

Số: 1269/QĐ-UBND

Hà Nội, ngày 14 tháng 3 năm 2016

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt Nhiệm vụ Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết Khu biệt thự nhà vườn kết hợp du lịch sinh thái hồ Lụa, trồng rừng, tỷ lệ 1/500.**

Địa điểm: Xã Yên Bình, huyện Thạch Thất, 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 Bảo vệ và Phát triển rừng số 29/2004/QH11 ngày 03/12/2004;
- 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 Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014;
- Căn cứ Nghị định số 23/2006/NĐ-CP ngày 03/3/2006 của Chính phủ về Thi hành Luật Bảo vệ và Phát triển rừng;
- Căn cứ Nghị định số 20/2009/NĐ-CP ngày 23/02/2009 của Chính phủ về Quản lý độ cao chướng ngại vật hàng không và các trận địa quản lý, bảo vệ vùng trời tại Việt Nam;
- 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 Quyết định số 1259/QĐ-TTg ngày 26/7/2011 của Thủ tướng Chính phủ 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 497/QĐ-TTg ngày 14/4/2015 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chung đô thị Hòa Lạc, tỷ lệ 1/10.000;
- Căn cứ Thông tư số 10/2010/TT-BXD ngày 11/8/2010 của Bộ Xây dựng về Quy định hồ sơ của từng loại quy hoạch đô thị;
- Căn cứ 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;
- Căn cứ Thông tư số 01/2013/TT-BXD ngày 08/02/2013 về Hướng dẫn xác định và quản lý chi phí Quy hoạch xây dựng và 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

Sửa đổi bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị;

Căn cứ Quyết định số 21/2005/QĐ-BXD ngày 22/7/2005 của Bộ Xây dựng về việc Ban hành quy định hệ thống ký hiệu bản vẽ trong các đồ án quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 1493/QĐ-UBND ngày 11/7/2008 của UBND tỉnh Hòa Bình về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án Khu biệt thự Nhà vườn kết hợp với du lịch sinh thái – Trồng rừng – Nạo vét hồ Lụa tại xã Yên Bình, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình;

Căn cứ Quyết định số 710/QĐ-UBND ngày 01/02/2013 của UBND Thành phố về việc phê duyệt Quy hoạch bảo vệ và phát triển rừng thành phố Hà Nội giai đoạn 2012-2020;

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 4924/QĐ-UBND ngày 24/9/2014 của UBND Thành phố về việc phê duyệt Quy hoạch bảo tồn đa dạng sinh học thành phố Hà Nội đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 5785/QĐ-UBND ngày 07/11/2014 của UBND Thành phố về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng huyện Thạch Thất đến năm 2030, tỷ lệ 1/10.000;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội tại Tờ trình số 3997/TTr-QHKT-P9 ngày 04/9/2015,

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Nhiệm vụ Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết Khu biệt thự nhà vườn kết hợp du lịch sinh thái hồ Lụa, trồng rừng, tỷ lệ 1/500 tại xã Yên Bình, huyện Thạch Thất với những nội dung chính sau:

**1. Tên đồ án:** Quy hoạch chi tiết Khu biệt thự nhà vườn kết hợp du lịch sinh thái hồ Lụa, trồng rừng, tỷ lệ 1/500.

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

a) *Vị trí:* Khu đất lập quy hoạch có vị trí thuộc xã Yên Bình, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội.

b) *Phạm vi ranh giới:* Khu đất lập quy hoạch được chia làm 02 khu tách biệt (khu A và khu B), cụ thể như sau:

- Khu A - Khu chân núi Viên Nam:

+ Phía Bắc: giáp đường Đồng Dăm - Bãi Nai và khu dân cư xóm Dục, xóm Thuồng.

+ Phía Nam và phía Tây: giáp đất Vườn Quốc gia Ba Vì.

+ Phía Đông: giáp khu dân cư xóm Dục, xóm Thuồng.

- Khu B - Khu hồ Lụa:

+ Phía Bắc: giáp khu dân cư xóm Dục.

+ Phía Nam: giáp ruộng lúa và đường Đồng Dăm - Bãi Nai.

+ Phía Tây: giáp dân cư xóm Đình, xóm Thuồng.

+ Phía Đông: giáp dân cư xóm Dục.

*c) Quy mô nghiên cứu:*

- Quy mô diện tích nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết: khoảng 123 ha, bao gồm 02 khu: khu A khoảng 85 ha và khu B khoảng 38 ha.

- Quy mô dân số: khoảng 2.170 người.

*(Quy mô dân số, diện tích đất nghiên cứu cơ bản giữ nguyên theo Quyết định số 1493/QĐ-UBND ngày 11/7/2008 của UBND tỉnh Hòa Bình. Ranh giới, quy mô diện tích, dân số cụ thể sẽ được xác định trong giai đoạn lập đồ án Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 để phù hợp với định hướng Đồ án Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội, các Quy hoạch chung khu vực được duyệt và yêu cầu thực tế, hiện trạng sử dụng đất).*

### **3. Mục tiêu và tính chất điều chỉnh quy hoạch:**

*a) Mục tiêu:*

- Cụ thể hoá Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050; Quy hoạch chung xây dựng huyện Thạch Thất đến năm 2030, tỷ lệ 1/10.000 và định hướng Quy hoạch chung đô thị Hòa Lạc, tỷ lệ 1/10.000.

- Đề xuất phân khu chức năng, cơ cấu sử dụng đất hợp lý, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan kết nối hài hoà với khu vực trồng rừng và không gian hồ Lụa; khớp nối đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung khu vực.

- Xây dựng khu nhà ở, nhà vườn sinh thái văn minh, hiện đại, đáp ứng yêu cầu về nhà ở, nghỉ dưỡng cho dân cư khu vực đô thị Hòa Lạc nói riêng và thành phố Hà Nội nói chung.

- Cải thiện môi trường và giữ ổn định diện tích mặt nước, dung tích mực nước hồ Lụa, tạo cảnh quan, khai thác hiệu quả hồ Lụa làm khu sinh thái, nghỉ dưỡng cho khu vực đô thị Hòa Lạc.

- Làm cơ sở pháp lý triển khai dự án đầu tư xây dựng; là cơ sở để chính quyền địa phương và Chủ đầu tư quản lý xây dựng theo Quy hoạch chi tiết được duyệt.

*b) Tính chất:*

Là dự án nhà ở, nhà vườn sinh thái kết hợp du lịch sinh thái mới hoàn chỉnh đồng bộ các công trình hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật. Trong đó Khu A với tính chất là Khu nhà ở sinh thái kết hợp trồng rừng, xây dựng mật độ thấp ( $\leq 30\%$ ), tầng cao thấp ( $\leq 3$  tầng), phù hợp tính chất dự án trong Hành lang xanh theo Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô được duyệt. Khu B với tính chất là Khu nhà ở sinh thái phát triển mới, kết hợp du lịch sinh thái hồ Lụa.

### **4. Nguyên tắc điều chỉnh quy hoạch:**

- Tuân thủ Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050, Quy hoạch chung xây dựng huyện Thạch Thất đã được phê duyệt.

- Đồ án Quy hoạch chi tiết sẽ được phê duyệt sau khi Quy hoạch chung đô thị Hòa Lạc được phê duyệt, trong trường hợp Quy hoạch chung đô thị Hòa Lạc được phê duyệt có khác với mục tiêu, tính chất, chức năng, các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của đồ án, thì chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức điều chỉnh nhiệm vụ và nội dung nghiên cứu đồ án

đảm bảo phù hợp Quy hoạch chung đô thị Hòa Lạc đã được phê duyệt theo quy trình quy định.

- Giữ nguyên quy mô diện tích mặt nước, dung tích, mực nước hồ Lụa, nạo vét cải tạo theo quy định đảm bảo yêu cầu thủy lợi, có sự thỏa thuận của đơn vị quản lý chuyên ngành (Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Công ty TNHH MTV Thủy lợi sông Tích). Cơ bản giữ nguyên quy mô diện tích, quy mô dân số theo Quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư đã được UBND tỉnh Hòa Bình (trước đây) phê duyệt.

- Đảm bảo ranh giới lập quy hoạch không chồng lấn ranh giới rừng Quốc gia Ba Vì (trong quá trình lập Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết cần lấy ý kiến của các cơ quan liên quan); Đảm bảo yêu cầu trồng rừng và bảo vệ rừng phù hợp với Quy hoạch bảo vệ và phát triển rừng thành phố Hà Nội giai đoạn 2012-2020 đã được phê duyệt.

### **5. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính:**

Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật tuân thủ quy định tại Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành; phù hợp với các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật trong các đồ án: Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn 2050, Quy hoạch chung xây dựng huyện Thạch Thất đến năm 2030, Quy hoạch chung đô thị Hòa Lạc và các quy định của pháp luật hiện hành.

### **6. Nội dung, thành phần hồ sơ:**

Thực hiện theo quy định tại Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ; các Thông tư: số 10/2010/TT-BXD ngày 11/8/2010, số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013, số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 và Quyết định số 21/2005/QĐ-BXD ngày 22/7/2005 của Bộ Xây dựng; tuân thủ các quy định của Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn 2050, Quy hoạch chung xây dựng huyện Thạch Thất đến năm 2030, Quy hoạch chung đô thị Hòa Lạc, Quy chuẩn xây dựng, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành, các quy định của chuyên ngành về PCCC, môi trường, các quy định khác có liên quan và Nhiệm vụ Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết Khu biệt thự nhà vườn kết hợp du lịch sinh thái hồ Lụa, trồng rừng, tỷ lệ 1/500 đã được Sở Quy hoạch - Kiến trúc thẩm định, xác nhận kèm theo Tờ trình số 3997/TTr-QHKT-P9 ngày 04/9/2015.

### **7. Dự toán kinh phí:**

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

### **8. Thời gian lập quy hoạch:**

- Thực hiện theo quy định của Luật Quy hoạch đô thị và Nghị định số 37/2010/NĐ-CP của Chính phủ từ khi có đầy đủ hồ sơ và cơ sở pháp lý theo đúng quy định gồm: các văn bản giấy tờ có liên quan; bản đồ đo đạc hiện trạng đúng quy định tỷ lệ 1/500, Nhiệm vụ quy hoạch được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Thời gian hoàn thành, phê duyệt đồ án: trình duyệt sau khi Quy hoạch chung đô thị Hòa Lạc được cấp thẩm quyền phê duyệt.

### **Điều 2. Tổ chức thực hiện:**

- Đơn vị tổ chức lập quy hoạch: Công ty TNHH Xây dựng Du lịch Mạnh Đạt.
- 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 TNHH Xây dựng Du lịch Mạnh Đạt chịu trách nhiệm thực hiện đúng các quy định hiện hành của Nhà nước và Thành phố về quản lý đầu tư và xây dựng; Phối hợp chặt chẽ với các Sở, Ngành, UBND huyện Thạch Thất và các cơ quan, đơn vị liên quan để rà soát tài liệu, số liệu hiện trạng, xác định các dự án đầu tư trong khu vực nghiên cứu, loại bỏ khối lượng và kinh phí trùng lặp. Trong quá trình thực hiện lập quy hoạch, phối hợp với Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội để khớp nối phù hợp với Quy hoạch chung đô thị Hòa Lạc đang nghiên cứu, phối hợp với UBND huyện Thạch Thất, UBND xã Yên Bình tổ chức lấy ý kiến của các cơ quan, tổ chức, cộng đồng dân cư liên quan về nội dung Quy hoạch chi tiết theo quy định.

Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội, UBND huyện Thạch Thất, UBND xã Yên Bình có trách nhiệm tạo điều kiện cho Công ty TNHH Xây dựng Du lịch Mạnh Đạt trong quá trình khảo sát hiện trạng, cập nhật các yêu cầu quy hoạch liên quan làm cơ sở nghiên cứu lập đồ án Quy hoạch chi tiết đảm bảo hiệu quả, chất lượng, đáp ứng tiến độ theo yêu cầu.

Sở Quy hoạch - Kiến trúc chịu trách nhiệm hướng dẫn lập, tổ chức thẩm định đồ án Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết Khu biệt thự nhà vườn kết hợp du lịch sinh thái hồ Lụa, trồng rừng, tỷ lệ 1/500 theo đúng quy trình, quy định, phù hợp nội dung Nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch chi tiết được duyệt, trình UBND Thành phố phê duyệt theo quy định.

**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, Giáo dục và Đào tạo, Công Thương, Văn hóa và Thể thao, Du lịch, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Tài chính, Cảnh sát Phòng cháy và chữa cháy, Công an Thành phố, Bộ Tư lệnh Thủ đô; Viện trưởng Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội; Chủ tịch UBND huyện Thạch Thất, Chủ tịch UBND xã Yên Bình; Giám đốc Công ty TNHH Xây dựng Du lịch Mạnh Đạt; 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;
- Chủ tịch UBND TP;
- Các PCT UBND TP;
- VPUBTP: các PCVP, các phòng CV;
- Lưu: VT, SQHKT

*Handwritten signature/initials*

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN *Handwritten signature*  
CHỦ TỊCH *Handwritten signature*  
  
Nguyễn Đức Chung