

QUYẾT ĐỊNH

Về việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
tại các ô quy hoạch ký hiệu: CC2, CT3, TT4, TT5-1, TT5-2,
TT6-1, TT6-2, CX thuộc Khu đô thị mới Đại Kim
Địa điểm: Phường Đại Kim, quận Hoàng Mai, Hà Nội

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân;
Căn cứ Luật Thủ đô số 25/2012/QH13;
Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12;
Căn cứ Quyết định số 1259/QĐ-TTg ngày 26/7/2012 của Thủ tướng Chính phủ
phê duyệt Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 tầm nhìn đến năm 2050;
Căn cứ Quyết định số 225/2005/QĐ-UB ngày 16/12/2005 của UBND Thành phố
phê duyệt Quy hoạch chi tiết quận Hoàng Mai tỷ lệ 1/2000;
Căn cứ Quyết định số 67/2007/QĐ-UBND ngày 20/6/2007 của UBND Thành phố
Hà Nội phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu ĐTM Đại Kim tỷ lệ 1/500 tại phường Đại Kim,
quận Hoàng Mai, Hà Nội;
Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số: 1831/TTr-QHKT
ngày 19/5/2014,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết, tỷ lệ 1/500 tại các ô đất
quy hoạch ký hiệu: CC2, CT3, TT4, TT5-1, TT5-2, TT6-1, TT6-2, CX thuộc Khu đô thị
mới Đại Kim (do Công ty CP Tư vấn Handic - Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội lập) với
các nội dung sau:

1. Tên đồ án:

Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết, tỷ lệ 1/500 tại các ô đất quy hoạch ký hiệu:
CC2, CT3, TT4, TT5-1, TT5-2, TT6-1, TT6-2, CX thuộc Khu đô thị mới Đại Kim.
Địa điểm: phường Đại Kim, quận Hoàng Mai, Hà Nội.

2. Vị trí, ranh giới và quy mô:

a/ Vị trí, ranh giới:

Các ô đất quy hoạch ký hiệu: CC2, CT3, TT4, TT5-1, TT5-2, TT6-1, TT6-2, CX
thuộc Khu đô thị mới Đại Kim, phường Đại Kim, quận Hoàng Mai.

b/ Quy mô:

- + Tổng diện tích đất các ô đất điều chỉnh: 89.253m² (khoảng 8,9253ha)
- + Quy mô dân số khoảng: 4.575 người.

3. Mục tiêu và nguyên tắc điều chỉnh:

3.1. Mục tiêu và nhiệm vụ lập điều chỉnh quy hoạch chi tiết:

- Cụ thể hóa đồ án Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 tầm
nhìn đến năm 2050, Quy hoạch chi tiết quận Hoàng Mai tỷ lệ 1/2000 đã được duyệt và
hoàn chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đô thị mới Đại Kim.

- Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại các ô đất có ký hiệu: CC2, CT3, TT4, TT5-1, TT5-2, TT6-1, TT6-2, CX thuộc Khu đô thị mới Đại Kim là phù hợp với chủ trương của UBND Thành phố và nguyện vọng của nhân dân, chính quyền địa phương (giữ nguyên hồ ao hiện có, giếng làng...) nhằm cải thiện không gian kiến trúc cảnh quan khu đô thị và tuyến đường Vành đai 3 của Thành phố, nâng cao hiệu quả sử dụng đất đô thị, giảm quy mô dân số và chất tải hạ tầng khu vực.

- Điều chỉnh tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan trong khu đô thị phù hợp với quy mô, tính chất sử dụng của các công trình tại các ô đất nêu trên, khớp nối đồng bộ với cảnh quan kiến trúc khu vực.

- Đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết, tỷ lệ 1/500 là cơ sở pháp lý để chủ đầu tư nghiên cứu lập dự án đầu tư xây dựng và đề xuất quy định quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch được duyệt, để các cấp chính quyền quản lý xây dựng theo Quy hoạch.

3.2. Nguyên tắc điều chỉnh:

- Kế thừa nội dung cơ bản của Quy hoạch chi tiết, tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Đại Kim được phê duyệt theo Quyết định số 67/2007/QĐ-UBND ngày 20/06/2007 của UBND Thành phố, điều chỉnh cục bộ các lô đất có ký hiệu: CC2, CT3, TT4, TT5-1, TT5-2, TT6-1, TT6-2, CX. Các nội dung khác không thuộc nội dung điều chỉnh tại các ô đất nêu trên được giữ nguyên theo Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Đại Kim tỷ lệ 1/500 đã được UBND Thành phố phê duyệt.

- Điều chỉnh trên cơ sở giảm quy mô dân số tập trung trong ô đất cao tầng CT3, giữ lại theo hiện trạng giếng làng và hồ sinh thái. Cân đối hệ thống hạ tầng cơ sở đô thị phù hợp với Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế hiện hành.

4. Nội dung điều chỉnh:

4.1. Cơ cấu sử dụng đất và không gian kiến trúc cảnh quan:

Điều chỉnh cục bộ các ô đất công cộng đơn vị ở (CC2), đất nhà ở cao tầng (CT3), đất nhà ở thấp tầng (TT4, TT5-1, TT5-2, TT6-1, TT6-2) và đất cây xanh (CX).

BẢNG TỔNG HỢP SỐ LIỆU NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH

STT	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG	PHƯƠNG ÁN ĐƯỢC DUYỆT NĂM 2007			PHƯƠNG ÁN ĐIỀU CHỈNH			GHI CHÚ
		KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH ĐẤT (m ²)	DÂN SỐ	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH ĐẤT (m ²)	DÂN SỐ	
1	CÔNG CỘNG ĐƠN VỊ Ở	CC2	2.311		HO	2.311		Điều chỉnh sang hồ nước
2	NHÀ Ở CAO TẦNG	CT3	42.673	3.947	CT3	29.034	3.103	Điều chỉnh một phần sang nhà ở thấp tầng
					TT7	13.639	440	
3	NHÀ Ở THẤP TẦNG	TT4	8.023	176	TT4	5.911	152	Điều chỉnh một phần sang đất cây xanh
					CX2	2.112		
4	NHÀ Ở THẤP TẦNG	TT5-1	4.485	880	TT5-1	4.485	880	Giữ nguyên chức năng, điều chỉnh tầng cao công trình từ 3 tầng lên 4 tầng
	NHÀ Ở THẤP TẦNG	TT5-2	4.733		TT5-2	4.733		
	NHÀ Ở THẤP TẦNG	TT6-1	4.734		TT6-1	4.734		
	NHÀ Ở THẤP TẦNG	TT6-2	13.102		TT6-2	13.102		
5	CÂY XANH - THỂ THAO	CX	9.192		CX1	4.766		Điều chỉnh một phần sang đất công cộng đơn vị ở
					CC2	4.426		
6	DÂN SỐ			5.003			4.575	Giảm 428 người

Các ô đất khác giữ nguyên theo quy hoạch được duyệt, điều chỉnh tổng diện tích sàn khu đô thị phù hợp với các đề xuất điều chỉnh nêu trên.

Nội dung điều chỉnh cụ thể như sau:

- Ô đất ký hiệu CC2: diện tích đất 2.311m². Theo quy hoạch được duyệt có chức năng sử dụng đất công cộng đơn vị ở và dịch vụ hàng ngày. Nay giữ nguyên vị trí và ranh giới, điều chỉnh thành hồ nước ký hiệu HO có diện tích 2.311m², tăng diện tích mặt nước cho khu vực.

- Ô đất ký hiệu CT3: diện tích đất 42.673m². Theo quy hoạch được duyệt có chức năng sử dụng đất ở cao tầng. Nay điều chỉnh như sau:

+ Phần đất giáp mặt đường vành đai 3 giữ nguyên chức năng đất ở cao tầng ký hiệu CT3 có diện tích 29.034m², mật độ xây dựng 33%, cao nhất 22 tầng.

Quỹ nhà phục vụ tạm cư khi thực hiện dự án cải tạo khu Văn Chương (dự kiến khoảng 300 hộ), quỹ nhà để tái định cư của dự án dự kiến bố trí trong ô đất CT3. Chi tiết cụ thể thực hiện ở giai đoạn sau và phải được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Đất xây dựng nhà ở phục vụ kinh doanh trong ô đất CT3 còn lại thực hiện theo chủ trương và quy định của Thành phố.

+ Phần đất giáp mặt đường có mặt cắt ngang 21,5m điều chỉnh thành đất ở thấp tầng ký hiệu TT7 có diện tích 13.639m², mật độ xây dựng 51,5%, tầng cao 5 tầng.

- Ô đất ký hiệu TT4: diện tích đất 8.023m². Theo quy hoạch được duyệt có chức năng sử dụng đất ở thấp tầng. Nay điều chỉnh như sau:

+ Ô đất ký hiệu CX2 (gồm giếng làng và cây xanh) có diện tích 2.112m².

+ Phần đất còn lại giữ nguyên chức năng đất ở thấp tầng ký hiệu TT4 có diện tích 5.911 m², mật độ xây dựng 50,4%, cao nhất 5 tầng.

- Các ô đất có ký hiệu TT5-1, TT5-2, TT6-1, TT6-2: tổng diện tích đất 27.054m². Theo quy hoạch được duyệt có chức năng sử dụng đất ở thấp tầng, nay giữ nguyên vị trí, điều chỉnh nâng tầng cao từ 3 tầng thành 4 tầng, các chỉ tiêu khác tuân thủ quy hoạch được duyệt.

- Đất cây xanh ký hiệu CX: diện tích đất 9.192m². Theo quy hoạch được duyệt là đất cây xanh tập trung. Nay điều chỉnh như sau:

+ Phần đất phía Tây Bắc điều chỉnh thành đất công cộng đơn vị ở ký hiệu CC2 có diện tích 4.426m², mật độ xây dựng 35%, tầng cao 3 tầng.

+ Phần đất còn lại giữ nguyên chức năng đất cây xanh thể thao ký hiệu CX1 có diện tích 4.766m².

Ghi chú:

- Các công trình cao tầng trong ô đất CT3 dành từ 1 đến 3 tầng để phục vụ các nhu cầu công cộng, sinh hoạt chung, ... phục vụ cho bản thân công trình và bố trí đủ diện tích sàn đỗ xe cho công trình tại tầng hầm.

- Ô đất CT3 nằm trong phạm vi nút giao thông khác cốt, trong quá trình lập dự án đầu tư xây dựng phải lấy ý kiến thỏa thuận bằng văn bản của các cơ quan chuyên ngành về giao thông.

- Đối với quỹ nhà tạm cư và tái định cư, trong quá trình triển khai lập dự án đầu tư, chủ đầu tư chịu trách nhiệm cùng chính quyền địa phương kiểm tra, rà soát hiện trạng sử dụng đất, tình hình xây dựng để bố trí quỹ nhà ở tạm cư và tái định cư phù hợp, theo đúng quy định nhà nước, tránh tranh chấp, khiếu kiện.

4.2. Quy mô dân số:

Theo Quyết định số 67/2007/QĐ-UBND ngày 20/6/2007 của UBND Thành phố Hà Nội, tổng quy mô dân số toàn khu đô thị khoảng: 8.036 người. Sau khi điều chỉnh, quy mô dân số toàn khu đô thị khoảng: 7.608 người.

4.3. Kết quả điều chỉnh:

Ngoài việc điều chỉnh các ô đất nêu trên, các ô đất khác giữ nguyên theo quy hoạch đã được phê duyệt tại Quyết định số 67/2007/QĐ-UBND ngày 20/6/2007.



4.4. Quy hoạch mạng lưới hạ tầng kỹ thuật

4.4.1. Quy hoạch giao thông

- Ô đất CT3: Xây dựng bổ sung tuyến đường nội bộ có bề rộng mặt cắt ngang $B=12m$ gồm lòng đường $6,0m$, vỉa hè 2 bên $2 \times 3=6,0m$ để phân tách chức năng sử dụng đất giữa 02 ô đất CT3 và TT7.

- Ô đất TT4: Điều chỉnh vị trí và quy mô tuyến đường nội bộ trong ô đất từ đường có bề rộng $B=11,5m$ xuống $B=9,5m$ và bổ sung đoạn tuyến đường nội bộ $B=9,5m$ đầu nối với tuyến đường $B=21,5m$ ở phía Tây ô đất để giữ lại giếng làng cổ của thôn Kim Giang, phường Đại Kim, quận Hoàng Mai.

* Bãi đỗ xe:

- Giữ nguyên vị trí, qui mô bãi đỗ xe công cộng của khu đô thị mới Đại Kim được duyệt với diện tích $S=2.767m^2$.

- Đối với khu vực điều chỉnh:

+ Khu thấp tầng: Tự đảm bảo nhu cầu đỗ xe tại bản thân công trình.

+ Khu cao tầng: Tự đảm bảo nhu cầu đỗ xe tại bản thân công trình và nhu cầu đỗ xe vắng lại của các ô đất điều chỉnh quy hoạch.

Khu vực dự kiến xây dựng nút giao thông khác cốt giữa đường Vành đai 3 và đường Tôn Thất Tùng kéo dài sẽ được nghiên cứu ở giai đoạn sau. Nút giao thông chính thức sẽ do cơ quan có thẩm quyền xem xét quyết định.

4.4.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật

a. San nền:

Giữ nguyên giải pháp san nền của các ô đất điều chỉnh quy hoạch kiến trúc theo đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt.

b. Thoát nước mưa:

- Ô đất CT3: Xây dựng bổ sung cống thoát nước mưa $D600mm$ trên tuyến đường nội bộ $B=12m$ giữa ô đất CT3 và TT7 để thoát nước cho đường và một phần ô đất hai bên đường.

- Ô đất TT4: Xây dựng cống thoát nước mưa $D600mm$ trên tuyến đường nội bộ $B=9,5m$ trong ô đất để đầu nối vào tuyến cống $D1000mm$ xây dựng trên tuyến đường khu vực $B=21,5m$ ở phía Tây ô đất.

4.4.3. Quy hoạch cấp nước

- Ô đất CT3: Xây dựng bổ sung ống cấp nước dịch vụ $D50mm$ dọc theo tuyến đường quy hoạch $B=12m$ giữa ô đất CT3 và ô đất TT7 để cấp nước cho các công trình thấp tầng tại ô đất TT7.

- Ô đất TT4: Xây dựng các tuyến ống cấp nước dịch vụ $D50mm$ trên tuyến đường nội bộ $B=9,5m$ trong ô đất và đầu nối với tuyến ống cấp nước phân phối chính $D150mm$ trên tuyến đường khu vực $B=21,5m$ ở phía Tây ô đất.

4.5.4. Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường

- Ô đất CT3: Xây dựng bổ sung rãnh thoát nước thải $B300mm$ trên hè đường nội bộ $B=12m$ ở giữa ô đất CT3 và ô đất TT7 để thoát nước thải cho các công trình thấp tầng tại ô đất TT7.

- Ô đất TT4: Xây dựng các rãnh thoát nước thải $B300mm$ trên trên hè đường nội bộ dọc tuyến đường $B=9,5m$ trong ô đất và đầu nối với tuyến cống thoát nước thải $D300mm$ trên tuyến đường khu vực $B=21,5m$ ở phía Tây ô đất.

4.4.5. Quy hoạch cấp điện và Thông tin liên lạc:

- Ô đất CT3: Xây dựng bổ sung tuyến cáp hạ thế $0,4KV$, cáp chiếu sáng và cáp thông tin trên tuyến đường $B=12m$ giữa ô đất CT3 và TT7 để cấp cho các công trình thấp tầng tại ô đất TT7.

- Ô đất TT4: Xây dựng tuyến cáp hạ thế 0,4KV, cáp chiếu sáng và cáp thông tin trên tuyến đường nội bộ B=9,5m trong ô đất và đấu nối với các tuyến trục chính trên tuyến đường khu vực B=21,5m ở phía Tây ô đất.

Các ô đất khác giữ nguyên mạng lưới hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Đại Kim đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 67/2007/QĐ-UBND ngày 20/6/2007.

4.4.6. Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật:

- Chỉ giới đường đỏ được xác định trên cơ sở tọa độ tim đường, mặt cắt ngang điển hình và các yếu tố kỹ thuật không chế ghi trực tiếp trên bản vẽ.

- Chỉ giới xây dựng được xác định để đảm bảo các yêu cầu về an toàn giao thông, phòng cháy chữa cháy và kiến trúc cảnh quan; chỉ giới xây dựng cụ thể của từng công trình được xác định theo cấp đường quy hoạch theo quy định của Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

- Hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật: Tuân thủ theo đúng tiêu chuẩn quy phạm ngành và Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

Điều 2. Sở Quy hoạch - Kiến trúc chịu trách nhiệm kiểm tra, xác nhận hồ sơ bản vẽ Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đô thị mới Đại Kim tại phường Đại Kim, quận Hoàng Mai phù hợp với nội dung Quyết định này; Chủ trì phối hợp với UBND quận Hoàng Mai, UBND phường Đại Kim và Công ty Đầu tư Xây dựng số 2 Hà Nội tổ chức công bố công khai nội dung Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết các ô đất có ký hiệu: CC2, CT3, TT4, TT5-1, TT5-2, TT6-1, TT6-2, CX được duyệt cho các tổ chức, cơ quan liên quan và nhân dân được biết, thực hiện và làm cơ sở pháp lý để Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội cập nhật vào Quy hoạch phân khu đô thị H2-3.

UBND quận Hoàng Mai có trách nhiệm chỉ đạo kiểm tra, quản lý, giám sát việc xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch được phê duyệt và xử lý các trường hợp xây dựng sai quy hoạch theo thẩm quyền và quy định của pháp luật.

Quyết định này có hiệu lực thi hành sau 15 ngày kể từ ngày ký. Các nội dung điều chỉnh quy hoạch tại quyết định này được cập nhật vào Quy định quản lý xây dựng theo Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Đại Kim, tỷ lệ 1/500.

Điều 3. Chánh văn phòng UBND Thành phố, Giám đốc các Sở: Quy hoạch - Kiến trúc, Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Công thương, Giao thông và Vận tải, Giáo dục và Đào tạo, Cảnh sát Phòng cháy chữa cháy, Khoa học và công nghệ; Chủ tịch UBND quận Hoàng Mai, Chủ tịch UBND phường Đại Kim; Viện trưởng Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội; Giám đốc Công ty Đầu tư Xây dựng số 2 Hà Nội; Thủ trưởng các Sở, Ngành, các tổ chức và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

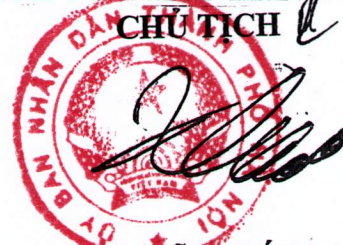
- Như Điều 3;
- TT Thành ủy; TT HĐND TP;
- Đ/c Chủ tịch UBND TP;
- Các Đ/c PCT UBND TP;
- CVP, PCVP Ng Văn Thịnh, TH, QHXDGT;
- Lưu: VT.

[Handwritten signature]

15021

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

CHỦ TỊCH



Nguyễn Thế Thảo