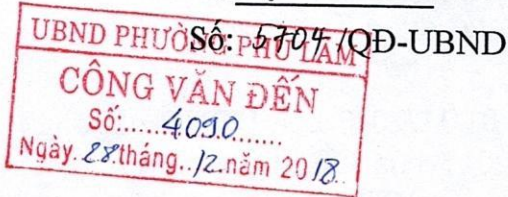


**ỦY BAN NHÂN DÂN
QUẬN HÀ ĐÔNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Hà Đông, ngày 26 tháng 12 năm 2018



QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu Phần ngoài
khu vực phát triển đô thị của quận Hà Đông, tỷ lệ 1/5.000**

Địa điểm: Các phường Đông Mai, Phú Lãm, Yên Nghĩa, quận Hà Đông, Tp Hà Nội

ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN HÀ ĐÔNG

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;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;

Căn cứ Luật Thủ đô 25/2012/QH13;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về Quy hoạch xây dựng;

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 Thông tư số: 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ của nhiệm vụ, 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 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, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ phân cấp số 72/2014/QĐ-UBND ngày 17/9/2014 của UBND thành phố Hà Nội về quy định lập, thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ, đồ án quy hoạch và quản lý theo đồ án quy hoạch đô thị trên địa bàn Thành phố Hà Nội;

Căn cứ văn bản số 1591/QHKT-KHTH ngày 23/3/2017 của Sở Quy hoạch Kiến trúc chấp thuận đề cương và khái toán kinh phí đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng phần ngoài khu vực phát triển đô thị của Quận Hà Đông, tỷ lệ 1/5.000 trong kế hoạch 2017 do UBND Quận Hà Đông thực hiện;

Căn cứ công văn số 1912/BXD-VP ngày 16/8/2017 của Bộ Xây dựng về việc kiến nghị tháo gỡ một số nội dung vướng mắc về quy hoạch, kiến trúc, đầu tư xây



dựng, nhà ở, kinh doanh bất động sản, trong đó có nội dung: “*Các quy hoạch thuộc địa giới hành chính quận áp dụng theo pháp luật về quy hoạch đô thị và quản lý theo định hướng phát triển không gian Thành phố đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt*”

Căn cứ các văn bản số 284/UBND-VP ngày 01/11/2017 của UBND phường Yên Nghĩa; văn bản số 254/UBND ngày 06/11/2017 của UBND phường Đồng Mai; văn bản số 289/UBND-DA ngày 06/11/2017 của UBND phường Phú Lãm về việc tổ chức lấy ý kiến chính quyền địa phương, tổ chức, cá nhân, cộng đồng dân cư có liên quan đến đối với Nhiệm vụ quy hoạch phân khu phần còn lại quận Hà Đông (*kèm theo các Biên bản kết thúc niêm yết công khai xin ý kiến*);

Căn cứ Quyết định số 8586/QĐ-UBND ngày 08/12/2017 của UBND thành phố Hà Nội về việc giao chỉ tiêu Kế hoạch kinh tế - xã hội và dự toán thu, chi ngân sách thành phố Hà Nội năm 2018;

Căn cứ văn bản số 3316/QHKT-P1 ngày 06/6/2018 của Sở Quy hoạch- Kiến trúc về việc góp ý Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu phần ngoài khu vực phát triển đô thị của quận Hà Đông, tỷ lệ 1/5.000, tại các phường Đồng Mai, Phú Lãm, Yên Nghĩa, quận Hà Đông, Hà Nội;

Căn cứ Thông báo số 576/TB-HĐTĐ ngày 29/10/2018 về kết luận của Hội đồng thẩm định Quy hoạch xây dựng trên địa bàn Thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quy chuẩn Quy hoạch xây dựng Việt Nam QCVN 01: 2008/BXD, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và các quy định hiện hành có liên quan;

Xét Tờ trình số 21/11/2018 ngày 21/11/2018 của Ban QLDA đầu tư xây dựng Hà Đông và kết quả thẩm định số 818 /KQTĐ-QLĐT ngày 24 /12/2018 của phòng Quản lý đô thị về việc đề nghị phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch phân khu Phần còn lại quận Hà Đông thuộc các phường Đồng Mai, Phú Lãm, Yên Nghĩa, quận Hà Đông, Tp Hà Nội.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1: Phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch phân khu Phần còn lại quận Hà Đông thuộc các phường Đồng Mai, Phú Lãm, Yên Nghĩa, quận Hà Đông, Tp Hà Nội với các nội dung như sau:

1. Tên gọi đồ án: Quy hoạch phân khu Phần ngoài khu vực phát triển đô thị của quận Hà Đông, tỷ lệ 1/5.000.

Địa điểm: Các phường Đồng Mai, Phú Lãm, Yên Nghĩa, quận Hà Đông, TP. Hà Nội

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

2.1 Vị trí, ranh giới lập quy hoạch:

Khu đất lập quy hoạch nằm trên địa giới hành chính các phường Đồng Mai, Phú Lãm, Yên Nghĩa, quận Hà Đông, TP. Hà Nội. Ranh giới quy hoạch được giới hạn cụ thể như sau:

- + Phía Đông Bắc giáp ranh giới Quy hoạch phân khu đô thị S4;
- + Phía Đông Nam giáp địa giới hành chính của xã Cao viên, xã Bích Hòa, huyện Thanh Oai;
- + Phía Tây Bắc giáp địa giới hành chính của xã Đông La, huyện Hoài Đức, xã Đại Thành, huyện Quốc Oai và ranh giới Quy hoạch chung thị trấn sinh thái Chúc Sơn;
- + Phía Tây Nam giáp ranh giới Quy hoạch chung thị trấn sinh thái Chúc Sơn và địa giới hành chính xã Thụy Hương, huyện Chương Mỹ.

2.2 Quy mô lập quy hoạch:

Tổng diện tích khu đất nghiên cứu lập quy hoạch khoảng 1.216,55ha. (Trong đó diện tích thuộc phường Yên Nghĩa 539,22 ha; phường Đồng Mai: 659,39 ha, phường Phú Lãm: 17,95 ha).

Ghi chú: Ranh giới, quy mô sẽ được xác định cụ thể trong quá trình nghiên cứu lập đề án quy hoạch phân khu.

2.3 Quy mô dân số:

Dự kiến quy mô khoảng 81.000 người. (Trong đó dân số hiện trạng bao gồm: phường Yên Nghĩa khoảng: 19.230 người; phường Đồng Mai khoảng: 15.865 người; tại các đề án quy hoạch đã được phê duyệt khoảng: 39.906 người).

Ghi chú: Dân số sẽ được xác định tính toán cụ thể trong quá trình nghiên cứu lập đề án quy hoạch phân khu, đảm bảo tuân thủ phù hợp với các quy định về chỉ tiêu quy hoạch có liên quan

3. Mục tiêu, nhiệm vụ:

- Cụ thể hoá Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt và đề án Quy hoạch phân khu đô thị được UBND Thành phố phê duyệt;
- Đề xuất giải pháp khai thác có hiệu quả quỹ đất hiện có để đóng góp cho việc phát triển kinh tế, xã hội địa phương, hỗ trợ việc chuyển đổi ngành nghề, tạo việc làm cho lao động địa phương, phù hợp với quá trình đô thị hóa khu vực. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, tạo hình ảnh kiến trúc hiện đại, văn minh kết hợp với cải tạo chỉnh trang, hiện đại hoá khu dân cư hiện có;
- Xác định chức năng sử dụng đất, các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật cụ thể cho từng lô đất phù hợp Tiêu chuẩn thiết kế, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam hiện hành. Hình thành khu chức năng đô thị sinh thái theo cơ chế dự án đặc biệt, gắn với cải tạo chỉnh trang các điểm dân cư hiện hữu và định hướng phát triển hành lang xanh của Thủ đô Hà Nội;
- Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật phù hợp tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành và các quy hoạch xây dựng đô thị đã được UBND Thành phố phê duyệt. Khớp nối đồng bộ giữa khu vực xây mới, khu vực hiện có và các dự án đầu tư đã

và đang triển khai trong khu vực để đảm bảo đồng bộ về tổ chức không gian và hạ tầng kỹ thuật;

- Xây dựng Quy định quản lý theo Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5.000 làm cơ sở pháp lý để các cơ quan chính quyền địa phương quản lý đầu tư xây dựng theo quy hoạch.

4. Tính chất, chức năng của khu vực nghiên cứu quy hoạch:

a) Tính chất:

- Theo Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 được duyệt, khu vực lập quy hoạch nằm ngoài khu vực phát triển đô thị, thuộc hành lang xanh.

- Theo Quy định quản lý ban hành kèm theo đồ án Quy hoạch chung xây dựng thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050, tại hành lang xanh cho phép phát triển các dự án sinh thái nhưng có giới hạn về quy mô, chức năng, xây dựng công trình thấp tầng, mật độ thấp...

- Là khu vực phát triển đặc thù theo cơ chế dự án thuộc hành lang xanh, làng xóm hiện trạng cải tạo, vùng nông nghiệp sinh thái ven sông Đáy và các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật.

b) Chức năng:

- Dự kiến các chức năng chính trong phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch bao gồm: Đất công cộng TDTT Thành phố, khu ở; đất hỗn hợp; đất cây xanh TDTT thành phố, khu ở; đất trường THPT; đất bãi đỗ xe tập trung; đất đơn vị ở (bao gồm đất công cộng đơn vị ở, đất cây xanh TDTT đơn vị ở, nhóm nhà ở, trường Mầm non, Tiểu học và THCS, đất nhà ở thấp tầng, đất giao thông...); đất các công trình hạ tầng kỹ thuật.

- Các chỉ tiêu sử dụng đất sẽ được đề xuất cụ thể trong đồ án Quy hoạch phân khu đảm bảo phù hợp với Quy chuẩn Quy hoạch xây dựng Việt Nam và các quy định của pháp luật hiện hành.

5. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật áp dụng cho quy hoạch

- Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật về hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đề xuất trong quy hoạch đáp ứng các quy định theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam 01:2008/BXD; tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và các quy định của pháp luật hiện hành; đảm bảo hài hòa với đồ án Quy hoạch lân cận.

STT	Hạng mục	Đơn vị tính	Chỉ tiêu dự kiến
	Dân số	Người	81.000
1	Đất dân dụng	m ² /người	100÷120
1.1	Đất CTCC	m ² /người	5÷6
1.3	Đất cây xanh, TDTT	m ² /người	11÷13

1.4	Đất giao thông	m2/người	18÷20
1.5	Đất đơn vị ở	m2/người	70÷80
2	Giáo dục		
2.1	Nhà trẻ, mẫu giáo	chỗ/1000 dân	50
		m2/cháu	15
2.2	Trường tiểu học	chỗ/1000 dân	65
		m2/học sinh	15
2.3	Trường THCS	chỗ/1000 dân	55
		m2/học sinh	15
2.4	Trường THCS	chỗ/1000 dân	40
		m2/học sinh	15
3	Hạ tầng kỹ thuật		
3.1	Giao thông		
	Tỷ lệ đất giao thông (tính đến đường phân khu vực)	% đất XD	≥18
	Mật độ mạng lưới đường (tính đến đường phân khu vực)	km/km2	13,3-10
3.2	Cấp nước		
	Sinh hoạt	l/ng.ngđ	200
	CTCC, dịch vụ	% sinh hoạt	15
	Tỷ lệ cấp nước	%	100
3.3	Cấp điện		
	Sinh hoạt	w/ng	450-500
	CTCC, dịch vụ	w/m ² sàn	15-30
3.4	Thoát nước thải		
	Sinh hoạt	l/ng.ngđ	200
	CTCC, dịch vụ	% sinh hoạt	15
3.5	Rác thải		
	Sinh hoạt	kg/ng/ngày	1,3
	Tỷ lệ thu gom CTR	%	100

Ghi chú: Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính sẽ được xác định cụ thể dựa trên tham khảo các dự án lân cận, cân đối phù hợp, tuân thủ quy định tại Quy chuẩn Quy hoạch xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế, phù hợp với các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng chính phủ phê duyệt theo Quyết định số 1259/QĐ-TTg ngày 26/7/2011 và các quy định hiện hành có liên quan.

6. Yêu cầu nội dung nghiên cứu lập quy hoạch

Thực hiện theo quy định của Luật quy hoạch đô thị năm 2009; 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 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ của nhiệm vụ, đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù; 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 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 và các quy định hiện hành có liên quan.

7. Thành phần hồ sơ

Thành phần và nội dung hồ sơ bản vẽ được thực hiện phù hợp với quy định tại Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 và Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung Thiết kế 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 xây dựng đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

8. Dự toán kinh phí:

- Kinh phí lập quy hoạch thực hiện theo Thông tư số 05/2017/TT-BXD ngày 05/4/2017 của Bộ xây dựng hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị.

** Lưu ý: Trong ranh giới nghiên cứu có 1 phần diện tích được cập nhật từ các đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt, vì vậy đề nghị nghiên cứu, áp dụng kinh phí thực hiện đảm bảo tuân thủ theo đúng các quy định hiện hành.*

- Nguồn vốn thực hiện bằng nguồn vốn ngân sách của Thành phố

9. Thời gian thực hiện

Không quá 09 tháng, kể từ ngày Nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt (*không kể thời gian trình các cấp thẩm quyền tham gia góp ý, thoả thuận, phê duyệt đồ án*).

10. Tổ chức thực hiện.

- Cơ quan phê duyệt: Ủy ban nhân dân quận Hà Đông;
- Cơ quan thẩm định và trình duyệt: Phòng Quản lý đô thị Hà Đông;
- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Ban Quản lý dự án ĐTXD quận Hà Đông;
- Cơ quan tư vấn lập quy hoạch: Viện Quy hoạch Đô thị và Nông thôn Quốc gia.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

- Chủ đầu tư: Ban quản lý dự án Đầu tư xây dựng quận Hà Đông
- Đơn vị lập quy hoạch: Công ty Cổ phần xây dựng và phát triển Hà Tây.
- Cơ quan thẩm định: Phòng Quản lý đô thị quận Hà Đông
- Cơ quan phê duyệt: UBND quận Hà Đông

Ban quản lý dự án Đầu tư xây dựng quận Hà Đông tổ chức lập Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu Phần ngoài khu vực phát triển đô thị của quận Hà Đông, tỷ lệ 1/5.000 theo đúng Nhiệm vụ quy hoạch được UBND quận Hà Đông phê duyệt, đảm bảo phù hợp với định hướng quy hoạch chung xây dựng Thủ đô; Quy định quản lý ban hành kèm theo đồ án Quy hoạch chung xây dựng thủ đô Hà Nội đến

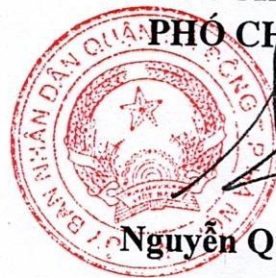
năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 và các quy định hiện hành có liên quan. Trong quá trình thực hiện lập quy hoạch phối hợp với đơn vị tư vấn thiết kế tổ chức lấy ý kiến của các ngành có liên quan; các cơ quan quản lý các công trình hạ tầng kỹ thuật (ngầm, nổi) trong khu vực; UBND các phường Yên Nghĩa, Phú Lãm, Đồng Mai và cộng đồng dân cư khu vực để tiến hành nghiên cứu, triển khai theo các quy định hiện hành.

Điều 3. Văn phòng HĐND và UBND; Phòng Quản lý đô thị; Tài nguyên và môi trường; Chủ tịch UBND các phường: Đồng Mai, Phú Lãm, Yên Nghĩa; Giám đốc Ban quản lý dự án Đầu tư xây dựng và các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành./ *chữ*

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- Đ/c Chủ tịch UBND quận (để b/c);
- Lưu: VT. *chữ*

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Nguyễn Quang Ngọc



