

Số: **3433/QĐ-UBND**

Hà Nội, ngày **05** tháng **8** năm 2020

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết  
Khu vực Đồng Mai, tỷ lệ 1/500**

Địa điểm: Các phường Đồng Mai, Phú Lãm, Yên Nghĩa,  
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; Luật Quy hoạch đô thị sửa đổi, bổ sung (số 49/VBHN-VPQH ngày 10/12/2018 của Văn phòng Quốc hội);*

*Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch số 35/2018/QH14;*

*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; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và 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 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 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 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 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 Quyết định số 5515/QĐ-UBND ngày 04/10/2019, UBND Thành phố về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu Khu vực Đồng Mai, tỷ lệ 1/2000;*



*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 Thông báo số 760/TB-UBND ngày 23/7/2020 của UBND Thành phố về Kết luận của Tập thể Lãnh đạo UBND Thành phố về việc xem xét Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết Khu vực Đồng Mai, tỷ lệ 1/500, địa điểm tại các phường Đồng Mai, Phú Lãm, Yên Nghĩa, quận Hà Đông, Hà Nội;*

*Xét đề nghị của Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội tại Tờ trình số 3212/TTr-QHKT-P1-HTKT ngày 24/6/2020 và công văn số 3792/QHKT-P1-HTKT ngày 30-07-2020*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1:** Phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết Khu vực Đồng Mai, tỷ lệ 1/500 [thay thế Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu nhà ở sinh thái Đồng Mai, tỷ lệ 1/500 (Quyết định số 2282/QĐ-UBND ngày 21/5/2015 của UBND Thành phố) và Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu nhà ở xã hội cho cán bộ, sỹ quan quân đội khó khăn về nhà ở, tỷ lệ 1/500 (Quyết định số 2615/QĐ-UBND ngày 26/5/2016 của UBND Thành phố)] 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 vực Đồng Mai, tỷ lệ 1/500.

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

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

a) Vị trí:

Khu vực nghiên cứu lập Quy hoạch chi tiết Khu vực Đồng Mai, tỷ lệ 1/500 thuộc địa giới hành chính của các phường Đồng Mai, Phú Lãm, Yên Nghĩa, quận Hà Đông, Hà Nội.

b) Ranh giới và phạm vi:

- Phía Đông Bắc giáp đường Vành đai 4;
- Phía Tây Bắc giáp khu vực dân cư của phường Yên Nghĩa, Khu đất dịch vụ phường Đồng Mai và Quốc lộ 6;

- Phía Đông Nam giáp cụm công nghiệp Thanh Oai và xã Bích Hòa, huyện Thanh Oai;

- Phía Tây và Tây Nam giáp khu đất dịch vụ phường Đồng Mai;

- Phía Nam giáp xã Bích Hòa, huyện Thanh Oai.

c) Quy mô:

- Tổng diện tích khu đất lập quy hoạch khoảng 226ha.

- Dân số khoảng 19.500 người.

*(Quy mô diện tích đất và quy mô dân số chính xác sẽ được xác định trong quá trình lập Quy hoạch chi tiết, tỷ lệ 1/500).*

**3. Mục tiêu, nhiệm vụ:**

- Cụ thể hóa đồ án Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1259/QĐ-TTg ngày 26/7/2011, Quy hoạch giao thông vận tải Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 519/QĐ-TTg ngày 31/3/2016 và Quy hoạch phân khu Khu vực Đồng Mai, tỷ lệ 1/2000 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 5515/QĐ-UBND ngày 04/10/2019.

- Xây dựng Khu vực Đồng Mai có môi trường cảnh quan đa dạng kết hợp hài hòa với cây xanh, mặt nước, các nhóm nhà ở và công trình dịch vụ thấp tầng mật độ thấp, đảm bảo các quy định đối với hành lang xanh; 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.

- 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 chuẩn Quy hoạch 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 tuyến đường và 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 Quy hoạch xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và đồ án Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 tầm nhìn đến năm 2050 được duyệt.

- Đề xuất các Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết làm cơ sở để Chủ đầu tư đề xuất dự án đầu tư 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. Tính chất và chức năng của khu vực nghiên cứu quy hoạch:**

##### **a) Tính chất:**

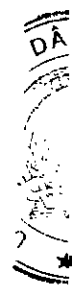
- Theo Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 tầm nhìn đến năm 2050 được phê duyệt và Quy hoạch phân khu Khu vực Đồng Mai tỷ lệ 1/2000 đã được phê duyệt, Khu vực lập quy hoạch chi tiết Khu nhà ở sinh thái Đồng Mai, tỷ lệ 1/500 có chức năng đất dự án trong vành đai xanh, hành lang xanh.

- 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 xây dựng thấp”*.

- Là khu vực có không gian kiến trúc hiện đại, tạo lập hình ảnh khu vực sinh thái, gắn liền với cảnh quan thiên nhiên, với các công trình công cộng, trung tâm thương mại, dịch vụ phục vụ thiết yếu cho nhu cầu khu vực.

##### **b) Chức năng:**

- Khu vực lập Quy hoạch chi tiết Khu vực Đồng Mai bao gồm hai khu:



Khu nhà ở sinh thái Đồng Mai và Khu nhà ở xã hội [ranh giới, quy mô diện tích các khu chức năng sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn lập Quy hoạch chi tiết Khu vực Đồng Mai, tỷ lệ 1/500, tuân thủ chỉ tiêu Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội, Quy hoạch phân khu Khu vực Đồng Mai được duyệt, phù hợp Quy chuẩn Quy hoạch xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành, Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội, Nghị quyết số 06/2013/NQ-HĐND ngày 12/7/2013 của Hội đồng nhân dân Thành phố Hà Nội quy định về tỷ lệ diện tích đất ở, nhà ở để phát triển nhà ở xã hội trong các dự án phát triển nhà ở thương mại, khu đô thị mới trên địa bàn Thành phố Hà Nội và các quy định hiện hành khác có liên quan].

- Các chức năng chính trong phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch bao gồm: đất công cộng TĐTT Thành phố, khu ở, đất hỗn hợp, đất cây xanh TĐTT Thành phố, khu ở, đất trường Trung học phổ thông, đất bãi đỗ xe tập trung; đất đơn vị ở (bao gồm đất công cộng đơn vị ở, đất cây xanh TĐTT đơn vị ở, nhóm nhà ở, đất ở thấp tầng sinh thái, đất ở xã hội chung cư, đất trường Tiểu học, đất trường Trung học cơ sở, đất trường Mầm non, đất giao thông...); đất hạ tầng kỹ thuật và đất đường giao thông.

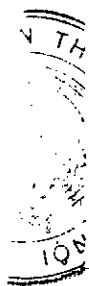
- Các chỉ tiêu sử dụng đất sẽ được đề xuất trong Quy hoạch chi tiết Khu vực Đồng Mai, tỷ lệ 1/500 phù hợp với Quy chuẩn Quy hoạch xây dựng Việt Nam và các quy định của pháp luật hiện hành.

### 5. Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính:

Trong giai đoạn triển khai Quy hoạch chi tiết Khu vực Đồng Mai, tỷ lệ 1/500, các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chi tiết được xem xét và cụ thể hóa phù hợp với từng khu vực cụ thể, tuân thủ theo Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội được duyệt, 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.

TT	Hạng mục	Diện tích (ha)	Chỉ tiêu (m <sup>2</sup> /người)
<b>A</b>	<b>Chỉ tiêu về quy hoạch kiến trúc</b>		
1	Đất công cộng TĐTT Thành phố, khu ở	≥ 9,976	≥ 5,1
2	Đất cây xanh TĐTT Thành phố, khu ở	≥ 23,068	≥ 11,8
3	Đất trường Trung học phổ thông	≥ 3,081	≥ 1,6
4	Đất đơn vị ở		25÷50
4.1	- Đất công cộng đơn vị ở	≥ 3,616	≥ 1,9
4.2	- Đất cây xanh đơn vị ở, nhóm nhà ở	≥ 12,903	> 6,6
4.3	- Đất trường Mầm non	≥ 2,889	> 1,5
4.4	- Đất trường Tiểu học, THCS	≥ 4,147	> 2,1
5	Tầng cao công trình (tầng)		01÷08 (trong đó công trình nhà ở thấp tầng sinh thái ≤ 03 tầng; Công trình Nhà ở xã hội 08 tầng; Các công trình khác đảm bảo phù hợp Quy chuẩn Quy hoạch xây dựng

TT	Hạng mục	Diện tích (ha)	Chỉ tiêu (m <sup>2</sup> /người)
			Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và các quy định hiện hành khác có liên quan...)
6	Dân số		≈ 19.500 người
<b>B</b>	<b>Chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật</b>		
1	Giao thông		
	Đất đường giao thông		≥ 22,14% (Tính đến đường phân khu vực)
	Bãi đỗ xe		Thực hiện theo Hướng dẫn xác định quy mô xây dựng tầng hầm phục vụ đỗ xe đối với các dự án đầu tư xây dựng trên địa bàn thành phố Hà Nội được ban hành kèm theo công văn số 6676/QHKT-HTKT ngày 04/10/2017 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc.
2	Chuẩn bị kỹ thuật		
	Diện tích hồ điều hòa tập trung	≥ 22,35ha	
3	Cấp nước		
	- Nước sinh hoạt		200 lít/người-ngày đêm
	- Nước công cộng, dịch vụ		≥ 5 lít/m <sup>2</sup> sàn-ngày đêm
	- Nước trường học		≥ 20 lít/học sinh-ngày đêm
	- Nước trường mầm non		≥ 100 lít/cháu - ngày đêm
	- Nước tưới vườn hoa, công viên		≥ 3 lít/m <sup>2</sup> - ngày đêm
	- Nước rửa đường		≥ 0,5 lít/m <sup>2</sup> - ngày đêm
4	Cấp điện		
	- Điện sinh hoạt + Khu nhà ở xã hội + Khu biệt thự + Khu liền kề		≥ 4 kw/hộ ≥ 5 kw/hộ ≥ 3 kw/hộ
	- Điện công cộng, thương mại, dịch vụ		≥ 30 w/m <sup>2</sup> sàn
	- Điện trường học phổ thông		0,15 kw/học sinh
	- Điện nhà trẻ, mẫu giáo		0,2 kw/cháu
	- Điện chiếu sáng		12 kw/ha
5	Thoát nước thải và vệ sinh môi trường		
	Chất thải rắn		1,3 kg/người - ngày (Khối lượng phát sinh lấy 20% rác sinh hoạt)
6	Thông tin liên lạc		
	- Nhà ở		1,5÷2 thuê bao/ hộ
	- Nhà trẻ, trường học		5÷10 thuê bao/trường
	- Khu công cộng		1 máy/200 m <sup>2</sup> sàn
	- Khu TĐTT		10÷50 thuê bao/khu



Ghi chú:

- Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn lập Quy hoạch chi tiết Khu vực Đồng Mai, tỷ lệ 1/500, tuân thủ chỉ tiêu Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội được duyệt, phù hợp Quy chuẩn Quy hoạch xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và các quy định hiện hành có liên quan.

- Đối với quỹ đất nhà ở xã hội: Chỉ phát triển loại hình nhà ở xã hội chung cư, không xây dựng nhà ở xã hội thấp tầng liền kề. Tại đồ án quy hoạch chi tiết, tỷ lệ 1/500 sẽ phải xem xét, rà soát quỹ nhà ở xã hội đảm bảo tuân thủ theo đúng Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và Nghị quyết số 06/2013/NQ-HĐND ngày 12/7/2013 của HĐND Thành phố Hà Nội quy định về tỷ lệ diện tích đất ở, nhà ở để phát triển nhà ở xã hội trong các dự án phát triển nhà ở thương mại, khu đô thị mới trên địa bàn Thành phố Hà Nội theo nguyên tắc: Tính toán, bố trí đảm bảo tối thiểu 25% đất nhà ở xã hội trên tổng diện tích đất nhà ở và đất ở hỗn hợp.

- Đối với đất hỗn hợp: Bao gồm các chức năng (thương mại, dịch vụ, văn phòng, ở...) các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc sẽ được xem xét cụ thể trong quá trình lập quy hoạch chi tiết trình cấp thẩm quyền phê duyệt theo quy định; dân số trong đất hỗn hợp được tính toán, cân đối trong giai đoạn tổ chức nghiên cứu, lập đồ án quy hoạch chi tiết đảm bảo không vượt quá tổng dân số không chế của ô quy hoạch và quy hoạch phân khu...

## 6. 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; Luật Quy hoạch đô thị sửa đổi, bổ sung (số 49/VBHN-VPQH ngày 10/12/2018 của Văn phòng Quốc hội), 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 và 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 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 và các quy định hiện hành có liên quan.

**7. Thời gian hoàn thành đồ án:** Không quá 06 tháng kể từ ngày có Quyết định phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết.

### Điều 2. Tổ chức thực hiện:

- Đơn vị tổ chức lập quy hoạch: Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Phong Phú.

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

- Cơ quan phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch và Quy hoạch chi tiết: UBND Thành phố Hà Nội.


Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Phong Phú chịu trách nhiệm thực hiện theo 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 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 các phường: Đồng Mai, Phú Lãm, Yên Nghĩa 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, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Công thương, Công an thành phố Hà Nội, Viện trưởng Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội; Chủ tịch UBND quận Hà Đông; Chủ tịch UBND các phường: Đồng Mai, Phú Lãm, Yên Nghĩa; Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Phong Phú; Tổng Giám đốc Tổng Công ty 319 - Bộ Quốc phòng; 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 Thành phố (để b/cáo);
- Các đ/c PCT UBND Thành phố;
- VPUBTP: CVP, PCVP Phạm Văn Chiến, các phòng: TH, ĐT<sub>TH</sub>, TKBT;
- Lưu: VT ( bản), ĐTN.

CVD:

1636(30) 

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN 2  
KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH  
  
Nguyễn Thế Hùng

