

Số: **2989**/QĐ-UBND

Hà Nội, ngày **06** tháng **7** năm 2020

**QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị H2-3,  
tỷ lệ 1/2.000 tại một phần ô quy hoạch ký hiệu D3/HTKT2**

Địa điểm: phường Đại Kim, phường Thịnh Liệt, quận Hoàng Mai, 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 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;*

*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 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 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 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;*

*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 519/QĐ-TTg ngày 31/3/2016 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch giao thông vận tải Thủ đô đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;*

*Căn cứ Quyết định số 842/QĐ-TTg ngày 16/6/2020 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 tại một phần ô đất thuộc phân khu ký hiệu B3 tại phường Đại Kim và phường Thịnh Liệt, quận Hoàng Mai, Hà Nội;*

*Căn cứ Quyết định số 6665/QĐ-UBND ngày 03/12/2015 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu đô thị H2-3, 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 quy định quản lý theo đồ án quy hoạch đô thị trên địa bàn thành phố Hà Nội;*



Xét đề nghị của Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội tại Tờ trình số 3278/TTr-QHKT ngày 26/6/2020 và Báo cáo thẩm định số 3279/BC-QHKT ngày 26/6/2020.

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị H2-3, tỷ lệ 1/2.000 tại một phần ô quy hoạch ký hiệu D3/HTKT2 với các nội dung chính sau:

**1. Tên đồ án:** Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị H2-3, tỷ lệ 1/2.000 tại một phần ô quy hoạch ký hiệu D3/HTKT2.

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

a. Vị trí, ranh giới: Khu vực nghiên cứu điều chỉnh quy hoạch thuộc địa giới hành chính của các phường Đại Kim và Thịnh Liệt, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội. Cụ thể:

- Phía Bắc giáp hồ Đầm Đồi;
- Phía Nam giáp đường quy hoạch (MCN=24m) và khu đất quy hoạch đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật;
- Phía Đông giáp đường quy hoạch (MCN=30m) và khu đất quy hoạch đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật (khu vực ga Giáp Bát);
- Phía Tây giáp đường quy hoạch (MCN=24m) và khu đô thị Đại Kim - Định Công.

b. Quy mô: Tổng diện tích đất nghiên cứu khoảng 6,06ha.

(Quy mô, ranh giới chính xác sẽ được xác định cụ thể trong quá trình lập Quy hoạch chi tiết, tỷ lệ 1/500).

**3. Mục tiêu và nguyên tắc điều chỉnh quy hoạch:**

Cụ thể hóa Quyết định phê duyệt Quy hoạch chung và Điều chỉnh cục bộ 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 tại Quyết định số 1259/QĐ-TTg ngày 26/7/2011 và số 842/QĐ-TTg ngày 16/6/2020.

Làm cơ sở pháp lý tổ chức triển khai lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500. Đồng thời đề các cấp chính quyền thực hiện việc quản lý đầu tư xây dựng theo quy định của Pháp luật khi dự án được triển khai.

Việc điều chỉnh cục bộ chức năng sử dụng đất trên cơ sở quy mô, phạm vi thuộc ô quy hoạch đã được xác định, không làm ảnh hưởng đến định hướng về quy mô dân số, hạ tầng xã hội và định hướng hạ tầng kỹ thuật theo Quy hoạch phân khu đô thị H2-3, tỷ lệ 1/2.000 đã được UBND Thành phố phê duyệt; phù hợp với chủ trương của UBND Thành phố và Quyết định phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội của Thủ tướng Chính phủ.

Đảm bảo khớp nối hạ tầng kỹ thuật, không gian kiến trúc cảnh quan với khu vực xung quanh và khu vực nhà ga Giáp Bát theo mô hình TOD; đảm bảo không phá vỡ cấu trúc, định hướng phát triển không gian đô thị, phù hợp với Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và các Tiêu chuẩn thiết kế hiện hành.

Các nội dung khác không thuộc nội dung điều chỉnh cục bộ, giữ nguyên theo

Quy hoạch phân khu đô thị H2-3, tỷ lệ 1/2.000 đã được UBND Thành phố phê duyệt.

#### 4. Nội dung và kết quả điều chỉnh cục bộ:

##### a. Quy hoạch sử dụng đất:

Theo Quy hoạch phân khu đô thị H2-3 đã được UBND Thành phố phê duyệt, khu đất nghiên cứu điều chỉnh thuộc một phần ô quy hoạch ký hiệu D3/HTKT2 được xác định chức năng sử dụng đất: Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật. Nay điều chỉnh thành đất: Công cộng, hỗn hợp (bao gồm chức năng chính: dịch vụ, thương mại, văn phòng và bãi đỗ xe - không có chức năng ở).

**Bảng tổng hợp điều chỉnh cục bộ quy hoạch sử dụng đất  
tại ô quy hoạch ký hiệu D3**

| Stt | Ô quy hoạch D3<br>(QHPK H2-3 được duyệt) |                   | Ô quy hoạch D3<br>(Phương án điều chỉnh cục<br>bộ QHPK H2-3) |                   | Ghi chú                                                             |
|-----|------------------------------------------|-------------------|--------------------------------------------------------------|-------------------|---------------------------------------------------------------------|
|     | Chức năng sử dụng đất                    | Diện tích<br>(ha) | Chức năng sử dụng đất                                        | Diện tích<br>(ha) |                                                                     |
| 1   | Đất công cộng, hỗn hợp                   | 6,51              | Đất công cộng, hỗn hợp                                       | 12,57             | Điều chỉnh tăng (khoảng 6,06ha tại một phần ô đất ký hiệu D3/HTKT2) |
| 2   | Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật             | 20,38             | Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật                                 | 14,32             | Điều chỉnh giảm (khoảng 6,06ha tại một phần ô đất ký hiệu D3/HTKT2) |
|     | Tổng                                     | 26,89             |                                                              | 26,89             |                                                                     |

**Bảng tổng hợp chỉ tiêu điều chỉnh cục bộ quy hoạch sử dụng đất tại một phần ô đất ký hiệu D3/HTKT2 (thuộc ô quy hoạch ký hiệu D3)**

| QHPK H2-3 được duyệt         |          |           |                           |                    | Phương án điều chỉnh cục bộ QHPK H2-3                               |         |           |                           |                    |
|------------------------------|----------|-----------|---------------------------|--------------------|---------------------------------------------------------------------|---------|-----------|---------------------------|--------------------|
| Chức năng sử dụng đất        | Ký hiệu  | Diện tích | Mật độ xây dựng (min-max) | Tầng cao (min-max) | Chức năng sử dụng đất                                               | Ký hiệu | Diện tích | Mật độ xây dựng (min-max) | Tầng cao (min-max) |
|                              |          | (ha)      | (%)                       | (tầng)             |                                                                     |         | (ha)      | (%)                       | (tầng)             |
| Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật | D3/HTKT2 | 6,06 (*)  | -                         | -                  | Đất công cộng hỗn hợp (dịch vụ, thương mại, văn phòng và bãi đỗ xe) | D3/HH8  | 6,06 (*)  | 20÷65                     | 01÷11              |

### Ghi chú:

(\*) Quy mô, ranh giới khu đất sẽ được xác định chính xác trong giai đoạn tiếp theo, đảm bảo phù hợp với chỉ giới đường đỏ, hành lang bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật, không trùng lấn với các dự án xung quanh. Quy mô ô đất đầu mỗi hạ tầng kỹ thuật còn lại (khoảng 1,74ha) có ký hiệu D3/HTKT2 vẫn tuân thủ theo đúng Quy hoạch phân khu đô thị H2-3, tỷ lệ 1/2000 đã được UBND Thành phố phê duyệt.

Trong quá trình triển khai lập quy hoạch chi tiết, tỷ lệ 1/500 cần nghiên cứu và được xác định cụ thể trên cơ sở các nguyên tắc:

- Có giải pháp, bổ sung, khớp nối hạ tầng kỹ thuật; Tổ chức không gian theo mô hình TOD tại khu vực ga Giáp Bát kết nối với không gian quảng trường, đảm bảo tính khả thi, không phá vỡ cấu trúc, định hướng phát triển không gian đô thị.

- Mật độ xây dựng, tầng cao công trình sẽ được xác định chính xác trên cơ sở quy mô từng chức năng sử dụng đất và chiều cao từng khối công trình, phù hợp với Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng, về An toàn cháy cho nhà và công trình, Tiêu chuẩn chuyên ngành hiện hành có liên quan.

- Chức năng cụ thể trong khu vực nghiên cứu điều chỉnh cục bộ bao gồm các hạng mục chính: Khu trung tâm thương mại, khu văn phòng; khu phụ trợ, nhà kho; khu bãi đỗ xe ngầm và cao tầng (khuyến khích áp dụng công nghệ thông minh); Một số chỉ tiêu cơ bản dự kiến: mật độ xây dựng gộp tối đa 65%; tầng cao công trình từ 01-11 tầng; Tổng diện tích sàn tối đa 260.000m<sup>2</sup>; đảm bảo quy mô tối thiểu 4.000 chỗ đỗ xe (ô tô và xe máy) phục vụ cộng đồng và vãng lai của khách vào mua sắm, làm việc đảm bảo tuân thủ hướng dẫn của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại văn bản số 6676/QHKT-HTKT ngày 04/10/2017.

#### b. Tổ chức không gian quy hoạch kiến trúc cảnh quan:

Việc tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đảm bảo tuân thủ chỉ tiêu không chế đã xác định trong đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị; không làm ảnh hưởng đến không gian kiến trúc khu vực liên kề và đảm bảo các yêu cầu về an toàn giao thông, an toàn phòng cháy chữa cháy, vệ sinh môi trường..., tuân thủ các yêu cầu, quy định theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia, Tiêu chuẩn thiết kế, quy định chuyên ngành có liên quan và các quy định hiện hành của Nhà nước và Thành phố.

Tổ chức phát triển không gian khu vực nghiên cứu được định hướng theo nguyên tắc chính:

- Xây dựng công trình trung tâm thương mại, dịch vụ, văn phòng, bãi đỗ xe, kho,... theo mô hình hiện đại, kết nối đồng bộ, khoa học, ứng dụng công nghệ cao.

- Tổ chức không gian theo mô hình TOD gắn kết chặt chẽ với ga Giáp Bát tuyến đường sắt đô thị số 1, tuyến đường sắt quốc gia, tuyến Monorail M2.

- Tổ chức lối vào chính gắn với hệ thống giao thông xung quanh hợp lý (quảng trường, giao thông công cộng,...) đảm bảo cho các phương tiện giao thông lưu thông thuận tiện, tránh xung đột và không ùn tắc.

- Đảm bảo chỉ giới xây dựng công trình từ chỉ giới đường đỏ tuyến đường xung quanh tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia.

- Đảm bảo cây xanh, không gian mở kết nối các khu vực xung quanh tạo mối liên kết, liên hoàn giữa các khu vực. Tổ chức cây xanh cần tuân thủ tiêu chuẩn về kích thước, chủng loại cây đô thị theo đúng các quy định hiện hành.

c. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

- Mạng lưới giao thông và hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị H2-3 tại một phần ô quy hoạch ký hiệu D3/HTKT2 xác định hướng tuyến đến các tuyến đường chính khu vực, trong giai đoạn lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 sẽ được cụ thể hóa, vì chính cho phù hợp với các yếu tố hiện trạng, kỹ thuật... đảm bảo tính khả thi trong đầu tư xây dựng.

- Giữ nguyên các tuyến đường giao thông xung quanh khu đất B = 24-30m theo Quy hoạch phân khu đô thị H2-3 đã được duyệt. Quá trình triển khai lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 nghiên cứu bổ sung các tuyến đường cấp khu vực trở xuống theo nhu cầu sử dụng của dự án, tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế hiện hành, nghiên cứu các giải pháp tổ chức quảng trường giao thông, lối đi bộ kết nối với ga Giáp Bát của tuyến đường sắt đô thị số 1 và tuyến Monorail M2 xây dựng ở phía Đông khu đất dự án.

- Xây dựng bãi đỗ xe trong khu đất, áp dụng công nghệ đỗ xe tự động đảm bảo đáp ứng nhu cầu tối thiểu 4.000 chỗ đỗ xe (ô tô, xe máy) phục vụ cộng đồng, khách tham quan, mua sắm và làm việc tại trung tâm thương mại theo quy chuẩn xây dựng và quy định hiện hành của Thành phố. Tại các khu vực bãi đỗ xe, bố trí trạm nạp điện cho các phương tiện sử dụng điện. Cụ thể sẽ được xác định theo dự án đầu tư được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Điều chỉnh tăng công suất, kích thước đường dây đường ống xung quanh khu đất, đảm bảo yêu cầu cung cấp công suất hạ tầng kỹ thuật đáp ứng nhu cầu của dự án. Cụ thể:

+ Tăng kích thước các tuyến công thoát nước mưa trên các tuyến đường quy hoạch B=30m ở phía Đông, tuyến đường B=24m ở phía Bắc. Các thông số kỹ thuật trên toàn bộ hệ thống thoát nước mưa tương ứng như cao độ đáy cống, độ dốc thủy lực được điều chỉnh phù hợp với kích thước cống, đảm bảo yêu cầu thoát nước cho khu vực.

+ Tăng công suất trạm bơm thoát nước thải trong khu đất; Bổ sung tuyến ống cấp nước  $\phi 150\text{mm}$  trên đường Nguyễn Công Thái đầu nối với tuyến ống truyền dẫn  $\phi 300\text{mm}$  hiện có trên đường Nguyễn Cảnh Dị ở phía Tây khu đất.

Cụ thể vị trí, quy mô công suất các hạng mục hạ tầng kỹ thuật điều chỉnh sẽ được xác định chính xác trong quá trình lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tiếp theo, được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Các công trình trạm biến áp hạ thế, tủ cáp thuê bao thông tin liên lạc trong khu đất sẽ được xác định chính xác trong quá trình lập quy hoạch chi tiết tiếp theo, được cấp thẩm quyền phê duyệt, đảm bảo nhu cầu hạ tầng kỹ thuật cho dự án. Các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác xung quanh khu đất không thuộc nội dung điều chỉnh nêu trên giữ nguyên theo Quy hoạch phân khu đô thị H2-3 đã được phê duyệt.

## **Điều 2. Tổ chức thực hiện.**

- Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội xác nhận hồ sơ bản vẽ Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị H2-3, tỷ lệ 1/2.000 tại một phần ô quy hoạch ký hiệu D3/HTKT2 tại phường Đại Kim và Thịnh Liệt, quận Hoàng Mai, Hà Nội phù hợp với Quyết định phê duyệt này; Lưu trữ hồ sơ đồ án quy hoạch theo quy định.

- UBND quận Hoàng Mai chủ trì, phối hợp với Sở Quy hoạch - Kiến trúc và Viện Quy hoạch Xây dựng Hà Nội tổ chức công bố công khai điều chỉnh cục bộ quy

hoạch phân khu để các tổ chức cơ quan có liên quan và nhân dân được biết; tổ chức tuyên truyền, đảm bảo không phát sinh khiếu kiện trong quá trình triển khai tiếp theo.

- Viện Quy hoạch Xây dựng Hà Nội (phối hợp với Nhà đầu tư) tổ chức lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, làm cơ sở triển khai các bước tiếp theo đúng các quy định hiện hành.

- Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính, Sở Xây dựng, Sở Giao thông Vận tải, Sở Công Thương và các Sở ngành liên quan tham mưu các nội dung điều chỉnh thuộc lĩnh vực được giao quản lý theo đúng quy định hiện hành.

**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, Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông Vận tải, Tài chính, Công Thương, Công an Thành phố; Bộ Tư lệnh Thủ đô; Chủ tịch UBND quận Hoàng Mai, Chủ tịch UBND phường: Đại Kim, Thịnh Liệt; Viện trưởng Viện Quy hoạch Xây dựng 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;
- Đ/c Bí thư Thành ủy (để b/cáo);
- Đ/c Chủ tịch UBND TP;
- Các Đ/c PCT UBND TP;
- VPUBTP: Các PCVP; các phòng:  
TH, ĐT(Thực,Năng), KT, TKBT;
- Lưu VT, ĐT Đồng 

24415 - 15

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN<sup>2</sup>  
CHỦ TỊCH   
  
Nguyễn Đức Chung

PHỐ HÀ