Ký bởi: Văn phòng Ủy ban Nhân dân Thành phố
Ngày ký: 20/10/2021 16:24:33 +07:00

CỘNG HOÀ X.H.C.N VIỆT NAM
VĂN PHÒNG ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số 4519 /QĐ-UBND	*Hà Nội, ngày 20 tháng 10 năm 2021*

QUYẾT ĐỊNH
Về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Mỹ Đình II tỷ lệ 1/500 tại ô đất ký hiệu CC1 Địa điểm: phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

Căn cứ Luật Thủ đô ngày 21/11/2012;

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 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về việc 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 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 136/2020/NĐ-CP ngày 24/11/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Phòng cháy và chữa cháy và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Phòng cháy và chữa cháy;

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 98/2001/QĐ-UBND ngày 31/10/2001 của UBND Thành phố Hà Nội phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Mỹ Đình II tỷ lệ 1/500;

Căn cứ Quyết định số 6631/QĐ-UBND ngày 02/12/2015 của UBND Thành phố Hà Nội phê duyệt Quy hoạch phân khu đô thị H2-2 tỷ lệ 1/2000;

Căn cứ Văn bản số 1319/TTg-CN ngày 28/9/2018 của Thủ tướng Chính phủ về việc thực hiện dự án đầu tư xây dựng tại ô đất CC1 Khu đô thị mới Mỹ Đình II, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội;

Căn cứ văn bản số 2975/VP-ĐT ngày 07/4/2021của UBND Thành phố Hà Nội về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết ô đất CC1 (K1-4/NO1) khu đô thị mới Mỹ Đình II, quận Nam Từ Liêm;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Quy hoạch – Kiến trúc tại Tờ trình số 5186 /TTr-QHKT ngày 26/10/2020 và văn bản số 2471 ngày 07-06-2021 ,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1: Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Mỹ Đình II tỷ lệ 1/500 tại ô đất ký hiệu CC1.

1. Vị trí, giới hạn và quy mô nghiên cứu:

a. Vị trí:

Ô đất CC1 Khu đô thị mới Mỹ Đình II, thuộc phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

b. Ranh giới:

- Phía Đông giáp đường Lê Đức Thọ;
- Phía Bắc giáp đường Hàm Nghi;
- Phía Tây Nam giáp đường nội bộ thuộc Khu đô thị Mỹ Đình II;
- Phía Nam giáp đường Cao Xuân Huy.

c. Quy mô nghiên cứu:

Ô đất CC1 có diện tích khoảng 7.781,5m^2, gồm:

+ Khoảng 674,8m^2 đất nằm vào phạm vi đường giao thông nội bộ trong khu đô thị.

+ Khoảng 7.106,7m^2 đất để thực hiện dự án.

(Số liệu diện tích ô đất được xác định theo văn bản thông báo diện tích số 130-2019/TBDT-CTĐC-XN2 ngày 26/4/2019 của Công ty cổ phần Địa chính Hà Nội).

2. Mục tiêu:

- Triển khai cụ thể hoá Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 tầm nhìn đến năm 2050, Quy hoạch phân khu đô thị H2-2 tỷ lệ 1/2000 đã được các cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Thực hiện theo chủ trương được các cấp thẩm quyền chấp thuận; Khai thác và tăng hiệu quả sử dụng quỹ đất, phù hợp với nhu cầu phát triển đô thị tại khu vực, phù hợp với định hướng Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội và Quy hoạch phân khu đô thị H2-2.

- Làm cơ sở pháp lý để chủ đầu tư nghiên cứu, lập dự án đầu tư xây dựng theo quy hoạch và làm cơ sở để các cấp chính quyền thực hiện quản lý đầu tư xây dựng theo quy định của pháp luật.

3. Nguyên tắc điều chỉnh:

- Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Mỹ Đình II tỷ lệ 1/500 tại ô đất ký hiệu CC1 về chức năng sử dụng đất, không gian kiến trúc cảnh quan, các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc, song giữ nguyên phạm vi ranh giới của ô đất, đảm bảo chức năng và chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của ô đất điều chỉnh phù hợp với định hướng quy hoạch phân khu đô thị H2-2 tỷ lệ 1/2000 được duyệt và không làm ảnh hưởng đến các chỉ tiêu hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực.

- Điều chỉnh hạ tầng kỹ thuật của ô đất (cấp điện, cấp nước, thoát nước, thông tin, thoát nước thải, vệ sinh môi trường ...) đảm bảo khớp nối phù hợp với quy hoạch khu đô thị và không làm ảnh hưởng đến hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực.

- Tuân thủ các quy định của Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành Việt Nam.

- Các nội dung khác không thuộc nội dung điều chỉnh cục bộ ô đất CC1 được giữ nguyên theo Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Mỹ Đình II tỷ lệ 1/500 đã được UBND Thành phố phê duyệt và các quyết định, quy định khác có liên quan của cấp thẩm quyền.

4. Nội dung điều chỉnh:

4.1. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

Theo Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Mỹ Đình II tỷ lệ 1/500 được duyệt, ô đất CC1 được xác định chức năng đất công cộng thành phố và khu vực có các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc: diện tích đất khoảng 7782m^2 (bao gồm cả đường giao thông); diện tích xây dựng 3610m^2; mật độ xây dựng 46,4%; tầng cao bình quân 5,3 tầng (công trình cao 5-9 tầng); hệ số sử dụng đất 2,45 lần.

Nay, giữ nguyên phạm vi ranh giới của ô đất theo quy hoạch được duyệt, đề xuất điều chỉnh thành ô đất ký hiệu NO có chức năng đất ở (gồm nhà ở chung cư kết hợp dịch vụ, thương mại, nhà trẻ và nhà ở liên kế) với các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc cụ thể như sau:

Stt	Nội dung	Theo QHCT Khu ĐTM Mỹ Đình II được duyệt	Nội dung điều chỉnh cục bộ
1	Ký hiệu ô đất	CC1	NO
2	Chức năng sử dụng đất	Đất công cộng thành phố và khu vực	Đất ở đô thị (Nhà ở chung cư kết hợp dịch vụ, thương mại, nhà trẻ và nhà ở liên kế)
3	Diện tích ô đất	7.782m^2 (bao gồm cả đường giao thông)	7.781,5m^2
	Diện tích đường giao thông		*674,8m^2*
	Diện tích đất thực hiện dự án		*7.106,7m2*
4	Diện tích xây dựng		3.554 m^2
5	Mật độ xây dựng	46,4%	50%
6	Tổng diện tích sàn		42.672 m^2
7	Hệ số sử dụng đất	2,45 lần	6,0 lần
8	Tầng cao công trình (phần nổi)	Trung bình 5,3 tầng (5-9 tầng)	06 và 21 tầng
9	Tầng hầm		01 – 03 tầng hầm
10	Dân số		700 người

Bảng thống kê chỉ tiêu sử dụng đất tại ô đất điều chỉnh cục bộ quy hoạch

Stt	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích đất	Diện tích xây dựng	Tổng diện tích sàn	Mật độ xây dựng	Tầng cao công trình	Hệ số sử dụng đất	Tầng hầm	Dân số
			(m2)	*(m2)*	*(m2)*	*(%)*	*(tầng)*	*(lần)*	*(tầng)*	*(người)*
1	Đất đường giao thông		674,8							
2	Đất ở	NO	7.106,7	3.554	42.672	50	6 và 21	6,0	01-03	700
	Nhà ở chung cư kết hợp dịch vụ, thương mại, nhà trẻ	*NO1*	*4.223,5*	*1.980*	*33.228*	*46,9*	*05-21*	*7,87*	*03*	*636*
	Nhà ở liên kế	*NO2*	*2.883,2*	*1.574*	*9.444*	*54,6*	*06*	*3,28*	*01*	*64*

Ghi chú:

- Quy mô diện tích ô đất được xác định theo thông báo diện tích số 130-2019/TBDT-CTĐC-XN2 ngày 26/4/2019 của Công ty cổ phần Địa chính Hà Nội.

- Phần diện tích đường giao thông thuộc ô đất CC1 (674,8m2) xây dựng và khớp nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng giao thông Khu đô thị và khu vực quy hoạch.

- Dành diện tích bố trí cây xanh phân tán trong khu đất và xen kẽ trong các công trình xây dựng để tăng diện tích cây xanh đô thị (20% diện tích khu đất).

- Tầng cao công trình không bao gồm tum thang (chức năng sử dụng và diện tích của các tầng tum tuân thủ quy định của Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia hiện hành và hướng dẫn tại văn bản số 3149/BXD-KHCN ngày 03/12/2014 của Bộ Xây dựng).

- Công trình nhà ở chung cư kết hợp dịch vụ, thương mại, nhà trẻ: Dành diện tích tối thiểu 450m^2 bố trí tại tầng 1 và 2 của công trình sử dụng làm nhà trẻ, đáp ứng yêu cầu sử dụng hoạt động độc lập, an toàn; Tầng 1 – 5 bố trí các không gian chức năng dịch vụ, thương mại, chăm sóc sức khỏe, thể dục thể thao ... để tăng cường tiện ích đô thị phục vụ dự án, khu vực; Đảm bảo diện tích phòng sinh hoạt cộng đồng theo quy định của Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Nhà chung cư; Bố trí các căn hộ ở từ tầng 6 – 21 và

có giải pháp thiết kế hợp lý về diện tích, số lượng căn hộ phù hợp với quy mô dân số xác định tại công trình.

- Ranh giới xây dựng tầng hầm được xác định sơ bộ trong bản vẽ sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan; Công trình nhà ở chung cư kết hợp dịch vụ, thương mại, nhà trẻ bố trí 03 tầng hầm đảm bảo diện tích phục vụ đỗ xe, đáp ứng nhu cầu cho công trình (khoảng 8420m^2 diện tích đỗ xe) theo nội dung 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 đã được UBND Thành phố thống nhất tại văn bản số 4174/UBND-ĐT ngày 28/8/2017 và hướng dẫn của Sở Quy hoạch-Kiến trúc tại công văn số 6676/QHKT-HTKT ngày 04/10/2017; Công trình nhà ở liên kế bố trí 01 tầng hầm, tự đảm bảo diện tích đỗ xe phục vụ bản thân công trình.

- Giải pháp thiết kế các công trình đảm bảo các yêu cầu phòng cháy chữa cháy, tuân thủ Nghị định số 136/2020/NĐ-CP ngày 24/11/2020, Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia hiện hành và yêu cầu của Phòng Cảnh cát Phòng cháy, chữa cháy và Cứu nạn, cứu hộ - Công an thành phố Hà Nội tại văn bản số 112/TC07-Đ2 ngày 10/5/2021.

- Việc xác định quỹ nhà ở xã hội tại ô đất thực hiện theo quy định tại Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 và số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội, sẽ được cụ thể trong quá trình lập dự án đầu tư.

4.2. Về tổ chức không gian cảnh quan và thiết kế đô thị:

Bố cục mặt bằng và tổ chức không gian cảnh quan công trình tại ô đất tuân thủ chức năng sử dụng đất, các chỉ tiêu khống chế được xác lập trong đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết được duyệt, đảm bảo các yêu cầu về khoảng lùi, khoảng cách, an toàn giao thông, phòng cháy chữa cháy... tuân thủ QCVN 01:2019/BXD; Tiêu chuẩn và các văn bản pháp luật có liên quan.

Giải pháp tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan trong tổng thể ô đất phải nghiên cứu hài hòa với không gian cảnh quan chung, thống nhất về hình thức, phong cách kiến trúc các công trình trong khu vực, phù hợp với khí hậu, chức năng sử dụng của công trình, khuyến khích theo hướng kiến trúc xanh, tiết kiệm năng lượng, đảm bảo các yêu cầu về PCCC, thoát người…

Công trình nhà ở chung cư kết hợp dịch vụ, thương mại, nhà trẻ nghiên cứu hình khối, phong cách kiến trúc hiện đại, màu sắc hài hòa được bố trí tại góc ngã tư, tiếp giáp với 02 trục đường giao thông chính là đường Lê Đức Thọ và đường Hàm Nghi, tạo điểm nhấn không gian đô thị; Trong đó khối đế công trình nhà ở cao tầng bố trí các công năng công cộng, thương mại, dịch vụ kết hợp với không gian thương mại, dịch vụ tại các công trình nhà ở liên kế tạo nên bộ mặt tuyến phố đồng bộ, thống nhất về hình thức kiến trúc, tương quan trong tổng thể không gian kiến trúc cảnh quan của khu vực.

Không bố trí tường rào phía tiếp giáp với đường giao thông để tạo không gian mở, kết hợp tổ chức cây xanh, sân vườn tăng diện tích cây xanh đô thị, cải thiện điều kiện môi trường, tạo điểm nhấn cho khu vực. Việc bố trí cây xanh trong khuôn viên ô đất cần thống nhất chủng loại cây, đảm bảo khoảng cách cây trồng, chiều cao và đường kính thân cây đáp ứng yêu cầu quản lý, sử dụng, không cản trở tầm nhìn giao thông và ảnh hưởng tới công trình hạ tầng đô thị.

Hệ thống trang thiết bị hạ tầng được bố trí đồng bộ, các cấu kiện hạ tầng (ga, nắp đan, tủ cáp...) công trình tiện ích đường phố và chiếu sáng đô thị bố trí theo quy phạm hiện hành và được thiết kế với yêu cầu hạn chế tối đa án ngữ tại các vị trí bất lợi. Hệ thống chiếu sáng công cộng sử dụng nguồn sáng tiết kiệm năng lượng (đèn LED) vừa đảm bảo sử dụng năng lượng tiết kiệm, hiệu quả và đảm bảo tính thẩm mỹ.

4.3. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

- Giữ nguyên các công trình hạ tầng kỹ thuật theo đồ án và dự án đầu tư khu đô thị mới Mỹ Đình II đã được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Chỉ tiêu tính toán, nguồn cấp, nguồn tiếp nhận... của các công trình hạ tầng kỹ thuật (cấp nước, cấp điện...) cho khu đất được thực hiện trong giai đoạn lập dự án đầu tư.

Điều 2: Tổ chức thực hiện

Giao Sở Quy hoạch – Kiến trúc kiểm tra, xác nhận điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Mỹ Đình II tỷ lệ 1/500 tại ô đất ký hiệu CC1, thuộc phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội phù hợp với Quyết định của UBND Thành phố.

Giao UBND quận Nam Từ Liêm chủ trì, phối hợp với Sở Quy hoạch – Kiến trúc và Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị tổ chức công bố công khai điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết được duyệt cho các tổ chức, cơ quan và nhân dân biết, thực hiện.

Giao Chủ tịch UBND quận Nam Từ Liêm, Chủ tịch UBND phường Mỹ Đình 2 chịu trách nhiệm kiểm tra, giám sát việc xây dựng theo quy hoạch được phê duyệt, xử lý các trường hợp xây dựng sai quy hoạch theo thẩm quyền và quy định của pháp luật; Phối hợp và tạo điều kiện cho Chủ đầu tư dự án trong quá trình triển khai thực hiện dự án đầu tư xây dựng.

Giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì phối hợp với UBND quận Nam Từ Liêm, UBND phường Mỹ Đình 2 và các đơn vị có liên quan... kiểm tra, xác định chính xác ranh giới, mốc giới, quy mô diện tích ô đất trên thực địa đảm bảo không chồng lấn.

Giao các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Tài chính và các Sở ngành có liên quan hướng dẫn nhà đầu tư các thủ tục về chủ trương dự án đầu tư, đất đai, nghĩa vụ tài chính, quỹ nhà ở xã hội... theo đúng quy định của pháp luật.

Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị có trách nhiệm triển khai thực hiện dự án đầu tư tuân thủ quy định của pháp luật, phù hợp với điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Mỹ Đình II tỷ lệ 1/500 tại ô đất ký hiệu CC1 được phê duyệt kèm theo quy định này và Quy chuẩn, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành Việt Nam hiện hành; Chủ động liên hệ với các Sở, ngành có liên quan để được hướng dẫn các thủ tục về đầu tư, đất đai, nghĩa vụ tài chính... theo quy định.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thực hiện kể từ ngày ký.

Chánh văn phòng UBND Thành phố; Giám đốc các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Xây dựng, Quy hoạch - Kiến trúc, Giao thông Vận tải, Tài nguyên và Môi trường; Chủ tịch UBND quận Nam Từ Liêm; Chủ tịch UBND phường Mỹ Đình 2; Giám đốc Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị, Giám đốc, thủ trưởng các cơ quan, đơn vị, 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;
- Các đ/c PCT UBND Thành phố;
- VPUBNDTP; CVP, các PVP, các phòng: TH, ĐT, KT, KGVX, TKBT;
- Lưu VT, ĐT (10).

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

Dương Đức Tuấn