

Số: **2216** /QĐ-UBND

Hà Nội, ngày **12** tháng **4** năm 2017

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết
Khu đô thị mới Văn Phú tại các ô đất quy hoạch ký hiệu CT10, CT11 và
đường giao thông, tỷ lệ 1/500**

Địa điểm: Phường Phú La, 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 Thủ đô số 25/2012/QH13;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12;

Căn cứ Luật Nhà ở số 65/2014/QH13;

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 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 927/QĐ-UBND ngày 14/4/2008 của UBND Tỉnh
Hà Tây trước đây (nay là UBND Thành phố Hà Nội) về việc phê duyệt Điều
chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Văn Phú (lần 2);

Căn cứ Quyết định số 4324/QĐ-UBND ngày 16/7/2013 của UBND
Thành phố về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu đô thị S4, tỷ lệ 1/5000;

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;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội tại Tờ trình số 986/TTr-QHKT ngày 24 tháng 02 năm 2017,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Văn Phú tại các ô đất quy hoạch ký hiệu CT10, CT11 và đường giao thông, tỷ lệ 1/500 với các nội dung chính như sau:

1. Tên đồ án: Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Văn Phú tại các ô đất quy hoạch ký hiệu CT10, CT11 và đường giao thông, tỷ lệ 1/500.

Địa điểm: Phường Phú La, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

2. Vị trí, ranh giới và quy mô:

a) Vị trí:

- Khu đất nghiên cứu lập Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Văn Phú tại các ô đất quy hoạch ký hiệu CT10, CT11 và đường giao thông, tỷ lệ 1/500 thuộc địa giới hành chính của phường Phú La, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

- Theo Quy hoạch phân khu đô thị S4, tỷ lệ 1/5000 đã được UBND Thành phố phê duyệt, các ô đất nêu trên có vị trí nằm trong ô quy hoạch ký hiệu 11-3.

b) Ranh giới và phạm vi:

- Phía Đông Bắc giáp tuyến đường có mặt cắt ngang khoảng 16,5m;

- Phía Tây Bắc giáp tuyến đường có mặt cắt ngang khoảng 17m;

- Phía Đông Nam giáp tuyến đường có mặt cắt ngang khoảng 27m;

- Phía Tây Nam giáp đường Lê Trọng Tấn (vành đai 3,5).

c) Quy mô:

- Tổng diện tích ô đất nghiên cứu lập điều chỉnh quy hoạch khoảng 7.023m²;

- Quy mô dân số khoảng 1.734 người.

3. Mục tiêu và nguyên tắc điều chỉnh:

a) Mục tiêu:

- Cụ thể hóa đồ án Quy hoạch phân khu đô thị S4, tỷ lệ 1/5000 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 4324/QĐ-UBND ngày 16/7/2013 và ý kiến của Bộ Xây dựng về thiết kế cơ sở tại văn bản số 237/BXD-HĐXD ngày 09/02/2010 và thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở điều chỉnh Dự án Tòa nhà chung cư cao tầng và dịch vụ thương mại CT10, CT11 (hồ sơ Thiết kế cơ sở điều chỉnh do Cục Quản lý hoạt động xây dựng đóng dấu thẩm định kèm

theo) tại văn bản số 1223/HĐXD-QLKT ngày 16/11/2016 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng.

- Điều chỉnh cục bộ chức năng sử dụng đất và chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc tại các ô đất quy hoạch ký hiệu CT10, CT11 và đường giao thông thuộc Khu đô thị mới Văn Phú là phù hợp ý kiến của Bộ Xây dựng, ý kiến thống nhất của UBND quận Hà Đông, UBND phường Phú La và cộng đồng dân cư địa phương.

- Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật khớp nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực trên cơ sở tính toán các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật theo đồ án Quy hoạch phân khu đô thị S4, tỷ lệ 1/5000, 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.

- Đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Văn Phú tại các ô đất quy hoạch ký hiệu CT10, CT11 và đường giao thông, tỷ lệ 1/500 là cơ sở pháp lý để chủ đầu tư nghiên cứu điều chỉnh dự án đầu tư, để các cấp chính quyền quản lý xây dựng theo quy hoạch.

b) Nguyên tắc điều chỉnh:

- Kế thừa nội dung cơ bản của Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Văn Phú (lần 2) đã được UBND tỉnh Hà Tây (trước đây) phê duyệt tại Quyết định số 927/QĐ-UBND ngày 14/4/2008, điều chỉnh cục bộ các ô đất CT10, CT11 và đường giao thông (thực hiện theo các văn bản số 237/BXD-HĐXD ngày 09/02/2010 của Bộ Xây dựng và văn bản số 1223/HĐXD-QLKT ngày 16/11/2016 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng). Các nội dung khác không thuộc nội dung điều chỉnh tại các ô đất nêu trên được giữ nguyên theo Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Văn Phú (lần 2), Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Văn Phú tại các ô đất quy hoạch ký hiệu C4, C6, CT7, tỷ lệ 1/500 (phần quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất), Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Văn Phú tại các ô đất quy hoạch ký hiệu CT1, CT2, CT3, CT4, CT5, CT6, CT8, tỷ lệ 1/500 (phần quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất và tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan) và Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Văn Phú tại các ô đất quy hoạch ký hiệu X10, X13, HT01, tỷ lệ 1/500 (phần quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất và tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan) được duyệt.

- Điều chỉnh chức năng đất đường giao thông (khoảng 505m²) và gộp với ô đất quy hoạch ký hiệu CT10, CT11 thành ô đất quy hoạch ký hiệu CT10 trên cơ sở từ tầng 01 đến tầng 05 giữ nguyên theo Thiết kế cơ sở đã được Bộ Xây dựng tham gia ý kiến tại các công văn số 237/BXD-HĐXD ngày 09/02/2010, từ tầng kỹ thuật đến tầng mái giữ nguyên theo Thiết kế cơ sở điều chỉnh đã được Cục Quản lý hoạt động xây dựng thẩm định kèm theo công văn số 1223/HĐXD-

QLKT ngày 16/11/2016 song vẫn đảm bảo chức năng sử dụng đất và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc phù hợp theo Quy hoạch phân khu đô thị S4, tỷ lệ 1/5000 được duyệt và khớp nối đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật với dự án đầu tư Khu đô thị mới Văn Phú.

- Đảm bảo tuân thủ Quy chuẩn Quy hoạch xây dựng Việt Nam QCVN 01 : 2008/BXD, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và các quy chuẩn, quy định hiện hành có liên quan, khớp nối đồng bộ về hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan toàn Khu đô thị mới Văn Phú.

4. Nội dung điều chỉnh quy hoạch chi tiết:

4.1. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất và tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- Điều chỉnh chức năng đất đường giao thông (khoảng 505m²) và gộp với các ô đất quy hoạch ký hiệu CT10, CT11 có chức năng chung cư kết hợp dịch vụ thành ô đất quy hoạch ký hiệu CT10 có chức năng chung cư kết hợp dịch vụ, các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc theo Thiết kế cơ sở đã được góp ý, thẩm định phù hợp các văn bản số 237/BXD-HĐXD ngày 09/02/2010 của Bộ Xây dựng, văn bản số 1223/HĐXD-QLKT ngày 16/11/2016 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng và ý kiến chỉ đạo của UBND Thành phố tại công văn số 9282/UBND-XDGT ngày 27/11/2014.

Bảng 1. Bảng tổng hợp số liệu chức năng sử dụng đất, dân số điều chỉnh:

| STT | Theo Điều chỉnh QHCTXD tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Văn Phú - lần 2 đã được UBND Tỉnh Hà Tây (trước đây) phê duyệt tại Quyết định số 927/QĐ-UBND ngày 14/4/2008 (có Bản đồ quy hoạch sử dụng đất, tỷ lệ 1/500 do Sở Xây dựng Hà Tây trước đây xác nhận kèm theo) | | | | Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch (theo các văn bản số 237/BXD-HĐXD ngày 09/02/2010 của Bộ Xây dựng góp ý kiến về Thiết kế cơ sở, văn bản số 1223/HĐXD-QLKT ngày 16/11/2016 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở điều chỉnh và công văn số 9282/UBND-XDGT ngày 27/11/2014 của UBND Thành phố) | | | |
|------------------|--|--------------------------|--------------------------------|-------------------|---|--------------------------|--------------------------------|-------------------|
| | Ký hiệu | Chức năng sử dụng đất | Diện tích (m ²) | Dân số (người) | Ký hiệu | Chức năng sử dụng đất | Diện tích (m ²) | Dân số (người) |
| 1 | CT10 | Chung cư kết hợp dịch vụ | 3.438 | 867 | CT10 | Chung cư kết hợp dịch vụ | 7.023 | 1.734 |
| 2 | CT11 | Chung cư kết hợp dịch vụ | 3.080 | 867 | | | | |
| 3 | | Đất đường giao thông | 505 | | | | | |
| Tổng cộng | | | 7.023 | 1.734 | | | 7.023 | 1.734 |

- Phương án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết, tỷ lệ 1/500 đề xuất có các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc cụ thể theo bảng sau:

Bảng 2. Bảng thống kê chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc điều chỉnh:

| STT | Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc | Đơn vị tính | Theo Điều chỉnh QHCTXD tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Văn Phú - lần 2 đã được UBND Tỉnh Hà Tây (trước đây) phê duyệt tại Quyết định số 927/QĐ-UBND ngày 14/4/2008 | Theo các văn bản số 237/BXD-HĐXD ngày 09/02/2010 của Bộ Xây dựng góp ý kiến về TKCS và văn bản số 1223/HĐXD-QLKT ngày 16/11/2016 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng thông báo kết quả thẩm định TKCS điều chỉnh | Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch |
|-----|---|----------------|---|---|--|
| | | | Các ô đất CT10, CT11 và đường giao thông | | CT10 |
| 1 | Diện tích đất khoảng | m ² | 7023 | 7023 | 7023 |
| 2 | Diện tích xây dựng khoảng | m ² | - | 3.490 | 3.490 |
| 3 | Tổng diện tích sàn xây dựng khoảng (không tính diện tích xây dựng tầng hầm) | m ² | - | 97.760 | 97.760 |
| 4 | Mật độ xây dựng khoảng | % | 37,1÷46,4 | 49,7 | 49,7 |
| 5 | Hệ số sử dụng đất khoảng | lần | - | 13,92 | 13,92 |
| 6 | Tầng cao công trình | tầng | 30÷40 | 39 + 01 tầng kỹ thuật (không bao gồm tầng kỹ thuật mái) | 39 + 01 tầng kỹ thuật (không bao gồm tầng kỹ thuật mái) |
| 7 | Số căn hộ (hoặc số lô đất) | căn | - | 666 | 666 |
| 8 | Dân số khoảng | người | 1.734 | 1.734 | 1.734 |

- Tổ chức mặt bằng công trình theo hướng nghiên cứu giải pháp không gian, kiến trúc, cảnh quan hướng tới tạo lập điểm nhấn cảnh quan đô thị của khu vực, hài hòa cảnh quan kiến trúc xung quanh, hoàn thiện góc tuyến phố và trục đường Lê Trọng Tấn (Vành đai 3,5).

- Diện tích sàn phòng sinh hoạt cộng đồng tối thiểu đạt 0,8m²/01 căn hộ (theo Quyết định số 01/2013/QĐ-UBND ngày 04/01/2013 của UBND Thành phố về việc ban hành Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư trên địa bàn thành phố Hà Nội).

- Bố trí không gian chức năng công cộng, dịch vụ thương mại tại khối đế, các phần tiếp giáp giao thông công cộng xung quanh; nhà vệ sinh tại tầng 1 của công trình, có lối tiếp cận trực tiếp từ đường giao thông để phục vụ vào mục đích công cộng.

4.2. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

- Không xác định tuyến đường giao thông nội bộ B=7,5m giữa 02 ô đất CT10 và CT11.

- Xây dựng 02 tầng hầm với tổng diện tích sàn đáp ứng đủ diện tích đỗ xe cho bản thân công trình và khu vực theo yêu cầu.

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật xung quanh khu quy hoạch tuân thủ theo đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 khu đô thị mới Văn Phú (lần 2) được UBND Tỉnh Hà Tây (trước đây) phê duyệt tại Quyết định số 927/QĐ-UBND

ngày 14/4/2008 và Quy hoạch phân khu đô thị S4, tỷ lệ 1/5000 được duyệt.

4.3. Các nội dung khác:

Ngoài nội dung điều chỉnh các ô đất quy hoạch như nêu trên, các nội dung khác giữ nguyên theo Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Văn Phú - lần 2 đã được UBND Tỉnh Hà Tây (trước đây) phê duyệt tại Quyết định số 927/QĐ-UBND ngày 14/4/2008, Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Văn Phú tại các ô đất quy hoạch ký hiệu C4, C6, CT7, tỷ lệ 1/500 (phần quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất) đã được Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 1889/QĐ-QHKT ngày 04/7/2012, Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Văn Phú tại các ô đất quy hoạch ký hiệu CT1, CT2, CT3, CT4, CT5, CT6, CT8, tỷ lệ 1/500 (phần quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất và tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan) đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 4700/QĐ-UBND ngày 10/9/2014 và Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Văn Phú tại các ô đất quy hoạch ký hiệu X10, X13, HT01, tỷ lệ 1/500 (phần quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất và tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan) đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 6525/QĐ-UBND ngày 28/11/2016.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

- Giao Sở Quy hoạch - Kiến trúc tổ chức kiểm tra và xác nhận bản vẽ Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Văn Phú tại các ô đất quy hoạch ký hiệu CT10, CT11 và đường giao thông, tỷ lệ 1/500 tại phường Phú La, quận Hà Đông phù hợp với nội dung Quyết định này.

- Giao UBND quận Hà Đông chủ trì phối hợp với Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Công ty cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest, Công ty cổ phần kinh doanh dịch vụ cao cấp dầu khí Việt Nam tổ chức công bố công khai nội dung Quy hoạch chi tiết được duyệt để các tổ chức, cơ quan có liên quan và nhân dân được biết.

- Giao Chủ tịch UBND quận Hà Đông, Chủ tịch UBND phường Phú La chịu trách nhiệm: Kiểm tra, quản lý, giám sát xây dựng theo quy hoạch, xử lý các trường hợp xây dựng sai quy hoạch theo thẩm quyền và quy định của pháp luật.

- Giao các Sở, Ngành và các cơ quan liên quan của Thành phố có trách nhiệm giám sát, hướng dẫn Công ty cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest, Công ty cổ phần kinh doanh dịch vụ cao cấp dầu khí Việt Nam thực hiện theo đúng quy định của Luật Đầu tư, Luật Xây dựng, Luật Đất đai... và các quy định hiện hành của Nhà nước và Thành phố về quản lý quy hoạch, quản lý đầu tư và xây dựng hiện hành.

- Giao Công ty cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest, Công ty cổ phần kinh doanh dịch vụ cao cấp dầu khí Việt Nam:

+ Liên hệ với các Sở, Ngành và các cơ quan liên quan của Thành phố để được hướng dẫn triển khai thực hiện dự án đầu tư tuân thủ quy định của Luật Đầu tư, Luật Xây dựng, Luật Đất đai,... và các quy định hiện hành của Nhà nước và Thành phố về quản lý quy hoạch, quản lý đầu tư và xây dựng hiện hành.

+ Tổ chức thi công công trình tại ô đất quy hoạch ký hiệu CT10 thuộc Khu đô thị mới Văn Phú đảm bảo kết nối đồng bộ với các tuyến đường giao thông trong khu vực và không làm ảnh hưởng đến dân cư và khu vực xung quanh. Cơ chế về sử dụng đất và tài chính thực hiện theo đúng các quy định hiện hành.

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

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, Cảnh sát Phòng cháy và Chữa cháy, Viện trưởng Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội; Chủ tịch UBND quận Hà Đông, Chủ tịch UBND phường Phú La; Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest; Tổng Giám đốc Công ty cổ phần kinh doanh dịch vụ cao cấp dầu khí Việt Nam; 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 Bí thư Thành ủy HN (để b/cáo);
- Đ/c Chủ tịch UBND TP;
- PCT UBND TP Nguyễn Thế Hùng;
- VPUBTP: CVP, PCVP Phạm Văn Chiến, các phòng: TH, ĐT, TKBT;
- Lưu: VT (23 bản), ĐT_{TA2}.

CVD:

7615

lx



Nguyễn Đức Chung

