

Số: *1391* /QĐ-UBND

Hà Nội, ngày 24 tháng 02 năm 2017

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết
Khu đô thị mới Phú Lương tại các ô đất quy hoạch ký hiệu LK-01, LK-03,
LK-04, LK-05, LK-20, LK-40, BT-01, BT-02, BT-06, BT-08, BT-14, BT-15,
BT-17, CT, CX-27, tỷ lệ 1/500**

Địa điểm: Các phường Phú La, Phú Lương, Kiến Hưng, 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 đề 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 6035/QĐ-UBND ngày 18/11/2014 của UBND
Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết
Khu đô thị mới Phú Lương, tỷ lệ 1/500;

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 đề án và

quản lý theo đồ án quy hoạch đô thị trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 6469/QĐ-UBND ngày 05/12/2014 của UBND Thành phố về việc điều chỉnh, bổ sung một số nội dung ghi tại Quyết định số 4460/QĐ-UBND ngày 05/10/2012;

Căn cứ công văn số 2627/UBND-ĐT ngày 10/5/2016 của UBND Thành phố đồng ý về nguyên tắc Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Phú Lương tại các phường Phú La, Phú Lương, Kiến Hưng quận Hà Đông;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội tại Tờ trình số 7228/TTr-QHKT-P4-P7 ngày 30/11/2016 và công văn số 598/QHKT ngày 06/02/2017,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Phú Lương tại các ô đất quy hoạch ký hiệu LK-01, LK-03, LK-04, LK-05, LK-20, LK-40, BT-01, BT-02, BT-06, BT-08, BT-14, BT-15, BT-17, CT, CX-27, tỷ lệ 1/500 do Sở Quy hoạch - Kiến trúc thẩm định, trình duyệt với các nội dung chính như sau:

1. Tên đồ án: Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Phú Lương tại các ô đất quy hoạch ký hiệu LK-01, LK-03, LK-04, LK-05, LK-20, LK-40, BT-01, BT-02, BT-06, BT-08, BT-14, BT-15, BT-17, CT, CX-27, tỷ lệ 1/500.

Địa điểm: Các phường Phú La, Phú Lương, Kiến Hưng, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

2. Vị trí, ranh giới và quy mô:

a) Vị trí:

- Các ô đất điều chỉnh cục bộ quy hoạch ký hiệu LK-01, LK-03, LK-04, LK-05, LK-20, LK-40, BT-01, BT-02, BT-06, BT-08, BT-14, BT-15, BT-17, CT, CX-27 thuộc Khu đô thị mới Phú Lương, nằm trong địa giới hành chính của các phường Phú La, Phú Lương, Kiến Hưng, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

- Theo bản đồ 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 12-2.

b) Quy mô:

- Tổng diện tích đất các ô đất điều chỉnh khoảng 58.338m² (≈ 5,8338ha).

- Dân số khoảng 3.188 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 thực hiện Quyết định số 6469/QĐ-UBND ngày 05/12/2014 của UBND Thành phố về việc điều chỉnh, bổ sung một số nội dung ghi tại Quyết định số

4460/QĐ-UBND ngày 05/10/2012.

- Điều chỉnh cục bộ chức năng sử dụng đất, chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan... tại các ô đất quy hoạch ký hiệu LK-01, LK-03, LK-04, LK-05, LK-20, LK-40, BT-01, BT-02, BT-06, BT-08, BT-14, BT-15, BT-17, CT, CX-27 thuộc Khu đô thị mới Phú Lương là phù hợp với quy định của Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12, chủ trương của UBND Thành phố, Quy hoạch phân khu đô thị S4, tỷ lệ 1/5000, ý kiến cơ bản đồng thuận, nhất trí của UBND quận Hà Đông, UBND các phường Phú La, Phú Lương, Kiến Hưng và cộng đồng dân cư.

- 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 Phú Lương tại các ô đất quy hoạch có ký hiệu LK-01, LK-03, LK-04, LK-05, LK-20, LK-40, BT-01, BT-02, BT-06, BT-08, BT-14, BT-15, BT-17, CT, CX-27, tỷ lệ 1/500 là cơ sở pháp lý để chủ đầu tư nghiên cứu lập, 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 tổng thể Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Phú Lương, tỷ lệ 1/500 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại 6035/QĐ-UBND ngày 18/11/2014. Các nội dung khác không thuộc nội dung điều chỉnh tại các ô đất nêu trên được giữ nguyên theo Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Phú Lương, tỷ lệ 1/500 được duyệt.

- Điều chỉnh, phân bổ lại cơ cấu các thành phần đất xây dựng nhà ở... song vẫn đảm bảo 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. Đề xuất giải pháp mới về tổ chức không gian kiến trúc hài hoà với các công trình lân cận trong khu vực.

- 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 định hiện hành có liên quan và 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 Phú Lương.

4. Nội dung điều chỉnh quy hoạch chi tiết:

a) Cơ cấu sử dụng đất:

- Điều chỉnh tách ô đất quy hoạch ký hiệu X10 ra khỏi Khu đô thị mới Văn Phú, đồng thời gộp phần đất này vào Khu đô thị mới Phú Lương theo đúng Quyết định số 6469/QĐ-UBND ngày 05/12/2014 của UBND Thành phố về việc điều chỉnh, bổ sung một số nội dung ghi tại Quyết định số 4460/QĐ-UBND ngày 05/10/2012 "Thu hồi 303m² đất nằm trong Khu đô thị mới Văn Phú do Công ty cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest đang quản lý, sử dụng giao Công ty cổ

phần Đầu tư xây dựng Trung Việt quản lý, sử dụng ...”. Nội dung điều chỉnh nêu trên dẫn đến thay đổi phạm vi, ranh giới và tăng diện tích đất Khu đô thị mới Phú Lương từ khoảng 58.035m² lên khoảng 58.338m².

- Điều chỉnh: Số lô, dân số tại các ô đất quy hoạch ký hiệu LK-01, LK-03, LK-04, LK-05; Ranh giới, diện tích đất, số lô, dân số tại các ô đất quy hoạch ký hiệu LK-20, LK-40; Chức năng sử dụng đất, dân số tại các ô đất quy hoạch ký hiệu BT-01, BT-02, BT-06, BT-14, BT-15 thành các ô đất quy hoạch có chức năng nhà ở liên kế, nhà ở biệt thự, nhà ở thấp tầng, cây xanh nhóm nhà ở; Số lô, dân số tại các ô đất quy hoạch ký hiệu BT-08, BT-17; Dân số tại ô đất quy hoạch ký hiệu CT; Ranh giới, diện tích đất tại ô đất quy hoạch ký hiệu CX-27.

Các nội dung số liệu điều chỉnh được thể hiện tại bảng dưới đây:

Bảng 1. Bảng tổng hợp số liệu cơ cấu sử dụng đất, dân số điều chỉnh:

| TT | Theo Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Phú Lương, tỷ lệ 1/500 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 6035/QĐ-UBND ngày 18/11/2014 | | | | Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch | | | | Ghi chú |
|----|---|-----------------------|-------------------|---------|--------------------------------------|-------------------------|-------------------|---------|---|
| | Ký hiệu | Chức năng sử dụng đất | Diện tích | Dân số | Ký hiệu | Chức năng sử dụng đất | Diện tích | Dân số | |
| | | | (m ²) | (người) | | | (m ²) | (người) | |
| 1 | LK-01 | Đất nhà ở liên kế | 1.494 | 96 | LK-01 | Đất nhà ở liên kế | 1.494 | 92 | |
| 2 | LK-03 | Đất nhà ở liên kế | 301 | 12 | LK-03 | Đất nhà ở liên kế | 301 | 8 | |
| 3 | LK-04 | Đất nhà ở liên kế | 1.655 | 96 | LK-04 | Đất nhà ở liên kế | 1.655 | 88 | |
| 4 | LK-05 | Đất nhà ở liên kế | 1.430 | 88 | LK-05 | Đất nhà ở liên kế | 1.430 | 84 | |
| 5 | LK-20 | Đất nhà ở liên kế | 1.182 | 44 | LK-20 | Đất nhà ở liên kế | 1.450 | 88 | |
| 6 | LK-40 | Đất nhà ở liên kế | 1.366 | 72 | LK-40 | Đất nhà ở liên kế | 1.391 | 88 | Thực hiện theo Quyết định số 6469/QĐ-UBND ngày 05/12/2014 của UBND Thành phố: “Thu hồi 303m ² đất nằm trong Khu đô thị mới Văn Phú do Công ty cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest đang quản lý, sử dụng giao Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Trung Việt quản lý, sử dụng ...”. |
| 7 | BT-01 | Đất nhà ở liên kế | 5.713 | 80 | LK-51 | Đất nhà ở liên kế | 1.191 | 52 | |
| | | | | | LK-52 | Đất nhà ở liên kế | 1.183 | 52 | |
| | | | | | LK-53 | Đất nhà ở liên kế | 1.195 | 52 | |
| | | | | | LK-54 | Đất nhà ở liên kế | 1.179 | 52 | |
| | | | | | CX-30 | Đất cây xanh nhóm nhà ở | 965 | - | |
| 8 | BT-02 | Đất nhà ở biệt thự | 6.455 | 104 | LK-47 | Đất nhà ở liên kế | 1.348 | 60 | |
| | | | | | LK-48 | Đất nhà ở liên kế | 1.337 | 60 | |

| TT | Theo Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Phú Lương, tỷ lệ 1/500 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 6035/QĐ-UBND ngày 18/11/2014 | | | | Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch | | | Ghi chú | |
|------------------|---|-------------------------|---------------|--------------|--------------------------------------|-------------------------|---------------|--------------|---|
| | | | | | | | | | |
| | | | | | LK-49 | Đất nhà ở liên kế | 1.349 | 60 | |
| | | | | | LK-50 | Đất nhà ở liên kế | 1.354 | 60 | |
| | | | | | CX-29 | Đất cây xanh nhóm nhà ở | 1.067 | - | |
| 9 | BT-06 | Đất nhà ở biệt thự | 6.902 | 112 | LK-41 | Đất nhà ở liên kế | 1.264 | 56 | |
| | | | | | LK-42 | Đất nhà ở liên kế | 912 | 40 | |
| | | | | | LK-43 | Đất nhà ở liên kế | 586 | 24 | |
| | | | | | LK-44 | Đất nhà ở liên kế | 651 | 28 | |
| | | | | | LK-45 | Đất nhà ở liên kế | 1.473 | 68 | |
| | | | | | LK-46 | Đất nhà ở liên kế | 712 | 32 | |
| | | | | | CX-28 | Đất cây xanh nhóm nhà ở | 1.304 | - | |
| 10 | BT-08 | Đất nhà ở biệt thự | 2.434 | 40 | BT-08 | Đất nhà ở biệt thự | 2.434 | 20 | |
| 11 | BT-14 | Đất nhà ở biệt thự | 4.593 | 40 | BT-14 | Đất nhà ở biệt thự | 3.074 | 32 | |
| | | | | | TT-01 | Nhà ở thấp tầng | 1.519 | 4 | |
| 12 | BT-15 | Đất nhà ở biệt thự | 4.485 | 40 | BT-15 | Đất nhà ở biệt thự | 2.989 | 24 | |
| | | | | | TT-02 | Nhà ở thấp tầng | 1.496 | 8 | |
| 13 | BT-17 | Đất nhà ở biệt thự | 4.928 | 84 | BT-17 | Đất nhà ở biệt thự | 4.928 | 80 | |
| 14 | CT | Đất nhà ở cao tầng | 14.983 | 2.280 | CT | Đất nhà ở cao tầng | 14.983 | 1.876 | |
| 15 | CX-27 | Đất cây xanh nhóm nhà ở | 114 | | CX-27 | Đất cây xanh nhóm nhà ở | 124 | - | Thực hiện theo Quyết định số 6469/QĐ-UBND ngày 05/12/2014 của UBND Thành phố: "Thu hồi 303m ² đất nằm trong Khu đô thị mới Văn Phú do Công ty cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest đang quản lý, sử dụng giao Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Trung Việt quản lý, sử dụng ...". |
| Tổng cộng | | | 58.035 | 3.188 | | | 58.338 | 3.188 | |

b) Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

Phương án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết, tỷ lệ 1/500 đề xuất có các chức năng sử dụng đất, chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc cụ thể được thể hiện tại

bảng sau:

Bảng 2. Bảng thống kê chức năng sử dụng đất, các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc:

| TT | Chức năng sử dụng đất | Ký hiệu | Diện tích đất (m ²) | Diện tích xây dựng (m ²) | Tổng diện tích sàn (m ²) | Mật độ xây dựng (%) | Tầng cao công trình (tầng) | Hệ số sử dụng đất (lần) | Số lô đất (lô) | Dân số (người) |
|-----------|--------------------------------|-----------|---------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|---------------------|----------------------------|-------------------------|----------------|----------------|
| I | Đất nhà ở | | 54.878 | 32.692 | 218.847 | 59,6 | 3÷30 | 3,9 | 328 | 3.188 |
| 1 | Đất nhà ở liên kế | LK | 23.455 | 20.278 | 93.508 | 86,5 | 4÷5 | 3,8 | 286 | 1.144 |
| 1.1 | Đất nhà ở liên kế | LK-01 | 1.494 | 1.345 | 7.395 | 90 | 5 | 5 | 23 | 92 |
| 1.2 | Đất nhà ở liên kế | LK-03 | 301 | 225 | 989 | 74,7 | 4 | 3,3 | 2 | 8 |
| 1.3 | Đất nhà ở liên kế | LK-04 | 1.655 | 1.490 | 6.554 | 90 | 4 | 4 | 22 | 88 |
| 1.4 | Đất nhà ở liên kế | LK-05 | 1.430 | 1.287 | 5.663 | 90 | 4 | 4 | 21 | 84 |
| 1.5 | Đất nhà ở liên kế | LK-20 | 1.450 | 1.305 | 7.178 | 90 | 5 | 5 | 22 | 88 |
| 1.6 | Đất nhà ở liên kế | LK-40 | 1.391 | 1.253 | 6.885 | 90 | 5 | 5 | 22 | 88 |
| 1.7 | Đất nhà ở liên kế | LK-41 | 1.264 | 1074 | 4.727 | 85 | 4 | 3,7 | 14 | 56 |
| 1.8 | Đất nhà ở liên kế | LK-42 | 912 | 775 | 3.411 | 85 | 4 | 3,7 | 10 | 40 |
| 1.9 | Đất nhà ở liên kế | LK-43 | 586 | 498 | 2.192 | 85 | 4 | 3,7 | 6 | 24 |
| 1.10 | Đất nhà ở liên kế | LK-44 | 651 | 553 | 2.435 | 85 | 4 | 3,7 | 7 | 28 |
| 1.11 | Đất nhà ở liên kế | LK-45 | 1.473 | 1252 | 5.509 | 85 | 4 | 3,7 | 17 | 68 |
| 1.12 | Đất nhà ở liên kế | LK-46 | 712 | 605 | 2.663 | 85 | 4 | 3,7 | 8 | 32 |
| 1.13 | Đất nhà ở liên kế | LK-47 | 1.348 | 1146 | 5.042 | 85 | 4 | 3,7 | 15 | 60 |
| 1.14 | Đất nhà ở liên kế | LK-48 | 1.337 | 1136 | 5.000 | 85 | 4 | 3,7 | 15 | 60 |
| 1.15 | Đất nhà ở liên kế | LK-49 | 1.349 | 1147 | 5.045 | 85 | 4 | 3,7 | 15 | 60 |
| 1.16 | Đất nhà ở liên kế | LK-50 | 1.354 | 1151 | 5.064 | 85 | 4 | 3,7 | 15 | 60 |
| 1.17 | Đất nhà ở liên kế | LK-51 | 1.191 | 1012 | 4.454 | 85 | 4 | 3,7 | 13 | 52 |
| 1.18 | Đất nhà ở liên kế | LK-52 | 1.183 | 1006 | 4.424 | 85 | 4 | 3,7 | 13 | 52 |
| 1.19 | Đất nhà ở liên kế | LK-53 | 1.195 | 1016 | 4.469 | 85 | 4 | 3,7 | 13 | 52 |
| 1.20 | Đất nhà ở liên kế | LK-54 | 1.179 | 1002 | 4.409 | 85 | 4 | 3,7 | 13 | 52 |
| 2 | Đất nhà ở biệt thự | BT | 13.425 | 6.713 | 22.151 | 50,0 | 3 | 1,6 | 39 | 156 |
| 2.1 | Đất nhà ở biệt thự | BT-08 | 2.434 | 1.217 | 4.016 | 50 | 3 | 1,6 | 5 | 20 |
| 2.2 | Đất nhà ở biệt thự | BT-14 | 3.074 | 1.537 | 5.072 | 50 | 3 | 1,6 | 8 | 32 |
| 2.3 | Đất nhà ở biệt thự | BT-15 | 2.989 | 1.495 | 4.932 | 50 | 3 | 1,6 | 6 | 24 |
| 2.4 | Đất nhà ở biệt thự | BT-17 | 4.928 | 2.464 | 8.131 | 50 | 3 | 1,6 | 20 | 80 |
| 3 | Đất nhà ở thấp tầng | TT | 3.015 | 1206 | 6.633 | 40 | 5 | 2,2 | 3 | 12 |
| 3.1 | Đất nhà ở thấp tầng | TT-01 | 1.519 | 608 | 3.342 | 40 | 5 | 2,2 | 1 | 4 |
| 3.2 | Đất nhà ở thấp tầng | TT-02 | 1.496 | 598 | 3.291 | 40 | 5 | 2,2 | 2 | 8 |
| 4 | Đất nhà ở cao tầng | CT | 14.983 | 4.495 | 96.555 | 30 | 30 | 6,4 | - | 1.876 |
| II | Đất cây xanh nhóm nhà ở | CX | 3460 | | | | | | | |
| 1 | Đất cây xanh nhóm nhà ở | CX-27 | 124 | | | | | | | - |
| 2 | Đất cây xanh nhóm nhà ở | CX-28 | 1.304 | | | | | | | - |

| TT | Chức năng sử dụng đất | Ký hiệu | Diện tích đất (m ²) | Diện tích xây dựng (m ²) | Tổng diện tích sàn (m ²) | Mật độ xây dựng (%) | Tầng cao công trình (tầng) | Hệ số sử dụng đất (lân) | Số lô đất (lô) | Dân số (người) |
|-------------|-------------------------|---------|---------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|---------------------|----------------------------|-------------------------|----------------|----------------|
| 3 | Đất cây xanh nhóm nhà ở | CX-29 | 1.067 | | | | | | | - |
| 4 | Đất cây xanh nhóm nhà ở | CX-30 | 965 | | | | | | | - |
| TỔNG | | | 58.338 | 32.692 | 218.847 | 56,0 | 3÷30 | 3,8 | 328 | 3.188 |

*** Ghi chú:**

- Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc xác định cụ thể tại Bản vẽ Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất và tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan.

- Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi công trình và các chỉ tiêu sử dụng đất khu vực lập dự án cụ thể phải tuân thủ các điều kiện đã được xác định của quy hoạch, nếu điều chỉnh theo nhu cầu cụ thể cần tuân thủ các quy định của Quy chuẩn, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Nhà ở liên kế mặt phố: Tầng 1 có thể sử dụng cho các chức năng thương mại, dịch vụ, văn phòng, các tầng trên để ở. Quy mô dân số xác định cho lô đất nhà ở thấp tầng, biệt thự, liên kế là 04 người/lô đất.

- Nhà ở cao tầng: Bình quân 30m² sàn sử dụng của căn hộ/người. Có thể bố trí chỗ đỗ xe, dịch vụ thương mại, phòng gửi trẻ và các tiện ích công cộng khác tại khối đế của công trình. Công trình bố trí tối thiểu 03 tầng hầm.

4.2. Tổ chức không gian quy hoạch kiến trúc, cảnh quan:

- Bản đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan chỉ có tính minh họa, gợi ý cho giải pháp tổ chức không gian kiến trúc và cảnh quan. Bố cục mặt bằng, hình dáng các công trình xây dựng sẽ được thực hiện cụ thể ở giai đoạn lập dự án đầu tư, khi thiết kế công trình cụ thể cần đảm bảo các chỉ tiêu sử dụng đất (diện tích đất, mật độ xây dựng, tầng cao công trình...), đảm bảo nguyên tắc bố trí diện tích có cây xanh xen kẽ và các yêu cầu đã khống chế tại bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất. Không gian trong đô thị được quản lý theo quy hoạch, quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị.

- Xây dựng khu đô thị hiện đại có đặc trưng kiến trúc riêng, cải thiện môi trường đô thị, đảm bảo tính liên hệ, kết nối chặt chẽ về không gian, cảnh quan trong đô thị, hài hòa cảnh quan kiến trúc chung của khu vực và Thành phố.

- Các khu nhà thấp tầng gồm nhà biệt thự, liên kế bố trí bên trong khu đô thị đảm bảo sự hài hòa về không gian, chiều cao trong khu đô thị và các khu vực đã xây dựng tại các khu đô thị xung quanh.

- Khoảng cách, khoảng lùi của công trình tuân thủ theo các quy định của Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và các quy định hiện hành có liên quan, đảm bảo tính thống nhất trên tuyến phố.

- Yêu cầu về công trình: Hình thức kiến trúc các công trình nhà ở, công cộng được thiết kế hài hòa theo phong cách thống nhất và có bản sắc kiến trúc

Việt Nam, phù hợp điều kiện khí hậu nhiệt đới.

+ Bộ cục quy hoạch hoặc tổ chức không gian công trình nghiên cứu trên cơ sở phân tích về các điều kiện hiện trạng của khu đất, vị trí cảnh quan, tranh thủ hướng gió mát, hạn chế tối đa nhu cầu sử dụng năng lượng cho điều hòa không khí hoặc sưởi ấm công trình.

+ Các công trình nhà ở nghiên cứu đa dạng về hình thức song cần thống nhất xác định một số kiểu mẫu; có tầng cao, mái và màu sắc thống nhất trong một dãy nhà, cùng với hình thức kiến trúc chủ đạo, ánh sáng, vật liệu hoàn thiện phải phù hợp với không gian chung và tính chất sử dụng của công trình, kết hợp giải pháp thiết kế kiến trúc công trình phù hợp khí hậu, tiết kiệm năng lượng, ... tạo không gian thân thiện và gắn kết với cảnh quan xung quanh. Độ vươn ra của các chi tiết kiến trúc như mái đón, mái hè phố, bậc thềm, ban công, ô văng và gờ, chỉ, phào... phải đảm bảo tính đơn giản thống nhất và tỷ lệ tương quan với các công trình lân cận, phù hợp với dãy nhà đã xây dựng để tạo sự thống nhất của ô phố, hài hòa tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan khu vực.

+ Công trình sử dụng vật liệu ngoại thất hoàn thiện có chất lượng cao tạo được sự hài hòa, sáng sủa cũng như sự tương phản về màu sắc, chất liệu, các mảng đặc, rỗng; phù hợp điều kiện khí hậu.

4.3. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

- Cấp nước: Giữ nguyên nội dung thiết kế về nguồn cấp, mạng lưới đường ống cấp nước sinh hoạt và cứu hỏa theo Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Phú Lương đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 6035/QĐ-UBND ngày 18/11/2014. Điều chỉnh tăng nhu cầu dùng nước trung bình của khu quy hoạch từ 1787m³/ngđ thành 1800m³/ngđ.

- Cấp điện: Giữ nguyên nội dung thiết kế về nguồn cấp, nhu cầu công suất, mạng lưới cấp ngầm trung thế 22KV, hạ thế và chiếu sáng 0,4KV theo Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Phú Lương đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 6035/QĐ-UBND ngày 18/11/2014. Điều chỉnh tăng công suất trạm biến áp ký hiệu N3 từ 1000+560KVA lên thành 1000+630KVA để đảm bảo cấp nguồn cho các phụ tải tiêu thụ trong phân vùng của trạm biến áp.

- Thông tin liên lạc: Giữ nguyên nội dung thiết kế về nguồn cấp, mạng lưới cáp quang theo Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Phú Lương đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 6035/QĐ-UBND ngày 18/11/2014. Điều chỉnh tăng dung lượng tủ cáp TC3 từ 500 số lên thành 550 số để đảm bảo cấp thuê bao cho các hộ tiêu thụ.

- Thoát nước thải và vệ sinh môi trường: Giữ nguyên nội dung thiết kế về hệ thống xử lý nước thải (công suất, diện tích trạm xử lý nước thải cục bộ, mạng lưới cống...), về việc bố trí nhà vệ sinh công cộng và điểm tập kết rác phục vụ khu quy hoạch theo Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Phú Lương đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 6035/QĐ-UBND ngày 18/11/2014.

4.4. Quy hoạch xây dựng ngầm đô thị:

- Dọc theo các trục đường giao thông bố trí tuyến, hào kỹ thuật chứa hệ thống cấp nước phân phối, hệ thống cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc...
- Có thể xây dựng tầng hầm để xe tại các công trình nhà ở thấp tầng, biệt thự, liên kế nếu có nhu cầu.

4.5. Các hạng mục ưu tiên đầu tư:

- Các ô đất cây xanh nhóm nhà ở; Các công trình hạ tầng kỹ thuật: Đường giao thông, hệ thống cấp nước, thoát nước mưa, nước thải, cấp điện... đảm bảo tính đồng bộ của khu vực.

4.6. 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 tổng thể Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Phú Lương, tỷ lệ 1/500 đã được UBND Thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 6035/QĐ-UBND ngày 18/11/2014.

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 Phú Lương tại các ô đất quy hoạch ký hiệu LK-01, LK-03, LK-04, LK-05, LK-20, LK-40, BT-01, BT-02, BT-06, BT-08, BT-14, BT-15, BT-17, CT, CX-27, tỷ lệ 1/500 tại các phường Phú La, Phú Lương, Kiến Hưng, 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 xây dựng Trung Việt 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, Chủ tịch UBND phường Phú Lương, Chủ tịch UBND phường Kiến Hưng 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 xây dựng Trung Việt 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 xây dựng Trung Việt:

+ Chịu trách nhiệm tổ chức lập nhiệm vụ, hồ sơ cắm mốc giới và phối hợp với UBND quận Hà Đông, UBND phường Phú La, UBND phường Phú Lương, UBND phường Kiến Hưng và các cơ quan liên quan triển khai cắm mốc giới đồ án Quy hoạch chi tiết ngoài thực địa, thực hiện theo Quy định về cắm mốc giới và quản lý mốc giới theo quy hoạch đô thị trên địa bàn Thành phố Hà Nội đã được UBND Thành phố ban hành kèm theo Quyết định số 82/2014/QĐ-UBND

ngày 21/11/2014.

+ 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 các ô đất quy hoạch ký hiệu LK-01, LK-03, LK-04, LK-05, LK-20, LK-40, BT-01, BT-02, BT-06, BT-08, BT-14, BT-15, BT-17, CT, CX-27, thuộc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Phú Lương đảm bảo kết nối đồng bộ với các tuyến đường giao thông trong khu vực. 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, Chủ tịch UBND phường Phú Lương, Chủ tịch UBND phường Kiến Hưng; Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Trung Việt; 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;
- 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_{Tr.} N

CVD: 4160

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



Nguyễn Thế Hùng



