

UỶ BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 2028/QĐ-UBND

Hà Nội, ngày 17 tháng 5 năm 2012

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết khu tái định cư phục vụ công tác đền bù, giải phóng mặt bằng cầu Nhật Tân, đường 5 kéo dài và các dự án phát triển đô thị (tỷ lệ 1/500) tại các lô đất 5.B1, 5.B2, 5.B3, 5.B4, 5.B5

(Địa điểm: tại xã Đông Hội, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội)

UỶ BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND năm 2003;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị năm 2009;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2008/BXD của Bộ 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 các Quyết định: số 175/2005/QĐ-UB và số 176/2005/QĐ-UB ngày 04/11/2005 của UBND Thành phố về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết và Điều lệ quản lý theo Quy hoạch chi tiết Khu tái định cư phục vụ công tác đền bù, GPMB cầu Nhật Tân, đường 5 kéo dài và các dự án phát triển đô thị (tỷ lệ 1/500) tại các xã Đông Hội và Mai Lâm, huyện Đông Anh;

Căn cứ Nghị quyết số 18/NQ-CP ngày 20/4/2009 của Chính phủ, các Quyết định: số 66/2009/QĐ-TTg, số 67/2009/QĐ-TTg ngày 24/4/2009 của Thủ tướng Chính phủ ban hành một số cơ chế, chính sách phát triển nhà ở cho công nhân lao động tại các khu công nghiệp thuê, cho người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị;

Căn cứ Quyết định số 495/QĐ-BXD ngày 08/5/2009 của Bộ Xây dựng ban hành chương trình triển khai thực hiện Nghị quyết số 18/NQ-CP ngày 20/4/2009 của Chính phủ về việc phát triển nhà ở cho công nhân lao động tại các khu công nghiệp thuê, cho người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Quy hoạch Kiến trúc Hà Nội tại Tờ trình số 529/TTr-QHKT ngày 06/3/2012,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết khu tái định cư phục vụ công tác đền bù, giải phóng mặt bằng cầu Nhật Tân, đường 5 kéo dài và các dự án phát triển đô thị (tỷ lệ 1/500) tại các lô đất 5.B1, 5.B2, 5.B3, 5.B4, 5.B5 do Công ty cổ phần tư vấn thiết kế và đầu tư DTH lập tháng 8/2011, với nội dung cụ thể như sau:

1. Tên công trình: Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết khu tái định cư phục vụ công tác đền bù, giải phóng mặt bằng cầu Nhật Tân, đường 5 kéo dài và các dự án phát triển đô thị (tỷ lệ 1/500) tại các lô đất 5.B1, 5.B2, 5.B3, 5.B4, 5.B5.

Địa điểm: tại xã Đông Hội, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội.

2. Giới hạn và quy mô điều chỉnh:

Theo Quy hoạch chi tiết Khu tái định cư đã được phê duyệt tại Quyết định số 175/2005/QĐ-UB ngày 04/11/2005 của UBND Thành phố, ranh giới và quy mô các lô đất điều chỉnh được xác định như sau:

a) Giới hạn các lô đất điều chỉnh: các lô đất 5.B1, 5.B2, 5.B3, 5.B4, 5.B5 được giới hạn như sau: phía Bắc giáp tuyến đường khu vực có mặt cắt ngang khoảng 40m; phía Đông giáp tuyến đường khu vực có mặt cắt ngang khoảng 30m và các lô đất 5.D1; 5.E; phía Nam giáp tuyến đường phân khu vực có mặt cắt ngang khoảng 17,5m; phía Tây giáp tuyến đường phân khu vực có mặt cắt ngang khoảng 17,5m và lô đất I-2.

b) Quy mô các lô đất:

- Lô đất 5.B1: có diện tích là 20.758m².
- Lô đất 5.B2: có diện tích là 4.549m².
- Lô đất 5.B3: có diện tích là 22.829m².
- Lô đất 5.B4: có diện tích là 5.272m².
- Lô đất 5.B5: có diện tích là 7.599m².

3. Nội dung điều chỉnh cục bộ:

3.1. Phần kiến trúc:

Bảng tổng hợp chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc điều chỉnh

S T T	Chỉ tiêu theo quyết định số 175/2005/QĐ-UB ngày 04/11/2005 của UBND Thành phố						Chỉ tiêu điều chỉnh				
	Hạng mục đất	Ký hiệu	Diện tích đất (m ²)	Mật độ XD	Tầng cao TB	Hệ số SDD	Hạng mục đất	Diện tích đất (m ²)	Mật độ XD khối đế	Tầng cao công trình	Hệ số SDD
1	Đất ở cao tầng	5.B1	20.760	28,4	9,21	3,0	Đất ở cao tầng	20.758	29,5	01 tầng đế; 18-20 tầng tháp (có 01 tầng hầm)	5,95
2	Đất ở cao tầng	5.B2	11.340	25,7	8,00	3,0	Đất ở cao tầng	4.549	35,8	01 tầng đế; 29 tầng tháp (có 02 tầng hầm)	10,38
3	Đất ở cao tầng	5.B3	15.830	27,1	10,2 2	2,3	Đất ở cao tầng	22.829	44,0	03 tầng đế; 30-36 tầng tháp (có 03 tầng hầm)	12,38
4	Đất ở thấp tầng (nhà vườn)	5.B4	5.275	53,2	3,50	1,7	Đất ở thấp tầng (nhà vườn)	5.272	39,5	04 tầng	1,58
5	Đất ở thấp tầng (nhà vườn)	5.B5	7.810	51,2	3,50	1,7	Đất ở thấp tầng (nhà ở song lập, tứ lập)	7.599	44,9	03 tầng	1,35

- Điều chỉnh ranh giới 03 lô đất (5.B2, 5.B3, 5.B5), tổ chức không gian và một số chỉ tiêu quy hoạch (mật độ xây dựng, tầng cao, hệ số sử dụng đất) các lô đất theo các chỉ tiêu quy hoạch tại bảng trên;

- Mạng lưới đường và các công trình hạ tầng xã hội (trường học, nhà trẻ, mẫu giáo, công trình công cộng phục vụ đơn vị ở,...) thực hiện đúng theo Quy hoạch chi tiết được duyệt tại quyết định số 175/2005/QĐ-UB ngày 04/11/2005, đảm bảo phù hợp Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng (QCVN: 01/2008/BXD).

3.2. Phần hạ tầng kỹ thuật:

3.2.1. Quy hoạch giao thông:

- Giữ nguyên mạng lưới đường từ cấp phân khu vực trở lên theo Quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt tại Quyết định số 175/2005/QĐ-UB ngày 04/11/2005 đang được triển khai đầu tư xây dựng.

- Điều chỉnh lại các đường nội bộ (lối vào nhà) của lô đất nhà ở thấp tầng (ký hiệu 5.B5) để phù hợp việc tổ chức lại mặt bằng chia lô nhà ở.

- Xây dựng bổ sung thêm tuyến đường nội bộ B = 10,5m (gồm lòng đường xe chạy rộng 5,5m, hè hai bên rộng 2m và 3m) giữa lô đất nhà ở cao tầng (ký hiệu 5.B3) với lô đất nhà ở thấp tầng (ký hiệu 5.B5) để đầu nối ra tuyến đường phân khu vực (B = 17,5m) ở phía Đông Nam khu quy hoạch, tăng tính liên thông và mật độ của cho mạng lưới đường trong khu vực.

- Bãi đỗ xe: Xây dựng các tầng hầm dưới các khối nhà cao tầng với tổng chỗ đỗ xe đáp ứng được nhu cầu đỗ xe theo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng (QCVN: 01/2008/BXD) và Tiêu chuẩn thiết kế nhà ở cao tầng TCXDVN 323:2004, Thông tư số 14/2008/TT-BXD ngày 02/06/2008 hướng dẫn về phân hạng nhà chung cư, đáp ứng nhu cầu đỗ xe khoảng 2.733 chỗ; cụ thể như sau:

+ Lô đất 5.B1: xây dựng 01 tầng hầm dưới mỗi khối nhà (diện tích mỗi ô tầng hầm rộng khoảng 2.370m²). Tổng diện tích xây dựng tầng hầm đỗ xe là 9.480 m².

+ Lô đất 5.B2: xây dựng 02 tầng hầm đỗ xe, mỗi tầng có diện tích khoảng 2.768 m². Tổng diện tích sàn tầng hầm đỗ xe là $2 \times 2.768 \text{ m}^2 = 5.536 \text{ m}^2$.

+ Lô đất 5.B3: xây dựng 3 tầng hầm đỗ xe, mỗi tầng có diện tích khoảng 15.582 m². Tổng diện tích sàn tầng hầm đỗ xe là $3 \times 15.582 \text{ m}^2 = 46.746 \text{ m}^2$.

- Phạm vi xây dựng, lối ra vào cụ thể của tầng hầm đỗ xe cho các công trình sẽ được xem xét trong giai đoạn lập dự án đầu tư, phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam.

3.2.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật: Tuân thủ Quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt tại Quyết định số 175/2005/QĐ-UB ngày 04/11/2005 và mạng lưới thoát nước mưa đang được triển khai đầu tư xây dựng.

3.2.3. Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn nước: Tuân thủ theo Quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt tại Quyết định số 175/2005/QĐ-UB ngày 04/11/2005; nước sạch của khu quy hoạch được cấp từ đường ống (φ400) xây dựng dọc tuyến đường 5 kéo dài (tuyến đường Cầu Chui - Đông Trù - Vân Trì).

- Mạng lưới đường ống cấp nước: Cơ bản giữ nguyên theo quy hoạch đã được phê duyệt, có bổ sung một số tuyến sau:

+ Bổ sung 01 tuyến ống D150 (chạy dọc theo tuyến đường B = 17,5m giữa lô đất 5.B1 (CT1) và 5.B2 (CT2) nối từ tuyến ống chính (D400) trên đường 5 kéo dài đến tuyến ống D150 đã được xác định theo quy hoạch trước đây.

+ Bổ sung tuyến ống D100 chạy trên tuyến đường B = 11,5m dọc lô đất 5.B2 (CT2) và 5.B3 (CT3) để đảm bảo cấp nước cho các khu nhà cao tầng.

3.2.4. Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

a) Quy hoạch thoát nước thải:

- Mạng lưới thoát nước thải: cơ bản tuân thủ theo Quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt tại Quyết định số 175/2005/QĐ-UB ngày 04/11/2005; có điều chỉnh một số nội dung sau:

- Điều chỉnh mạng lưới đường ống thoát nước thải (kích thước D300mm) tại lô đất 5.B5 (TT) để phù hợp với mặt bằng kiến trúc công trình điều chỉnh.

- Trước mắt, khi trạm xử lý nước thải Cổ Loa chưa xây dựng, tại lô đất cây xanh ở phía Tây Bắc của khu quy hoạch (giáp với đường 5 kéo dài) sẽ xây dựng trạm xử lý nước thải ngầm với công suất khoảng $Q = 3240\text{m}^3/\text{ngày}$, diện tích khoảng 1500m^2 để xử lý nước thải cho khu quy hoạch, đảm bảo tiêu chuẩn vệ sinh môi trường trước khi thoát vào hệ thống thoát nước mưa. Sau khi hệ thống thoát nước thải và trạm xử lý nước thải Cổ Loa xây dựng, trạm xử lý này sẽ được chuyển thành trạm bơm (theo Quy hoạch chi tiết đã được duyệt).

b) Vệ sinh môi trường:

- Phương thức thu gom: Tuân thủ theo Quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt tại Quyết định số 175/2005/QĐ-UB ngày 04/11/2005.

- Điều chỉnh nhu cầu rác thải sinh hoạt phù hợp với điều chỉnh chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc tại các lô đất điều chỉnh. Tổng khối lượng rác thải sinh hoạt khu tái định cư phục vụ công tác đền bù GPMB cầu Nhật Tân, đường 5 kéo dài và các dự án phát triển đô thị tại các xã Đông Hội và Mai Lâm, huyện Đông Anh được điều chỉnh thành $13.565,5\text{kg}/\text{ngày} = 13,6$ tấn.

3.2.5. Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn cấp: Giữ nguyên theo Quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt tại Quyết định số 175/2005/QĐ-UB ngày 04/11/2005 - từ tuyến cáp 22KV đi ngầm dọc tuyến đường Cầu Chui - Đông Trù - Vân Trì (đường 5 kéo dài),

- Các trạm 22/0,4KV: Được điều chỉnh tăng công suất như sau:

+ Điều chỉnh công suất trạm biến áp số 1 cấp điện cho lô đất 5.B1 (CT1): từ 1000KVA lên thành 2x1500KVA.

+ Điều chỉnh công suất trạm biến áp số 3 cấp điện cho lô đất ở thấp tầng 5.B4 (TT), lô đất 5.B2 (CT2), lô đất TH, lô đất NT lân cận và một phần của lô đất 5.B3 (CT3): từ 630KVA lên thành 2x1250KVA.

+ Điều chỉnh công suất trạm biến áp số 5 cấp điện cho lô đất thấp tầng 5.B5 (TT), lô đất 5.B3 (CT3): từ 800KVA lên thành 2x2000KVA.

3.2.6. Quy hoạch thông tin - bưu điện:

- Nguồn cấp: Giữ nguyên theo Quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt tại Quyết định số 175/2005/QĐ-UB ngày 04/11/2005; khu quy hoạch được lấy nguồn từ tuyến dây thông tin đi ngầm trên hè tuyến đường Cầu Chui - Đông Trù - Vân Trì.

- Mạng lưới cáp thông tin bưu điện, vị trí và phạm vi phục vụ của các tủ cáp cơ bản giữ nguyên theo Quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt.

- Điều chỉnh dung lượng của các tủ cáp để đảm bảo đáp ứng đủ nhu cầu. Cụ thể:

+ Tủ cáp 1 điều chỉnh từ dung lượng 500 số lên thành tủ cáp có dung lượng 1000 số.

+ Tủ cáp 3 điều chỉnh từ dung lượng 300 số lên thành tủ cáp có dung lượng 450 số.

+ Tủ cáp 4 điều chỉnh từ dung lượng 400 số lên thành tủ cáp có dung lượng 1500 số.

Các nội dung khác giữ nguyên theo Quyết định số 175/2005/QĐ-UB ngày 04/11/2005 của UBND Thành phố; cho phép điều chỉnh các nội dung liên quan trong Điều lệ quản lý xây dựng theo Quy hoạch chi tiết đã được duyệt tại Quyết định số 176/2005/QĐ-UB ngày 04/11/2005 phù hợp với nội dung điều chỉnh cục bộ tại Quyết định này. Cho phép các Chủ đầu tư nghiên cứu và thực hiện nội dung điều chỉnh cục bộ về hạ tầng kỹ thuật có liên quan (nêu trên) trong bước lập Dự án đầu tư xây dựng, đảm bảo khớp nối đồng bộ với hệ thống chung đã được xây dựng.

Điều 2.

- Giám đốc Sở Quy hoạch Kiến trúc có trách nhiệm: kiểm tra, xác nhận hồ sơ bản vẽ Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết khu tái định cư phục vụ công tác đền bù, giải phóng mặt bằng cầu Nhật tân, đường 5 kéo dài và các dự án phát triển đô thị (tỷ lệ 1/500) tại các lô đất 5.B1, 5.B2, 5.B3, 5.B4, 5.B5 phù hợp với nội dung Quyết định này; Chủ trì phối hợp với UBND huyện Đông Anh, UBND xã Đông Hội, Công ty TNHH Thăng Long và Ban QLDA Hạ tầng Tả ngạn tổ chức công bố công khai nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết được duyệt cho các tổ chức, cơ quan và nhân dân được biết thực hiện.

- Chủ tịch UBND huyện Đông Anh có trách nhiệm: quản lý, chỉ đạo giám sát xây dựng đồng bộ theo quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư được duyệt; Xử lý các trường hợp xây dựng không đúng quy hoạch theo thẩm quyền và qui định của pháp luật; Thực hiện Thông báo số 266/TB-UBND ngày 29/7/2010 của UBND Thành phố, khẩn trương liên hệ với Cơ quan quản lý chuyên ngành để triển khai hoàn thành các dự án hạ tầng xã hội đã được giao làm chủ đầu tư (trường học, nhà trẻ, mẫu giáo, công trình công cộng phục vụ đơn vị ở,...) để đảm bảo cuộc sống ổn định của dân cư khu đô thị và khu vực.

- Giám đốc Ban Quản lý dự án Hạ tầng Tả ngạn: phối hợp và hướng dẫn các Chủ đầu tư triển khai hoàn thiện, khớp nối đồng bộ hệ thống Hạ tầng kỹ thuật tại khu vực theo quy hoạch được duyệt.

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, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Giao thông Vận tải; Chủ tịch UBND huyện Đông Anh; Chủ tịch UBND xã Đông Hội; Giám đốc Công ty TNHH Thăng Long; Giám đốc Ban Quản lý dự án Hạ tầng Tả ngạn; 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 Chủ tịch UBND TP (để b/c);
- Các đ/c Phó chủ tịch UBND TP;
- VPUBTP: PVP Nguyễn Văn Thịnh;
các phòng: TH, QHXDGT;
- Lưu VT (20 bản); QH_{L(02)} *h*

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

CHỦ TỊCH *h*


Nguyễn Thế Thảo



11

(

:

(

11

11