

Số: **5543**/QĐ-UBND

Hà Nội, ngày **22** tháng **10** năm 2015

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Mỗ Lao tại 02 ô đất quy hoạch ký hiệu TM-01 và TM-02, tỷ lệ 1/500 (Phần Quy hoạch Tổng mặt bằng sử dụng đất và Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan)
Địa điểm: Phường Mỗ Lao, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND số 11/2003/QH11 ngày 26/11/2003;
Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 19/6/2009;
Căn cứ Luật Thủ đô số 25/2012/QH13 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;
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 10/2010/TT-BXD ngày 11/8/2010 của Bộ Xây dựng về việc Quy định hồ sơ của từng loại quy hoạch đô thị;
Căn cứ Quyết định số 5236/QĐ-UBND ngày 14/11/2012 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu đô thị H2-2, tỷ lệ 1/2000; định hướng Quy hoạch phân khu đô thị H2-2 (đã được Tập thể UBND Thành phố thống nhất, đang hoàn thiện theo góp ý của Bộ Xây dựng tại công văn số 424/BXD-QHKT ngày 06/3/2015);
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;
Căn cứ Quyết định số 4057/QĐ-UBND ngày 18/8/2015 của UBND Thành phố về việc phê duyệt Nhiệm vụ Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Mỗ Lao, tỷ lệ 1/500;
Xét đề nghị của Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội tại Tờ trình số 4256/TTr-QHKT-P4 ngày 21/9/2015,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Mỗ Lao tại 02 ô đất quy hoạch ký hiệu TM-01 và TM-02, tỷ lệ 1/500 (phần Quy hoạch Tổng mặt bằng sử dụng đất và Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan) với các nội dung chính như sau:

1. Tên đồ án: Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Mỗ Lao tại 02 ô đất quy hoạch ký hiệu TM-01 và TM-02, tỷ lệ 1/500 (phần Quy hoạch Tổng mặt bằng sử dụng đất và Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan).

Địa điểm: Khu đô thị mới Mỗ Lao, phường Mộ Lao, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

2. Vị trí, ranh giới và quy mô:

a) Vị trí, ranh giới:

Thuộc Khu đô thị mới Mỗ Lao, phường Mộ Lao, quận Hà Đông, được giới hạn:

- Ô đất quy hoạch ký hiệu TM-01: Phía Tây Bắc giáp tuyến đường Thanh Bình, phía Đông Bắc giáp tuyến đường trục chính Khu đô thị mới Mỗ Lao có mặt cắt ngang khoảng 35m, phía Nam giáp tuyến đường có mặt cắt ngang khoảng 16,5m.

- Ô đất quy hoạch ký hiệu TM-02: Phía Tây Bắc giáp tuyến đường Thanh Bình, phía Tây Nam giáp tuyến đường trục chính Khu đô thị mới Mỗ Lao có mặt cắt ngang khoảng 35m, phía Đông giáp tuyến đường có mặt cắt ngang khoảng 16,5m.

b) Quy mô:

- Ô đất quy hoạch ký hiệu TM-01: Diện tích đất khoảng 8.790m²; Dân số khoảng 1.520 người;

- Ô đất quy hoạch ký hiệu TM-02: Diện tích đất khoảng 6.820m²; Dân số khoảng 1.430 người.

3. Mục tiêu và nguyên tắc điều chỉnh:

a) Mục tiêu:

- Cụ thể hóa định hướng Quy hoạch phân khu đô thị H2-2, tỷ lệ 1/2000 và làm cơ sở hoàn chỉnh đồ án Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Mỗ Lao, tỷ lệ 1/500 theo Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 4057/QĐ-UBND ngày 18/8/2015.

- Điều chỉnh cục bộ chức năng sử dụng đất, chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc tại 02 ô đất TM-01 và TM-02 thuộc Khu đô thị mới Mỗ Lao phù hợp với chủ trương của UBND Thành phố (công văn số 3395/UBND-QHKT ngày 21/5/2015), ý kiến thống nhất của Ban Quản lý dự án Khu đô thị Mỗ Lao - UBND quận Hà Đông (chủ đầu tư cấp I), UBND phường Mộ Lao và cộng đồng dân cư địa phương để sớm đầu tư xây dựng đồng bộ, hoàn chỉnh Khu đô thị mới Mỗ Lao.

- Đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Mỗ Lao tại 02 ô đất quy hoạch ký hiệu TM-01 và TM-02, tỷ lệ 1/500 (phần Quy hoạch Tổng mặt bằng sử dụng đất và Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan) là cơ sở pháp lý để chủ đầu tư nghiên cứu lập 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 Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Mỗ Lao đã được UBND tỉnh Hà Tây (trước đây) phê duyệt tại Quyết định số 738/QĐ-UBND ngày 28/4/2006, các nội dung điều chỉnh quy hoạch có liên quan đã được cấp thẩm quyền chấp thuận và Nhiệm vụ Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết đã được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 4057/QĐ-UBND ngày 18/8/2015. Các nội dung khác không thuộc nội dung điều chỉnh tại 02 ô đất quy hoạch ký hiệu TM-01 và TM-02 sẽ được thực hiện theo Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Mỗ Lao, tỷ lệ 1/500 đang được tổ chức nghiên cứu, lập.

- Đảm bảo tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế

chuyên ngành và các quy định hiện hành khác có liên quan đảm bảo khớp nối đồng bộ về hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan hai bên tuyến đường trục chính và toàn Khu đô thị mới Mỗ Lao.

4. Nội dung điều chỉnh:

a) Cơ cấu sử dụng đất:

Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Mỗ Lao, tỷ lệ 1/500 tại các ô đất quy hoạch có chức năng đất thương mại (TM-01, TM-02) thành các ô đất quy hoạch có chức năng đất hỗn hợp: Văn phòng, thương mại, nhà ở... (HH-01, HH-02).

b) Kết quả điều chỉnh Quy hoạch Tổng mặt bằng sử dụng đất và Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Mỗ Lao tại 02 ô đất quy hoạch ký hiệu TM-01 và TM-02 như sau:

+ Ô đất quy hoạch ký hiệu TM-01: Điều chỉnh giảm diện tích ô đất từ khoảng 8.796m² xuống khoảng 8.790m² [phù hợp ranh giới, mốc giới đã được xác định tại Bản đồ hiện trạng, tỷ lệ 1/500 do Công ty TNHH một thành viên Địa chính Hà Nội lập tháng 02/2015 (có xác nhận của Sở Tài nguyên và Môi trường ngày 13/02/2015)]; Giữ nguyên diện tích xây dựng công trình khoảng 2.639m², mật độ xây dựng công trình khoảng 30%, tầng cao công trình: 41 tầng; Điều chỉnh giảm tổng diện tích sàn xây dựng từ khoảng 87.080m² xuống khoảng 82.735m²; Hệ số sử dụng đất khoảng 9,41 lần; Dân số khoảng 1.520 người.

+ Ô đất quy hoạch ký hiệu TM-02: Điều chỉnh tăng diện tích ô đất từ khoảng 6.586m² lên khoảng 6.820m² [phù hợp ranh giới, mốc giới đã được xác định tại Bản đồ hiện trạng, tỷ lệ 1/500 do Công ty TNHH một thành viên Địa chính Hà Nội lập tháng 02/2015 (có xác nhận của Sở Tài nguyên và Môi trường ngày 13/02/2015)]; Giữ nguyên diện tích xây dựng công trình khoảng 2.503m²; Điều chỉnh giảm tổng diện tích sàn xây dựng từ khoảng 82.588m² xuống khoảng 74.536m², giảm mật độ xây dựng công trình từ khoảng 38% xuống khoảng 37%; Giữ nguyên tầng cao công trình: 37 tầng; Hệ số sử dụng đất khoảng 10,93 lần; Dân số khoảng 1.430 người.

Bảng thống kê chi tiết chức năng sử dụng đất, chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc điều chỉnh:

TT		Đơn vị tính	Theo QHCTXD Khu ĐTM Mỗ Lao, tỷ lệ 1/500 đã được UBND tỉnh Hà Tây (trước đây) phê duyệt tại Quyết định số 738/QĐ-UBND ngày 28/4/2006	Theo Giấy chứng nhận đầu tư số 03122000093 chứng nhận lần đầu ngày 25/7/2007 của UBND tỉnh Hà Tây (trước đây)	Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết (đã được UBND Thành phố đồng ý chủ trương tại công văn số 3395/UBND-QHKT ngày 21/5/2015)
I	Ô đất quy hoạch ký hiệu		TM-01		HH-01
1	Chức năng sử dụng đất		Thương mại	Trung tâm kinh doanh thương mại và tài chính, văn phòng cho thuê, căn hộ	Hỗn hợp (văn phòng, thương mại, nhà ở...)

TT		Đơn vị tính	Theo QHCTXD Khu ĐTM Mỗ Lao, tỷ lệ 1/500 đã được UBND tỉnh Hà Tây (trước đây) phê duyệt tại Quyết định số 738/QĐ-UBND ngày 28/4/2006	Theo Giấy chứng nhận đầu tư số 03122000093 chứng nhận lần đầu ngày 25/7/2007 của UBND tỉnh Hà Tây (trước đây)	Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết (đã được UBND Thành phố đồng ý chủ trương tại công văn số 3395/UBND-QHKT ngày 21/5/2015)
				chung cư để bán hoặc cho thuê	
2	Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc				
2.1	Diện tích đất	m ²	8.796	8.796	8.790
2.2	Diện tích xây dựng	m ²	2.639	2.639	2.639
2.3	Tổng diện tích sàn xây dựng	m ²	87.080	82.735	82.735
2.4	Mật độ xây dựng	%	30	30	30
2.5	Hệ số sử dụng đất	lần	-	-	9,41
2.6	Tầng cao công trình	tầng	41	41	41
2.7	Dân số	người	-	-	1.520
II	Ô đất quy hoạch ký hiệu		TM-02		HH-02
1	Chức năng sử dụng đất		Thương mại	Trung tâm kinh doanh thương mại và tài chính, văn phòng cho thuê hoặc khách sạn 4 sao, căn hộ chung cư để bán hoặc cho thuê	Hỗ trợ (văn phòng, thương mại, nhà ở...)
2	Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc				
2.1	Diện tích đất	m ²	6.586	6.586	6.820
2.2	Diện tích xây dựng	m ²	2.503	2.503	2.503
2.3	Tổng diện tích sàn xây dựng	m ²	82.588	77.695	77.695
2.4	Mật độ xây dựng	%	38	38	37
2.5	Hệ số sử dụng đất	lần	-	-	11,39
2.6	Tầng cao công trình	tầng	37	37	37
2.7	Dân số	người	-	-	1.430

Xác định tuyến đường trục chính Khu đô thị mới Mỗ Lao được quy hoạch là trục cảnh quan trung tâm của khu đô thị với các dãy nhà cao tầng hai bên có tầng cao đặc trưng từ 29÷41 tầng. Hai ô đất quy hoạch ký hiệu sau điều chỉnh là HH-01 và HH-02 có vị trí nằm tại điểm đầu trục cảnh quan, đối xứng qua trục đường chính giao cắt, tiếp xúc với sông Nhuệ, đóng vai trò là điểm kết của tuyến với hướng nhìn từ đường Trần Phú (quốc lộ 6) và là điểm đón hướng tiếp cận từ đường Tô Hữu. Phương án quy hoạch - kiến trúc phải được nghiên cứu đảm bảo chất lượng tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan tốt nhất cho dự án đầu tư trên cơ sở phát huy lợi thế trung tâm, phù hợp với hình dáng khu đất và tính chất trục giao của tuyến đường trục chính Khu đô thị mới Mỗ Lao kết nối 02 tuyến đường quan trọng là đường Trần Phú và đường Tô Hữu.

Về bố cục hình khối hai khối tháp có sự tương quan tạo nên tổng thể thống nhất cùng với ngôn ngữ, đường nét kiến trúc hướng đến việc tạo lập điểm nhấn kiến trúc cảnh quan tại đây, khối để có thể biến đổi cho phù hợp với công năng và hình dạng ô đất tạo bố cục phù hợp cho khối cao tầng dọc tuyến chính, đồng bộ hình thức kiến trúc dọc tuyến đường và đóng vai trò là điểm kết của trục đường.

Các trục đường giao thông có mặt cắt ngang, cốt cao độ cùng với việc bố trí tuy nen, hào kỹ thuật chứa hệ thống cấp nước phân phối, hệ thống cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc... của tuyến đường được xác định cụ thể tại đồ án Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Mỗ Lao, tỷ lệ 1/500.

c) Các nội dung khác:

Ngoài nội dung điều chỉnh các ô đất quy hoạch như nêu trên, các nội dung khác sẽ được thực hiện theo Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Mỗ Lao, tỷ lệ 1/500 tại phường Mộ Lao, quận Hà Đông (Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 4057/QĐ-UBND ngày 18/8/2015).

Điều 2. Tổ chức thực hiện

- Sở Quy hoạch - Kiến trúc chịu trách nhiệm kiểm tra, ký xác nhận hồ sơ, bản vẽ Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Mỗ Lao tại 02 ô đất quy hoạch ký hiệu TM-01 và TM-02, tỷ lệ 1/500 (phần Quy hoạch Tổng mặt bằng sử dụng đất và Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan) tại phường Mộ Lao, quận Hà Đông theo đúng quy định, phù hợp với nội dung Quyết định này; Chủ trì phối hợp với UBND quận Hà Đông, Công ty TSQ Việt Nam tổ chức công bố công khai nội dung Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Mỗ Lao tại 02 ô đất quy hoạch ký hiệu TM-01 và TM-02, tỷ lệ 1/500 được duyệt cho các tổ chức, cơ quan và nhân dân biết, thực hiện; lưu trữ hồ sơ đồ án theo quy định.

- Chủ tịch UBND quận Hà Đông, Chủ tịch UBND phường Mộ Lao có trách nhiệm kiểm tra, 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; Phối hợp và tạo điều kiện cho chủ đầu tư trong quá trình triển khai thực hiện dự án đầu tư xây dựng.

- Công ty TSQ Việt Nam có trách nhiệm triển khai thực hiện dự án đầu tư xây dựng phù hợp với Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Mỗ Lao tại 2 ô đất quy hoạch ký hiệu TM-01 và TM-02, tỷ lệ 1/500 (phần Quy hoạch Tổng mặt bằng sử dụng đất và Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan) kèm theo Quyết định phê duyệt này; Phối hợp chặt chẽ với chính quyền địa phương trong quá trình thực hiện đảm bảo khớp nối đồng bộ hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch.

- Các nội dung điều chỉnh quy hoạch tại Quyết định này được cập nhật vào đồ án Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Mỗ Lao, tỷ lệ 1/500.

- Phương án kiến trúc công trình phải được thông qua Hội đồng Kiến trúc - Quy hoạch thành phố Hà Nội.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành 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, Lao động, Thương

binh và Xã hội, Tài chính, Giao thông vận tải, Giám đốc Kho bạc Nhà nước Hà Nội; Viện trưởng Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội; Chủ tịch UBND quận Hà Đông; Chủ tịch UBND phường Mộ Lao; Trưởng ban Quản lý dự án Khu đô thị Mỗ Lao; Tổng Giám đốc Công ty TSQ 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;
- Chủ tịch UBND TP;
- Các PCT UBND TP;
- VPUBTP: CVP, PCVP Lưu Quang Huy,
các phòng: TH, QHKT;
- VT (bản), QH_{Tr}(01).

CVD: 29002 (22)

