

Số: **4270**/QĐ-UBND

Hà Nội, ngày **04** tháng 8 năm 2016

**QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết phường Ô Chợ Dừa,  
quận Đống Đa, tỷ lệ 1/500 - Tại ô quy hoạch ký hiệu IV.3B  
(phần quy hoạch sử dụng đất và tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan).**

**Địa điểm: phố Hoàng Cầu, quận Đống Đa, Hà Nội.**

**ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 77/2015/QH13 ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;

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 Quyết định số 1259/QĐ-TTg ngày 26/7/2011 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, tỷ lệ 1/500 - Tại ô quy hoạch ký hiệu IV.3B (phần quy hoạch sử dụng đất và tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan) đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 4830/QĐ-UBND ngày 24/10/2012;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 4125/TTr-QHKT ngày 27/7/2016,

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, tỷ lệ 1/500 - Tại ô quy hoạch ký hiệu IV.3B (phần quy hoạch sử dụng đất và tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan).

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

a. Vị trí:

Khu đất nghiên cứu điều chỉnh cục bộ quy hoạch thuộc địa giới hành chính phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, Hà Nội.

b. Giới hạn:

- Phía Đông Nam giáp phố Hoàng Cầu.

- Phía Tây Nam giáp đường ven hồ Đống Đa.

- Phía Tây Bắc và Đông Bắc giáp đường quy hoạch dự kiến.

c. Quy mô nghiên cứu điều chỉnh khoảng 24.996m<sup>2</sup>.

2. Nguyên tắc điều chỉnh:

- Việc điều chỉnh chức năng sử dụng đất trên cơ sở giữ nguyên ranh giới, mốc giới, diện tích ô quy hoạch ký hiệu IV.3B theo Bản vẽ quy hoạch sử dụng đất đã được UBND Thành



phổ phê duyệt tại Quyết định số 4830/QĐ-UBND ngày 24/10/2012 và theo bản vẽ đã được Sở Quy hoạch - Kiến trúc xác nhận phù hợp với Quyết định số 4830/QĐ-UBND ngày 24/10/2012 của UBND Thành phố.

- Bổ sung tiện ích công cộng phục vụ khu vực, không gia tăng dân số.
- Đảm bảo khớp nối về không gian kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật trong và ngoài khu vực nghiên cứu. Không làm ảnh hưởng đến giao thông, thoát nước... của khu vực.
- Ranh giới, diện tích, chỉ tiêu và phân khu chức năng của các ô quy hoạch khác (ngoài ô quy hoạch IV.3B nêu trên) trong Quy hoạch chi tiết phường Ô Chợ Dừa, tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt không nằm trong phạm vi điều chỉnh của đồ án này;

### 3. Nội dung điều chỉnh cục bộ:

#### a. Quy hoạch sử dụng đất:

Theo Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa tại ô đất ký hiệu IV.3B - phần quy hoạch sử dụng đất đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 4830/QĐ-UBND ngày 24/10/2012, ô quy hoạch ký hiệu IV.3B được xác định gồm các chức năng sử dụng đất như sau: Đất cây xanh (Khu vui chơi giải trí, văn hóa thể thao); Đất hỗn hợp (Khu đỗ xe cao tầng kết hợp văn phòng điều hành - Showroom, cụm rạp chiếu phim - chung cư cao tầng); Đất ở hiện có giữ lại chính trang (khu tập thể Công ty Hà Thủy).

Nay điều chỉnh như sau:

- Tại phần đất cây xanh (Khu vui chơi giải trí, văn hóa thể thao) dành khoảng 4.600m<sup>2</sup> đất để bổ sung thêm chức năng đất công cộng thành phố và khu vực.

- Phân khu chức năng và các chức năng sử dụng đất còn lại tại ô quy hoạch IV.3B giữ nguyên theo Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa tại ô đất ký hiệu IV.3B đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 4830/QĐ-UBND ngày 24/10/2012.

Trên cơ sở điều chỉnh cục bộ nêu trên, ô quy hoạch có ký hiệu IV.3B có cơ cấu sử dụng đất đai và các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất như sau:

	Theo quy hoạch điều chỉnh lần 2 (đã được UBND Thành phố phê duyet tại Quyết định số 4830/QĐ- UBND ngày 24/10/2012)			Điều chỉnh			
Diện tích khu đất xây dựng công trình (m <sup>2</sup> )	24.996			24.996			
Chức năng sử dụng đất	Cây xanh (Khu vui chơi giải trí VHTT)	Hỗn hợp (Khu đỗ xe cao tầng kết hợp VP điều hành và Đỗ xe - Showroom, Cụm rạp chiếu phim - Chung cư cao tầng)	Nhà ở (khu tập thể Công ty Hà Thủy)	Cây xanh (Khu vui chơi giải trí VHTT)	Hỗn hợp (Khu đỗ xe cao tầng kết hợp VP điều hành và Đỗ xe - Showroom, Cụm rạp chiếu phim - Chung cư cao tầng)	Nhà ở (khu tập thể Công ty Hà Thủy)	Công cộng thành phố và khu vực (Thương mại, dịch vụ, văn phòng)
Diện tích khu đất (m <sup>2</sup> )	18.869,8	5.300	826,2	14.196,8	5.300	826,2	4.673
Diện tích xây dựng (m <sup>2</sup> )	1.985	3.350	-	1.639	3.350	-	2.262
Mật độ xây dựng (%)	10,52	63,2	-	11,5	63,2	-	48,4
Tổng diện tích sàn (m <sup>2</sup> )	15.435	53.761,7	-	10.714	53.761,7	-	40.056
Hệ số sử dụng đất (lần)	0,81	10,1	-	0,75	10,1	-	8,5
Tầng cao công trình (tầng)	1- 9	3 và 18	-	1- 9	3 và 18	-	21

Ghi chú:

- Đảm bảo bố trí đủ diện tích đất đường giao thông nội bộ, chỗ đỗ xe đáp ứng đủ nhu cầu bản thân công trình và khách vãng lai theo đúng quy định tuân thủ chỉ đạo của Thành ủy tại Thông báo số 83-TB/TU ngày 24/3/2016; bố trí nhà vệ sinh công cộng có lối tiếp cận từ bên ngoài để phục vụ bản thân dự án và khách vãng lai trong khu vực.

- Đảm bảo khoảng cách công trình tới chỉ giới đường đỏ, khoảng lùi công trình đến ranh giới đất và công trình lân cận tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam quy hoạch xây dựng và Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành theo quy định.

- Quá trình lập dự án đầu tư xây dựng, tính toán cụ thể nhu cầu công suất hệ thống hạ tầng kỹ thuật (cấp điện, cấp, thoát nước ...) cho dự án; liên hệ với các cơ quan quản lý chuyên ngành để thỏa thuận về vị trí đầu nối, nguồn cấp, nhu cầu công suất của hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các vấn đề có liên quan, đảm bảo khớp nối đồng bộ hạ tầng kỹ thuật khu vực.

- Quá trình triển khai dự án đầu tư xây dựng và khai thác sử dụng công trình phải tuân thủ các quy định của Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành; Tuân thủ các quy định về PCCC, môi trường, thoát người ...

- Diện tích các ô đất chính xác sẽ được xác định ở bước lập dự án đầu tư và được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

b. Quy hoạch tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

\* Theo bản vẽ quy hoạch tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 4830/QĐ-UBND ngày 24/10/2012 và bản vẽ được Sở Quy hoạch - Kiến trúc xác nhận phù hợp với Quyết định số 4830/QĐ-UBND ngày 24/10/2012 của UBND Thành phố, trên khu đất dự án Khu vui chơi giải trí, văn hóa, thể thao và khu đỗ xe Hoàng Cầu do Công ty cổ phần Tân Hoàng Cầu làm chủ đầu tư có các công trình:

- Trung tâm TDTT, văn phòng và chăm sóc sức khỏe cao 7 tầng (ký hiệu số 2) - đã xây dựng.

- Khu ăn uống cao 2 tầng (ký hiệu số 5).

- Tòa nhà Văn phòng cao 6 và 9 tầng (ký hiệu số 9 và 10) - đã xây dựng.

- Công trình Gara cao tầng - Văn phòng điều hành (ký hiệu số 6) cao 18 tầng - đã xây dựng.

- Công trình hỗn hợp Gara ngầm - Nhà trưng bày ô tô - Cụm rạp chiếu phim cao cấp và Chung cư cao tầng cao 18 tầng (ký hiệu số 12).

- Công trình Nhà trẻ mẫu giáo phục vụ cho nhu cầu của dân cư trong phạm vi dự án cao 2 tầng (ký hiệu số 13).

\* Nay điều chỉnh với nội dung:

- Điều chỉnh tầng cao công trình cao 21 tầng tại ô đất ký hiệu số 4 và số 5; Khoảng lùi khối công trình cao tầng so với chỉ giới đường đỏ đường quy hoạch phía Bắc tối thiểu khoảng 7,5m; Khoảng cách từ công trình xây dựng mới đến công trình Gara cao tầng - Văn phòng điều hành (ký hiệu số 6) là 18m.

- Điều chỉnh một số tuyến đường nội bộ, sân vườn cảnh quan và bổ sung thêm khu phụ trợ cao 01 tầng trong khu vui chơi giải trí, văn hóa thể thao đảm bảo tổ chức giao thông thuận tiện hơn so với phương án cũ.

- Tầng cao các công trình còn lại tại ô quy hoạch IV.3B giữ nguyên theo Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa tại ô đất ký hiệu IV.3B đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 4830/QĐ-UBND ngày 24/10/2012.

Lưu ý: Diện tích đất công viên cây xanh phía trên gara ngầm (ký hiệu số 1) phải đảm bảo tính chất công viên cây xanh (trồng cây có bóng mát, không bê tông hóa).

## **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 phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, tỷ lệ 1/500 - Tại ô quy hoạch ký hiệu IV.3B (phần quy hoạch sử dụng đất và tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan) phù hợp với nội dung Quyết định phê duyệt này; Đồng thời cho phép điều chỉnh những nội dung có liên quan trong Điều lệ quản lý xây dựng theo Quy hoạch chi tiết phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, tỷ lệ 1/500 - Tại ô quy hoạch ký hiệu IV.3B (phần quy hoạch sử dụng đất và tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan) phù hợp với nội dung điều chỉnh tại Quyết định.

- Giao Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội cập nhật các nội dung Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, tỷ lệ 1/500 - Tại ô quy hoạch ký hiệu IV.3B (phần quy hoạch sử dụng đất và tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan) vào đồ án Quy hoạch phân khu đô thị H1-3, tỷ lệ 1/2000 đang nghiên cứu lập theo quy định.

- Giao Chủ tịch UBND quận Đống Đa phối hợp với Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Chủ đầu tư công bố Quy hoạch điều chỉnh này để các tổ chức các nhân và nhân dân được biết; chịu trách nhiệm kiểm tra, giám sát xây dựng theo Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, tỷ lệ 1/500 - Tại ô quy hoạch ký hiệu IV.3B (phần quy hoạch sử dụng đất và tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan) được phê duyệt tại Quyết định này, xử lý theo thẩm quyền và quy định của Pháp luật nếu phát hiện việc xây dựng sai quy hoạch.

## **Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.**

Chánh văn phòng UBND Thành phố, Giám đốc các sở: Kế hoạch và Đầu tư, Quy hoạch - Kiến trúc, Tài chính, Xây dựng, Giao thông vận tải, Tài nguyên và Môi trường; Viện trưởng Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội; Chủ tịch UBND quận Đống Đa, Chủ tịch UBND phường Ô Chợ Dừa; Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Tân Hoàng Cầu; Thủ trưởng các Sở, Ban, Ngành, các tổ chức, cơ quan và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thực hiện Quyết định này./.

### **Nơi nhận:**

- Như điều 3;
- Chủ tịch UBND TP;
- Các đ/c PCT UBND TP;
- CVP, PCVP (Phạm Văn Chiến),  
các phòng TH, TKBT, ĐT;
- Lưu VT, ĐT <sub>AI, N</sub>

28603 (26)

