

Số: /QĐ-UBND

Hà Nội, ngày tháng năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Mê Linh
Địa điểm: xã Mê Linh và xã Văn Khê, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về Lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về Lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị; số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2020 Quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc;

Căn cứ các Thông tư của Bộ Xây dựng: 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn; số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị và số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013;

Căn cứ Quyết định số 38/2023/QĐ-UBND ngày 29/12/2023 của UBND Thành phố ban hành Quy định một số nội dung về quản lý quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng và kiến trúc trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Căn cứ Điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1668/QĐ-TTg ngày 27/12/2024;

Căn cứ Quy hoạch phân khu đô thị N1 tỷ lệ 1/2000 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 1911/QĐ-UBND ngày 28/02/2013;

Căn cứ Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 3282/QĐ-UBND, cấp lần đầu ngày 25/6/2024 của UBND Thành phố chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới Mê Linh tại xã Mê Linh và xã Văn Khê, huyện Mê Linh;

Căn cứ Quyết định chấp thuận nhà đầu tư số 6389/QĐ-UBND, cấp lần đầu ngày 12/12/2024 của UBND Thành phố chấp thuận Công ty cổ phần Bất động sản Taseco là nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới Mê Linh tại

xã Mê Linh và xã Văn Khê, huyện Mê Linh đã được chấp thuận chủ trương đầu tư tại Quyết định số 3282/QĐ-UBND ngày 25/6/2024 của UBND Thành phố;

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số /TTr-QHKT-BSH+HTKT ngày / /2025 và Báo cáo thẩm định số /BC-QHKT-BSH+HTKT ngày / /2025,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ với các nội dung chính như sau:

1. Tên Nhiệm vụ đồ án: Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Mê Linh.

2. Vị trí, phạm vi ranh giới và quy mô nghiên cứu lập quy hoạch:

a) Vị trí: Khu vực nghiên cứu thuộc địa giới hành chính các xã Mê Linh và xã Văn Khê, huyện Mê Linh.

b) Phạm vi ranh giới, quy mô:

- Phía Đông Bắc giáp đường trục chính Mê Linh (đường 100m);

- Phía Tây Bắc giáp khu quy hoạch cây xanh Thành phố và đường mặt cắt ngang 48m;

- Phía Đông Nam giáp tuyến đường quy hoạch mặt cắt ngang 24m;

- Phía Tây Nam đến hết tuyến đường quy hoạch mặt cắt ngang 24m.

c) Quy mô:

- Tổng diện tích đất nghiên cứu quy hoạch: khoảng 40,6ha.

- Quy mô dân số quy hoạch dự kiến: khoảng 5.060 người.

(Quy mô diện tích, dân số và ranh giới sẽ được xác định cụ thể trong quá trình nghiên cứu lập đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, đảm bảo phù hợp với định hướng Điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065, Quy hoạch phân khu đô thị được duyệt, Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia, các quy định hiện hành có liên quan).

3. Mục tiêu lập quy hoạch:

- Cụ thể hoá định hướng Điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065, Quy hoạch phân khu đô thị N1 tỷ lệ 1/2000, chủ trương đầu tư dự án đã được các cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Xây dựng Khu đô thị khang trang, hiện đại. Khớp nối đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội trong khu vực. Xác định chức năng sử dụng đất, các chỉ tiêu sử dụng đất, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật phù hợp Quy hoạch phân khu đô thị N1, Quy chuẩn, Tiêu chuẩn và các quy định hiện hành. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan phù hợp với tính chất và định hướng phát triển đô thị của khu vực, hài hòa với cảnh quan khu vực.

- Xây dựng Quy định quản lý theo quy hoạch chi tiết làm cơ sở để quản lý dự án đầu tư xây dựng theo quy hoạch, kiểm soát phát triển và quản lý đô thị.

4. Tính chất và chức năng khu vực lập quy hoạch chi tiết:

a) Tính chất: Là khu đô thị mới hiện đại, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội với đầy đủ các dịch vụ tiện ích, công trình công cộng, thương mại, dịch vụ, văn hóa, thể thao, không gian xanh.

b) Chức năng: Đất công cộng khu ở; đất công cộng đơn vị ở; đất cây xanh, TDTT đơn vị ở; đất trường THCS, đất trường tiểu học, đất trường mầm non; đất nhóm nhà ở xây dựng mới; đất hỗn hợp; bãi đỗ xe và đất đường giao thông.

5. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính:

Căn cứ Quy hoạch phân khu đô thị được duyệt, Quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành, dự kiến áp dụng các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật như sau:

TT	Chức năng sử dụng đất	Chỉ tiêu			
		Chỉ tiêu (m ² /người)	Tầng cao (tầng)	MĐXD (%)	
A	Chỉ tiêu sử dụng đất				
	- Đất công cộng đơn vị ở	1,6 m ² /người	3-5	20-40	Theo ô quy hoạch ký hiệu I.2.2 thuộc Quy hoạch phân khu đô thị N1
	- Đất cây xanh, TDTT đơn vị ở	4,25 m ² /người	0-1	0-5	
	- Đất trường Tiểu học và THCS	2,87 m ² /người	2-3	14-35	
	- Đất trường mầm non	1,34 m ² /người	2-3	14-40	
	- Đất nhóm nhà ở xây dựng mới		3-15	30-40	
- Đất hỗn hợp		3-9	20-40		
B	Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật				
1	Giao thông				
1.1	Tỷ lệ đất đường giao thông	Tuân thủ theo Quy chuẩn, Tiêu chuẩn hiện hành; Tỷ lệ đất giao thông (tính đến đường phân khu vực) ≥18%			
1.2	Bãi đỗ xe tập trung	Phù hợp với Quy hoạch phân khu đô thị N1 và Quy hoạch bến bãi xe, bãi đỗ xe, trung tâm tiếp vận và trạm dừng nghỉ trên địa bàn Thành phố Hà Nội đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 được duyệt.			
1.3	Bãi đỗ xe công trình	Bố trí bãi đỗ xe đảm bảo đáp ứng đủ nhu cầu theo Quyết định số 1218/QĐ-UBND ngày 08/4/2022.			
2	Cấp nước				
	- Nước sinh hoạt	≥ 180 lít/người/ngày đêm			
	- Trường học	≥ 25 lít/cháu/ngày			
	- Nhà trẻ	≥ 25 lít/cháu/ngày			
	- Nước công cộng, dịch vụ	≥ 4 lít/m ² sàn/ngày			
3	Cấp điện				
	- Nhà ở	≥ 1,5 kw/hộ			
	- Trường học	≥ 0,15kw/m ² sàn			
	- Nhà trẻ	≥ 0,2 kw/cháu			
	- Điện công cộng, dịch vụ	≥ 0,045 kw/m ² sàn			
4	Thoát nước thải và vệ sinh môi trường				
4.1	Thoát nước thải sinh hoạt, công cộng	Lấy bằng chỉ tiêu cấp nước			
4.2	Tiêu chuẩn thải chất thải rắn sinh hoạt	≥ 1,3 kg/người/ngày			
5	Thông tin liên lạc				
	- Thuê bao sinh hoạt	≥ 2 máy/ hộ			
	- Thuê bao công trình công cộng	≥ 1 thuê bao/200m ² sàn			

Ghi chú: Các chỉ tiêu hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật cụ thể sẽ được xem xét, cân đối phù hợp đối với tình chức năng trong giai đoạn nghiên cứu lập đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, đảm bảo phù hợp với định hướng Điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô, Quy hoạch phân khu đô thị N1, Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng, Tiêu chuẩn thiết kế và các quy định hiện hành liên quan.

6. Nội dung yêu cầu nghiên cứu quy hoạch:

a) Yêu cầu về công tác điều tra khảo sát hiện trạng và thu thập số liệu:

- Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên, thực trạng xây dựng, dân cư, xã hội, hiện trạng các công trình kiến trúc, cảnh quan, công trình hạ tầng kỹ thuật,...
- Thu thập các số liệu thống kê dân số, nhà ở, đồ án, dự án và hệ thống các tài liệu liên quan khác trong khu vực nghiên cứu.

b) Các yêu cầu về quy hoạch kiến trúc:

- Rà soát hiện trạng, khớp nối quy hoạch, các dự án đã và đang triển khai trong khu vực, đảm bảo đồng bộ về chức năng, quy hoạch kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật.

- Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất: Xác định chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình, khoảng lùi công trình đối với từng lô đất và trực tiếp đảm bảo phù hợp với định hướng Điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô, Quy hoạch phân khu đô thị N1, Quy chuẩn Việt Nam và Quy hoạch phân khu đô thị được duyệt; vị trí, quy mô các công trình ngầm (nếu có).

- Xác định quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội theo quy định của Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ và Nghị quyết số 06/2013/NQ-HĐND ngày 12/7/2013 của HĐND Thành phố và Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 3282/QĐ-UBND ngày 25/6/2024 của UBND Thành phố.

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan: Xác định yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan cho toàn khu vực quy hoạch và yêu cầu về bố trí công trình đối với từng lô đất. Xác định vị trí, quy mô các công trình, khu vực đặc trưng cần kiểm soát.

- Thiết kế đô thị theo Thông tư số 06/2013/TT - BXD ngày 13/05/2013 và Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng.

c) Các yêu cầu về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị:

Hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị được bố trí đến mạng lưới đường cấp nội bộ. Cụ thể bao gồm các nội dung sau:

- Xác định mạng lưới đường giao thông (đến đường cấp nội bộ), tính toán các chỉ tiêu giao thông, mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng; xác định và cụ thể hóa quy hoạch chung, quy hoạch phân khu và các đồ án quy hoạch chuyên ngành về vị trí, quy mô, bến bãi đỗ xe, các điểm hành khách công cộng (ga đường sắt đô thị tuyến số 9), các điểm dừng xe buýt, điểm trung chuyển phương tiện, bãi đỗ xe,... Hạn chế tối đa việc kết nối trực tiếp với các tuyến đường chính, nghiên cứu kết nối qua hệ thống đường gom và dải cây xanh cách ly.

- Chuẩn bị kỹ thuật: Xác định cốt xây dựng khống chế đối với từng ô đất, cao độ đường giao thông; Xác định sơ bộ khối lượng đào đắp; Xác định lưu vực thoát nước, mạng lưới thoát nước, nguồn tiếp nhận nước mặt, vị trí, quy mô các công trình đầu mối tiêu thoát chính.

- Cấp nước: Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước; mạng lưới cấp nước đến mạng đường ống cấp III (ống dịch vụ), mạng lưới cấp nước PCCC...

- Thoát nước thải và vệ sinh môi trường: xác định khối lượng nước thải, CTR; mạng lưới thoát nước thải; vị trí, quy mô các công trình xử lý nước thải, trạm trung chuyển chất thải rắn; Xác định các yêu cầu về phân loại, thu gom chất thải rắn, vị trí

tập kết chất thải rắn, vị trí bố trí xây dựng nhà vệ sinh công cộng.

- Xác định nhu cầu sử dụng và nguồn cung cấp năng lượng; vị trí, quy mô các trạm điện phân phối, mạng lưới đường dây trung thế, hạ thế và chiếu sáng đô thị; vị trí, quy mô các trạm sạc điện, trạm cung cấp năng lượng (nếu có).

- Hạ tầng viễn thông thụ động: Xác định nhu cầu và mạng lưới hạ tầng viễn thông.

- Quy hoạch không gian ngầm đô thị: Xác định vị trí, quy mô, nguyên tắc, yêu cầu tổ chức không gian, giải pháp kết nối đối với công trình ngầm (nếu có) gồm: Công trình công cộng ngầm, công trình xây dựng có bố trí tầng hầm, công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật ngầm; các tuyến hạ tầng kỹ thuật có bố trí đường ống kỹ thuật ngầm, hào và tụy nèn kỹ thuật theo lô đất; Việc xác định các khu vực không gian ngầm đô thị phải đảm bảo tuân thủ các Tiêu chuẩn, Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng và quy định hiện hành của Nhà nước, phù hợp với định hướng Quy hoạch phân khu đô thị N1, Quy hoạch chung không gian xây dựng ngầm đô thị trung tâm Thành phố Hà Nội đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050, tỷ lệ 1/10.000 đã được UBND Thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 913/QĐ-UBND ngày 15/3/2022.

- Đề xuất các giải pháp bảo vệ môi trường: Đánh giá hiện trạng môi trường, chất thải rắn, nước thải, khí thải,...; phân tích, dự báo những tác động tích cực và tiêu cực ảnh hưởng đến môi trường. Đề xuất các tiêu chí bảo vệ môi trường để đưa các giải pháp quy hoạch không gian và hạ tầng kỹ thuật tối ưu cho khu vực quy hoạch; đề ra các giải pháp giảm thiểu, khắc phục tác động đối với dân cư, cảnh quan thiên nhiên, không khí, tiếng ồn khi triển khai thực hiện quy hoạch.

d) Các dự án ưu tiên đầu tư: Đề xuất danh mục, thứ tự các dự án để tập trung nguồn lực đầu tư, tạo điều kiện sớm thúc đẩy phát triển đô thị trong khu vực nghiên cứu, phù hợp với quy hoạch ngắn hạn và lâu dài.

e) Dự kiến sơ bộ về tổng mức đầu tư; giải pháp về nguồn vốn và tổ chức thực hiện.

g) Xây dựng Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết: Nội dung theo quy định tại Khoản 3, Điều 35 Luật Quy hoạch đô thị và các sơ đồ kèm theo.

7. Nội dung và thành phần hồ sơ:

Nội dung và thành phần hồ sơ sản phẩm quy hoạch được lập theo quy định tại Luật Quy hoạch đô thị; Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn; Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị; Tuân thủ các quy định của Quy hoạch phân khu đô thị được duyệt và các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành, các quy định của chuyên ngành về PCCC, môi trường, các quy định khác có liên quan, Tờ trình của Sở Quy hoạch – Kiến trúc đề nghị phê duyệt và Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Mê Linh được Sở Quy hoạch - Kiến trúc xác nhận.

8. Dự toán kinh phí: Kinh phí lập quy hoạch do Công ty cổ phần Bất động sản Taseco thực hiện theo các quy định pháp luật về quy hoạch đô thị.

9. Tiến độ thực hiện:

Thời gian hoàn thành lập đồ án quy hoạch: 06 tháng tính từ khi nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt.

Điều 2. Tổ chức thực hiện.

- Đơn vị tổ chức lập quy hoạch: Công ty cổ phần Bất động sản Taseco.
- Cơ quan thẩm định, trình duyệt quy hoạch: Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội.
- Cơ quan phê duyệt: Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội.
- Sở Quy hoạch – Kiến trúc có trách nhiệm tổ chức kiểm tra xác nhận Thuyết minh Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 phù hợp với Quyết định phê duyệt của UBND Thành phố. Lưu trữ hồ sơ theo quy định.
- Công ty cổ phần Bất động sản Taseco chịu trách nhiệm thực hiện theo đúng tiến độ và các quy định hiện hành của Nhà nước và Thành phố về quản lý quy hoạch, đầu tư và xây dựng; phối hợp chặt chẽ với các Sở, Ngành có liên quan, chính quyền địa phương, các cơ quan, tổ chức, cộng đồng dân cư khu vực để tiến hành nghiên cứu triển khai theo quy định hiện hành.

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

Chánh Văn phòng UBND Thành phố, Giám đốc các Sở: Quy hoạch - Kiến trúc, Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Xây dựng; Viện trưởng Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội; Chủ tịch UBND huyện Mê Linh; Chủ tịch UBND xã Mê Linh, Chủ tịch UBND xã Văn Khê, Chủ tịch UBND xã Tráng Việt; Thủ trưởng các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

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

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch UBND TP (để b/c);
- PCT UBND TP Dương Đức Tuấn;
- Các PCT UBND TP;
- VPUBTP: PCVP V.T. Anh;
các phòng: ĐT, KT, TH;
- Lưu: VT.

Dương Đức Tuấn