

Số: /QĐ-UBND

Hà Nội, ngày tháng năm 2024

**QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Sài Đồng, tỷ lệ 1/500 tại một phần ô đất ký hiệu NO18 và một phần ô đất ký hiệu CQ1**  
Địa điểm: phường Phúc Đồng, quận Long Biên, 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 và 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 và 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 việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý đô thị; số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 về việc 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; số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị; số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ 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;

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 Quyết định số 113/2001/QĐ-UB ngày 13/11/2001 của UBND Thành phố về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Sài Đồng, tỷ lệ 1/500;

Căn cứ Quyết định số 6115/QĐ-UBND ngày 21/11/2014 của UBND Thành phố về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu đô thị N10, tỷ lệ 1/2.000;

Căn cứ văn bản số 138/TB-VPCP ngày 01/4/2020 của Văn phòng Chính phủ thông báo kết luận của Phó Thủ tướng Thường trực tại cuộc họp giải quyết khiếu nại của bà Khúc Thị Lâm, quận Long Biên, thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 641/QĐ-UBND ngày 04/02/2021 của UBND Thành phố về việc thu hồi 200m<sup>2</sup> đất tại phường Phúc Đồng, quận Long Biên do Công ty cổ phần Thạch Bàn thuê đất tại Quyết định số 4820/QĐ-UBND ngày 30/9/2010 của UBND Thành phố; giao cho Trung tâm phát triển quỹ đất quận Long Biên quản lý, lập phương án sử dụng đất theo quy định;

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 2003/TTr-QHKT ngày 14/5/2024 và Báo cáo thẩm định số 2004/BC-QHKT ngày 14/5/2024.

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Sài Đồng, tỷ lệ 1/500 tại một phần ô đất ký hiệu NO18 và một phần ô đất ký hiệu CQ1.

**1. Vị trí, ranh giới và quy mô:**

**a) Vị trí, ranh giới:**

Khu đất điều chỉnh cục bộ có vị trí tại phường Phúc Đồng, quận Long Biên, phía Tây Bắc giáp khu nhà ở cán bộ công nhân viên các ban trực thuộc Trung Ương Đảng, phía Tây Nam giáp đường hiện có, phía Đông Bắc giáp Chi cục Thuế quận Long Biên, phía Đông Nam giáp đường Nguyễn Văn Linh.

**b) Quy mô nghiên cứu:**

Quy mô nghiên cứu lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết có diện tích khoảng 7.638m<sup>2</sup>.

**2. Mục tiêu và nguyên tắc điều chỉnh:**

**a) Mục tiêu điều chỉnh:**

- Triển khai cụ thể hóa Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô đến năm 2030 tầm nhìn đến năm 2050, Quy hoạch phân khu đô thị N10 tỷ lệ 1/2.000 đã được các cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Điều chỉnh cục bộ quy hoạch khu đất nhằm giải quyết dứt điểm vụ việc giải quyết khiếu nại theo chỉ đạo của Phó Thủ tướng Thường trực Trương Hòa Bình tại văn bản số 138/TB-VPCP ngày 01/4/2020, chỉ đạo của UBND Thành phố tại Quyết định số 641/QĐ-UBND ngày 04/02/2021, đồng thời đồng thời đề nghị nghiên cứu lại phân khu chức năng, hình khối công trình của dự án, điều chỉnh một số chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc trên cơ sở tuân thủ định hướng Quy hoạch phân khu đô thị N10, tăng hiệu quả sử dụng đất, sớm đưa đất vào sử dụng, đóng góp vào cảnh quan chung Khu đô thị Sài Đồng và tuyến đường Nguyễn Văn Linh.

- Làm cơ sở pháp lý lập dự án đầu tư xây dựng theo quy hoạch được duyệt và làm cơ sở để các cơ quan quản lý, chính quyền địa phương quản lý xây dựng theo quy định của Pháp luật.

**b) Nguyên tắc điều chỉnh:**

- Giữ nguyên phạm vi, ranh giới của khu đất (theo các Quyết định số 4820/QĐ-UBND ngày 30/9/2010, số 477/QĐ-UBND ngày 19/01/2012 của UBND Thành phố và Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 486704 ngày 29/5/2012 của Sở Tài nguyên và Môi trường), mạng lưới đường giao thông xung quanh khu đất theo Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Sài Đồng, tỷ lệ 1/500 được duyệt; Điều chỉnh chức năng, hình khối công trình, các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc trên cơ sở tuân thủ định hướng Quy hoạch phân khu đô thị N10 được duyệt, bổ sung các tuyến đường nội bộ trong ô đất để khớp nối mạng lưới giao thông hiện có và dự kiến trong khu vực, không làm ảnh hưởng đến mạng lưới giao thông, hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung, hạ tầng xã hội tại khu vực.

- Cho phép điều chỉnh các nội dung tương ứng (tại một phần các ô đất NO18 và CQ1) trong Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Sài Đồng, tỷ lệ 1/500.

- Tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng (QCVN 01:2021/BXD), các Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia khác có liên quan. Các nội dung khác không thuộc phạm vi điều chỉnh cục bộ được giữ nguyên theo Quy hoạch chi tiết Khu

đô thị mới Sài Đồng, tỷ lệ 1/500 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 113/QĐ-UBND ngày 13/11/2001 và các quyết định, quy định khác có liên quan của cấp thẩm quyền.

### 3. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

#### a) Về quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

Theo nội dung đã được cấp thẩm quyền chấp thuận, khu đất thực hiện dự án đầu tư Tổ hợp thương mại dịch vụ và văn phòng Thạch Bàn có các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc chính như sau: Diện tích khu đất nghiên cứu khoảng 7.730m<sup>2</sup> (trong đó phần đất mở đường khoảng 2.073,3m<sup>2</sup>, khu bãi đỗ xe diện tích khoảng 957m<sup>2</sup>, khu đất xây dựng công trình khoảng 4.699,7m<sup>2</sup>), diện tích xây dựng công trình khoảng 2.653,9m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng khoảng 56,4%, hệ số sử dụng đất 2,6 lần, công trình cao 05 tầng.

Nay điều chỉnh với các nội dung cụ thể như sau:

*Bảng tổng hợp các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất sau điều chỉnh*

STT	Nội dung	Chức năng sử dụng đất	Diện tích ô đất	Chức năng công trình	Diện tích xây dựng	Tổng diện tích sàn xây dựng (phần nổi)	Mật độ xây dựng	Hệ số sử dụng đất	Tổng diện tích sàn tầng hầm	Tầng cao
			m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	%	Lần	m <sup>2</sup>	Tầng
	Tổng diện tích khu đất		7.638							
1	Đất trong phạm vi mở đường		2.055							
2	Ô đất ký hiệu TM01	Đất thương mại	844	Trạm biến áp, Nhà thương mại liên kế, đất đường nội bộ	372	1.972	44	2,33	-	5
			51	Trạm biến áp	-	-	-	-	-	-
			630	Nhà thương mại liên kế	372	1.972	59	3.13	-	5
			163	Đất đường nội bộ	-	-	-	-	-	-
3	Ô đất ký hiệu TM02	Đất thương mại	4.539	Trụ sở Văn phòng, Thương mại dịch vụ, Nhà thương mại Liên kế	1.773	11.017	39,1	2,43	2.600	5-7 tầng nổi và 01 tầng hầm
				Trụ sở văn phòng, Thương mại dịch vụ	810	5.913	-	-	2600	7 tầng nổi và 01 tầng hầm
				Nhà thương mại liên kế	963	5.104	-	-	-	5 tầng
4	Ô đất ký hiệu NO1	Đất ở	200	Nhà ở thấp tầng	140	742	70	3,71	-	5

#### Ghi chú:

- Ô đất ký hiệu TM01 điều chỉnh từ phần diện tích thuộc ô đất ký hiệu NO18, ô đất ký hiệu TM02 và NO1 điều chỉnh từ phần diện tích thuộc ô đất ký hiệu CQ1.
- Công trình nhà thương mại liên kế không bố trí chức năng lưu trú.
- Ô đất ký hiệu NO1 (Công trình nhà ở thấp tầng) quy mô dân số 04 người.
- Tầng cao công trình thực hiện theo quy định tại Thông tư số 06/2021/TT-BXD ngày 30/6/2021 của Bộ Xây dựng.

- Ranh giới xây dựng tầng hầm được xác định sơ bộ trong bản vẽ sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan; bố trí đỗ xe đảm bảo diện tích đỗ xe phục vụ bản thân công trình theo quy định.

- Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi, khoảng cách giữa các công trình và chỉ tiêu sử dụng đất tuân thủ các điều kiện được xác định của quy hoạch.

- Việc quản lý, sử dụng 200m<sup>2</sup> ô đất NO1 thực hiện theo dự án, công việc riêng và theo Quyết định số 641/QĐ-UBND ngày 04/02/2021 của UBND Thành phố.

b) Về tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị:

- Quy mô khu đất, chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc, chỉ giới xây dựng và khoảng cách công trình tuân thủ các điều kiện đã được xác định của điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết được duyệt.

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan khu đất đảm bảo hài hòa với không gian cảnh quan khu vực và các dự án liền kề. Thiết kế công trình phù hợp với chức năng sử dụng, đáp ứng yêu cầu sử dụng thuận tiện, các yêu cầu chịu lực, phòng chống cháy nổ, động đất, thoát người ... tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 01:2021/BXD, QCVN 04:2021/BXD, QCVN 06:2022/BXD, Thông tư số 09/2023/TT-BXD về việc ban hành Sửa đổi 1:2023 QCVN 06:2022/BXD và các quy định pháp luật hiện hành khác có liên quan; Đảm bảo các yêu cầu cho người khuyết tật sử dụng.

- Hình thức kiến trúc, màu sắc công trình hài hoà với cảnh quan kiến trúc chung của khu vực, khí hậu.

- Đảm bảo yêu cầu giao thông tại khu vực lối vào chính công trình được an toàn và thông suốt, tổ chức đầu nối giao thông nội bộ với mạng lưới đường giao thông bên ngoài hợp lý, không bị tắc nghẽn.

- Yêu cầu về cây xanh: Tổ chức cây xanh, sân vườn và đường nội bộ kết hợp với việc bố trí cấp điện, cấp nước... đảm bảo các yêu cầu về cảnh quan, công tác PCCC, thoát người..., đồng thời thống nhất chủng loại cây, đảm bảo khoảng cách cây trồng, chiều cao và đường kính thân cây đáp ứng yêu cầu quản lý, sử dụng, không cản trở tầm nhìn giao thông và ảnh hưởng tới các công trình hạ tầng đô thị.

- Yêu cầu về chiếu sáng, tiện ích đô thị: Có giải pháp, bố trí chiếu sáng cho các vị trí điểm nhấn trong khu đất xây dựng; Đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật cần có giải pháp kiến trúc phù hợp, tránh làm ảnh hưởng đến cảnh quan chung của khu vực; Tăng cường sử dụng công nghệ hiện đại văn minh như công nghệ không dây để hạn chế các đường dây, đường ống ảnh hưởng thẩm mỹ đô thị; Bố trí các thùng rác tại khu vực đông người qua lại, quản lý thu gom và phân loại rác tại nguồn.

c) Về quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

- Về hạ tầng kỹ thuật:

+ Giao thông:

Giữ nguyên mạng lưới đường giao thông xung quanh các ô đất theo Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Sài Đồng, tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt. Bổ sung các tuyến đường nội bộ trong các ô đất để khớp nối mạng lưới đường giao thông hiện có và dự kiến trong khu vực.

Đỗ xe: Xây dựng bãi xe ngầm 01 tầng tại ô đất TM02 với tổng diện tích sàn khoảng 2.600m<sup>2</sup> kết hợp bãi đỗ xe trong khuôn viên công trình có tổng diện tích khoảng 500m<sup>2</sup> để đảm bảo nhu cầu đỗ xe theo quy định. Giải pháp bố trí đỗ xe cụ thể sẽ được xác định trong quá trình lập dự án đầu tư.

+ Cấp nước: Bổ sung các tuyến ống cấp nước phân phối D150mm và dịch vụ D50mm dọc tuyến đường nội bộ và trong các khu đất để cấp nguồn đến các công trình.

+ Thoát nước thải: Bổ sung các tuyến cống thoát nước thải D200mm trong các khu đất để thoát nước thải cho các công trình.

+ Cấp điện: Bổ sung 01 trạm biến áp phân phối 22/0,4kV để cấp điện cho khu vực điều chỉnh quy hoạch (công suất, loại hình trạm biến áp được nghiên cứu chi tiết trong giai đoạn lập dự án đầu tư). Xây dựng các tuyến cáp ngầm 0,4kV dọc các tuyến đường nội bộ và trong khuôn viên các khu đất để cấp điện đến các công trình.

+ Hạ tầng kỹ thuật khác (chuẩn kỹ thuật, thông tin liên lạc): Giữ nguyên hệ thống hạ tầng kỹ thuật khung theo quy hoạch chi tiết được duyệt, hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong khuôn viên các khu đất được xác định cụ thể trong giai đoạn lập dự án đầu tư, được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Việc xây dựng ngầm tuân thủ Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị và quyết định số 913/QĐ-UBND ngày 15/3/2022 của UBND Thành phố phê duyệt 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. Tại ô đất TM02 xây dựng 01 tầng hầm dưới công trình nổi. Ranh giới xây dựng tầng hầm cho phép vượt quá chỉ giới xây dựng công trình nổi; tối đa trùng chỉ giới đường đỏ đường quy hoạch và không vượt quá ranh giới ô đất đang quản lý sử dụng.

## **Điều 2. Tổ chức thực hiện.**

- Công ty cổ phần Tập đoàn Thạch Bàn và đơn vị tư vấn lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch: Chịu trách nhiệm về pháp lý tổ chức lập (bao gồm cả quy trình; phạm vi, đối tượng, thời gian, hình thức, kết quả tổng hợp... ý kiến cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư có liên quan), chất lượng, số liệu, tính chính xác, tính thống nhất, đồng bộ với hệ thống bản vẽ, thuyết minh.

- Giao Sở Quy hoạch - Kiến trúc kiểm tra, xác nhận bản vẽ Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Sài Đồng, tỷ lệ 1/500 tại một phần ô đất ký hiệu NO18 và một phần ô đất ký hiệu CQ1.

- Giao UBND quận Long Biên chủ trì, phối hợp với Công ty cổ phần Tập đoàn Thạch Bàn và Sở Quy hoạch - Kiến trúc tổ chức công bố công khai điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết được duyệt để các tổ chức, cơ quan có liên quan và nhân dân được biết, thực hiện.

- UBND quận Long Biên, UBND phường Phúc Đồng và Thanh tra Sở Xây dựng chịu trách nhiệm kiểm tra, giám sát việc xây dựng theo quy hoạch được phê duyệt, xử lý các trường hợp xây dựng sai quy hoạch theo thẩm quyền và quy định của pháp luật.

- UBND quận Long Biên, Trung tâm phát triển quỹ đất quận Long Biên triển khai thực hiện các nội dung theo chỉ đạo của UBND Thành phố tại Quyết định số 641/QĐ-UBND ngày 04/02/2021.

- Công ty cổ phần Tập đoàn Thạch Bàn có trách nhiệm triển khai thực hiện dự án đầu tư tuân thủ quy định của pháp luật; phù hợp với Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Sài Đồng, tỷ lệ 1/500 tại một phần ô đất ký hiệu NO18 và một phần ô đất ký hiệu CQ1 được phê duyệt tại Quyết định này. Chủ động liên hệ với các Sở, ngành Thành phố, đơn vị có liên quan để được hướng dẫn các thủ tục về đầu tư, đất đai, xây dựng, nghĩa vụ tài chính (nếu có)... theo quy định.

**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, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Xây dựng, Quy hoạch - Kiến trúc; Chủ tịch UBND quận Long Biên; Chủ tịch UBND phường Phúc Đồng; Giám đốc Trung tâm phát triển quỹ đất quận Long Biên; Giám đốc Công ty cổ phần Tập đoàn Thạch Bàn; Giám đốc, Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

***Nơi nhận:***

- Như Điều 3;
- Chủ tịch UBND Thành phố;
- Các PCT UBND Thành phố;
- VPUBNDTP: CVP, các PCVP,
- các phòng: TH, TNMT, ĐT;
- Lưu VT, ĐTDg.

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

**Dương Đức Tuấn**