

Số: 1894/QĐ-UBND

Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ phần Quy hoạch chi tiết, tỷ lệ 1/500 trong đồ án Quy hoạch chi tiết Khu vực đấu giá quyền sử dụng đất tại Trâu Quỳ, huyện Gia Lâm, tỷ lệ 1/2000 và 1/500 tại lô đất quy hoạch ký hiệu TH1
Địa điểm: thị trấn Trâu Quỳ, huyện Gia Lâm, 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; Luật Kiến trúc ngày 13/6/2019;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ 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 và quản lý quy hoạch đô thị; 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 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 tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ các Quyết định phê duyệt quy hoạch của UBND Thành phố: số 5989/QĐ-UBND ngày 04/11/2015 phê duyệt Quy hoạch phân khu đô thị N11, tỷ lệ 1/5000; số 127/2004/QĐ-UB ngày 11/8/2004 phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu vực đấu giá quyền sử dụng đất tại xã Trâu Quỳ, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội, tỷ lệ 1/2000 và 1/500;

Căn cứ Quyết định số 3913/QĐ-UBND ngày 02/10/2007 của UBND Thành phố phê duyệt dự án đầu tư: Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đất để đấu giá quyền sử dụng đất tại thị trấn Trâu Quỳ và xã Đặng Xá, huyện Gia Lâm;

Căn cứ Quyết định chủ trương đầu tư số 4660/QĐ-UBND ngày 19/7/2017 cho phép Trường Trung học phổ thông Trần Thánh Tông là nhà đầu tư thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Trường tiểu học tại lô đất ký hiệu TH1;

Căn cứ Quyết định số 1379/QĐ-UBND ngày 25/3/2019 của UBND Thành phố về việc thu hồi 12.260 m² đất tại khu đất TH1, ô quy hoạch E trong khu đấu giá quyền sử dụng đất 31 ha thị trấn Trâu Quỳ và xã Đặng Xá, huyện Gia Lâm; cho trường THPT Trần Thánh Tông thuê để thực hiện dự án xây dựng Trường tiểu học;

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 1068/TTr-QHKT-BSH ngày 15/3/2023 và Báo cáo thẩm định số 1069/BC-QHKT-BSH ngày 15/3/2023.



QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ phần Quy hoạch chi tiết, tỷ lệ 1/500 trong đồ án Quy hoạch chi tiết Khu đấu giá quyền sử dụng đất tại Trâu Quỳ, huyện Gia Lâm, tỷ lệ 1/2000 và 1/500 tại lô đất quy hoạch ký hiệu TH1 với nội dung chính như sau:

1. Vị trí, phạm vi ranh giới, quy mô nghiên cứu:

a. Vị trí, giới hạn:

Lô đất ký hiệu TH1 thuộc dự án Khu đấu giá quyền sử dụng đất tại thị trấn Trâu Quỳ, huyện Gia Lâm, được giới hạn như sau:

- Phía Bắc giáp đường quy hoạch 17,5m;
- Phía Nam giáp lô đất quy hoạch ký hiệu TH2;
- Phía Đông giáp lô đất quy hoạch ký hiệu CX3;
- Phía Tây giáp đường quy hoạch 13,5m.

b. Mục tiêu điều chỉnh:

- Cụ thể hóa Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050; Quy hoạch phân khu đô thị N11, tỷ lệ 1/5000 tại ô quy hoạch ký hiệu B.1.1 được duyệt và chủ trương đã được UBND Thành phố chấp thuận, đáp ứng nhu cầu học tập cho dân cư khu đô thị và khu vực, khai thác sử dụng hiệu quả quỹ đất.

- Làm cơ sở pháp lý để Chủ đầu tư nghiên cứu lập dự án đầu tư và làm cơ sở để các cấp chính quyền quản lý đầu tư xây dựng theo quy định của pháp luật.

c. Nguyên tắc điều chỉnh:

- Phương án điều chỉnh cục bộ phần Quy hoạch chi tiết, tỷ lệ 1/500 trong đồ án Quy hoạch chi tiết Khu vực đấu giá quyền sử dụng đất tại Trâu Quỳ, huyện Gia Lâm, tỷ lệ 1/2000 và 1/500 tại lô đất quy hoạch ký hiệu TH1: tách một phần diện tích giao thông kết nối trường với khu cây xanh cảnh quan (ô quy hoạch ký hiệu CX3) theo dự án Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đất để đấu giá quyền sử dụng đất tại thị trấn Trâu Quỳ và xã Đặng Xá, phần diện tích còn lại giữ nguyên chức năng sử dụng đất (Trường tiểu học), điều chỉnh chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc (mật độ xây dựng, tầng cao công trình, hệ số sử dụng đất) để khớp nối với hiện trạng sử dụng đất các dự án lân cận đã triển khai, theo quy định Quy hoạch phân khu đô thị N11, tỷ lệ 1/5000 được UBND Thành phố phê duyệt.

- Tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia, Tiêu chuẩn thiết kế hiện hành.

- Các nội dung khác không thuộc phạm vi điều chỉnh cục bộ lô đất trường tiểu học nêu trên được giữ nguyên theo Quy hoạch chi tiết Khu đấu giá quyền sử dụng đất Trâu Quỳ đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 127/2004/QĐ-UB ngày 11/8/2004 và các Quyết định, quy định khác có liên quan của cấp thẩm quyền.

2. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

a. Về quy hoạch sử dụng đất:

Theo Quy hoạch chi tiết Khu đấu giá quyền sử dụng đất Trâu Quỳ đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 127/2004/QĐ-UB ngày 11/8/2004, lô đất ký hiệu TH1 được xác định chức năng sử dụng là đất xây dựng trường tiểu học với các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc: tổng diện tích đất 12.260m²; mật độ xây dựng 17,3%; hệ số sử dụng đất 0,41 lần; tầng cao trung bình 2,4 tầng, diện tích xây dựng 2.115m².

Nay, điều chỉnh tách 750m² đất thành đất đường giao thông (UBND huyện Gia Lâm đã đầu tư xây dựng và quản lý theo dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đấu giá đã được

xây dựng), phần đất còn lại là đất Trường tiểu học ký hiệu TH1 với diện tích 11.510m² với các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc: mật độ xây dựng 35%, tầng cao công trình 04 tầng, hệ số sử dụng đất 1,5 lần, cụ thể tại bảng sau:

BẢNG TỔNG HỢP CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT VÀ CÁC CHỈ TIÊU QUY HOẠCH KIẾN TRÚC TRƯỚC VÀ SAU ĐIỀU CHỈNH

| TT | Hạng mục | Theo QHCT Khu vực đấu giá quyền sử dụng đất tại Trâu Quỳ, huyện Gia Lâm, tỷ lệ 1/2000 và 1/500 được duyệt | Điều chỉnh cục bộ phần QHCT, tỷ lệ 1/500 trong đồ án QHCT khu vực đấu giá quyền sử dụng đất tại Trâu Quỳ, huyện Gia Lâm, tỷ lệ 1/2000 và 1/500 | |
|----|-----------------------|---|--|-----------------------|
| | | | | |
| 1 | Ký hiệu lô đất | TH1 | TH1 | - |
| 2 | Chức năng sử dụng đất | Đất Trường tiểu học | Đất Trường tiểu học | đất đường giao thông |
| 4 | Diện tích đất | 12.260m ² | 11.510m ² | 750m ² (*) |
| 5 | Diện tích xây dựng | 2.115m ² | 4.030m ² | - |
| 6 | Mật độ xây dựng | 17,3% | 35% | - |
| 7 | Tầng cao công trình | 2,4 tầng (trung bình) | 04 tầng | - |
| 8 | Hệ số sử dụng đất | 0,41 lần | 1,5 lần | - |

Ghi chú:

- (*) UBND huyện Gia Lâm quản lý theo dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đấu giá đã được xây dựng.

- Tầng cao công trình theo quy định tại Thông tư số 06/2021/TT-BXD ngày 30/6/2021 của Bộ Xây dựng.

- Chi bố trí các phòng học từ tầng 3 trở xuống, phía trên tầng 3 bố trí các phòng hành chính và các phòng phụ trợ...

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

- Nghiên cứu tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan ô đất hài hòa với cảnh quan chung khu vực, phù hợp với tính chất sử dụng công trình, đáp ứng nhu cầu về cơ sở giáo dục, phục vụ công tác đào tạo tại khu vực.

- Giải pháp thiết kế kiến trúc, bố trí công năng sử dụng trong các hạng mục công trình cần thống nhất về hình thức, phong cách kiến trúc, đáp ứng yêu cầu sử dụng và các yêu cầu về PCCC theo quy định. Công trình sử dụng vật liệu thân thiện môi trường, không sử dụng màu sắc chói, đậm, gây phản cảm. Đảm bảo diện tích cây xanh, diện tích đỗ xe theo quy định, bố trí vịnh đỗ xe tại lối ra vào chính của trường đảm bảo an toàn giao thông, tổ chức đầu nối giao thông nội bộ với mạng lưới giao thông bên ngoài hợp lý, tránh tắc nghẽn giao thông. Tuân thủ quy định tại Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia (QCVN 01:2021/BXD; QCVN 06:2021/BXD); Tiêu chuẩn quốc gia (TCVN 8793 : 2011) Trường tiểu học – yêu cầu thiết kế và các tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành có liên quan... Đảm bảo người khuyết tật tiếp cận sử dụng theo quy định.

c. Về hạ tầng kỹ thuật: Giữ nguyên hệ thống giao thông và hạ tầng kỹ thuật xung quanh khu đất theo Quy hoạch chi tiết Khu đấu giá quyền sử dụng đất Trâu Quỳ đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 127/2004/QĐ-UB ngày 11/8/2004. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật nội bộ trong khu đất sẽ được xác định trong giai đoạn lập dự án đầu tư, đảm bảo yêu cầu sử dụng và được cơ quan quản lý chuyên ngành thỏa thuận.



Điều 2. Tổ chức thực hiện:

- Giao Sở Quy hoạch - Kiến trúc kiểm tra xác nhận bản vẽ Điều chỉnh cục bộ phần Quy hoạch chi tiết, tỷ lệ 1/500 trong đồ án Quy hoạch chi tiết Khu đấu giá quyền sử dụng đất tại Trâu Quỳ, huyện Gia Lâm, tỷ lệ 1/2000 và 1/500 tại lô đất quy hoạch ký hiệu TH1 phù hợp với Quyết định phê duyệt này.

- Giao Trường Trung học phổ thông Trần Thánh Tông phối hợp với UBND huyện Gia Lâm: Tổ chức công bố công khai điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết được duyệt cho các tổ chức, cơ quan và nhân dân biết, tổ chức thực hiện; Liên hệ với các sở, ngành để được hướng dẫn các thủ tục về đất đai, dự án, nghĩa vụ tài chính.

- Giao Chủ tịch UBND huyện Gia Lâm, Chủ tịch UBND thị trấn Trâu Quỳ chịu trách nhiệm kiểm tra, giám sát việc quản lý trật tự xây dựng tại khu vực, tổng hợp, báo cáo đề xuất xử lý các trường hợp vi phạm trật tự xây dựng tại khu vực theo quy định của Pháp luật.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thực hiện 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, Giáo dục và Đào tạo, Tài chính, Giao thông vận tải; Công an Thành phố; Chủ tịch UBND huyện Gia Lâm; Chủ tịch UBND thị trấn Trâu Quỳ; 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 Thành phố (để b/c);
- Các PCT UBND Thành phố;
- VPUBTP: PCVP ^{v.T.Anh}
các phòng: TH, KGVX, ĐT;
- Lưu: VT, ĐT_{pg}.

12605 - 8
12916

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



Dương Đức Tuấn