

Số: /QĐ-UBND

Hà Nội, ngày tháng năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Minh Đức tại ô đất ký hiệu CT (phần tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan) Địa điểm: Xã Tiên Phong, 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 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; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ 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 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị; Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2020 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc;

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 Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị và Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng 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 Quyết định số 1242/QĐ-UBND ngày 14/3/2016 của UBND Thành phố phê duyệt đồ án Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết 1/500 Khu nhà ở Minh Đức tại xã Tiên Phong, huyện Mê Linh;

Căn cứ Quyết định số 3591/QĐ-UBND của UBND Thành phố chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Khu nhà ở Minh Đức (điều chỉnh lần thứ 2: ngày 13/7/2023) tại xã Tiên Phong, huyện Mê Linh;

Căn cứ ý kiến của UBND Thành phố tại văn bản số 12764/VP-ĐT ngày 31/10/2023 của Văn phòng UBND Thành phố về việc đầu tư xây dựng công trình chung cư cao tầng (nhà ở xã hội) tại ô đất CT thuộc dự án Khu nhà ở Minh Đức, xã Tiên Phong, huyện Mê Linh;

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 2502/TTr-QHKT-BSH+HTKT ngày 12/6/2024, Báo cáo thẩm định số 2503/BC-QHKT-BSH+HTKT ngày 12/6/2024,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại ô đất ký hiệu CT (phần tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan) thuộc xã Tiên Phong, huyện Mê Linh với các nội dung chính như sau:

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

a) Vị trí: Thuộc địa giới hành chính xã Tiên Phong, huyện Mê Linh.

b) Phạm vi, ranh giới nghiên cứu: ô đất ký hiệu CT thuộc đồ án Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết 1/500 Khu nhà ở Minh Đức.

c) Quy mô diện tích đất: khoảng 11.604,3m².

2. Nguyên tắc điều chỉnh quy hoạch:

- Giữ nguyên các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc theo điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Minh Đức đã được UBND Thành phố phê duyệt: Diện tích đất, diện tích xây dựng, mật độ xây dựng, tầng cao công trình, tổng diện tích sàn nhà ở, tổng diện tích sàn xây dựng công trình, dân số. Chỉ điều chỉnh tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, thiết kế đô thị và không gian ngầm tại ô đất CT, đảm bảo khớp nối hạ tầng kỹ thuật theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được duyệt và tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành.

- Các nội dung khác không thuộc phạm vi điều chỉnh được thực hiện theo đồ án điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Minh Đức đã được UBND Thành phố phê duyệt và các Quyết định, quy định khác có liên quan của cấp thẩm quyền.

3. Nội dung điều chỉnh:

a) Tổ chức không gian quy hoạch kiến trúc cảnh quan:

- Điều chỉnh bố cục lại vị trí, hình khối 03 tòa nhà cao 14 tầng theo ranh giới phía Đông và phía Bắc ô đất CT, cụ thể hóa ranh giới xây dựng 01 tầng hầm và các vị trí, diện tích đỗ xe trên mặt đất. Bố trí tập trung cây xanh sân vườn tại trung tâm cho nhóm nhà chung cư. Tổ chức giao thông nội bộ (ngầm, nổi) thuận tiện tiếp cận, phù hợp yêu cầu PCCC.

- Bản vẽ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan thể hiện giải pháp tổ chức không gian kiến trúc và cảnh quan đô thị. Khi thiết kế kiến trúc công trình, đảm bảo các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất (diện tích đất, mật độ xây dựng, tầng cao...), khoảng cách và khoảng lùi tối thiểu, hình khối cơ bản theo định hướng quy hoạch và các yêu cầu đã khống chế tại bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, quy định quản lý theo quy hoạch được duyệt, Quy chuẩn, Tiêu chuẩn thiết kế và quy định pháp luật có liên quan.

b) Thiết kế đô thị:

- Thiết kế đô thị về bố cục, hình thức công trình, cơ cấu căn hộ (giữ nguyên quy mô dân số 1.766 người, chỉ tiêu sàn nhà ở/người - 25m²/người theo Quy hoạch chi tiết đã duyệt) đã được UBND Thành phố chấp thuận tại văn bản số 12764/VP-ĐT ngày 31/10/2023, phù hợp theo tiêu chuẩn diện tích căn hộ nhà ở xã hội theo quy định tại Khoản 6 Điều 1 Nghị định 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ.

- Yêu cầu về công trình: Quy mô đất công trình, chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc và khoảng lùi xây dựng công trình tại ô đất tuân thủ quy hoạch chi tiết được duyệt, phù hợp

Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng. Công trình có kiến trúc hiện đại, hài hòa thống nhất tại khu vực cửa ngõ Khu nhà ở. Đảm bảo các yêu cầu công tác PCCC, thoát người, yêu cầu giao thông tại khu vực, tổ chức đấu nối giao thông nội bộ với mạng lưới đường giao thông bên ngoài hợp lý, không bị tắc nghẽn.

- Yêu cầu về cây xanh: Trong ô đất đảm bảo về mật độ cây xanh theo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng, sân vườn; nghiên cứu bố cục không gian kiến trúc, trồng cây xanh, làm vườn hoa kết hợp với kiến trúc tiểu cảnh và các tiện ích để người dân có thể luyện tập thể thao, đi dạo... hình thức tổ chức cây xanh phong phú, bố trí lối ra vào thuận tiện. Không làm hàng rào bao quanh, tạo điều kiện thuận lợi cho sử dụng chung và phù hợp với quy hoạch.

- Yêu cầu về chiếu sáng, tiện ích đô thị: Nghiên cứu sử dụng trang thiết bị chiếu sáng tiết kiệm năng lượng, đa dạng hình thức chiếu sáng công trình, đường phố, cây xanh, sân vườn nội bộ. Sử dụng các nghệ thuật như điêu khắc, hội họa... vào tổ chức các không gian cảnh quan của công trình cũng như không gian cây xanh vườn hoa.

c) Quy hoạch mạng lưới hạ tầng kỹ thuật:

- Giữ nguyên các tuyến hạ tầng kỹ thuật xung quanh ô đất theo Quy hoạch chi tiết được duyệt. Quá trình triển khai đầu tư xây dựng, Chủ đầu tư có trách nhiệm liên hệ với các cơ quan quản lý chuyên ngành để được thỏa thuận đấu nối, khớp nối đồng bộ các tuyến hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch được duyệt.

- Về bãi đỗ xe: Phạm vi ranh giới xây dựng tầng hầm trùng với ranh giới ô đất để phục vụ nhu cầu đỗ xe công trình tại ô đất. Xây dựng 01 bãi đỗ xe trên mặt đất với diện tích khoảng 486m². Phần nhu cầu diện tích đỗ xe còn lại được bố trí tại tầng 1 của công trình đảm bảo đáp ứng đủ nhu cầu đỗ xe của dự án theo Quyết định số 1218/QĐ-UBND ngày 08/4/2022 của UBND Thành phố.

- Quy hoạch không gian ngầm: Xây dựng 01 tầng hầm phục vụ nhu cầu đỗ xe của bản thân công trình và khu vực; ranh giới phạm vi xây dựng tầng hầm mở rộng trùng ranh giới ô đất.

- Các tuyến công trình ngầm khác được giữ nguyên theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 1242/QĐ-UBND ngày 14/3/2016.

Điều 2. Tổ chức thực hiện.

1. Sở Quy hoạch - Kiến trúc: Tổ chức kiểm tra xác nhận hồ sơ bản vẽ điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết phù hợp với Quyết định phê duyệt của UBND Thành phố. Lưu trữ hồ sơ theo quy định.

2. UBND quận huyện Mê Linh chủ trì, phối hợp với Sở Quy hoạch – Kiến trúc, Công ty cổ phần đầu tư thương mại du lịch Minh Đức tổ chức công bố công khai quy hoạch được duyệt cho các tổ chức, cơ quan và nhân dân biết, tổ chức thực hiện.

3. Các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Xây dựng căn cứ quy hoạch được duyệt và các yêu cầu quản lý chuyên ngành có trách nhiệm hướng dẫn Chủ đầu tư hoàn chỉnh các thủ tục về quản lý đầu tư, xây dựng, đất đai, nghĩa vụ tài chính bổ sung khi điều chỉnh cục bộ quy hoạch (nếu có) theo đúng trình tự, quy định của pháp luật hiện hành.

4. Chủ tịch UBND huyện Mê Linh, Thanh tra Sở xây dựng có trách nhiệm hướng dẫn và 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.

5. Công ty cổ phần đầu tư thương mại du lịch Minh Đức có trách nhiệm chủ động liên

hệ với các Sở ngành để được hướng dẫn các thủ tục về đầu tư, đất đai, xây dựng, nghĩa vụ tài chính bổ sung theo quy định pháp luật 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, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tài chính; Chủ tịch UBND huyện Mê Linh, Chủ tịch UBND xã Tiên Phong; Giám đốc Công ty cổ phần đầu tư thương mại du lịch Minh Đức; 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 báo cáo)
- Các PCT UBND TP;
- VPUBTP: PCVP V.T. Anh;
các phòng: ĐT_{Th, A1}, KT, TH;
- Lưu: VT.

Dương Đức Tuấn