

Số: /QĐ-UBND

Hà Nội, ngày tháng năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng hai bên tuyến đường từ đê Ngọc Thụy đến Khu đô thị mới Thượng Thanh, quận Long Biên, tỷ lệ 1/500 tại một phần ô quy hoạch ký hiệu CXTP3

Địa điểm: phường Thượng Thanh, phường Đức Giang, 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 1716/QĐ-UBND ngày 25/4/2012 của UBND Thành phố về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng hai bên tuyến đường từ đê Ngọc Thụy đến Khu đô thị mới Thượng Thanh, quận Long Biên, tỷ lệ 1/500;

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 1/2000;

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

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng hai bên tuyến đường từ đê Ngọc Thụy đến Khu đô thị mới Thượng Thanh, quận Long Biên, tỷ lệ 1/500 tại một phần ô quy hoạch ký hiệu CXTP3.

1. Vị trí, ranh giới và quy mô:

a) Vị trí, ranh giới:

Khu đất điều chỉnh quy hoạch có vị trí tại phường Thượng Thanh, phường Đức Giang, quận Long Biên, phía Tây Nam giáp phố Đức Giang, các phía còn lại giáp công trình hiện có.

b) Quy mô nghiên cứu:

Quy mô nghiên cứu lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết có diện tích khoảng 1.585m².

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.

- Sớm triển khai dự án đã được UBND Thành phố quyết định chủ trương đầu tư. Điều chỉnh cục bộ quy hoạch khu đất nhằm khai thác và sử dụng hiệu quả quỹ đất, xây dựng chợ sân sinh trên địa bàn phường Thượng Thanh và phường Đức Giang, quận Long Biên khang trang, nâng cao chất lượng hạ tầng thương mại; đáp ứng nhu cầu của nhân dân trên địa bàn và khu vực; góp phần phát triển kinh tế xã hội của địa phương.

- 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:

- Phạm vi, ranh giới ô đất điều chỉnh (diện tích khoảng 1.585m²) xác định theo Bản đồ hiện trạng tỷ lệ 1/500 khu đất (do Cổ phần địa chính Hà Nội lập tháng 8/2023, được UBND phường Thượng Thanh xác nhận ngày 24/8/2023, UBND phường Đức Giang xác nhận ngày 06/9/2023) và Bản vẽ Chỉ giới đường đỏ số 84/12-2016 xuất ngày 05/01/2017 của Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội; Điều chỉnh chức năng, các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc tại ô đất tuân thủ định hướng Quy hoạch phân khu đô thị N10, tỷ lệ 1/2.000 được duyệt, không làm ảnh hưởng đến mạng lưới giao thông, hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung, hạ tầng xã hội tại khu vực theo Quy hoạch phân khu đô thị N10, tỷ lệ 1/2.000 được duyệt; Phần còn lại của ô đất CXTTP3 giữ nguyên theo Quy hoạch chi tiết xây dựng hai bên tuyến đường từ đê Ngọc Thụy đến Khu đô thị mới Thượng Thanh, quận Long Biên, tỷ lệ 1/500 được duyệt và được triển khai theo nội dung, công việc riêng.

- Cho phép điều chỉnh các nội dung tương ứng tại một phần ô quy hoạch ký hiệu CXTTP3 trong hồ sơ Quy hoạch chi tiết xây dựng hai bên tuyến đường từ đê Ngọc Thụy đến Khu đô thị mới Thượng Thanh, quận Long Biên, 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 xây dựng hai bên tuyến đường từ đê Ngọc Thụy đến Khu đô thị mới Thượng Thanh, quận Long Biên, tỷ lệ 1/500 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định 1716/QĐ-UBND ngày 25/4/2012 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 Quy hoạch chi tiết xây dựng hai bên tuyến đường từ đê Ngọc Thụy đến Khu đô thị mới Thượng Thanh, quận Long Biên, tỷ lệ 1/500 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định 1716/QĐ-UBND ngày 25/4/2012, khu đất thực hiện dự án đầu tư xây dựng mới chợ Đức Hòa (theo Quyết định chủ trương đầu tư số 1998/QĐ-UBND ngày 29/3/2017) nằm trong khu vực được xác định chức năng sử dụng là đất cây xanh thành phố ký hiệu CXTP3.

Nay, điều chỉnh chức năng ô đất nêu trên thành đất công cộng đơn vị ở (ký hiệu CCV-9) để thực hiện dự án đầu tư xây dựng mới chợ Đức Hòa với các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc cụ thể như sau:

Bảng tổng hợp các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất

STT	Hạng mục	Đơn vị	Nội dung điều chỉnh
1	Ký hiệu ô đất		CCV-9
2	Chức năng sử dụng đất		Đất công cộng đơn vị ở
3	Diện tích ô đất	m ²	1.585
4	Diện tích xây dựng	m ²	634
5	Mật độ xây dựng	%	40
5	Tổng diện tích sàn	m ²	1.902
6	Hệ số sử dụng đất	lần	1,2
7	Tầng cao	tầng	03

Ghi chú:

- 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.

- 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 tại bản vẽ điều chỉnh cục bộ quy hoạch.

- Quy mô, công năng sử dụng của các hạng mục cụ thể trong công trình sẽ được xác định chính xác trong giai đoạn thiết kế cơ sở và lập dự án đầu tư xây dựng, tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về An toàn cháy cho nhà và công trình 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.

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 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 hòa với cảnh quan kiến trúc chung của khu vực, khí hậu.

- Tường rào bao quanh công trình có hình thức kiến trúc đẹp, thoáng, không che chắn tầm nhìn, 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 nơi đỗ xe, cấp điện, cấp nước... đảm bảo các yêu cầu về cảnh quan, công tác PCCC, thoát người ... 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 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, đảm bảo các yêu cầu về vệ sinh môi trường tại khu vực xây dựng chợ.

- Công ra vào, biển hiệu công trình phải đảm bảo hài hòa, thống nhất mối tương quan về kích thước (chiều cao, chiều rộng) và hình thức kiến trúc với các công trình lân cận.

c) Về quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

- Giao thông: Tuyến đường phía Tây bắc khu đất có quy mô mặt cắt ngang $B=17m$ xác định theo Quy hoạch phân khu đô thị N10, tỷ lệ 1/2.000 được duyệt (được thực hiện theo dự án riêng). Các tuyến đường khác giữ nguyên theo Quy hoạch chi tiết hai bên tuyến đường từ Đê Ngọc Thụy đến Khu đô thị mới Thượng Thanh, tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt.

- Bãi đỗ xe: Nhu cầu đỗ xe của khu quy hoạch được bố trí tại tầng 01 và trong khuôn viên công trình với tổng diện tích sàn đỗ xe khoảng 400m². Giải pháp bố trí đỗ xe cụ thể sẽ được xác định trong quá trình lập dự án đầu tư.

- Cấp điện: Nâng công suất trạm biến áp N25 từ 100kVA thành 250kVA để đảm bảo nhu cầu cấp điện sau điều chỉnh. Vị trí xây dựng trạm biến áp bố trí trong khuôn viên công trình.

- Cấp nước: bổ sung tuyến ống cấp nước dịch vụ DN90mm để cấp nước cho công trình. Thiết kế đường, bãi đỗ xe, hệ thống phòng cháy và chữa cháy cho công trình chợ đảm bảo tuân thủ QCVN 06:2021/BXD, TCVN 9211:2012 và các quy định có liên quan.

- Thoát nước thải: Nước thải của công trình được thoát về tuyến cống D300mm xây dựng dọc phố Đức Giang theo định hướng quy hoạch phân khu đô thị N10 đã được phê duyệt.

- Hạ tầng kỹ thuật khác (thoát nước mưa, thông tin liên lạc): Giữ nguyên theo Quy hoạch chi tiết hai bên tuyến đường từ Đê Ngọc Thụy đến Khu đô thị mới Thượng Thanh, tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt.

Điều 2. Tổ chức thực hiện.

- Hợp tác xã Thương mại Việt Phương, Công ty cổ phần Hóa chất 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 xây dựng hai bên tuyến đường từ Đê Ngọc Thụy đến Khu đô thị mới Thượng Thanh, quận Long Biên, tỷ lệ 1/500 tại một phần ô quy hoạch ký hiệu CXTP3 nêu trên phù hợp với Quyết định này; lưu trữ hồ sơ theo quy định.

- Giao UBND quận Long Biên chủ trì, phối hợp với Hợp tác xã Thương mại Việt Phương, Công ty cổ phần Hóa Chất 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 các phường Thượng Thanh, Đức Giang 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.

- Hợp tác xã Thương mại Việt Phương, Công ty cổ phần Hóa chất 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 xây dựng hai bên tuyến đường từ đê Ngọc Thụy đến Khu đô thị mới Thượng Thanh, quận Long Biên, tỷ lệ 1/500 tại một phần ô quy hoạch ký hiệu CXTP3 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, Công thương, Tài chính, Xây dựng, Quy hoạch - Kiến trúc; Chủ tịch UBND quận Long Biên; Chủ tịch UBND các phường Thượng Thanh, Đức Giang; Giám Đốc Hợp tác xã Thương mại Việt Phương; Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Hóa Chất; 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