

Số: /QĐ-UBND

Hà Nội, ngày tháng năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ quy hoạch ô đất H1-KSDV2 trong Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Công viên công nghệ phần mềm Hà Nội, tỷ lệ 1/500

Địa điểm: phường Phúc Lợi, 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 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;

Căn cứ Quyết định số 3775/QĐ-UBND ngày 19/7/2024 của UBND Thành phố về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị N10, tỷ lệ 1/2.000 tại ô đất ký hiệu D.3/CCTP;

Căn cứ Quyết định số 3834/QĐ-UBND ngày 04/8/2010 của UBND Thành phố về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu đô thị công viên công nghệ phần mềm Hà Nội, tỷ lệ 1/500;

Căn cứ Quyết định số 5273/QĐ-UBND ngày 15/10/2014 của UBND Thành phố về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ quy hoạch ô đất H1-BV trong Quy hoạch chi tiết Khu đô thị công viên công nghệ phần mềm Hà Nội, tỷ lệ 1/500;

Căn cứ Quyết định số 4463/QĐ-UBND ngày 07/9/2023 của UBND Thành phố về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ ô đất H1-KSDV thuộc đồ án Điều chỉnh cục bộ quy hoạch ô đất H1-BV trong Quy hoạch chi tiết Khu đô thị công viên công nghệ phần mềm Hà Nội, tỷ lệ 1/500;

Căn cứ Quyết định số 5416/QĐ-UBND ngày 25/10/2023 của UBND Thành phố về việc thu hồi 10.081m² đất thuộc một phần của ô đất H1-KSDV Khu đô thị sinh thái tại phường Phúc Lợi, quận Long Biên (do Công ty TNHH Hợp tác kinh doanh và phát triển ISADO tự nguyện trả lại đất); giao Trung tâm phát triển quỹ đất quận Long Biên để quản lý và đề xuất phương án sử dụng đất theo quy định;

Căn cứ Kế hoạch số 21/KH-UBND ngày 15/01/2024 của UBND Thành phố về Kế hoạch đấu giá quyền sử dụng đất năm 2024 và năm 2025 trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Căn cứ Thông báo số 226-TB/BCSD ngày 04/6/2024 thông báo Kết luận của Ban cán sự đảng UBND Thành phố về chủ trương điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu đô thị N10, tỷ lệ 1/2.000 tại ô đất ký hiệu D.3/CCTP và điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Công viên công nghệ phần mềm Hà Nội, tỷ lệ 1/500 tại ô đất ký hiệu H1-KSDV2;

Căn cứ Thông báo số 1783-TB/TU ngày 04/7/2024 của Thành ủy Hà Nội thông báo Kết luận của Ban Thường vụ Thành ủy về việc Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị N10, tỷ lệ 1/2.000 tại ô đất ký hiệu D.3/CCTP và Điều chỉnh cục bộ ô đất H1-KSDV2 trong Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Công viên công nghệ phần mềm Hà Nội, tỷ lệ 1/500, làm cơ sở để UBND quận Long Biên lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất;

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 ô đất H1-KSDV2 trong Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Công viên công nghệ phần mềm Hà Nội, tỷ lệ 1/500

1. Vị trí, ranh giới và quy mô:

a) Vị trí, ranh giới:

Ô đất ký hiệu H1-KSDV2 có vị trí tại phường Phúc Lợi, quận Long Biên, phía Tây Bắc giáp đường hiện có, phía Tây Nam giáp ô đất có chức năng khách sạn và dịch vụ tổng hợp, phía Đông Nam giáp ô đất có chức năng phòng khám đa khoa, phía Đông Bắc giáp ô đất có chức năng đất cây xanh thành phố.

b) Quy mô nghiên cứu:

Quy mô nghiên cứu lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết có diện tích khoảng 10.081m².

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; Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị N10, tỷ lệ 1/2.000 tại ô đất ký hiệu D.3/CCTP đã được các cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Làm cơ sở để UBND quận Long Biên lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất (theo Quyết định số 5416/QĐ-UBND ngày 25/10/2023 và Kế hoạch số 21/KH-UBND ngày 15/01/2024 của UBND Thành phố) theo đúng quy trình, quy định của pháp luật.

- Làm cơ sở để các cấp chính quyền thực hiện quản lý đầu tư xây dựng theo quy định của pháp luật.

b) Nguyên tắc điều chỉnh:

- Giữ nguyên phạm vi, ranh giới ô đất theo quy hoạch chi tiết được duyệt; điều chỉnh chức năng sử dụng đất, các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan tại ô đất trên cơ sở giữ nguyên mạng lưới hạ tầng kỹ thuật xung quanh ô đất,

không làm ảnh hưởng đến mạng lưới giao thông, đáp ứng các chỉ tiêu về hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật của khu vực, phù hợp với Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia, Tiêu chuẩn thiết kế hiện hành.

- Cho phép điều chỉnh các nội dung tương ứng tại ô đất ký hiệu H1-KSDV2 trong hồ sơ quy hoạch chi tiết đã được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- 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 công viên công nghệ phần mềm Hà Nội, tỷ lệ 1/500 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định 3834/QĐ-UBND ngày 04/8/2010 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 Quyết định số 4463/QĐ-UBND ngày 07/9/2023 của UBND Thành phố về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ ô đất H1-KSDV thuộc đồ án Điều chỉnh cục bộ quy hoạch ô H1-BV trong Quy hoạch chi tiết Khu đô thị công viên công nghệ phần mềm Hà Nội, tỷ lệ 1/500, ô đất ký hiệu H1-KSDV2 được xác định chức năng sử dụng là đất Dịch vụ tổng hợp 2 với các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc: Diện tích ô đất 10.081m²; Diện tích xây dựng 300m²; Mật độ xây dựng 3%; Tầng cao 01 tầng; Tổng diện tích sàn 300m²; Hệ số sử dụng đất 0,03 lần.

Nay điều chỉnh ô đất ký hiệu H1-KSDV2 từ chức năng dịch vụ tổng hợp 2 thành các ô đất ký hiệu H1-NO1, H1-NO2 với chức năng đất nhà ở biệt thự, quy mô dân số khoảng 50 người. Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc tại bảng tổng hợp sau:

Bảng tổng hợp các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất

THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ 4463/QĐ-UBND NGÀY 07/9/2023								NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH							
CHỨC NĂNG	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (M ²)	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG (%)	TỔNG DIỆN TÍCH SÀN (M ²)	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT (LẦN)	TẦNG CAO (TẦNG)	CHỨC NĂNG	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (M ²)	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG (%)	TỔNG DIỆN TÍCH SÀN (M ²)	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT (LẦN)	TẦNG CAO (TẦNG)
Dịch vụ tổng hợp 2	H1-KSDV2	10.081,0	300	3%	300	0,03	1	Đất nhà ở biệt thự	H1-NO1	5.048	2.019,2	40,0	8.076,8	1,6	1-4
								Đất nhà ở biệt thự	H1-NO2	5.033	2.013,2	40,0	8.052,8	1,6	1-4
TỔNG CỘNG		10.081,0						TỔNG CỘNG		10.081,0					

Ghi chú:

- Diện tích, ranh giới ô đất giữ nguyên theo nội dung được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 4463/QĐ-UBND ngày 07/9/2023.

- 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.

- Diện tích xây dựng, tổng diện tích sàn xây dựng công trình sẽ được chính xác hóa trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng.

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.

- Mặt tiền của công trình tạo hình thức kiến trúc phù hợp, đồng nhất. Hình thức, độ vươn ra của các chi tiết kiến trúc như mái đón, mái hè phố, bậc thềm, ban công và các chi tiết kiến trúc (gờ, chỉ, phào..) phải đảm bảo tính thống nhất.

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

- Các công trình phụ trợ có thể nghiên cứu lấy trùng chỉ giới đường đỏ. 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 đảm bảo các yêu cầu về cảnh quan, công tác phòng cháy chữa cháy, 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: 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. Giải pháp thiết kế chiếu sáng đảm bảo tiết kiệm điện năng.

c) Về quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

- Về hạ tầng kỹ thuật: Giữ nguyên nội dung quy hoạch hạ tầng kỹ thuật xung quanh ô đất theo Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Công viên công nghệ phần mềm Hà Nội, tỷ lệ 1/500 đã được UBND Thành phố phê duyệt. Bổ sung các tuyến hạ tầng kỹ thuật dịch vụ trong khuôn viên khu đất để cấp nguồn đến các công trình, cụ thể được xác định theo dự án đầu tư được cấp thẩm quyền duyệt.

- Giao thông: Các tuyến đường vào nhà thiết kế đảm bảo yêu cầu về phòng cháy chữa cháy theo quy định.

- Bãi đỗ xe: các công trình tự đảm bảo nhu cầu đỗ xe trong bản thân công trình.

Điều 2. Tổ chức thực hiện.

- UBND quận Long Biên 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), 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 ô đất H1-KSDV2 trong Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Công viên công nghệ phần mềm Hà Nội, tỷ lệ 1/500 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 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 Lợi 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 có trách nhiệm triển khai lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất theo quy trình quy định; phù hợp với Điều chỉnh cục bộ quy hoạch ô đất H1-KSDV2 trong Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Công viên công nghệ phần mềm Hà Nội, tỷ lệ 1/500 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, tài chính,... có liên quan theo quy định pháp luật hiện hành.

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

Chánh Văn phòng UBND Thành phố; Giám đốc các Sở: Quy hoạch - Kiến trúc, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường; Chủ tịch UBND quận Long Biên; Chủ tịch UBND phường Phúc Lợi; Giám đốc Trung tâm phát triển quỹ đất quận Long Biên; 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;
- Thường trực Thành ủy;
- 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

Nguyễn Trọng Đông