

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 ô đất ký hiệu HH1**

Địa điểm: phường Ngọc Thụy, 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 đề 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 34/2024/QĐ-UBND ngày 27/5/2024 của UBND Thành phố quy định về Phương pháp xác định chỉ tiêu dân số với nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp và một số công trình có lưu trú khác 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 1/2.000;

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;

Căn cứ các văn bản số 11987/VP-ĐT ngày 13/10/2023, số 8638/VP-ĐT ngày 16/7/2024 của Văn phòng UBND Thành phố về chủ trương 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 ô đất ký hiệu HH1;

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 3357/TTr-QHKT ngày 30/ 7/2024 và Báo cáo thẩm định số 3358/BC-QHKT ngày 30/ 7/2024.

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 ô đất ký hiệu HH1.

1. Vị trí, ranh giới và quy mô:

a) Vị trí, ranh giới:

Ô đất ký hiệu HH1 có vị trí tại phường Ngọc Thụy, quận Long Biên, phía Tây Bắc giáp đường hiện có, phía Tây Nam giáp phố Gia Thượng, phía Đông Nam giáp đường hiện có, phía Đông Bắc giáp ngách 71/1 phố Gia Thượng.

b) Quy mô nghiên cứu:

Quy mô nghiên cứu lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết có diện tích khoảng 22.900m².

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 công trình theo hình thức kiến trúc hiện đại, phù hợp với thực tiễn phát triển hiện nay, nâng cao chất lượng căn hộ, cải thiện môi trường sống, phục vụ nhu cầu đa dạng về nhà ở cho cộng đồng dân cư quận Long Biên nói riêng và thành phố Hà Nội nói chung.

- 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, chức năng sử dụng đất và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc theo Quy hoạch chi tiết được duyệt; điều chỉnh sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, định vị, hình thức công trình; cụ thể hóa số tầng hầm (02 tầng), 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 ô đất ký hiệu HH1 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, ô đất ký hiệu HH1 được xác định chức năng sử dụng là đất công trình hỗn hợp (văn phòng, thương mại kết hợp ở - căn hộ cao cấp chỉ tiêu 4 người/hộ) với các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc: Diện tích khu đất khoảng 22.900m², diện tích xây dựng khoảng 9.160m², mật độ xây dựng 40%, tổng diện tích sàn khoảng 222.100m² (diện tích sàn dịch vụ công cộng khoảng 78.100, diện tích sàn nhà ở khoảng 144.000m²), hệ số sử dụng đất khoảng 9,7 lần, công trình cao 3-33 tầng, quy mô dân số 1.600 người.

Nay, điều chỉnh lại phương án tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, bố cục, định vị lại các khối, hình thức kiến trúc công trình; bổ sung thêm 02 tầng hầm trên cơ sở giữ nguyên toàn bộ ranh giới, chức năng sử dụng đất và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc theo quy hoạch chi tiết được duyệt. Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của ô đất theo nội dung tại bảng tổng hợp sau:

Bảng tổng hợp các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất

STT	Nội dung	Đơn vị	Theo QHCT được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 1716/QĐ-UBND ngày 25/4/2012	Nội dung điều chỉnh	Ghi chú
1	Ký hiệu ô đất		HH1	HH1	Giữ nguyên
2	Chức năng sử dụng đất		Đất công trình Hỗn hợp	Đất công trình Hỗn hợp	Giữ nguyên. Công trình Văn phòng, Thương mại, kết hợp ở (căn hộ cao cấp 4 người/hộ)
3	Diện tích ô đất	m ²	22.900	22.900	Giữ nguyên
4	Diện tích xây dựng	m ²	9.160	9.160	Giữ nguyên
5	Mật độ xây dựng	%	40%	40%	Giữ nguyên
6	Tầng cao (phần nổi)	Tầng	3 - 33	1-33	Giữ nguyên
7	Tổng diện tích sàn (phần nổi)	m ²	222.100	222.100	Giữ nguyên
7.1	Dịch vụ công cộng	m ²	78.100	78.100	Giữ nguyên chỉ tiêu, điều chỉnh lại tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan
7.2	Nhà ở	m ²	144.000	144.000	
8	Hệ số sử dụng đất	Lần	9,7	9,7	Giữ nguyên
9	Số tầng hầm	Tầng	Chưa xác định	02	Cụ thể hóa
10	Diện tích sàn tầng hầm	m ²	Chưa xác định	45.800	Cụ thể hóa
11	Diện tích trồng cây xanh	m ²	Chưa xác định	4.580	Cụ thể hóa
12	Dân số	Người	1.600	1.600	Giữ nguyên

Ghi chú:

- Diện tích, ranh giới ô đất, quy mô dân số, số người/căn hộ giữ nguyên theo quy hoạch chi tiết được duyệt.

- 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. Công trình cao tối đa 130m (theo văn bản số 86/TC-QC ngày 25/3/2024 của Cục Tác chiến - Bộ Tổng Tham mưu chấp thuận độ cao tỉnh không xây dựng công trình).

- 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.

- 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 ngầm và nổi (trên mặt bằng khu đất) đảm bảo diện tích đỗ xe phục vụ bản thân công trình theo quy định.

- Quy mô, diện tích, công năng sử dụng của các hạng mục cụ thể trong công trình sẽ được chính xác hóa trong giai đoạn thiết kế cơ sở và lập dự án đầu tư xây dựng, tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia, Tiêu chuẩn thiết kế và các quy định pháp luật hiện hành 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 hoà với cảnh quan kiến trúc chung của khu vực và khí hậu.

- 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.

- 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 lõi 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 phòng cháy chữa cháy, thoát người ... Hệ thống cây xanh kết hợp với gạch lát nền tạo hướng giao thông thích hợp, thuận tiện cho đi lại trong khuôn viên đất, 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; Sử dụng các nghệ thuật như điêu khắc, hội họa... vào tổ chức các không gian cảnh quan của khu đất cũng như không gian cây xanh vườn hoa; Bố trí các thùng rác tại khu vực đông người qua lại, quản lý thu gom và phân loại rác tại nguồn.

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

c) Về quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

- Giữ nguyên hệ thống hạ tầng kỹ thuật xung quanh ô đất HH1 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. Việc bố trí số lượng,

công suất trạm biến áp phân phối, dung lượng tủ cáp thông tin liên lạc để đáp ứng nhu cầu sử dụng của công trình sẽ được xác định cụ thể trong quá trình lập dự án đầu tư.

- Về đỗ xe: Xây dựng 02 tầng hầm với tổng diện tích sàn khoảng 45.800m² kết hợp đỗ xe trên mặt đất trong khuôn viên công trình, đảm bảo nhu cầu đỗ xe của công trình theo quy định. Giải pháp bố trí đỗ xe cụ thể sẽ được xác định trong quá trình lập dự án đầu tư.

- Về không gian ngầm đô thị: Chỉ giới xây dựng phần ngầm của công trình trùng với chỉ giới đường đỏ.

Điều 2. Tổ chức thực hiện.

- Công ty cổ phần KLC Hà Nội 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 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 ô đất ký hiệu HH1 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 Công ty cổ phần KLC Hà Nội 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 Ngọc Thụy 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.

- Công ty cổ phần KLC Hà Nội 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 ô đất ký hiệu HH1 được phê duyệt tại Quyết định này. 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... liên quan đến các nội dung điều chỉnh 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 Ngọc Thụy; Giám đốc Công ty cổ phần KLC Hà Nội; 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, ĐT_{Dg}.

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



[Handwritten signature]

Dương Đức Tuấn