

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ ô đất TH-01 thuộc đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết cải tạo chỉnh trang hai bên tuyến phố Ngô Gia Tự và Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Việt Hưng - tỷ lệ 1/500

Địa điểm: 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 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 08/2004/QĐ-UB ngày 14/01/2004 của UBND Thành phố về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Việt Hưng, tỷ lệ 1/500;

Căn cứ Quyết định số 5443/QĐ-UBND ngày 01/10/2019 của UBND Thành phố về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết cải tạo chỉnh trang hai bên tuyến phố Ngô Gia Tự và Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Việt Hưng - tỷ lệ 1/500;

Xét đề nghị của UBND quận Long Biên tại Tờ trình 163/TTr-UBND ngày 30/10/2024 và của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Báo cáo thẩm định số 5081/BC-QHKT ngày 11/11/2024,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Điều chỉnh cục bộ ô đất TH-01 thuộc đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết cải tạo chỉnh trang hai bên tuyến phố Ngô Gia Tự và Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Việt Hưng - tỷ lệ /500.

1. Vị trí, ranh giới và quy mô:

a) Vị trí, ranh giới:

Ô đất ký hiệu TH-01 nằm trong Khu đô thị mới Việt Hưng, thuộc phường Đức Giang, quận Long Biên có các phía giáp đường theo quy hoạch.

b) Quy mô nghiên cứu:

Quy mô nghiên cứu lập điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết có diện tích khoảng 11.261m².

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.

- Khai thác và sử dụng hiệu quả quỹ đất, tạo lập cảnh quan khu đất xây dựng trường theo hướng hiện đại, các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc phù hợp với định hướng Quy hoạch phân khu đô thị N10, tạo lập cơ sở vật chất, nâng cao điều kiện hoạt động thuận lợi của nhà trường, đáp ứng tốt hơn nhu cầu học tập, giảng dạy, phục vụ lợi ích 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 của ô đất theo quy hoạch chi tiết được duyệt, bổ sung 01 tầng hầm để bố trí đỗ xe, điều chỉnh sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan tại ô đất trên cơ sở giữ nguyên mạng lưới hạ tầng kỹ thuật xung quanh, không làm ảnh hưởng 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 của ô đất TH-01 trong đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết cải tạo chỉnh trang hai bên tuyến phố Ngô Gia Tự và Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Việt Hưng - tỷ lệ 1/500.

- Tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành.

- Các nội dung khác không thuộc nội dung điều chỉnh cục bộ ô đất TH-01 được giữ nguyên theo đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết cải tạo chỉnh trang hai bên tuyến phố Ngô Gia Tự và Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Việt Hưng - tỷ lệ 1/500 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 5443/QĐ-UBND ngày 01/10/2019 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 đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết cải tạo chỉnh trang hai bên tuyến phố Ngô Gia Tự và Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Việt Hưng - tỷ lệ 1/500 đã được

UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 5443/QĐ-UBND ngày 01/10/2019, ô đất ký hiệu TH-01 được xác định chức năng là đất Trường Tiểu học với các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc như sau: Diện tích khu đất 11.261m², mật độ xây dựng 35%, hệ số sử dụng đất 1,05, tầng cao 03 tầng.

Nay giữ nguyên phạm vi, ranh giới, chức năng sử dụng và chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của ô đất TH-01 theo quy hoạch chi tiết được duyệt, bổ sung 01 tầng hầm và điều chỉnh tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan tại ô đất, cụ thể tại bảng tổng hợp sau:

Bảng tổng hợp các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất

TT	Hạng mục	Theo Quyết định số 5443/QĐ-UBND ngày 01/10/2019 của UBND Thành phố	Nội dung điều chỉnh
1	Ký hiệu ô đất	TH-01	TH-01
2	Chức năng sử dụng đất	Đất Trường Tiểu học	Đất Trường Tiểu học
3	Diện tích ô đất	11.261m ²	11.261m ²
4	Diện tích xây dựng công trình	3.941m ²	3.941m ²
5	Mật độ xây dựng	35%	35%
6	Tổng diện tích sàn xây dựng (phần nổi)	11.823m ²	11.823m ²
7	Hệ số sử dụng đất	1,05 lần	1,05 lần
8	Tầng cao công trình	01 - 03 tầng	01 - 03 tầng
9	Tầng hầm	-	01 tầng
10	Diện tích xây dựng tầng hầm	-	1.390m ²
11	Diện tích cây xanh	-	3.547m ²

Ghi chú:

- 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 đáp ứng các yêu cầu về phòng cháy, chữa cháy, thoát người theo quy định, tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia, Tiêu chuẩn thiết kế và các quy định pháp luật hiện hành khác có liên quan.

- 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.

- 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 số học sinh, số lớp học sẽ được xác định trong giai đoạn lập dự án đầu tư, có ý kiến thống nhất của Sở Giáo dục và Đào tạo.

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 hài hòa với không gian cảnh quan chung, thống nhất về hình thức, phong cách kiến trúc các công trình trong khu vực, phù hợp với khí hậu, chức năng của công trình, khuyến khích theo hướng kiến trúc xanh, tiết kiệm năng lượng. Sử dụng màu sắc trong khu đất xây dựng trường học hợp lý để đảm bảo

tối ưu cho môi trường học tập, giảng dạy. 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 hiện hành và các quy định pháp luật khác có liên quan; Đảm bảo các yêu cầu cho người khuyết tật sử dụng.

- Việc xây dựng ngầm tuân thủ Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị và Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia.

- Các công trình phụ trợ như nhà thường trực, nhà để xe (1 tầng) 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 việc bố trí nơi đỗ xe, cấp điện, cấp nước... đảm bảo các yêu cầu về cảnh quan, công tác PCCC, thoát người,..Thông 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; 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 bên ngoài khu đất theo Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết cải tạo chỉnh trang hai bên tuyến phố Ngô Gia Tự và quy hoạch chi tiết khu đô thị mới Việt Hưng - tỷ lệ 1/500 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 5443/QĐ-UBND ngày 01/10/2019.

- Chỗ đỗ xe: Bố trí chỗ đỗ xe cho ô đất TH-01 tại 01 tầng hầm diện tích khoảng 1.390m² xây dựng dưới khối nhà A (giải pháp bố trí đỗ xe cụ thể sẽ được xác định trong quá trình lập dự án đầu tư xây dựng).

- Về không gian ngầm đô thị: Xây dựng 01 tầng hầm dưới Khối nhà A. Ranh giới xây dựng tầng hầm đảm bảo không vượt chỉ giới xây dựng công trình nổi và ranh giới ô đất TH-01. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật (thoát nước, cấp nước, cấp điện...) sẽ được xác định cụ thể theo dự án đầu tư xây dựng được duyệt.

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 ô đất TH-01 thuộc đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết cải tạo chỉnh trang hai bên

tuyến phố Ngô Gia Tự và Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Việt Hưng - tỷ lệ /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 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.

- UBND quận Long Biên 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 ô đất TH-01 được phê duyệt tại Quyết định này; Tổ chức thông tin, tuyên truyền, đảm bảo công tác giải phóng mặt bằng các hộ dân trong phạm vi ô đất thực hiện dự án xây dựng trường theo đúng quy định pháp luật hiện hành có liên quan.

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, Giáo dục và Đào tạo, Tài chính, Xây dựng, Quy hoạch - Kiến trúc; Chủ tịch UBND Quận Long Biên; Chủ tịch UBND phường Đức Giang; 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, KGVX, ĐT;
- Lưu VT, ĐT_{Dg}.

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



Dương Đức Tuấn