

Số: /QĐ-UBND

Hà Nội, ngày tháng năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Gia Lâm, tỷ lệ 1/500 tại ô quy hoạch B9-CXKO (phần tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan)

Địa điểm: xã Kiêu Kỵ, huyện Gia Lâm, 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; Luật về 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 5989/QĐ-UBND ngày 04/11/2015 của UBND Thành phố phê duyệt Quy hoạch phân khu đô thị N11, tỷ lệ 1/5.000;

Căn cứ Quyết định số 2640/QĐ-UBND ngày 30/5/2018 của UBND Thành phố phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị N11, tỷ lệ 1/5000 tại ô quy hoạch ký hiệu B.3;

Căn cứ Quyết định số 2783/QĐ-UBND ngày 07/7/2018 của UBND Thành phố phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Gia Lâm, tỷ lệ 1/500 tại thị trấn Trâu Quỳ và các xã: Dương Xá, Kiêu Kỵ, Đa Tốn - huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định chủ trương đầu tư số 2997/QĐ-UBND ngày 16/6/2018 của UBND Thành phố chấp thuận Nhà đầu tư Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển đô thị Gia Lâm và giao Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển đô thị Gia Lâm là nhà đầu tư thực hiện dự án;

Căn cứ Quyết định số 1218/QĐ-UBND ngày 08/4/2022 của UBND Thành phố về việc phê duyệt Quy hoạch bến xe, bãi đỗ xe, trung tâm tiếp vận và trạm dừng nghỉ trên địa bàn thành phố Hà Nội đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 38/2023/QĐ-UBND ngày 29/12/2023 của UBND Thành phố về việc 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;

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 184/TTr-QHKT ngày 16/01/2025 và Báo cáo thẩm định số 185/BCTĐ-QHKT ngày 16/01/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1: Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Gia Lâm, tỷ lệ 1/500 tại ô quy hoạch B9-CXKO (phần tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan).

1. Vị trí, ranh giới và quy mô:

a. Vị trí, ranh giới:

Lô đất ký hiệu B9-CXKO nằm phía Đông Nam Khu đô thị Gia Lâm, thuộc xã Kiêu Kỵ, huyện Gia Lâm, Hà Nội;

- Phía Bắc và Tây Bắc giáp đường giao thông nội bộ (B=30) trong Khu đô thị Gia Lâm.

- Phía Nam giáp Cụm sản xuất làng nghề tập trung Kiêu Kỵ (đã đầu tư xây dựng hạ tầng và một số hạng mục), khu dân cư làng xóm thôn Kiêu Kỵ và chùa Kiêu Kỵ.

- Phía Đông giáp đường 179.

b. Quy mô nghiên cứu:

Quy mô diện tích đất lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết có diện tích khoảng 171.618m².

2. Mục tiêu, nguyên tắc điều chỉnh:

a. Mục tiêu điều chỉnh:

- Triển khai cụ thể hóa định hướng Quy hoạch phân khu đô thị N11 được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Khai thác và sử dụng hiệu quả quỹ đất, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan trong lô đất hài hòa với cảnh quan chung khu vực, cụ thể hóa các tiện ích, hình khối kiến trúc công trình dịch vụ, điều chỉnh bố cục cảnh quan sân vườn, đường dạo, tiểu cảnh, sân chơi... tăng mỹ quan đô thị, phục vụ nhu cầu sinh hoạt, nghỉ ngơi, vui chơi giải trí cho dân cư Khu đô thị và khu vực.

- Làm cơ sở pháp lý để Chủ đầu tư nghiên cứu lập dự án đầu tư theo quy hoạch và làm cơ sở để các cấp chính quyền quản lý đầu tư xây dựng theo quy định của pháp luật.

b. Nguyên tắc điều chỉnh:

- Điều chỉnh cục bộ lô đất B9-CXKO về tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, trên cơ sở giữ nguyên vị trí, phạm vi ranh giới, chức năng sử dụng và chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của lô đất được xác định trong Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Gia Lâm, tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt; Giữ nguyên mạng lưới hạ tầng kỹ thuật xung quanh lô đất trên và khớp nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực theo quy hoạch được duyệt.

- Tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia, Tiêu chuẩn thiết kế hiện hành.

- Các nội dung khác không thuộc nội dung điều chỉnh cục bộ lô đất B9-CXKO (phần tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan) được giữ nguyên theo Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Gia Lâm, tỷ lệ 1/500 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 kiến trúc:

Theo Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Gia Lâm, tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt tại Quyết định số 2783/QĐ-UBND ngày 07/7/2018, ô đất ký hiệu B9-CXKO được xác định là đất cây xanh, thể dục thể thao khu ở (bố trí xây dựng công trình trên đất phục vụ Công viên: dịch vụ, Kios sách báo, giải khát...), có các chỉ tiêu: diện tích ô đất khoảng 171.618m², diện tích xây dựng khoảng 8.581m², mật độ xây dựng khoảng 5%, tầng cao 01 tầng.

Nay, giữ nguyên vị trí, phạm vi ranh giới, chức năng sử dụng đất, chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của các lô đất theo quy hoạch chi tiết được duyệt, đề xuất điều chỉnh tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan tại ô đất ký hiệu B9-CXKO, cụ thể về bố cục mặt bằng các công trình trong lô đất (hạng mục nhà Dịch vụ, Kios sách báo, giải khát), cụ thể hóa vị trí các công trình tiện ích đô thị (như chòi nghỉ, vệ sinh công cộng, kỹ thuật phụ trợ, dàn hoa, vòm bạt trang trí, tiểu cảnh ...), gắn kiến trúc tiểu cảnh với tổ chức cảnh quan và cây xanh đẹp theo chủ đề, tổ chức các không gian vui chơi, giải trí, TDTT, đường dạo... phục vụ nhu cầu của dân cư khu đô thị và khu vực.

Bảng tổng hợp chỉ tiêu sử dụng đất trước và sau điều chỉnh quy hoạch:

Stt	Nội dung	Theo Quyết định số 2783/QĐ-UBND ngày 07/7/2018	Điều chỉnh tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan tại lô đất	Ghi chú
1	Chức năng sử dụng đất	Đất cây xanh, TDTT khu ở	Đất cây xanh, TDTT khu ở	
2	Diện tích đất (m ²)	171.618	171.628,8 (*)	
3	Diện tích xây dựng (m ²)	8.581	8.581	Giữ nguyên theo Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Gia Lâm, tỷ lệ 1/500 được duyệt
4	Mật độ xây dựng (%)	5	5	
5	Tầng cao công trình (tầng)	1	1	

Ghi chú:

- (*) Diện tích đất được xác định theo Quyết định số 399/QĐ-UBND ngày 17/01/2019 và số 7299/QĐ-UBND ngày 25/12/2019 của UBND Thành phố.

- Công trình nhà dịch vụ đảm bảo phù hợp với chức năng, tính chất hoạt động của lô đất theo quy hoạch, đáp ứng các nhu cầu về hoạt động văn hóa, thể dục thể thao, nghỉ ngơi, vui chơi giải trí ... phục vụ người dân trong khu đô thị và khu vực.

- Khi triển khai thiết kế các công trình kiến trúc cần thống nhất về hình thức, phong cách kiến trúc, phù hợp yêu cầu sử dụng, hài hòa với kiến trúc cảnh quan khu vực; Công trình sử dụng vật liệu thân thiện môi trường, không sử dụng màu sắc chói, đậm, gây phản cảm; Giải pháp thiết kế chiếu sáng đảm bảo tiết kiệm điện năng, nghiên cứu bố trí chiếu sáng công cộng cho các vị trí kiến trúc tiểu cảnh, đường dạo.

- Trong khu công viên có thể bố trí một số công trình như trạm điện, tủ cáp điện thoại, điểm thu gom rác... vị trí, quy mô, hành lang bảo vệ cụ thể sẽ được xác định chính xác ở giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng, tuân thủ theo Tiêu chuẩn, Quy chuẩn hiện hành.

- Việc trồng cây xanh trong khu công viên phải thống nhất chủng loại cây phù hợp với điều kiện khí hậu, đảm bảo khoảng cách, chiều cao, đường kính thân cây, đáp ứng yêu cầu quản lý sử dụng, không cản trở tầm nhìn giao thông và ảnh hưởng tới công trình hạ tầng đô thị; Không bố trí tường rào bao quanh lô đất tại các phía tiếp giáp đường giao thông theo quy hoạch để tạo không gian mở thuận tiện cho dân cư tiếp cận sử dụng; Nghiên cứu hệ thống cây xanh kết hợp với gạch lát nền tạo hướng giao thông thích hợp, thuận tiện cho đi lại;

- Đảm bảo đáp ứng nhu cầu đỗ xe theo Quyết định số 1218/QĐ-UBND ngày 08/4/2022 của UBND Thành phố phê duyệt Quy hoạch bến xe, bãi đỗ xe, trung tâm tiếp vận và trạm dừng nghỉ trên địa bàn thành phố Hà Nội đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050; khớp nối đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật tại các lô đất trên với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực theo quy hoạch;

- Tuân thủ quy định tại Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia (QCVN 01:2021/BXD; QCVN 06:2021/BXD); Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành... Lưu ý việc thiết kế sử dụng thuận tiện cho các đối tượng là người khuyết tật.

b. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

- Về giao thông: Giữ nguyên mạng lưới đường xung quanh ô đất theo đồ án Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Gia Lâm, tỷ lệ 1/500 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 2783/QĐ-UBND ngày 07/7/2018.

- Bãi đỗ xe: xây dựng 05 bãi đỗ xe với tổng diện tích đất khoảng 3.580,7m² đáp ứng nhu cầu đỗ xe của bản thân Dự án và khu vực tuân thủ theo Quyết định số 1218/QĐ-UBND ngày 08/4/2022 của UBND Thành phố, trong đó:

+ Xây dựng 04 bãi đỗ xe ngoài trời với tổng quy mô diện tích khoảng 2.194,5m².

+ Xây dựng 01 bãi đỗ xe ngoài trời, kết hợp bãi đỗ xe có mái với diện tích khoảng 1.386,2m² (trong đó phần diện tích xây dựng bãi đỗ xe có mái khoảng 600m²).

Tại các bãi đỗ xe có bố trí các trạm sạc xe điện phục vụ cho khu vực Dự án và phục vụ chung cho khu vực. Cụ thể sẽ được xác định trong giai đoạn tiếp theo.

- Cấp điện:

+ Giữ nguyên quy mô công suất trạm biến áp ký hiệu CXKO-1, công suất 100kVA theo quy hoạch chi tiết khu đô thị Gia Lâm, tỷ lệ 1/500 được duyệt.

+ Nâng công suất trạm biến áp ký hiệu CXKO-2 từ 100kVA thành công suất 1.250kVA để phục vụ nhu cầu dùng điện của khu vực lập quy hoạch.

Vị trí, quy mô công suất các trạm biến áp, trạm nạp điện sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn tiếp theo.

- Về các tuyến hạ tầng kỹ thuật khác (cao độ nền, thoát nước mưa, cấp nước,...): Giữ nguyên mạng lưới các tuyến hạ tầng kỹ thuật xung quanh ô đất đã được xác định theo quy hoạch chi tiết Khu đô thị Gia Lâm, tỷ lệ 1/500, khớp nối đồng bộ với mạng lưới các tuyến hạ tầng kỹ thuật xác định tại đồ án Quy hoạch phân khu đô thị N11, tỷ lệ 1/5000 được phê duyệt.

Quá trình triển khai thực hiện Dự án: nghiên cứu bố trí các tiện ích đô thị phục vụ cho khu vực (nhà vệ sinh công cộng, điểm tập kết rác thải,...); Liên hệ với các cơ quan quản lý chuyên ngành để được thỏa thuận đấu nối hạ tầng kỹ thuật của khu vực Dự án với mạng lưới của khu vực.

Điều 2. Tổ chức thực hiện.

- Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển đô thị Gia Lâm 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 (bao gồm cả đánh giá hiện trạng và phương án quy hoạch).

- Giao Sở Quy hoạch - Kiến trúc kiểm tra, xác nhận bản vẽ Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Gia Lâm, tỷ lệ 1/500 tại lô đất ký hiệu B9-CXKO (phần tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan) phù hợp với Quyết định này; lưu trữ hồ sơ theo quy định.

- Giao UBND huyện Gia Lâm chủ trì, phối hợp với Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển đô thị Gia Lâm và Sở Quy hoạch - Kiến trúc và các đơn vị có liên quan tổ chức công bố công khai Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Gia Lâm, tỷ lệ 1/500 tại lô đất ký hiệu B9-CXKO (phần tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan) để các tổ chức, cơ quan và nhân dân được biết, thực hiện.

- UBND huyện Gia Lâm, UBND xã Kiêu Kỵ và Thanh tra Sở Xây dựng có trách nhiệm kiểm tra, giám sát việc xây dựng theo quy hoạch được duyệt, xử lý các trường hợp xây dựng sai quy hoạch theo thẩm quyền và quy định của pháp luật.

- Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển đô thị Gia Lâm 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 Khu đô thị Gia Lâm, tỷ lệ 1/500 tại ô quy hoạch B9-CXKO (phần tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan) được phê duyệt tại Quyết định này và Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia, Tiêu chuẩn thiết kế hiện hành; 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 bổ sung (nếu có) theo quy định pháp luật hiện hành.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thực hiện kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng UBND Thành phố; Giám đốc các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Xây dựng, Quy hoạch - Kiến trúc; Chủ tịch UBND huyện Gia Lâm; Chủ tịch UBND xã Kiêu Kỵ; Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển đô thị Gia Lâm; Giám đốc, Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị, tổ chức và 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;
- VPUBTP: CVP, các PCVP, các phòng: TH, TNMT, ĐT;
- Lưu: VT, ĐT.

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

Dương Đức Tuấn