

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tại ô quy hoạch ký hiệu III.2-CQ1
và một phần các ô quy hoạch ký hiệu III.2-CL, III.2-NO1
thuộc Quy hoạch chi tiết phường Ô Chợ Dừa, tỷ lệ 1/500.**

Địa điểm: Số 95, ngõ 31 phố Hoàng Cầu, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, 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; 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; Luật Thủ đô;

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 tại 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 1356/QĐ-UBND ngày 19/3/2021 của UBND Thành phố về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu đô thị H1-3, tỷ lệ 1/2000;

Căn cứ Quyết định số 153/2002/QĐ-UB ngày 15/11/2002 của UBND Thành phố về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết phường Ô Chợ Dừa, tỷ lệ 1/500;

Căn cứ các Quyết định: số 1698/QĐ-BVHTTDL ngày 26/5/2021, số 2265/QĐ-BVHTTDL ngày 19/9/2022 phê duyệt, điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Trung tâm bảo quản, tu sửa và trưng bày Mỹ thuật Đương đại, Bảo tàng Mỹ thuật Việt Nam;

Xét Tờ trình số 583/TTr-BQLDA ngày 30/9/2024 của Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng (Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch) về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tại ô quy hoạch ký hiệu III.2-CQ1 và một phần các ô quy hoạch ký hiệu III.2-CL, III.2-NO1 thuộc Quy hoạch chi tiết phường Ô Chợ Dừa, tỷ lệ 1/500 tại số 95, ngõ 31 phố Hoàng Cầu, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, Hà Nội và báo cáo của Sở Quy hoạch- Kiến trúc tại Tờ trình số 5260/TTr-QHKT ngày 19/11/2024 và Báo cáo thẩm định số 5261/BC-QHKT ngày 19/11/2024,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tại ô quy hoạch ký hiệu III.2-CQ1 và một phần các ô quy hoạch ký hiệu III.2-CL, III.2-NO1 thuộc Quy hoạch chi tiết phường Ô Chợ Dừa, tỷ lệ 1/500.

Địa điểm: Số 95, ngõ 31 phố Hoàng Cầu, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, Hà Nội.

1. Vị trí, ranh giới và quy mô:

a) Vị trí, ranh giới: Khu đất nghiên cứu lập Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tại ô quy hoạch ký hiệu III.2-CQ1 và một phần các ô quy hoạch ký hiệu III.2-CL, III.2-NO1 thuộc Quy hoạch chi tiết phường Ô Chợ Dừa, tỷ lệ 1/500 tại số 95, ngõ 31 phố Hoàng Cầu, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, Hà Nội, có vị trí:

+ Phía Đông Bắc tiếp giáp ngõ 31 phố Hoàng Cầu.

+ Các phía còn lại tiếp giáp dân cư hiện có.

b) Quy mô nghiên cứu:

Quy mô diện tích khu đất lập điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết có diện tích đất khoảng 5.693,8m² (là diện tích Bảo tàng Mỹ thuật Việt Nam quản lý, sử dụng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 111680 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 08/7/2019).

2. Mục tiêu và nguyên tắc điều chỉnh:

a) Mục tiêu điều chỉnh:

- Cụ thể hóa Quy hoạch phân khu đô thị H1-3, tỷ lệ 1/2.000 đã được UBND Thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 1356/QĐ-UBND ngày 19/03/2021.

- Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tại ô quy hoạch ký hiệu III.2-CQ1 và một phần các ô quy hoạch ký hiệu III.2-CL, III.2-NO1 thuộc Quy hoạch chi tiết phường Ô Chợ Dừa, tỷ lệ 1/500 tại số 95, ngõ 31 phố Hoàng Cầu, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa để thực hiện dự án đầu tư xây dựng Trung tâm Bảo quản, Tu sửa và Trưng bày Mỹ thuật Đương Đại, Bảo tàng Mỹ Thuật Việt Nam theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 111680 ngày 08/7/2019, chủ trương dự án đã được Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch phê duyệt tại các Quyết định: số 1698/QĐ-BVHTTDL ngày 26/5/2021, số 2265/QĐ- BVHTTDL ngày 19/9/2022.

- Đáp ứng yêu cầu phát triển không gian văn hóa, nâng cao chất lượng trải nghiệm cho khách tham quan và bảo tồn các giá trị nghệ thuật lâu đời, thúc đẩy các hoạt động giáo dục, hội thảo và giao lưu nghệ thuật, nâng cao hiểu biết và ý thức của cộng đồng về nghệ thuật.

- 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:

- Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tại ô quy hoạch ký hiệu III.2-CQ1 và một phần các ô quy hoạch ký hiệu III.2-CL, III.2-NO1 thuộc Quy hoạch chi tiết phường Ô Chợ Dừa, tỷ lệ 1/500 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 153/2002/QĐ-UB ngày 15/11/2002 trên cơ sở phạm vi, ranh giới diện tích đất Bảo tàng Mỹ thuật Việt Nam quản lý, sử dụng hợp pháp, đảm bảo phù hợp Quy hoạch phân khu đô thị H1-3, tỷ lệ 1/2000 được duyệt và chủ trương đầu tư đã được Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch phê duyệt tại các Quyết định: số 1698/QĐ-BVHTTDL ngày 26/5/2021, số 2265/QĐ- BVHTTDL ngày 19/9/2022.

- Cho phép điều chỉnh các nội dung tương ứng của ô quy hoạch ký hiệu III.2-Q1

và một phần các ô quy hoạch ký hiệu III.2-CL, III.2-NO1 thuộc Quy hoạch chi tiết phường Ô Chợ Dừa, tỷ lệ 1/500 nêu trên. Các nội dung khác không thuộc phạm vi điều chỉnh cục bộ được giữ nguyên theo Quy hoạch chi tiết phường Ô Chợ Dừa, tỷ lệ 1/500 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 153/2002/QĐ-UB ngày 15/11/2002 và các Quyết định, quy định khác có liên quan của cấp thẩm quyền.

- 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.

3. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

3.1. Về quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

- Theo Quy hoạch chi tiết phường Ô Chợ Dừa tỷ lệ 1/500 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 153/2002/QĐ-UB ngày 15/11/2002, vị trí khu đất tại số 95, ngõ 31 phố Hoàng Cầu, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa (do Bảo tàng Mỹ thuật Việt Nam đang quản lý, sử dụng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 111680 ngày 08/7/2019 với diện tích khoảng 5.693,8m²) nằm trong ô quy hoạch ký hiệu III.2-CQ1 và một phần các ô quy hoạch ký hiệu III.2-CL, III.2-NO1 với các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc như sau:

+ Ô quy hoạch ký hiệu III.2-CQ1, xác định chức năng đất cơ quan: diện tích ô đất quy hoạch 4.853m²; mật độ xây dựng 35,8%; tầng cao trung bình 3,2 tầng; hệ số sử dụng đất 1,15 lần.

+ Ô quy hoạch ký hiệu III.2-CL, xác định chức năng đất cây xanh cách ly: diện tích 926,7m².

+ Ô quy hoạch ký hiệu III.2-NO1, xác định chức năng đất ở: diện tích ô đất quy hoạch 8.494m²; mật độ xây dựng 63%; tầng cao trung bình 2,5 tầng; hệ số sử dụng đất 1,5 lần.

Nay Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tại ô quy hoạch ký hiệu III.2-CQ1 và một phần các ô quy hoạch ký hiệu III.2-CL, III.2-NO1 nêu trên, cụ thể tại Bảng tổng hợp sau:

T T	Nội dung	Theo QHCT phường Ô Chợ Dừa, tỷ lệ 1/500 được UBND TP phê duyệt tại QĐ số 153/2002/QĐ-UB ngày 15/11/2002			Đề xuất điều chỉnh	Ghi chú
		III.2-CL (*)	III.2-NO1 (*)	III.2-CQ1		
1	Ký hiệu ô đất quy hoạch	III.2-CL (*)	III.2-NO1 (*)	III.2-CQ1	E2/CCDT2	
2	Chức năng sử dụng đất	Đất cây xanh cách ly	Đất ở	Đất cơ quan	Đất công cộng đô thị (bảo tàng)	- Chức năng sử dụng đất công cộng đô thị (bảo tàng) phù hợp QHPK đô thị H1-3 được duyệt.
3	Diện tích ô đất quy hoạch (m ²)	28,14	812,66	4.853,0	5.693,8	- Điều chỉnh ô quy hoạch ký hiệu III.2-CQ1 (4.853m ²) và một phần diện tích các ô quy hoạch ký hiệu III.2-CL (28,14m ²), III.2-NO1 (812,66m ²) thành E2/CCDT2 (5.693,8m ²); - Diện tích 5.693,8m ² phù hợp GCNQSDĐ số CS 111680 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 08/7/2019.
4	Diện tích xây dựng (m ²)	-	-	-	2.268	

T T	Nội dung	Theo QHCT phường Ô Chợ Dừa, tỷ lệ 1/500 được UBND TP phê duyệt tại QĐ số 153/2002/QĐ- UB ngày 15/11/2002			Đề xuất điều chỉnh	Ghi chú
5	Tổng diện tích sàn xây dựng (m ²)	-	-	-	14.000	- Bao gồm diện tích sàn xây dựng phần nổi (9000m ²), phần ngầm (5000m ²); - Phù hợp với chủ trương đầu tư đã được Bộ VH, TT và DL phê duyet tại các QĐ: số 1698/QĐ- BVHTTDL ngày 26/5/2021, số 2265/QĐ- BVHTTDL ngày 19/9/2022.
6	Mật độ xây dựng (%)	-	63	35,8	39,8	- Phù hợp QHPK đô thị H1-3 được duyệt.
7	Tầng cao công trình (tầng)	-	2,5 (**)	3,2 (**)	05	- Phù hợp QHPK đô thị H1-3 được duyệt. - Chiều cao công trình tối đa 30m
8	Số tầng hầm (tầng)	-	-	-	02	- Bố trí bãi đỗ xe, kỹ thuật... - Đảm bảo đáp ứng nhu cầu đỗ xe theo Quyết định số 1218/QĐ- UBND ngày 08/04/2022 của UBND Thành phố.
9	Hệ số sử dụng đất (lần)	-	1,5	1,15	1,58	

Ghi chú:

- (*) Trong các ô quy hoạch ký hiệu III.2-CL (chức năng đất cây xanh cách ly), III.2-NO1 (chức năng đất ở) có một phần diện tích đất do Bảo tàng Mỹ thuật Việt Nam quản lý sử dụng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 111680 ngày 08/7/2019;

- (**) Tầng cao trung bình;

- Tầng cao công trình không bao gồm tum thang. Tum thang thực hiện theo quy định tại Thông tư số 06/2021/TT-BXD ngày 30/6/2021 của Bộ Xây dựng;

- Tổng diện tích sàn xây dựng công trình không bao gồm diện tích sàn xây dựng tum thang, kỹ thuật;

- 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 của quy hoạch và được thể hiện cụ thể tại nội dung bản vẽ Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan kèm theo.

3.2. Về tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị:

- Theo bản vẽ Sơ đồ tổ chức không gian quy hoạch - kiến trúc và cảnh quan tỷ lệ 1/500, tại khu đất số 95, ngõ 31 phố Hoàng Cầu, quận Đống Đa (trong ô quy hoạch ký hiệu III.2 – CQ1) được bố trí 2 công trình hiện có cao 02 tầng, 1 công trình hiện có cao 4 tầng và khối công trình xây mới cao 3-4 tầng. Nay điều chỉnh bố cục không gian kiến trúc cảnh quan tại khu đất để bố trí công trình cao 01, 03 và 05 tầng với chiều cao là 30m để đảm bảo yêu cầu đặc thù công trình phục vụ trưng bày - Bảo tàng cần không gian, khối tích lớn.

- 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 kết nối không gian với các công trình liền kề.

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

- Yêu cầu về cây xanh: 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 trong khu đất xây dựng; 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.

3.3. Về quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

- Việc Điều chỉnh cục bộ quy hoạch nêu trên giữ nguyên mạng lưới đường giao thông xung quanh khu đất và không làm thay đổi hệ thống hạ tầng kỹ thuật đã được xác định theo Quy hoạch chi tiết phường Ô Chợ Dừa, tỷ lệ 1/500 được duyệt.

- Bố trí đỗ xe tại khu vực 02 tầng hầm công trình (diện tích khoảng 5000m²). Ranh giới xây dựng tầng hầm không vượt ra ngoài chỉ giới đường đỏ, ranh giới ô đất, tuân thủ các quy định của Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về Quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị.

- Xây dựng 01 trạm biến áp công suất 1600KVA đặt trong tầng hầm (nhu cầu phụ tải được tính toán chi tiết theo dự án đang nghiên cứu).

- Xây dựng 01 trạm xử lý nước thải công suất 30m³/ngđ đặt tại tầng hầm, nước thải sau khi được xử lý đạt tiêu chuẩn sẽ được bơm thoát ra tuyến cống thoát nước chung.

Điều 2. Tổ chức thực hiện.

- Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng (Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch) 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 tại ô quy hoạch ký hiệu III.2-CQ1 và một phần các ô quy hoạch ký hiệu III.2-CL, III.2-NO1 thuộc Quy hoạch chi tiết phường Ô Chợ Dừa, tỷ lệ 1/500 nêu trên phù hợp với Quyết định này; lưu trữ hồ sơ theo quy định.

- Giao UBND quận Đống Đa chủ trì, phối hợp với Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng (Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch) 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 Đống Đa, UBND phường Ô Chợ Dừa 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.

- Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng (Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch) 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 tại ô quy hoạch ký hiệu III.2-CQ1 và một phần các ô quy

hoạch ký hiệu III.2-CL, III.2-NO1 thuộc Quy hoạch chi tiết phường Ô Chợ Dừa, 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 (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, Tài chính, Xây dựng, Quy hoạch - Kiến trúc; Chủ tịch UBND quận Đống Đa; Chủ tịch UBND phường Ô Chợ Dừa; Giám đốc Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng (Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch), 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.

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



Dương Đức Tuấn