

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: **5232/QĐ-UBND**

Hà Nội, ngày **26** tháng **12** năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

Về việc 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 CCV-2

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 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý đô thị;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ 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;

Căn cứ Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;

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 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 tỷ lệ 1/500;

Căn cứ Quyết định số 6115/2014/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;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 5155/TTr-QHKT ngày 22/11/2022 và Báo cáo thẩm định số 5156/BC-QHKT ngày 22/11/2022.

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 CCV-2.

1. Vị trí, ranh giới và quy mô:

- Khu đất lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch thuộc phường Ngọc Thụy, quận Long Biên, thành phố Hà Nội; phía Tây Bắc giáp tuyến đường quy hoạch 40m; phía Đông Nam giáp ngõ 268 Ngọc Thụy; phía Tây Nam giáp tuyến đường theo quy hoạch; phía Đông giáp ô đất có chức năng bãi đỗ xe theo quy hoạch.

- Quy mô nghiên cứu khu đất lập điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết (ô đất CCV-2) có diện tích khoảng 7.474m².

2. Lý do, mục tiêu và nguyên tắc điều chỉnh:

a) Lý do điều chỉnh:

Việc thực hiện 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 CCV-2 nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng các công trình công cộng, khai thác hiệu quả sử dụng đất, phù hợp với tình hình phát triển kinh tế - xã hội tại địa phương, phục vụ nhu cầu dân cư khu vực, làm cơ sở triển khai các thủ tục dự án đầu tư theo quy định.

b) Mục tiêu điều chỉnh:

- Triển khai cụ thể hóa Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050, Quy hoạch phân khu đô thị N10 tỷ lệ 1/2000, 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 các cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Điều chỉnh các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc tại ô đất về mật độ xây dựng, tầng cao, tổng diện tích sàn, hệ số sử dụng đất, bổ sung tầng hầm, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan nhằm khai thác hiệu quả quỹ đất, phục vụ các tiện ích công cộng của dân cư khu vực.

- Làm cơ sở pháp lý lập dự án đầu tư 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.

c) Nguyên tắc điều chỉnh:

- Điều chỉnh cục bộ các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc ô đất CCV-2 trong 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 trên cơ sở giữ nguyên phạm vi, ranh giới, chức năng sử dụng của ô đất theo Quy hoạch chi tiết được duyệt, không làm ảnh hưởng đến mạng lưới giao thông, hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của 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 phê duyệt;

- Các nội dung khác không thuộc phạm vi điều chỉnh cục bộ ô đất CCV-2 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 được phê duyệt (Quyết định số 1716/QĐ-UBND ngày 25/4/2012 của UBND Thành phố) và các quy định, quyết 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), Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành.

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 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 1716/QĐ-UBND ngày 25/4/2012, ô đất ký hiệu CCV-2 được xác định chức năng là đất công cộng đơn vị ở (trạm y tế, nhà văn hóa phường Ngọc Thụy) với các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc như sau: Diện tích ô đất khoảng 7.474m², diện tích xây dựng khoảng 3.438m², tổng diện tích sàn 2.690m², mật độ xây dựng 46%, hệ số sử dụng đất 0,36 lần, tầng cao trung bình 03 tầng (1-3 tầng).

Nay giữ nguyên phạm vi, ranh giới, chức năng sử dụng đất (công cộng đơn vị ở - trạm y tế, nhà văn hóa phường Ngọc Thụy), điều chỉnh các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc tại bảng tổng hợp sau:

TT	Hạng mục	Quy hoạch chi tiết xây dựng hai bên tuyến đường từ đê Ngọc Thụy đến Khu đô thị mới Thượng Thanh, quận Long Biên được duyệt	Nội dung điều chỉnh
1	Ký hiệu ô đất	CCV-2	CCV-2
2	Chức năng sử dụng đất	Đất công cộng đơn vị ở	Đất công cộng đơn vị ở
3	Diện tích ô đất	7.474m ²	7.474m ²
4	Diện tích xây dựng công trình	3.438m ²	1.970m ²
5	Mật độ xây dựng	46%	26,3%
6	Tổng diện tích sàn xây dựng (Chưa bao gồm diện tích sàn tầng hầm)	2.690m ²	7.905m ²
7	Hệ số sử dụng đất	0,36 lần	1,05 lần
8	Tầng cao công trình	1 - 3 tầng	1 - 5 tầng
9	Tầng hầm	-	1
10	Diện tích xây dựng tầng hầm		1.590m ²

* Ghi chú:

- Diện tích ranh giới ô đất giữ nguyên theo quy hoạch chi tiết được duyệt.
 - Tầng cao công trình không bao gồm tum thang (diện tích tum thang đảm bảo phù hợp 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; đảm bảo diện tích đỗ xe phục vụ bản thân công trình theo quy định.

b) Về tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị:

Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan ô đất đảm bảo hài hòa không gian cảnh quan giữa ô đất dự án với các dự án khác liền kề và khu vực dân cư.

Ô đất phải đảm bảo diện tích sân chơi, cây xanh, diện tích đỗ xe theo quy định. Giải pháp thiết kế kiến trúc công trình 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 điều kiện khí hậu, chức năng sử dụng của công trình, khuyến khích theo hướng kiến trúc xanh, tiết kiệm năng lượng, đáp ứng các yêu cầu về phòng cháy, chữa cháy, thoát người.... Tường rào bao quanh ô đất có hình thức kiến trúc thoáng, không che chắn tầm nhìn; Đảm bảo các yêu cầu giao thông tại khu vực lối vào chính công trình được an toàn, thông suốt, tổ chức đầu nối giao thông nội bộ với mạng lưới giao thông bên ngoài hợp lý, không bị tắc nghẽn; Chỉ giới xây dựng, khoảng cách giữa công trình

phải phù hợp với Quy chuẩn, Tiêu chuẩn thiết kế; Việc bố trí các công trình phụ trợ như nhà để xe, nhà thường trực bảo vệ có thể xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ. Công trình xây dựng tầng hầm phải đảm bảo 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 của Chính phủ về Quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị; bố trí cây xanh trong khuôn viên ô đất cần 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.

c) 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 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 duyệt.

d) Các nội dung khác:

Cho phép điều chỉnh các nội dung liên quan tại Quy định quản lý theo đồ án 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 được duyệt phù hợp với Quyết định này.

Điều 2. Tổ chức thực hiện.

- 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 CCV-2 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 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.

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

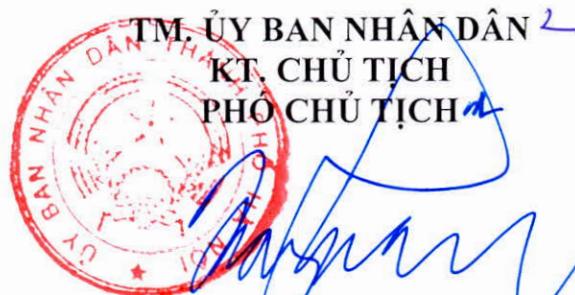
Chánh Văn phòng UBND Thành phố, Giám đốc các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Xây dựng, Quy hoạch - Kiến trúc; Chủ tịch UBND quận Long Biên; Chủ tịch UBND phường Ngọc Thụy; Giám đốc, Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Thường trực Thành ủy;
- Chủ tịch UBND Thành phố; (để b/cáo)
- Các PCT UBND Thành phố;
- VPUBTP: các PCVP, các phòng:
TH, KGVX, ĐT;
- Lưu VT, ĐTĐg.

62917

1



Dương Đức Tuấn