

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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



Nhan dân 1 nanh pno
Ngày ký: 10/05/2021
11:27:49 +07:00

Số: ~~2057~~ /QĐ - UBND

Hà Nội, ngày 40 tháng 5 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở xã hội
Thượng Thanh và đấu nối hạ tầng kỹ thuật khu vực, tỷ lệ 1/500
tại ô đất ký hiệu CT1**

Địa điểm: phường Thượng Thanh, quận Long Biên, thành phố Hà Nội

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Số: 5337
Ngày: 13/5/2021

Căn cứ Luật tổ chức Chính quyền địa phương ngày 16/9/2015 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 điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

Căn cứ Luật Kiến trúc ngày 13/6/2019;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ 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 về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;

Căn cứ Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2020 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Quyết định số 6115/QĐ-UBND ngày 21/11/2014 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu đô thị N10, tỷ lệ 1/2000;

Căn cứ Quyết định 275/QĐ-UBND ngày 275/QĐ-UBND ngày 18/01/2016 của UBND Thành phố về phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở xã hội và đấu nối hạ tầng kỹ thuật khu vực phường Thượng Thanh, quận Long Biên; Quyết định 5577/QĐ-UBND ngày 14/8/2017 của UBND Thành phố về phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết nhà ở xã hội Thượng Thanh và đấu nối hạ tầng kỹ thuật khu vực, tỷ lệ 1/500;

Căn cứ Công văn số 10075/VP-ĐT ngày 19/11/2020 của UBND Thành phố về Phương án kiến trúc công trình CT1 thuộc Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở xã hội và đấu nối hạ tầng kỹ thuật khu vực tại quận Long Biên;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 1320/TTr-QHKT ngày 07/4 /2021 và báo cáo thẩm định số 1321/BC-QHKT ngày 07/4 /2021.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở xã hội Thượng Thanh và đấu nối hạ tầng kỹ thuật khu vực, tỷ lệ 1/500 tại ô đất ký hiệu CT1.

1. Vị trí, ranh giới và quy mô:

a. Vị trí, ranh giới:

✓

Ô đất thuộc địa giới hành chính phường Thượng Thanh, Quận Long Biên, thành phố Hà Nội; có phạm vi ranh giới được xác định như sau:

- Phía Bắc giáp tuyến đường có mặt cắt B=25m.
- Phía Nam giáp tuyến đường có mặt cắt B=7,5-9m.
- Phía Đông giáp ô đất cây xanh nhóm nhà ở CX.
- Phía Tây giáp tuyến đường có mặt cắt B=15,5m.

b. Quy mô: Ô đất có quy mô nghiên cứu khoảng 5.129,7m².

2. Mục tiêu và nguyên tắc điều chỉnh:

a) Mục tiêu:

- Tăng tầng hầm đỗ xe nhằm bổ sung diện tích đỗ xe công trình phục vụ nhu cầu dân cư tại dự án và khu vực, phù hợp với chủ trương của UBND Thành phố chấp thuận.

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, định vị công trình và hình khối kiến trúc công trình đảm bảo phù hợp với công năng và thực tế sử dụng, hình thức kiến trúc công trình theo hướng hiện đại, hài hòa, góp phần vào kiến trúc cảnh quan khu vực.

- Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết làm cơ sở để Chủ đầu tư triển khai dự án đầu tư xây dựng theo quy định và là cơ sở để cơ quan, Chính quyền địa phương quản lý việc đầu tư xây dựng theo quy hoạch.

b) Nguyên tắc điều chỉnh:

- Giữ nguyên chức năng sử dụng đất, các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực theo quy hoạch chi tiết được duyệt; Điều chỉnh bổ sung 02 tầng hầm và tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, tổ chức cơ cấu bên trong công trình và hình thức kiến trúc bên ngoài công trình, đảm bảo không làm thay đổi các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc về mật độ, hệ số sử dụng đất, tầng cao tại phần nổi công trình, tuân thủ theo quy hoạch đã được duyệt và văn bản của UBND Thành phố.

- Điều chỉnh cục bộ quy hoạch trên cơ sở phạm vi đất được sử dụng hợp pháp, đảm bảo không làm thay đổi hệ thống giao thông theo Quy hoạch chi tiết và Quy hoạch phân khu đô thị N10 đã được duyệt. Cân đối các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật không làm ảnh hưởng đến hạ tầng khung khu vực đô thị, phù hợp với Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, các Tiêu chuẩn thiết kế hiện hành.

- Giải pháp tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan hình khối kiến trúc công trình hài hòa với kiến trúc cảnh quan khu vực, tuyến đường, khớp nối đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án với khu vực lân cận.

- Tuân thủ Quy chuẩn xây dựng, Tiêu chuẩn thiết kế và các quy định hiện hành có liên quan.

- Các nội dung khác không thuộc phạm vi điều chỉnh quy hoạch tại ô đất nêu trên được giữ nguyên theo các Quy hoạch được cấp thẩm quyền phê duyệt.

3. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

a) Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

Theo Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở xã hội Thượng Thanh và đầu nổi hạ tầng kỹ thuật khu vực, tỷ lệ 1/500 tại phường Thượng Thanh, quận Long Biên, ô đất CT1 được xác định là đất xây dựng công trình cao tầng với các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc như sau: diện tích ô đất khoảng 5.129,7m², diện tích xây dựng khoảng 3.300m², mật độ xây dựng 64,3%, hệ số sử dụng đất 12,4 lần, công trình cao 22 tầng + 01 tầng hầm. Nay đề xuất điều chỉnh như sau:

- Chức năng sử dụng đất: Giữ nguyên chức năng sử dụng, các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc (ranh giới, quy mô ô đất, các chỉ tiêu quy hoạch tại phần nổi công trình), điều chỉnh bổ sung 02 tầng hầm đỗ xe (từ 01 tầng hầm lên - 03 tầng hầm).

✓

- Điều chỉnh, tổ chức lại không gian kiến trúc cảnh quan, đường giao thông nội bộ và định vị, hình thức kiến trúc công trình.

Bảng các thông kê các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc tại ô CT1 sau điều chỉnh

STT	Nội dung	Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc	Đơn vị
1	Chức năng sử dụng đất	Đất nhóm nhà ở	
2	Kí hiệu ô đất	CT1	
3	Diện tích đất	5.129,7	m ²
4	Diện tích xây dựng	3.300	m ²
5	Mật độ xây dựng	64,3%	%
6	Tổng diện tích sàn (phần nổi)	63.484	m ²
7	Hệ số sử dụng đất	12,4	lần
8	Số căn hộ	Khoảng 600	căn
9	Dân số	1.672	người
10	Tầng cao	22	tầng
11	Tầng hầm	3	tầng

Ghi chú:

- 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 phục vụ đỗ xe, đáp ứng nhu cầu cho công trình theo nội dung hướng dẫn xác định quy mô xây dựng tầng hầm phục vụ đỗ xe đối với các dự án đầu tư trên địa bàn thành phố đã được UBND Thành phố thống nhất tại văn bản số 4174/UBND-ĐT ngày 28/8/2017 và hướng dẫn của Sở Quy hoạch-Kiến trúc tại công văn số 6676/QHKT-HTKT ngày 04/10/2017.

- Số lượng căn hộ, diện tích căn hộ nhà ở xã hội tuân thủ theo quy định tại Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 và Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ, phù hợp với chủ trương đã được UBND Thành phố chấp thuận tại công văn số 10075/VP-ĐT ngày 19/11/2020.

b) Về tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- Tổ chức lại không gian kiến trúc, cảnh quan định vị công trình phù hợp với chức năng sử dụng của công trình, không làm thay đổi các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc về (mật độ, hệ số sử dụng đất, tầng cao) tại phần nổi công trình, khoảng lùi công trình tuân thủ theo quy hoạch đã được duyệt và văn bản của UBND Thành phố. Tổ chức giao thông nội bộ trong ô đất đảm bảo nối tiếp cận cho xe chữa cháy phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn, quy định hiện hành về phòng cháy chữa cháy.

- Nghiên cứu giải pháp kiến trúc, màu sắc và vật liệu phù hợp tạo điểm nhấn cho khu vực. Công trình sử dụng công nghệ tiên tiến (công nghệ xanh), tiết kiệm năng lượng (sử dụng đèn Led cho chiếu sáng,...) tuân thủ Quy chuẩn QCVN 09:2013; Quyết định số 5815/QĐ-UBND ngày 30/10/2015 của UBND Thành phố và Kế hoạch số 62/KH-UBND ngày 13/3/2017 của UBND thành phố về thực hiện chương trình sử dụng năng lượng tiết kiệm và hiệu quả trên địa bàn Thành phố Hà Nội năm 2017; QCVN 10:2014/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về xây dựng công trình đảm bảo cho người khuyết tật sử dụng; QCVN 05:2008/BXD - Quy chuẩn nhà ở và công trình công cộng, QCVN 04:2019/BXD- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư, ...

c. Về quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

- Giữ nguyên các công trình hạ tầng kỹ thuật, đường giao thông theo theo Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở xã hội Thượng Thanh và hạ tầng kỹ thuật khu vực đã được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Chỉ tiêu tính toán, nguồn cấp, nguồn tiếp nhận... của các công trình hạ tầng kỹ



thuật như cấp nước, cấp điện... cho khu đất được thực hiện trong giai đoạn lập dự án đầu tư tuân thủ định hướng tại Quy hoạch chi tiết và Quy hoạch phân khu N10, tỷ lệ 1/2000 được duyệt và các quy định hiện hành có liên quan.

Điều 2. Tổ chức thực hiện.

- Giao Sở Quy hoạch - Kiến trúc tổ chức kiểm tra, xác nhận Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Khu nhà ở xã hội Thượng Thanh và đấu nối hạ tầng kỹ thuật khu vực tại ô đất ký hiệu CT1 phù hợp với nội dung điều chỉnh tại Quyết định này; Lưu trữ hồ sơ đồ án quy hoạch theo quy định.

- Giao UBND quận Long Biên chủ trì phối hợp với Sở Quy hoạch - Kiến trúc và Công ty cổ phần BIC Việt Nam tổ chức công bố công khai đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Khu nhà ở xã hội Thượng Thanh và đấu nối hạ tầng kỹ thuật khu vực tại ô đất ký hiệu CT1 và các nội dung điều chỉnh có liên quan để các tổ chức, cơ quan và nhân dân biết, thực hiện; tổ chức tuyên truyền, đảm bảo không phát sinh khiếu kiện trong quá trình triển khai tiếp theo.

- Giao Sở Xây dựng, Chủ tịch UBND quận Long Biên có trách nhiệm kiểm tra, giám sát việc đầu tư xây dựng theo quy hoạch, xử lý trường hợp xây dựng sai quy hoạch theo thẩm quyền và quy định của pháp luật.

- Giao Công ty cổ phần BIC Việt Nam có trách nhiệm hoàn thiện các thủ tục theo đúng các quy định hiện hành của Nhà nước và Thành phố về quản lý quy hoạch, sử dụng đất đai, đầu tư xây dựng, nghĩa vụ tài chính 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, Tài chính, Xây dựng, Quy hoạch - Kiến trúc, Giao thông Vận tải; Chủ tịch UBND quận Long Biên, Chủ tịch UBND phường Thượng Thanh; Giám đốc Công ty cổ phần BIC Việt Nam; Thủ trưởng các Sở, Ban, ngành, các tổ chức, cơ quan và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thực hiện Quyết định này./.

Nơi nhận: ✓

- Như Điều 3;
- Đ/c Bí thư Thành ủy (để b/c);
- Chủ tịch UBND Thành phố (để b/c);
- Các Phó Chủ tịch UBND TP;
- VPUBTP: Các PCVP,
các phòng: TH, ĐT (Th. Năng), TKBT, KGVX;
- Lưu: VT, ĐT (Trá).

668(28)



TM.ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Dương Đức Tuấn