

Ngày: 19-09-2019

Số: 5477/QĐ-UBND số: 13774 Hà Nội, ngày 16 tháng 9 năm 2019

CÔNG VĂN ĐẾN

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị công viên công nghệ phần mềm Hà Nội tại các ô quy hoạch ký hiệu L4, L5, L6 thuộc phường Phúc Lợi, quận Long Biên, Hà Nội

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 17/2015/QH13;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12;

Căn cứ Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ 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 và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 3834/QĐ-UBND ngày 04/8/2010 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Công viên công nghệ phần mềm Hà Nội, tỷ lệ 1/500 tại các phường: Phúc Lợi, Phúc Đồng, Việt Hưng, Gia Thụy, quận Long Biên, Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 72/2014/QĐ-UBND ngày 17/9/2014 của UBND thành phố Hà Nội quy định về lập, thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ, đồ án quy hoạch và quản lý theo đồ án quy hoạch đô thị 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 đồ án Quy hoạch phân khu đô thị N10, tỷ lệ 1/2000;

Căn cứ Quyết định số 5061/QĐ-UBND ngày 13/9/2019 của UBND Thành phố về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị N10, tỷ lệ 1/2.000 tại một phần ô đất quy hoạch ký hiệu D.5 (Phần Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất và Tổ chức không gian quy hoạch kiến trúc cảnh quan);

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội tại Tờ trình số 5046/TTr-QHKT ngày 09/9/2019,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị công viên công nghệ phần mềm Hà Nội tại các ô quy hoạch ký hiệu L4, L5, L6 thuộc phường Phúc Lợi, quận Long Biên, Hà Nội với những nội dung chính sau:

1. Tên đồ án: Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị công viên công nghệ phần mềm Hà Nội tại các ô quy hoạch ký hiệu L4, L5, L6, thuộc phường Phúc Lợi, quận Long Biên, Hà Nội.

2. Vị trí, ranh giới và quy mô điều chỉnh:

- Vị trí, ranh giới: Khu vực nghiên cứu điều chỉnh quy hoạch nằm về phía Đông Nam của Khu đô thị Công viên công nghệ phần mềm Hà Nội thuộc địa giới hành chính của phường Phúc Lợi, quận Long Biên, Hà Nội, có ranh giới: Phía Đông Bắc giáp tuyến đường Trần Danh Tuyên (mặt cắt ngang 40m); Phía Tây Bắc giáp tuyến đường Vũ Xuân Thiều (mặt cắt ngang 22m); Phía Tây Nam giáp Khu công nghiệp Đài Tư; Phía Đông Nam giáp các dự án khác trong ô L6.

- Quy mô đất lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết khoảng 8,6232ha.

3. Mục tiêu điều chỉnh:

- Tăng hiệu quả khai thác sử dụng đất, hiệu quả dự án, bổ sung đất công viên cây xanh, bãi đỗ xe...cho khu vực và Thành phố.

- Điều chỉnh cục bộ quy hoạch là cơ sở pháp lý để các cơ quan, chính quyền địa phương quản lý đầu tư xây dựng theo quy hoạch, làm cơ sở để chủ đầu tư triển khai dự án.

4. Nguyên tắc điều chỉnh:

- Tuân thủ định hướng Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1259/QĐ-TTg ngày 26/7/2011.

- Nội dung điều chỉnh không làm thay đổi lớn định hướng quy hoạch kiến trúc và các chỉ tiêu cơ bản theo Quy hoạch phân khu đô thị N10, Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Công viên công nghệ phần mềm Hà Nội. Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc phù hợp với quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn thiết kế và các quy định hiện hành. Kết nối hài hòa về không gian kiến trúc cảnh quan và hạ tầng kỹ thuật chung khu vực.

- Các nội dung khác không thuộc nội dung điều chỉnh được giữ nguyên theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được UBND Thành phố phê duyệt.

5. Nội dung và kết quả điều chỉnh:

a) Quy hoạch sử dụng đất:

Theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 3834/QĐ-UBND ngày 04/8/2010, các ô quy hoạch L4, L5, L6 có chức năng đất cây xanh cách ly tuyến điện, đất mương và hành lang cây xanh bảo

vệ. Theo Quy hoạch phân khu đô thị N10 tỷ lệ 1/2000 được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 6115/QĐ-UBND ngày 21/11/2014, các ô quy hoạch nêu trên có chức năng đất cây xanh cách ly, đất mương, đất giao thông.

Nay chấp thuận điều chỉnh như sau:

+ Ô đất L4: Điều chỉnh chức năng từ đất cây xanh cách ly tuyến điện và hành lang cây xanh bảo vệ sang đất cây xanh đô thị, đất hạ tầng kỹ thuật (xây dựng trạm biến áp); Đất mương thoát nước giữ nguyên theo Quy hoạch phân khu, Quy hoạch chi tiết được duyệt (Diện tích ô đất sau điều chỉnh khoảng 13.382m²).

+ Ô đất L5: Điều chỉnh đất cây xanh cách ly tuyến điện và hành lang cây xanh bảo vệ sang đất cây xanh đô thị, đất hạ tầng kỹ thuật (xây dựng trạm bơm, cập nhật theo Quy hoạch phân khu N10 được duyệt); Đất mương thoát nước giữ nguyên theo Quy hoạch phân khu, Quy hoạch chi tiết được duyệt (Diện tích các ô đất sau điều chỉnh gồm: ô L5 có diện tích đất khoảng 38.714m²; ô L5' có diện tích đất khoảng 2.319m²; Tổng diện tích ô đất L5+L5' khoảng 41.033m²).

+ Ô đất L6: Điều chỉnh đất cây xanh cách ly tuyến điện kết hợp bãi đỗ xe thành đất cây xanh đô thị, bãi đỗ xe (Diện tích đất ô đất sau điều chỉnh khoảng 25.355m²).

+ Đất đường giao thông: Điều chỉnh để phù hợp với Quy hoạch phân khu được duyệt (Diện tích đất sau điều chỉnh khoảng 6.462m²).

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất theo Quy hoạch chi tiết được duyệt và nội dung điều chỉnh

TT	Theo QHCT đã được phê duyệt			Nội dung điều chỉnh			Ghi chú
	Ô quy hoạch	Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất (m ²)	Ô quy hoạch	Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất (m ²)	
1	L4	Đất cây xanh cách ly tuyến điện (kết hợp bãi đỗ xe), mương thoát nước và hành lang cây xanh bảo vệ	12.560	L4	Đất cây xanh đô thị, hạ tầng kỹ thuật, mương thoát nước	13.382	Điều chỉnh diện tích theo QHPK N10 và Biên bản bàn giao mốc của Công ty TNHH NNMTV Địa chính Hà Nội
1.1	CL16, CLTD 9	Đất cây xanh cách ly tuyến điện (kết hợp bãi đỗ xe)	8.240	CX01, CX02, CX03, CX03'	Đất cây xanh đô thị	6.585	- Điều chỉnh chức năng từ đất cây xanh cách ly tuyến điện và hành lang cây xanh bảo vệ sang đất cây xanh đô thị, đất HTKT (xây dựng trạm biến áp); - Giữ nguyên đất mương thoát nước.
				HT01	Đất hạ tầng kỹ thuật (trạm biến áp)	3.035	
1.2	CL15	Đất mương thoát nước và hành lang cây xanh bảo vệ	4.320	HT02	Đất mương thoát nước	3.762	
2	L5	Đất cây xanh cách ly tuyến điện (kết hợp bãi đỗ xe), mương thoát nước và hành lang cây xanh bảo vệ	43.305	L5 và L5'	Đất cây xanh đô thị, hạ tầng kỹ thuật, mương thoát nước	41.033	

TT	Theo QHCT đã được phê duyệt			Nội dung điều chỉnh			Ghi chú
	Ô quy hoạch	Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất (m ²)	Ô quy hoạch	Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất (m ²)	
2.1	CL17	Đất mương thoát nước và hành lang cây xanh bảo vệ	945	CX04, CX05	Đất cây xanh đô thị	38.726	- Điều chỉnh chức năng từ đất cây xanh cách ly tuyến điện và hành lang cây xanh bảo vệ sang đất cây xanh đô thị, đất HTKT (xây dựng trạm bơm, cập nhật theo QHPK N10); - Giữ nguyên đất mương thoát nước.
2.2	CL18	Đất cây xanh cách ly tuyến điện (kết hợp bãi đỗ xe)	42.360	HT03	Đất mương thoát nước	843	
				HT04	Đất hạ tầng kỹ thuật (trạm bơm)	1.464	
3	L6	Đất cây xanh cách ly tuyến điện (kết hợp bãi đỗ xe)	25.780	L6	Đất cây xanh đô thị, bãi đỗ xe	25.355	Điều chỉnh diện tích theo QHPK N10 và Biên bản bàn giao mốc của Công ty TNHH NNMTV Địa chính Hà Nội
3.1	CL19	Đất cây xanh cách ly tuyến điện (kết hợp bãi đỗ xe)	25.780	CX06	Đất cây xanh đô thị	21.631	Điều chỉnh chức năng từ đất cây xanh cách ly tuyến điện sang đất cây xanh đô thị và bố trí bãi đỗ xe tập trung
				P	Đất bãi đỗ xe	3.724	
4	Tổng (L4+L5+L6)		81.645	Tổng (L4+L5+L5'+L6)		79.770	Điều chỉnh diện tích đất theo QHPK N10 và Biên bản bàn giao mốc của Công ty TNHH NNMTV Địa chính Hà Nội
5	Đường giao thông		4.693	Đường giao thông		6.462	
6	Tổng diện tích đất nghiên cứu		86.338	Tổng diện tích đất nghiên cứu		86.232	

Bảng tổng hợp các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất điều chỉnh

TT	Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	DT đất (m ²)	DT sàn (m ²)	Mật độ XD (%)	Tầng cao (tầng)	Ghi chú
1	L4	Đất cây xanh đô thị, hạ tầng kỹ thuật, mương thoát nước	13.382	151,8	1,1	1	
1.1	HT01	Đất hạ tầng kỹ thuật (trạm biến áp)	3.035	151,8	5	1	Công trình xây dựng có khoảng lùi cách chỉ giới đường đỏ và mép mương thoát nước tối thiểu 6,0m
1.2	HT02	Đất mương thoát nước	3.762				UBNDTP đã có Quyết định số 6935/QĐ-UBND ngày 19/11/2001 giao Công ty Kim Khí Thăng Long quản lý sử dụng
1.3	CX01	Đất cây xanh đô thị, mặt nước	4.255				
1.4	CX02	Đất cây xanh đô thị	862				
1.5	CX03	Đất cây xanh đô thị	1.367				UBNDTP đã có Quyết định số 2633/QĐ-UB ngày 14/8/1996 giao Công ty TNHH Công nghiệp thực phẩm Ngọc Lâm quản lý sử dụng
1.6	CX03'	Đất cây xanh đô thị	101				Phần đất xen kẹt, kiến nghị giao cho Công ty TNHH Công nghiệp thực phẩm Ngọc Lâm để quản lý đảm bảo đồng bộ.
2	L5'	Đất cây xanh đô thị, hạ tầng kỹ thuật, mương	2.319	73,2	3,2	1	

TT	Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	DT đất (m ²)	DT sàn (m ²)	Mật độ XD (%)	Tầng cao (tầng)	Ghi chú
		thoát nước					
2.1	HT03	Đất mương thoát nước	843				UBNDTP đã có Quyết định số 6935/QĐ-UBND ngày 19/11/2001 giao Công ty Kim Khí Thăng Long quản lý sử dụng
2.2	HT04	Đất hạ tầng kỹ thuật (trạm bơm)	1.464	73,2	5	1	Công trình xây dựng có khoảng lùi cách chỉ giới đường đỏ và mép mương thoát nước tối thiểu 6,0m
2.3	CX04	Đất cây xanh đô thị	12				
3	L5	Đất cây xanh đô thị	38.714				
3.1	CX05	Đất cây xanh đô thị	38.714				
4	L6	Đất cây xanh đô thị, bãi đỗ xe	25.355	86	0,34	1	
4.1	CX06	Đất cây xanh đô thị	21.631				
4.2	P	Đất bãi đỗ xe	3.724	86	2,31	1	
Diện tích ô L (L4 + L5 + L5' + L6)			79.770				
Giao thông			6.462				
Diện tích khu vực nghiên cứu			86.232				

*** Ghi chú:**

+ Ranh giới, mốc giới lập dự án được xác định theo Hồ sơ diện tích (gồm Thông báo diện tích số 10-180/TBĐT-CTĐC-KTCN ngày 22/10/2010 và Biên bản bàn giao mốc định vị do Công ty TNHH Nhà nước MTV Địa chính Hà Nội lập). Ranh giới, mốc giới chính xác do Sở Tài nguyên và Môi trường kiểm tra, đảm bảo không chồng lấn các dự án đã được UBND Thành phố giao đất.

+ Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc xác định cụ thể tại bản vẽ Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất (QH-04).

+ Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi công trình, ranh giới và các chỉ tiêu sử dụng đất khu vực lập dự án cụ thể tuân thủ các điều kiện đã xác định của quy hoạch.

b) Tổ chức không gian quy hoạch, kiến trúc cảnh quan:

- Giải pháp tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan trong khu vực nghiên cứu điều chỉnh cục bộ quy hoạch được đề xuất phù hợp với không gian kiến trúc cảnh quan chung của khu vực với điểm nhấn công viên cây xanh đô thị, kết hợp hồ nước.

- Đối với đất cây xanh đô thị: Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan công viên cây xanh dạng rừng cây (không bố trí đường dạo); Đảm bảo chủng loại và kích thước cây phù hợp quy định hiện hành; Hạn chế xây dựng tường rào kín... tạo không gian mở để phục vụ nhu cầu nghỉ ngơi của dân cư khu vực.

- Nghiên cứu các giải pháp thiết kế, sử dụng vật liệu bền vững môi trường,

tiết kiệm năng lượng (đèn Led, thiết bị điện thông minh...).

- Đảm bảo khoảng lùi xây dựng đến chỉ giới đường đỏ và đến ranh giới đất; mật độ xây dựng, quy mô và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc các công trình theo các quy định hiện hành.

** Ghi chú: Bản đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan chỉ có tính chất minh họa, gợi ý. Bố cục mặt bằng, hình dáng kiến trúc công trình sẽ được cụ thể hóa trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng; khi thiết kế công trình cần đảm bảo các chỉ tiêu sử dụng đất đã khống chế tại Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, Quy định quản lý theo quy hoạch được duyệt, các yêu cầu về không gian kiến trúc cảnh quan, quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn thiết kế và các quy định có liên quan.*

c) Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

Cơ bản giữ nguyên mạng lưới đường giao thông và hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo Quy hoạch chi tiết khu đô thị Công viên công nghệ phần mềm Hà Nội đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 3843/QĐ-UBND ngày 04/8/2010, được cập nhật phù hợp trong Quy hoạch phân khu đô thị N10 được duyệt. Điều chỉnh bổ sung các hạng mục công trình như sau:

- Giao thông: Bổ sung bố trí 01 bãi đỗ xe tập trung ở phía Đông khu đất, diện tích khoảng 3.724m² phục vụ nhu cầu công cộng của khu vực xung quanh. Cho phép bố trí trạm sạc điện trong khu đất bãi đỗ xe tập trung.

- Cấp nước: Xây dựng bổ sung các tuyến ống cấp nước dịch vụ DN50-DN75mm dọc các tuyến đường quy hoạch và trong khuôn viên các khu đất để cấp nước đến các công trình.

- Cấp điện:

+ Bổ sung khu đất hạ tầng kỹ thuật ký hiệu HT-01 để dự phòng để xây dựng trạm biến áp 110kV theo yêu cầu của ngành điện.

+ Hạ ngầm tuyến điện 110kV hiện có cắt qua khu đất kết hợp tuyến điện 110kV dự kiến cấp điện cho trạm biến áp 110kV Tây Nam Gia Lâm dọc tuyến đường B= 40m đảm bảo khoảng cách với các công trình hạ tầng kỹ thuật khác hiện có theo quy định. Trường hợp hè đường không đủ để bố trí tuyến điện thì có thể nghiên cứu hạ ngầm tại dải đất cây xanh giáp tuyến đường B= 40m, trong khu quy hoạch.

+ Bổ sung 01 trạm biến áp phân phối 22/0,4kV công suất 250kVA và hệ thống cáp ngầm 22kV để cấp điện cho các công trình trong khu quy hoạch.

- Thông tin liên lạc: Nguồn cấp cho khu quy hoạch được cấp từ tổng đài vệ tinh Sài Đồng hiện có.

- Thoát nước thải và vệ sinh môi trường: Bổ sung đặt các thùng rác nhỏ có nắp kín tại khu cây xanh, khoảng cách 100-200m/thùng để thu gom rác thải. Bố trí nhà vệ sinh công cộng trong các khu đất cây xanh; nước thải của các nhà vệ sinh công cộng được thu gom theo hệ thống thoát nước thải riêng và chất thải phải

được xử lý tại chỗ đạt tiêu chuẩn vệ sinh môi trường theo quy định. Cụ thể sẽ được xác định trong giai đoạn lập dự án đầu tư.

- Các nội dung khác không thuộc phạm vi điều chỉnh nêu trên tiếp tục thực hiện theo Quyết định số 3843/QĐ-UBND ngày 04/8/2010 của UBND Thành phố.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

- Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội chịu trách nhiệm kiểm tra, xác nhận hồ sơ bản vẽ điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị công viên công nghệ phần mềm Hà Nội tại các ô quy hoạch ký hiệu L4, L5, L6 thuộc phường Phúc Lợi, quận Long Biên, Hà Nội phù hợp với Quyết định này (kèm Quy định quản theo đồ án điều chỉnh được duyệt).

- Giao UBND quận Long Biên chủ trì phối hợp với Công ty CP Hanel, Sở Quy hoạch - Kiến trúc tổ chức công bố công khai quy hoạch điều chỉnh để các tổ chức, cơ quan có liên quan và nhân dân được biết. UBND quận Long Biên và UBND phường Phúc Lợi 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.

- Công ty Cổ phần Hanel có trách nhiệm triển khai thực hiện dự án phù hợp đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và các nội dung điều chỉnh được phê duyệt theo Quyết định này; phối hợp chặt chẽ với chính quyền địa phương và các đơn vị, chủ đầu tư dự án ở lân cận có liên quan trong quá trình thực hiện đảm bảo khớp nối đồng bộ hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch; hoàn chỉnh các thủ tục đầu tư xây dựng 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: Quy hoạch - Kiến trúc, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Công thương; Viện trưởng Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội; Chủ tịch UBND quận Long Biên; Chủ tịch UBND phường Phúc Lợi; Giám đốc Công ty Cổ phần Hanel và Thủ trưởng các Ban ngành, cơ quan liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- TT Thành ủy, TT HĐND TP; (để
- Chủ tịch UBND Thành phố; | b/c)
- Các PCT UBND Thành phố;
- VPUB: CVP, PVP_{P.V.Chiến}, KH, ĐT; T_{h,m}
- Lưu: VT, ĐT. *T_v (25)*

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Thế Hùng

