

Số: 4149 /QĐ-UBND

Hà Nội, ngày 12 tháng 8 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị N1 tỷ lệ 1/2000 tại ô quy hoạch ký hiệu I.7.3

Địa điểm: xã Tiên Phong, huyện Mê Linh, 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; 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 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 Lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 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; số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị; số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2020 Quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc;

Căn cứ các Thông tư của Bộ Xây dựng: 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 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; số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị và số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013;

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 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;

Căn cứ Quy hoạch phân khu đô thị N1 tỷ lệ 1/2000 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 1911/QĐ-UBND ngày 28/02/2013;

Căn cứ các Quyết định của UBND tỉnh Vĩnh Phúc về triển khai dự án tại khu vực xã Tiên Phong, huyện Mê Linh: Quyết định số 646/QĐ-UBND ngày 03/3/2008 phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500; Giấy chứng nhận đầu tư số 19121000098 ngày 04/3/2008 để thực hiện dự án; Quyết định số 939/QĐ-UBND ngày 27/3/2008 thu hồi đất để thực hiện bồi thường GPMB; Quyết định số 1476/QĐ-UBND ngày

09/5/2008 đổi tên chủ đầu tư dự án; Quyết định số 1569/QĐ-CT ngày 16/5/2008 phê duyệt giá thu tiền sử dụng đất; Quyết định số 1810/QĐ-UBND ngày 06/6/2008 giao đất thực hiện dự án;

Căn cứ Thông báo số 169/TB-UBND ngày 21/02/2020 của UBND Thành phố về Kết luận của Tập thể lãnh đạo UBND Thành phố về chủ trương điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị N1, tỷ lệ 1/2000 tại xã Tiên Phong, huyện Mê Linh;

Căn cứ Thông báo số 2775-TB/TU ngày 27/7/2020 của Thành ủy Hà Nội về kết luận của Ban Thường vụ Thành ủy đồng ý về nguyên tắc đối với sự cần thiết Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị N1, tỷ lệ 1/2000 tại ô đất ký hiệu I.7.3 tại xã Tiên Phong, huyện Mê Linh;

Căn cứ Thông báo số 314/TB-VP ngày 19/7/2024 của Văn phòng UBND Thành phố về Kết luận của Phó Chủ tịch UBND Thành phố tại cuộc họp xem xét đề xuất của Sở Quy hoạch – Kiến trúc về việc Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị N1, tỷ lệ 1/2000 tại ô quy hoạch ký hiệu I.7.3, tại huyện Mê Linh;

Xét đề nghị của UBND huyện Mê Linh tại Tờ trình số 95/TTr-UBND ngày 16/5/2024 và Báo cáo thẩm định số 2504/BC-QHKT-BSH+HTKT ngày 12/6/2024 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị N1 tỷ lệ 1/2000 tại ô quy hoạch ký hiệu I.7.3 với các nội dung chính như sau:

1. Vị trí, phạm vi ranh giới và quy mô điều chỉnh:

a) Vị trí: thuộc địa giới hành chính xã Tiên Phong, huyện Mê Linh.

b) Phạm vi ranh giới, quy mô:

- Khu vực nghiên cứu điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị N1 được xác định theo ô quy hoạch có ký hiệu I.7.3 có ranh giới như sau: Phía Đông giáp dự án Khu nhà ở Làng hoa Tiên Phong và ô quy hoạch I.7.5; Phía Bắc giáp đầm Tiên Phong; Phía Nam giáp dự án Khu nhà ở Minh Giang – Đầm Và (giai đoạn 2); Phía Tây giáp quốc lộ 23B và ô quy hoạch ký hiệu I.7.2.

- Quy mô diện tích ô quy hoạch ký hiệu I.7.3 \approx 47,61ha, quy mô dân số khoảng 6.800 người (giữ nguyên).

2. Mục tiêu điều chỉnh:

- Cụ thể hoá 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.

- Giải quyết khó khăn, bất cập trong quá trình triển khai thực hiện dự án đã được cấp thẩm quyền chấp thuận trước đây, xem xét tính kế thừa quá trình pháp lý dự án trong khu vực sau khi mở rộng địa giới hành chính Thủ đô Hà Nội. Đảm bảo tính khả thi thực hiện quy hoạch. Xác định rõ phạm vi, mức độ, nội dung điều chỉnh; bảo đảm tính liên tục, khớp nối đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong khu vực điều chỉnh và khu vực xung quanh; đảm bảo các chỉ tiêu khung xác định tại Quy hoạch phân khu đô thị N1 đã được phê duyệt và tuân thủ Quy chuẩn, Tiêu chuẩn và các quy định hiện hành.

- Nghiên cứu bố trí trường học các cấp tập trung, đáp ứng yêu cầu phát triển hệ thống trường học liên cấp trong giai đoạn hiện nay và phù hợp với nhu cầu thực tế.

- Làm cơ sở để triển khai các dự án đầu tư xây dựng và là cơ sở pháp lý để cơ quan chức năng và chính quyền địa phương quản lý quy hoạch kiến trúc, quản lý đầu tư xây dựng theo quy hoạch được phê duyệt.

3. 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; Không làm ảnh hưởng đến định hướng chung, hệ thống hạ tầng kỹ thuật khung và hạ tầng xã hội, cơ cấu các thành phần chức năng sử dụng đất (không làm giảm diện tích các chức năng đất công trình công cộng, mầm non, trường học và các khu công viên cây xanh) và tương quan tỷ lệ diện tích đất cơ bản theo Quy hoạch phân khu N1 được duyệt. Tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng, Tiêu chuẩn thiết kế và các quy định liên quan hiện hành.

- Rà soát, đánh giá các dự án, đồ án đã phê duyệt Quy hoạch chi tiết, đang triển khai trong ô quy hoạch ký hiệu I.7.3, khớp nối thống nhất đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, chỉ giới đường đỏ các tuyến đường cấp phân khu vực trở lên; đối với các nội dung khác thuộc ranh giới các Quy hoạch chi tiết đã duyệt được thể hiện giữ nguyên theo Quy hoạch phân khu tại ô quy hoạch I.7.3 để đảm bảo tính thống nhất và tập trung vào nội dung điều chỉnh.

- Các nội dung khác tuân thủ theo Quy hoạch phân khu đô thị N1, tỷ lệ 1/2000 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 1911/QĐ-UBND ngày 28/02/2011.

4. Nội dung điều chỉnh:

a) Về quy hoạch sử dụng đất:

Nội dung điều chỉnh tập trung tại 04 khu vực, liên quan tới 11 ô đất chức năng với các nội dung chính sau:

- Dịch chuyển và tập trung các ô đất có chức năng công cộng đơn vị ở (ký hiệu CC2), trường trung học cơ sở (ký hiệu TH2), mầm non (ký hiệu NT2) sang vị trí ô đất chức năng nhóm nhà ở mới (ký hiệu NO1) để kết hợp với ô đất chức năng trường tiểu học (ký hiệu TH1) thành cụm công trường học liên cấp, công cộng đơn vị ở. Theo đó tại vị trí cũ của các ô đất ký hiệu CC2, TH2 được hoán đổi thành đất nhóm nhà ở mới (ghép vào ô đất ký hiệu NO9). Điều chỉnh tăng chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc đất trường Tiểu học, trung học cơ sở: mật độ xây dựng 14÷35%, tầng cao 2÷3 tầng thành mật độ xây dựng 14÷40%, tầng cao 2÷5 tầng.

- Dịch chuyển ô đất chức năng hỗn hợp (ký hiệu HH) sang vị trí ô đất ký hiệu NT2 và 1 phần ô đất nhóm nhà ở mới (ký hiệu NO10), giảm diện tích đất hỗn hợp từ 1,29ha còn 0,75ha để tăng diện tích đất nhà ở mới dự kiến bố trí nhà ở xã hội. Vị trí ô đất hỗn hợp cũ kết hợp với một phần ô đất cây xanh khu ở (ký hiệu CXKV6, diện tích ≈ 0,11ha) được điều chỉnh thành đất nhóm nhà ở mới (ký hiệu NO1). Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc đất hỗn hợp điều chỉnh từ 15 tầng thành tối đa 21 tầng phù hợp và đồng bộ với tầng cao tối đa đối với đất nhóm nhà ở mới.

- Điều chỉnh một phần đất nhóm nhà ở mới (ký hiệu NO9, NO10) phần giáp trục đường 48m thành đất cây xanh (ký hiệu CX5, CX6) có tổng diện tích ≈ 0,51ha.

- Diện tích ô quy hoạch ký hiệu I.7.3 giảm khoảng 0,26 ha sau khi cập nhật chỉ giới đường đỏ đã được phê duyệt tại đề án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở Minh Giang - Đầm Và (giai đoạn 2) theo Quyết định số 1957/QĐ-UBND ngày 27/3/2017 của UBND Thành phố.

- Quy mô dân số kiểm soát tại ô quy hoạch ký hiệu I.7.3 giữ nguyên là 6.800 người.

- Các nội dung khác trong ô quy hoạch I.7.3 giữ nguyên theo Quy hoạch phân khu đô thị N1, tỷ lệ 1/2000 đã được phê duyệt.

Bảng số liệu so sánh các ô đất trước và sau điều chỉnh

Stt	Quy hoạch phân khu được duyệt				Phương án điều chỉnh				Ghi chú
	Tên ô đất	Diện tích (ha)	MĐXD (%)	Tầng cao (tầng)	Tên ô đất	Diện tích (ha)	MĐXD (%)	Tầng cao (tầng)	
1	Khu vực 1	2,65				2,65			Điều chỉnh chức năng ô đất NO1 và một phần ô đất CX1, vị trí ô TH1 thành các ô đất CC2, TH1, TH2 và NT2
	<i>CX1</i>	<i>0,70</i>	<i>0-5</i>	<i>0-1</i>	<i>CX1</i>	<i>0,43</i>	<i>0-5</i>	<i>0-1</i>	
	<i>TH1</i>	<i>0,95</i>	<i>14-35</i>	<i>2-3</i>	<i>TH1</i>	<i>0,95</i>	<i>30-40</i>	<i>2-5</i>	
	<i>NO1</i>	<i>1,00</i>	<i>30-40</i>	<i>3-21</i>	<i>NT2</i>	<i>0,38</i>	<i>30-40</i>	<i>2-3</i>	
					<i>TH2</i>	<i>0,55</i>	<i>30-40</i>	<i>2-5</i>	
	<i>CC2</i>				<i>0,34</i>	<i>20-40</i>	<i>3-5</i>		
2	Khu vực 2	4,59				4,35			- Giảm 0,24ha sau khi cập nhật Chỉ giới tuyến đường khu vực - Điều chỉnh ô đất CC2, TH2 thành đất nhóm nhà ở mới (ghép vào ô NO9) - Điều chỉnh một phần ô đất NO9 thành ô đất CX5
	<i>CC2</i>	<i>0,34</i>	<i>20-40</i>	<i>3-5</i>	<i>CX5</i>	<i>0,19</i>	<i>0-5</i>	<i>0-1</i>	
	<i>TH2</i>	<i>0,55</i>	<i>14-35</i>	<i>2-3</i>					
	<i>NO9</i>	<i>3,70</i>	<i>30-40</i>	<i>3-21</i>	<i>NO9</i>	<i>4,16</i>	<i>30-40</i>	<i>3-21</i>	
3	Khu vực 3	6,05				5,99			- Giảm 0,06ha sau khi cập nhật Chỉ giới tuyến đường khu vực - Điều chỉnh ô đất NT2 và một phần ô đất NO10 thành đất hỗn hợp (HH1) và đất cây xanh CX4. - Điều chỉnh một phần ô đất NO10 thành ô đất CX6
	<i>CX4</i>	<i>1,24</i>	<i>0-5</i>	<i>0-1</i>	<i>CX4</i>	<i>1,11</i>	<i>0-5</i>	<i>0-1</i>	
	<i>NT2</i>	<i>0,38</i>	<i>30-40</i>	<i>2-3</i>	<i>CX6</i>	<i>0,32</i>	<i>0-5</i>	<i>0-1</i>	
	<i>NO10</i>	<i>4,43</i>	<i>30-40</i>	<i>3-21</i>	<i>HH1</i>	<i>0,75</i>	<i>20-40</i>	<i>3-21</i>	
					<i>NO10</i>	<i>3,81</i>	<i>30-40</i>	<i>3-21</i>	
4	Khu vực 4	1,40				1,44			- Tăng 0,04ha do cập nhật Chỉ giới tuyến đường khu vực Điều chỉnh một phần ô đất CXKV6, HH1 thành đất nhóm nhà ở mới NO1
	<i>CXKV6 (một phần)</i>	<i>0,11</i>	<i>0-5</i>	<i>0-1</i>	<i>NO1</i>	<i>1,44</i>	<i>30-40</i>	<i>3-21</i>	
	<i>HH1</i>	<i>1,29</i>	<i>20-40</i>	<i>3-15</i>					
	Tổng	14,69				14,43			Giảm 0,26ha sau khi cập nhật Chỉ giới tuyến đường chính đô thị

Ghi chú:

- Tại ô đất cây xanh ký hiệu CX5, CX6 xác định là đất cây xanh, đường nội bộ tạo không gian ngăn cách giữa tuyến đường chính đô thị và khu nhà ở mới.

- Tổng hợp quy hoạch sử dụng đất đai đô thị ô quy hoạch ký hiệu I.7.3: Cụ thể tại bản vẽ quy hoạch sử dụng đất.

- Một số nội dung về quy hoạch sử dụng đất: Quản lý theo nguyên tắc chung về quy hoạch sử dụng đất của Quy hoạch phân khu đô thị N1 đã được phê duyệt. Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc và các yêu cầu cụ thể sẽ được nghiên cứu tiếp tục trong quá trình lập quy hoạch chi tiết, lập dự án đầu tư xây dựng, đảm bảo về quá trình triển khai, hiện trạng sử dụng đất, điều kiện quản lý thực tế phát sinh,... với yêu cầu tuân thủ các không chế và quy định tại đồ án Quy hoạch phân khu, phù hợp Quy chuẩn, Tiêu chuẩn thiết kế và các quy định hiện hành.

b) Về các nội dung khác:

Điều chỉnh cục bộ cơ bản không làm ảnh hưởng đến định hướng phát triển đô thị, bố cục không gian và không làm thay đổi hệ thống hạ tầng kỹ thuật khung đã được xác định trong ô quy hoạch I.7.3 theo Quy hoạch phân khu đô thị N1 được duyệt.

Điều 2. Tổ chức thực hiện.

1. Sở Quy hoạch - Kiến trúc: Kiểm tra, xác nhận bản vẽ Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị N1 tỷ lệ 1/2000 tại ô quy hoạch ký hiệu I.7.3 phù hợp với Quyết định này; Lưu trữ hồ sơ đồ án quy hoạch theo quy định.

2. UBND huyện Mê Linh chủ trì, phối hợp với Sở Quy hoạch - Kiến trúc tổ chức công bố công khai quy hoạch được duyệt cho các tổ chức, cơ quan và nhân dân biết, tổ chức thực hiện.

3. Chủ tịch UBND huyện Mê Linh, Thanh tra Sở Xây dựng có trách nhiệm kiểm tra, giám sát xây dựng theo quy hoạch, xử lý các trường hợp xây dựng sai quy hoạch theo thẩm quyền và quy định của pháp luật.

4. Các Sở, ngành Thành phố thực hiện quản lý Nhà nước theo chức năng nhiệm vụ được giao.

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

Chánh Văn phòng UBND Thành phố, Giám đốc các Sở: Quy hoạch - Kiến trúc, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Giao thông Vận tải, Tài chính; Viện trưởng Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội; Chủ tịch UBND huyện Mê Linh; Chủ tịch UBND xã Tiên Phong; Thủ trưởng các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- TTTU (để b/c);
- Chủ tịch UBND TP (để b/c);
- Các PCT UBND TP;
- VPUBTP: Các CVP, PCVP V.T.Anh; các phòng: TH, ĐT;
- Lưu: VT, ĐT_{Hn}.

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



Dương Đức Tuấn