

Số: /QĐ-UBND

Hà Nội, ngày tháng năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị GN(C) tỷ lệ 1/5000
tại ô quy hoạch ký hiệu C1-3**

Địa điểm: thị trấn Quang Minh, 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 19/02/2025;

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 Điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1668/QĐ-TTg ngày 27/12/2024;

Căn cứ Quy hoạch phân khu đô thị GN(C) tỷ lệ 1/5000 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 6620/QĐ-UBND ngày 02/12/2015;

Căn cứ các Quyết định của UBND tỉnh Vĩnh Phúc về dự án Xây dựng và kinh doanh Trung tâm thương mại, văn phòng căn hộ, khu tập luyện thể thao tại thị trấn Quang Minh, huyện Mê Linh: Quyết định số 1724/QĐ-UBND ngày 02/6/2004 phê duyệt địa điểm lập dự án đầu tư; Quyết định số 1286/QĐ-UBND ngày 08/5/2007 thu hồi 50.590m² đất để bồi thường giải phóng mặt bằng, thực hiện dự án; Quyết định số 1784/QĐ-UBND ngày 06/6/2008 về việc giao 50.590m² đất đã thu hồi tại Quyết định số 1286/QĐ-UBND ngày 08/5/2007; Giấy chứng nhận sử dụng đất số AM 665016 ngày 14/7/2008 và số AM 665017 ngày 14/7/2008 cấp cho Công ty TNHH Togi Việt Nam;

Căn cứ Giấy chứng nhận đầu tư số 011043001005 do UBND thành phố Hà Nội chứng nhận thay đổi lần thứ nhất ngày 02/8/2011 cho Công ty TNHH Togi Việt Nam (thực hiện dự án đầu tư: Xây dựng và kinh doanh trung tâm thương mại, văn phòng, căn hộ, khu tập luyện thể thao tại thị trấn Quang Minh, huyện Mê Linh;

Căn cứ Thông báo số 286-TB/BCSD ngày 18/7/2023 về Kết luận của Ban cán sự Đảng UBND Thành phố thống nhất về chủ trương điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu đô thị GN(C), tỷ lệ 1/5000 tại ô đất C1-3 khu vực đầu tư dự án Xây dựng kinh doanh Trung tâm thương mại, văn phòng, căn hộ, khu tập luyện thể thao tại thị trấn Quang Minh, huyện Mê Linh;

Xét đề nghị của UBND huyện Mê Linh tại Tờ trình số 34/TTr-UBND ngày 28/02/2025 và Báo cáo thẩm định số 1212/BC-QHKT-BSH+HTKT ngày 28/3/2025 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đề án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị GN(C) tỷ lệ 1/5000 tại ô quy hoạch C1-3 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 thị trấn Quang Minh, huyện Mê Linh.

b) Phạm vi ranh giới, quy mô:

- Khu vực nghiên cứu điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị GN(C) có phạm vi, ranh giới như sau: Phía Đông giáp đường Võ Văn Kiệt, phía Tây Nam giáp đường Quang Minh, phía Tây giáp dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở ven sông Long Việt - Long Viet Riverside, phía Bắc giáp sông Cà Lồ, phía Nam giáp Khu vườn ươm cây.

- Quy mô diện tích điều chỉnh $\approx 5,06$ ha.

- Quy mô dân số toàn bộ ô quy hoạch ký hiệu C1-3 giữ nguyên 920 người.

2. Mục tiêu điều chỉnh:

- Cụ thể hoá Quy hoạch chung Thủ đô đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

- Giải quyết khó khăn, bất cập trong quá trình triển khai thực hiện dự án đầu tư 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 GN(C) và tuân thủ Quy chuẩn, Tiêu chuẩn và các quy định hiện hành.

- Làm cơ sở để triển khai 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 sử dụng đất của Điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065 và Quy hoạch phân khu đô thị GN(C) được duyệt, hoàn chỉnh chính xác phần đất công cộng đơn vị ở và điều chỉnh

một phần thành chức năng đất Công cộng đô thị phục vụ chung cho khu vực và đô thị (khu vực có vị trí giáp trục đường Võ Văn Kiệt); Đảm bảo hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật phù hợp với Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và Tiêu chuẩn thiết kế hiện hành.

- Các nội dung khác không thuộc nội dung điều chỉnh được giữ nguyên và thực hiện theo Quy hoạch phân khu đô thị GN(C), tỷ lệ 1/5000 và các đồ án quy hoạch khác có liên quan đã được phê duyệt.

4. Nội dung điều chỉnh:

a) Về quy hoạch sử dụng đất:

- Điều chỉnh và bố cục lại vị trí đất nhóm nhà ở mới, đất công cộng đơn vị ở, sân đường nội bộ. Trong đó, điều chỉnh đất nhóm nhà ở mới, một phần diện tích đất công cộng đơn vị ở và một phần diện tích đất giao thông nội bộ thành đất Công cộng đô thị có diện tích $\approx 2,08$ ha (thương mại dịch vụ, văn phòng) để đảm bảo mục tiêu của Dự án đầu tư đã được UBND tỉnh Vĩnh Phúc chấp thuận trước đây (đã xác định rõ không đề xuất bố trí chức năng đất nhà ở tại khu đất Dự án), với chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc: mật độ xây dựng 30-45%, tầng cao tối đa 5 tầng (khu vực có vị trí giáp các trục đường lớn). Phần đường giao thông nội bộ sẽ được nghiên cứu cụ thể tại giai đoạn lập Quy hoạch chi tiết, tỷ lệ 1/500.

- Điều chỉnh chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc đất công cộng đơn vị ở: mật độ xây dựng 30-35%, tầng cao tối đa 2 tầng thành mật độ xây dựng 30-45%, tầng cao tối đa 5 tầng.

- Bố cục, sắp xếp lại vị trí đất cây xanh thể dục thể thao phù hợp với vị trí đất công cộng đô thị, công cộng đơn vị ở khi điều chỉnh.

Các nội dung khác giữ nguyên theo Quy hoạch phân khu đô thị GN(C), tỷ lệ 1/5000 và các đồ án được duyệt khác có liên quan.

Bảng tổng hợp so sánh số liệu quy hoạch sử dụng đất trong phạm vi điều chỉnh

STT	Chức năng sử dụng đất	Bản vẽ Tổng mặt bằng sử dụng đất Quy hoạch phân khu được duyệt (ha)	Phương án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu (ha)
1	Đất giao thông đô thị	1,19	1,19
2	Đất công cộng đơn vị ở	1,68	0,24
3	Đất cây xanh đô thị	0,55	0,57
4	Đất nhóm nhà ở đô thị	0,17	0
5	Đất giao thông đơn vị ở (nội bộ)	1,41	0,83
6	Đất công cộng đô thị	0	2,08
7	Đất cây xanh cách ly	0,06	0,14
	Tổng cộng	5,06	5,06

Ghi chú:

- Tổng hợp quy hoạch sử dụng đất ở quy hoạch ký hiệu C1-3: 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 GN(C) 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 điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu, phù hợp Quy chuẩn, Tiêu chuẩn thiết kế và các quy định hiện hành.

b) Về tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan: Điều chỉnh cục bộ cơ bản không làm ảnh hưởng đến định hướng phát triển đô thị, tổ chức không gian cảnh quan chung tại ô quy hoạch C1-3.

c) Về hạ tầng kỹ thuật:

- Về giao thông:

+ Mạng lưới đường cấp Thành phố, khu vực: Giữ nguyên mạng lưới đường giao thông cấp Thành phố, cấp khu vực xung quanh ô quy hoạch theo định hướng quy hoạch phân khu đô thị GN(C) được duyệt.

+ Mạng lưới đường nội bộ: khớp nối mạng lưới đường giao thông nội bộ bên trong khu vực điều chỉnh với các dự án liên kề đã được cấp thẩm quyền phê duyệt.

++ Điều chỉnh vị trí tuyến đường cấp nội bộ phía Tây khu vực điều chỉnh khớp nối với tuyến đường thuộc dự án Khu nhà ở Long Việt đã được phê duyệt và đã đầu tư xây dựng.

++ Điều chỉnh mạng lưới đường cấp nội bộ (đường nhóm nhà) phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan của khu vực sau điều chỉnh.

- Bãi đỗ xe: công trình xây dựng mới bố trí diện tích đỗ xe đảm bảo đáp ứng nhu cầu bản thân công trình và khu vực theo Quyết định số 1218/QĐ-UBND ngày 08/4/2022 của UBND Thành phố về việc phê duyệt Quy hoạch bến bãi đỗ xe, trung tâm tiếp vận và trạm dừng nghỉ trên địa bàn thành phố Hà Nội đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050.

- Về các tuyến hạ tầng kỹ thuật khác:

Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị GN(C) tỷ lệ 1/5000 tại ô quy hoạch C1-3 giữ nguyên quy mô dân số trong toàn khu; mạng lưới đường giao thông khung và hạ tầng kỹ thuật khung theo định hướng Quy hoạch phân khu GN(C) được duyệt. Quy mô, vị trí cụ thể của các công trình hạ tầng kỹ thuật (cấp, thoát nước, trạm biến áp, các trạm thông tin liên lạc, điểm thu gom tập kết rác thải....) sẽ được xác định cụ thể theo quy hoạch chi tiết, tỷ lệ 1/500 được cấp thẩm quyền phê 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 GN(C), tỷ lệ 1/5000 tại ô quy hoạch ký hiệu C1-3 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, Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Xây dựng; Viện trưởng Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội; Chủ tịch UBND huyện Mê Linh; Chủ tịch UBND thị trấn Quang Minh; 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;
 - VPUB: CVP, PCVP V.T.Anh;
các phòng: TH, NNMT, ĐT, KT;
 - Lưu: VT, ĐT.
- 19556

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

Dương Đức Tuấn