

Số: /QĐ-UBND

Hà Nội, ngày tháng năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt đề án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị S3, tỷ lệ 1/5000 tại một phần diện tích đất thuộc ô quy hoạch ký hiệu F4 (đất trường Tiểu học)

Địa điểm: phường Tây Mỗ, quận Nam Từ Liêm, 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 quyết số 15-NQ/TW ngày 05/5/2022 của Bộ Chính trị về phương hướng, nhiệm vụ phát triển Thủ đô Hà Nội đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045;

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; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng về việc quy định hồ sơ của nhiệm vụ và đề án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 1259/QĐ-TTg ngày 26/7/2011 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 816/QĐ-UBND ngày 13/02/2018 của UBND Thành phố phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 (phần quy hoạch sử dụng đất tại khu vực dự án Khu đô thị mới Tây Mỗ-Đại Mỗ, quận Nam Từ Liêm và định hướng hạ tầng kỹ thuật tại khu vực Khu đô thị An Khánh D3);

Căn cứ Quyết định số 4874/QĐ-UBND ngày 15/8/2013 và Quyết định số 2639/QĐ-UBND ngày 30/5/2018 của UBND Thành phố phê duyệt Quy hoạch phân khu đô thị S3, tỷ lệ 1/5000 và Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị S3, tỷ lệ 1/5000 tại các ô quy hoạch ký hiệu C3, C5, F1, F2, F3, F4, F5, F6;

Căn cứ Quyết định số 6218/QĐ-UBND ngày 06/12/2023 của UBND Thành phố về việc giao nhiệm vụ tổ chức lập điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị

S3, tỷ lệ 1/5000 tại một phần diện tích đất thuộc ô quy hoạch F4 (đất trường Tiểu học) tại phường Tây Mỗ, quận Nam Từ Liêm;

Căn cứ Quyết định số 38/2023/QĐ-UBND ngày 29/12/2023 của UBND Thành phố Hà Nội về 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;

Xét đề nghị của UBND quận Nam Từ Liêm tại Tờ trình số 157/TTr-UBND ngày 06/9/2024 và của Sở Quy hoạch - Kiến Trúc tại Báo cáo thẩm định số /BC-QHKT-NSH-HTKT ngày

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị S3, tỷ lệ 1/5000 tại một phần diện tích đất thuộc ô quy hoạch ký hiệu F4 (đất trường Tiểu học) với những nội dung chính như sau:

1. Vị trí, ranh giới và quy mô nghiên cứu:

a. Vị trí, ranh giới:

Khu đất điều chỉnh cục bộ quy hoạch thuộc phường Tây Mỗ, quận Nam Từ Liêm; Phía Đông Bắc giáp đường tuyến đường đã được đầu tư xây dựng và ô đất ký hiệu F4-CX02; Phía Tây Nam giáp ô đất ký hiệu F4-CH02; Phía Tây Bắc giáp tuyến đường B= 19,5m đã được đầu tư xây dựng.

b. Quy mô nghiên cứu:

Tổng diện tích đất nghiên cứu khoảng 1,82ha.

2. Mục tiêu, nguyên tắc điều chỉnh:

a. Mục tiêu điều chỉnh:

- Cụ thể hóa 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; thực hiện chủ trương của UBND Thành phố về bổ sung thêm cấp học và quy mô tầng cao công trình tại khu đất (tại văn bản số 3359/UBND-ĐT ngày 11/10/2023 và Quyết định số 6218/QĐ-UBND ngày 06/12/2023 về việc giao nhiệm vụ tổ chức lập Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị S3 tỷ lệ 1/5000 tại một phần diện tích đất thuộc ô quy hoạch ký hiệu F4 - đất Trường tiểu học) phù hợp với Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia, khai thác sử dụng hiệu quả quỹ đất, tăng quy mô xây dựng trường, nâng cao điều kiện học tập, chất lượng đào tạo giảng dạy, phát triển hệ thống trường học chất lượng cao.

- Làm cơ sở nghiên cứu lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết và lập dự án đầu tư xây dựng Trường phổ thông có nhiều cấp học tiên tiến, hiện đại nhằm nâng cao môi trường giáo dục, phát triển hệ thống trường học chất lượng cao, xây dựng cơ sở vật chất trường lớp theo hướng đồng bộ, chuẩn hóa, tiên tiến, hiện đại; làm cơ sở pháp lý để các cơ quan và cấp chính quyền địa phương quản lý đầu tư xây dựng theo quy định của pháp luật.

b. Nguyên tắc điều chỉnh:

- Điều chỉnh chức năng sử dụng đất tại phần diện tích đất trường Tiểu học thuộc ô quy hoạch ký hiệu F4 sang thành đất trường Phổ thông có nhiều cấp học (Trường tiểu học, Trung học cơ sở và Trung học phổ thông) tại khu đất trên cơ sở giữ nguyên phạm vi ranh giới và mạng lưới hạ tầng kỹ thuật xung quanh theo quy hoạch được duyệt, đảm bảo các chỉ tiêu hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật của khu vực phù hợp với Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia, Tiêu chuẩn thiết kế hiện hành.

- Các nội dung không thuộc phạm vi điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị S3, tỷ lệ 1/5000 nêu trên được giữ nguyên theo Quy hoạch phân khu đô thị

S3, tỷ lệ 1/5000, Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị S3, tỷ lệ 1/5000 tại các ô quy hoạch ký hiệu C3, C5, F1, F2, F3, F4, F5, F6 được duyệt và các quyết định, quy định khác có liên quan của cấp thẩm quyền.

3. Nội dung điều chỉnh quy hoạch:

a. Về quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

- Theo Quy hoạch phân khu đô thị S3, tỷ lệ 1/5000 và Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị S3, tỷ lệ 1/5000 tại các ô quy hoạch ký hiệu C3, C5, F1, F2, F3, F4, F5, F6 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 4874/QĐ-UBND ngày 15/8/2013 và Quyết định số 2639/QĐ-UBND ngày 30/5/2018, khu đất nghiên cứu điều chỉnh quy hoạch thuộc ô quy hoạch ký hiệu F4, có quy mô diện tích đất khoảng 1,82ha, định hướng chức năng là đất Trường Tiểu học, chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc: mật độ xây dựng 20-40%, tầng cao công trình 1-4 tầng.

- Nay điều chỉnh chức năng sử dụng đất tại phần diện tích đất trường Tiểu học thuộc ô quy hoạch ký hiệu F4 sang thành đất trường Phổ thông có nhiều cấp học (Trường tiểu học, Trung học cơ sở và Trung học phổ thông) với các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc: Quy mô diện tích đất khoảng 1,82ha; mật độ xây dựng tối đa 40%; tầng cao công trình (nội) tối đa 05 tầng; tầng hầm 01 tầng; số lượng học sinh khoảng 1.820 học sinh.

Bảng chỉ tiêu sử dụng đất tại khu đất điều chỉnh quy hoạch

TT	Nội Dung	Quy hoạch phân khu S3 tỷ lệ 1/5000 (tại ô quy hoạch ký hiệu F4) được phê duyệt tại Quyết định số 2639/QĐ-UBND ngày 30/5/2018	Nội dung đề xuất điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị S3, tỷ lệ 1/5000 tại một phần diện tích đất thuộc ô Quy hoạch ký hiệu F4 (đất trường Tiểu học)	Ghi chú
1	Chức năng sử dụng đất	Đất trường Tiểu học	Đất trường Phổ thông có nhiều cấp học	Trường Phổ thông có nhiều cấp học (Trường Tiểu học, Trung học cơ sở và Trung học phổ thông)
2	Diện tích đất	1,82ha	1,82ha	Quy mô diện tích đất chính xác sẽ được xác định ở giai đoạn lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và được các cấp thẩm quyền phê duyệt.
3	Mật độ xây dựng	20% ÷ 40%	40%	- Các chỉ tiêu về quy hoạch kiến trúc cụ thể tại khu đất dự án (bố cục công trình xây dựng, tầng cao từng hạng mục công trình) sẽ được xác định chính xác trong quá lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, thiết kế công trình, lập dự án đầu tư, đảm bảo phù hợp với QCVN 01:2021/BXD; Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành; các quy định hiện hành có liên quan và được các cấp có thẩm quyền phê duyệt.
4	Tầng cao công trình (nội)	01 ÷ 04 tầng	05 tầng	
5	Tầng hầm	-	01 tầng hầm	
6	Số lượng học sinh	1213 học sinh	Khoảng 1820 học sinh (chỉ tiêu sử dụng đất 10m ² /học sinh)	Giữ nguyên số lượng học sinh cấp Tiểu học theo Quy hoạch phân khu đã được duyệt, bổ sung 607 học sinh cấp Trung học cơ sở và Trung học phổ thông

Ghi chú:

- Ranh giới, diện tích, bố cục công trình xây dựng và tầng cao của từng hạng mục công trình, tổng diện tích sàn xây dựng, hệ số sử dụng đất, quy mô số lớp học của từng cấp học, chỉ tiêu sử dụng đất/l học sinh theo đúng quy định tại QCVN 01:2021/BXD ... số học sinh và các hạng mục phụ trợ (nếu có) trong khu đất

trường học phổ thông có nhiều cấp học sẽ được chính xác hóa tại giai đoạn lập quy hoạch tỷ lệ 1/500 và lập dự án đầu tư, khớp nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực; bảo đảm tuân thủ QCVN 01:2021/BXD, Thông tư số 13/2020/TT-BGDĐT ngày 26/5/2020 của Bộ Giáo dục và Đào tạo; Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành (được cấp có thẩm quyền phê duyệt).

- Tầng cao công trình không bao gồm tum thang (diện tích tum thang đảm bảo theo quy định tại Thông tư số 06/2021/TT-BXD ngày 30/6/2021 của Bộ Xây dựng). Việc bố trí tầng hầm cần tuân thủ Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị và đảm bảo phạm vi ranh giới xây dựng tầng hầm không vượt quá chỉ giới đường đỏ, ranh giới khu đất, đáp ứng các yêu cầu về phòng cháy chữa cháy, thoát người theo quy định; Quyết định số 913/QĐ-UBND ngày 15/3/2022 của UBND Thành phố phê duyệt Quy hoạch chung không gian xây dựng ngầm đô thị trung tâm thành phố Hà Nội đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050, tỷ lệ 1/10.000.

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

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan khu đất cần nghiên cứu hài hòa với cảnh quan chung khu vực, đảm bảo các yêu cầu quản lý sử dụng đối với từng cấp học, phù hợp với tính chất sử dụng, đáp ứng yêu cầu nâng cao chất lượng, môi trường giáo dục, phát triển hệ thống trường học chất lượng cao, cơ sở vật chất trường lớp theo hướng đồng bộ, chuẩn hóa, tiên tiến, hiện đại.

- Giải pháp thiết kế kiến trúc, bố trí công năng sử dụng trong các hạng mục công trình cần thống nhất về hình thức, phong cách kiến trúc, tạo tổng thể công trình đẹp, đáp ứng yêu cầu sử dụng, phòng cháy chữa cháy theo quy định và tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia (QCVN 01:2021/BXD, QCVN 06:2022/BXD và Sửa đổi 1:2023 QCVN 06:2022/BXD). Công trình sử dụng vật liệu thân thiện với môi trường, không sử dụng màu sắc chói, đậm, gây phản cảm; nghiên cứu hình thức, vật liệu xây dựng tường rào bao quanh khu đất đảm bảo mỹ quan đô thị, không che chắn tầm nhìn; bố trí vịnh giao thông tại lối ra vào chính của trường đảm bảo an toàn giao thông, tổ chức đầu nối giao thông nội bộ với mạng lưới giao thông bên ngoài hợp lý, tránh tắc nghẽn giao thông. Công trình cần đảm bảo yêu cầu tiếp cận sử dụng cho người khuyết tật.

- Đảm bảo diện tích cây xanh, diện tích bãi đỗ xe theo quy định; thiết kế sân vườn, cây xanh tiểu cảnh, giao thông nội bộ và công trình hạ tầng kỹ thuật trong khu đất đảm bảo khớp nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực theo quy hoạch; giải pháp thiết kế chiếu sáng đảm bảo tiết kiệm điện năng, nghiên cứu bố trí chiếu sáng công cộng cho các vị trí kiến trúc tiểu cảnh, đường dạo.

c. Về quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

- Các nội dung về chỉ tiêu tính toán, nguồn cấp, nguồn tiếp nhận và mạng lưới hạ tầng kỹ thuật xung quanh khu đất được giữ nguyên theo các đồ án Quy hoạch phân khu đô thị S3, tỷ lệ 1/5000; Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị S3, tỷ lệ 1/5000 tại các ô quy hoạch ký hiệu C-3, C-5, F-1, F-2, F-3, F-4, F-5, F-6 và Quy hoạch phân khu đô thị GS, tỷ lệ 1/5000 tại ô quy hoạch GS4-1 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại các Quyết định số 4874/QĐ-UBND ngày 15/8/2013 và số 2639/QĐ-UBND ngày 30/5/2018.

- Về chỗ đỗ xe: Khuyến khích áp dụng chỉ tiêu tính toán diện tích đỗ xe theo Quyết định số 1218/QĐ-UBND ngày 08/4/2022 của UBND Thành phố.

- Các công trình hạ tầng kỹ thuật gồm cấp nước, cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc, thoát nước mưa và thoát nước thải của khu vực đáp ứng nhu cầu sử dụng của các công trình trong khu quy hoạch. Mạng lưới hạ tầng kỹ thuật nội bộ của khu đất, giải pháp đầu nối với mạng lưới hạ tầng kỹ thuật của khu vực sẽ được xác định

cụ thể trong giai đoạn lập dự án đầu tư, đảm bảo đáp ứng nhu cầu sử dụng của dự án và được cơ quan quản lý chuyên ngành thỏa thuận theo quy định.

- Tầng hầm chỉ được sử dụng để bố trí đỗ xe và các công trình hạ tầng kỹ thuật phụ trợ, không sử dụng để bố trí các chức năng khác. Ranh giới xây dựng tầng hầm cho phép tối đa trùng chỉ giới đường đỏ và phạm vi sử dụng của khu đất được xác định theo Quyết định giao đất, thuê đất của UBND Thành phố. Ranh giới, quy mô xây dựng tầng hầm sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn lập dự án đầu tư được cấp thẩm quyền phê duyệt. Việc bố trí đỗ xe tại tầng hầm cần đảm bảo các yêu cầu về phòng cháy chữa cháy theo quy định tại QCVN13:2018/BXD; QCVN 06:2022/BXD; Sửa đổi 1:2023 QCVN 06:2022/BXD và các quy định hiện hành khác.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

- UBND quận Nam Từ Liêm và đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Chịu trách nhiệm về pháp lý tổ chức lập (bao gồm cả quy trình; phạm vi, đối tượng, thời gian, hình thức, kết quả tổng hợp... ý kiến cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư có liên quan), chất lượng, số liệu, tính chính xác, tính thống nhất, đồng bộ với hệ thống bản vẽ, thuyết minh, quy định quản lý (bao gồm cả đánh giá hiện trạng và phương án quy hoạch).

- Sở Quy hoạch - Kiến trúc có trách nhiệm kiểm tra, xác nhận bản vẽ phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị S3, tỷ lệ 1/5000 tại một phần diện tích đất thuộc ô quy hoạch ký hiệu F4 (đất trường Tiểu học) thuộc phường Tây Mỗ, quận Nam Từ Liêm) phù hợp với nội dung Quyết định này; Lưu trữ hồ sơ đồ án quy hoạch theo quy định.

- UBND quận Nam Từ Liêm có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với Sở Quy hoạch - Kiến trúc tổ chức công bố công khai Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu để các tổ chức, cơ quan có liên quan và nhân dân được biết.

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

Chánh Văn phòng UBND Thành phố; Giám đốc các Sở: Quy hoạch - Kiến trúc, Kế hoạch và Đầu tư, Giáo dục và Đào tạo; Tài chính, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Công an Thành phố; Chủ tịch UBND quận Nam Từ Liêm; Chủ tịch UBND phường Tây Mỗ; 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;
- Chủ tịch UBND Thành phố;
- Các PCT UBND Thành phố;
- VPUBNDTP: các PCVP,
- các phòng: TH, KGVX, ĐT;
- Lưu VT, ĐTT.

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

Dương Đức Tuấn