

Số: 4305 /QĐ-UBND

Hà Nội, ngày 30 tháng 9 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu vực Bắc Cổ Nhuế - Chèm, tỷ lệ 1/500 tại các ô đất quy hoạch ký hiệu C6-NT1 và D5-NT1

Địa điểm: Phường Đức Thắng, phường Xuân Đình, quận Bắc 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; 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 Luật Thủ đô ngày 21/11/2012;

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 về việc 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 1259/QĐ-TTg ngày 26/7/2011 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô đến năm 2030 tầm nhìn đến năm 2050;

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

Căn cứ Quyết định số 6632/QĐ-UBND ngày 02/12/2015 của UBND Thành phố phê duyệt Quy hoạch phân khu đô thị H2-1, tỷ lệ 1/2000;

Căn cứ Quyết định số 1082/QĐ-UBND ngày 21/3/2008 của UBND Thành phố về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu vực Bắc Cổ Nhuế - Chèm, tỷ lệ 1/500;

Căn cứ Quyết định số 72/2014/QĐ-UBND ngày 17/9/2014 của UBND Thành phố ban hành Quy định về lập, thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ, đồ án và quản lý theo đồ án quy hoạch đô thị trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội tại Tờ trình số 3818/TTr-QHKT-P1-HTKT ngày 10/8/2021 và Văn bản số 3819/BC-QHKT-P1-HTKT ngày 10/8/2021,



QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu vực Bắc Cổ Nhuế - Chèm, tỷ lệ 1/500 tại các ô đất quy hoạch ký hiệu C6-NT1 và D5-NT1.

1. Tên đồ án: Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu vực Bắc Cổ Nhuế - Chèm, tỷ lệ 1/500 tại các ô đất quy hoạch ký hiệu C6-NT1 và D5-NT1.

Địa điểm: Phường Đức Thắng và phường Xuân Đình, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

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

a) Vị trí, ranh giới nghiên cứu:

- Ô đất quy hoạch ký hiệu C6-NT1 thuộc Khu vực Bắc Cổ Nhuế - Chèm, nằm trên địa giới hành chính phường Đức Thắng, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội.

+ Phía Bắc giáp tuyến đường quy hoạch có mặt cắt ngang 15,5m;

+ Phía Tây giáp tuyến đường quy hoạch có mặt cắt ngang 15,5m;

+ Phía Đông giáp ô đất quy hoạch ký hiệu C6-TT5;

+ Phía Nam giáp tuyến đường quy hoạch có mặt cắt ngang 13,5m.

- Ô đất quy hoạch ký hiệu D5-NT1 thuộc Khu vực Bắc Cổ Nhuế - Chèm, nằm trên địa giới hành chính phường Xuân Đình, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội.

+ Phía Bắc giáp tuyến đường quy hoạch có mặt cắt ngang 21,25m;

+ Phía Tây giáp tuyến đường quy hoạch có mặt cắt ngang 25m;

+ Phía Đông giáp tuyến đường quy hoạch có mặt cắt ngang 17,5m;

+ Phía Nam giáp tuyến đường quy hoạch có mặt cắt ngang 11,5m.

b) Quy mô nghiên cứu quy hoạch: tổng diện tích khoảng 12.664m² (≈ 1,266ha), trong đó:

- Ô đất quy hoạch ký hiệu C6-NT1: 4.263m² (≈ 0,426ha).

- Ô đất quy hoạch ký hiệu D5-NT1: 8.401m² (≈ 0,84ha).

3. Nguyên tắc điều chỉnh:

- Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu vực Bắc Cổ Nhuế - Chèm, tỷ lệ 1/500 tại các ô đất quy hoạch ký hiệu C6-NT1 và D5-NT1 trên cơ sở vẫn giữ nguyên ranh giới, quy mô diện tích đất, chức năng sử dụng đất [đất trường Mầm non (bao gồm đường giao thông)] của các ô đất ký hiệu C6-NT1 và D5-NT1, chỉ điều chỉnh xác định lại ranh giới và diện tích đất trường Mầm non và diện tích đất đường giao thông, để phù hợp thực tế sử dụng đất, xác định lại các chỉ tiêu về mật độ xây dựng, tầng cao công trình, tổng diện tích sàn xây dựng, hệ số sử dụng đất theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và đã được UBND Thành phố chấp thuận chủ trương tại công văn số 12360/VP-ĐT ngày 20/12/2019, nhằm khai thác tối đa hiệu quả quỹ đất, bổ sung thêm diện tích bố trí các hạng mục phụ trợ phục vụ tốt hơn nhu cầu của học sinh, nhà trường; Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết đảm bảo phù hợp định hướng Quy hoạch phân khu đô thị H2-1, tỷ lệ 1/2000 được duyệt và ý kiến nhất trí của chính quyền địa phương (UBND quận Bắc Từ Liêm, UBND phường Đức Thắng, UBND phường Xuân Đình), ý kiến đồng thuận của cộng đồng dân cư có liên quan tại khu vực.

- Đảm bảo khớp nối đồng bộ hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, giao thông của ô đất với hệ thống khu vực, không gian kiến trúc cảnh quan đồ án Quy hoạch

chi tiết Khu vực Bắc Cỏ Nhuế - Chèm, tỷ lệ 1/500 và Quy hoạch phân khu đô thị H2-1, tỷ lệ 1/2000, phù hợp với thực tiễn quản lý sử dụng đất, tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN01:2021/BXD, Tiêu chuẩn Quốc gia TCVN 3907:2011 Trường mầm non - Yêu cầu thiết kế và các quy định hiện hành có liên quan.

- Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu vực Bắc Cỏ Nhuế - Chèm, tỷ lệ 1/500 tại các ô đất quy hoạch C6-NT1 và D5-NT1 là cơ sở pháp lý để chủ đầu tư nghiên cứu lập dự án đầu tư, để các cấp chính quyền quản lý xây dựng theo quy hoạch.

- Không thay đổi hệ thống giao thông và hạ tầng kỹ thuật khung đã được xác định trong Quy hoạch chi tiết Khu vực Bắc Cỏ Nhuế - Chèm, tỷ lệ 1/500 được duyệt, phù hợp định hướng Quy hoạch phân khu đô thị H2-1 được duyệt.

- Các nội dung khác không thuộc nội dung Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu vực Bắc Cỏ Nhuế - Chèm, tỷ lệ 1/500 tại các ô đất quy hoạch ký hiệu C6-NT1 và D5-NT1 thuộc Khu vực Bắc Cỏ Nhuế - Chèm được giữ nguyên theo Quy hoạch chi tiết Khu vực Bắc Cỏ Nhuế - Chèm, tỷ lệ 1/500 đã được UBND Thành phố phê duyệt và các Quyết định, Quy định khác có liên quan của cấp thẩm quyền.

4. Nội dung điều chỉnh:

a) Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

Phạm vi nghiên cứu Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu vực Bắc Cỏ Nhuế - Chèm, tỷ lệ 1/500 tại các ô đất quy hoạch ký hiệu C6-NT1 và D5-NT1 có tổng diện tích đất khoảng 12.664m² (trong đó diện tích ô đất quy hoạch ký hiệu C6-NT1: 4.263m²; diện tích ô đất quy hoạch ký hiệu D5-NT1: 8.401m²).

**Bảng thống kê chức năng quy hoạch sử dụng đất,
chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc điều chỉnh chính**

TT	Nội dung	Đơn vị	Theo QHCT Khu vực Bắc Cỏ Nhuế Chèm, tỷ lệ 1/500 được UBND Thành phố phê duyệt		Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết	
			C6-NT1	D5-NT1	C6-NT1	D5-NT1
I	Ô đất					
1	Chức năng sử dụng đất		Trường Mầm non (bao gồm đường giao thông)		Trường Mầm non	Đường giao thông
2	Diện tích ô đất	M2	4.263		3.707	556
3	Diện tích xây dựng	M2	-		1.483	
4	Mật độ xây dựng	%	30,4		40	
5	Tổng diện tích sàn	M2	-		4.448	
6	Hệ số sử dụng đất	lần	0,61		1,2	
7	Tầng cao công trình	tầng	2		3	
II	Ô đất					
1	Chức năng sử dụng đất		Trường Mầm non (bao gồm đường giao thông)		Trường Mầm non	Đường giao thông
2	Diện tích ô đất	M2	8.401		7.585	816
3	Diện tích xây dựng	M2	-		3.034	
4	Mật độ xây dựng	%	23,33		40	
5	Tổng diện tích sàn	M2	-		7.205	
6	Hệ số sử dụng đất	lần	0,47		0,95	
7	Tầng cao công trình	tầng	2		3	

* Ghi chú:

- Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc xác định cụ thể tại Bản vẽ Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất.

- Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng (trùng chỉ giới đường đỏ và ranh giới ô

đất), khoảng lùi xây dựng công trình và các chỉ tiêu sử dụng đất khu vực lập dự án cụ thể phải tuân thủ theo các điều kiện đã được xác định của quy hoạch.

- Khi lập dự án đầu tư, triển khai thi công xây dựng phải tiến hành khảo sát lại cụ thể hiện trạng sử dụng đất, các công trình ngầm và nổi hiện có trong khu vực để phục vụ công tác đền bù giải phóng mặt bằng theo quy định của Nhà nước, đồng thời phải đảm bảo việc tiêu thoát nước chung cho khu vực.

b) Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị:

- Bộ cục mặt bằng, hình dáng các công trình xây dựng sẽ được thực hiện cụ thể hóa trong giai đoạn lập dự án đầu tư, khi thiết kế công trình cần đảm bảo các chỉ tiêu sử dụng đất không vượt quá các chỉ tiêu sử dụng đất (diện tích xây dựng, tổng diện tích sàn xây dựng, mật độ xây dựng, tầng cao công trình...) đã khống chế tại Bản đồ quy hoạch Tổng mặt bằng sử dụng đất, các quy định của Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN01:2021/BXD, Tiêu chuẩn Quốc gia TCVN 3907:2011 Trường mầm non - Yêu cầu thiết kế, các quy định hiện hành khác có liên quan và được cấp thẩm quyền chấp thuận theo quy định; Không gian trong đô thị được quản lý theo quy hoạch, quy định quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị.

- Nghiên cứu tổ chức không gian cây xanh, sân vườn, giao thông nội bộ trong khu đất trường Mầm non để tạo lập cảnh quan kiến trúc hài hòa, phù hợp với chức năng sử dụng; Khớp nối đồng bộ với hệ thống giao thông chung của khu vực, đảm bảo các yêu cầu về PCCC, thoát người... theo quy định.

- Các yêu cầu về giao thông đối nội, đối ngoại, bán kính quay xe, thông thoáng chiếu sáng, phòng cháy chữa cháy, vệ sinh môi trường, hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực... tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và các quy định hiện hành khác có liên quan.

- Giải pháp thiết kế công trình theo hướng kiến trúc xanh, đảm bảo thông thoáng tự nhiên, người khuyết tật tiếp cận sử dụng thuận tiện, kết cấu kỹ thuật, phòng chống cháy nổ, động đất thoát người... theo quy định.

- Nghiên cứu công trình thiết kế theo hướng hiện đại và đặc trưng kiến trúc riêng của công trình trường Mầm non. Hình thức kiến trúc công trình (vật liệu hoàn thiện, màu sắc công trình...) hài hòa với cảnh quan kiến trúc khu vực, khí hậu và phù hợp chức năng sử dụng của công trình, đảm bảo tính liên hệ, kết nối chặt chẽ về không gian, cảnh quan trong khu đô thị. Đảm bảo các yêu cầu an toàn giao thông tại khu vực lõi vào chính của công trình được an toàn và thông suốt, tổ chức đầu nối giao thông công trình với mạng lưới đường giao thông bên ngoài hợp lý, không bị tắc nghẽn, tổ chức các vịnh ra vào xe, không gian chuyển tiếp.

b) Thiết kế đô thị:

- Các công trình bố trí đảm bảo sự hài hòa về không gian, chiều cao phù hợp Quy hoạch chi tiết Khu vực Bắc Cổ Nhuế - Chèm và khu vực xung quanh.

- Khoảng cách, khoảng lùi của công trình tuân thủ theo các quy định của Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và các quy định hiện hành có liên quan.

- Bộ cục quy hoạch hoặc tổ chức không gian công trình nghiên cứu trên cơ sở phân tích về các điều kiện hiện trạng của khu đất, vị trí cảnh quan, tranh thủ hướng gió mát, hạn chế tối đa nhu cầu sử dụng năng lượng cho điều hòa không khí hoặc sưởi ấm công trình.

- Công trình sử dụng vật liệu ngoại thất hoàn thiện có chất lượng cao tạo được sự



hài hòa, sáng sủa cũng như sự tương phản về màu sắc, chất liệu, các mảng đặc, rỗng; phù hợp điều kiện khí hậu.

- Các yêu cầu về cây xanh và chiếu sáng, tiện ích đô thị giữ nguyên theo Quy hoạch chi tiết Khu vực Bắc Cổ Nhuế - Chèm, tỷ lệ 1/500 đã được UBND Thành phố phê duyệt và các Quyết định, Quy định khác có liên quan của cấp thẩm quyền.

- Sau khi đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt, chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức lập mô hình của đồ án phù hợp nội dung thiết kế quy hoạch, tuân thủ các quy định tại Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị và Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng.

c) Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

- Mạng lưới đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật khung xung quanh khu quy hoạch tuân thủ theo đồ án Quy hoạch chi tiết Khu vực Bắc Cổ Nhuế - Chèm, tỷ lệ 1/500 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 1082/QĐ-UBND ngày 21/3/2008. Các công trình trường học tự đảm bảo nhu cầu đỗ xe trong khuôn viên ô đất xây dựng công trình theo đúng các quy định hiện hành. Rà soát các hạng mục hạ tầng kỹ thuật (trạm biến áp) trong khuôn viên để phục vụ dự án.

- Quá trình triển khai thủ tục về quy hoạch kiến trúc tiếp theo, cần thực hiện đầy đủ các nội dung yêu cầu về phòng cháy chữa cháy đối với đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 theo quy định tại Nghị định số 136/2020/NĐ-CP ngày 24/11/2020 của Chính phủ và tuân thủ các ý kiến của Phòng Cảnh sát phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ - Công an thành phố Hà Nội tại các công văn số 154/PC07-Đ2 ngày 27/5/2021 và công văn số 155/PC07-Đ2 ngày 27/05/2021.

- Liên hệ với Viện Quy hoạch Xây dựng Hà Nội để được cung cấp số liệu hạ tầng kỹ thuật tại các khu đất nghiên cứu lập án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đảm bảo phù hợp với định hướng Quy hoạch phân khu đô thị H2-1 tỷ lệ 1/2000 được phê duyệt.

6. Quy định quản lý:

- Việc quản lý quy hoạch đô thị, quản lý đất đai, đầu tư xây dựng công trình cần tuân thủ quy hoạch và các “Quy định quản lý theo đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu vực Bắc Cổ Nhuế - Chèm, tỷ lệ 1/500 tại các ô đất quy hoạch ký hiệu C6-NT1 và D5-NT1” theo Luật pháp và các quy định hiện hành của Nhà nước và Thành phố; Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành hiện hành.

- Việc điều chỉnh, thay đổi, bổ sung quy hoạch phải được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

- Giao Sở Quy hoạch - Kiến trúc tổ chức kiểm tra và xác nhận bản vẽ quy hoạch chi tiết và Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phù hợp với Quyết định phê duyệt của UBND Thành phố; Lưu trữ hồ sơ đồ án quy hoạch theo quy định.

- Giao UBND quận Bắc Từ Liêm chủ trì, phối hợp cùng Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng quận Bắc Từ Liêm và Sở Quy hoạch - Kiến trúc tổ chức công bố công khai quy hoạch được duyệt cho các cơ quan, tổ chức và nhân dân biết.

- Giao Chủ tịch UBND quận Bắc Từ Liêm, Chủ tịch UBND phường Đức Thắng chịu trách nhiệm: Kiểm tra, quản lý, 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.

- Giao các Sở, Ngành và các cơ quan liên quan của Thành phố có trách nhiệm giám sát, hướng dẫn UBND quận Bắc Từ Liêm, Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng quận Bắc Từ Liêm thực hiện theo đúng quy định của Luật Đầu tư công, Luật Quy hoạch đô thị, Luật Đất đai, Luật Xây dựng và các quy định hiện hành của Nhà nước và Thành phố về quản lý quy hoạch, quản lý đầu tư và xây dựng hiện hành.

- Giao UBND quận Bắc Từ Liêm, Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng quận Bắc Từ Liêm liên hệ với các Sở, Ngành và các cơ quan liên quan của Thành phố để được hướng dẫn triển khai thực hiện dự án đầu tư tuân thủ quy định của Luật Đầu tư công, Luật Quy hoạch đô thị, Luật Đất đai, Luật Xây dựng và các quy định hiện hành của Nhà nước và Thành phố về quản lý quy hoạch, quản lý đầu tư và xây dựng hiện hành.

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

Chánh Văn phòng UBND Thành phố; Giám đốc, Thủ trưởng các Sở, ban, ngành: Quy hoạch - Kiến trúc, Giáo dục và Đào tạo, Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Công an thành phố Hà Nội, Viện Quy hoạch xây dựng; Chủ tịch UBND quận Bắc Từ Liêm, Chủ tịch UBND các phường: Đức Thắng, Xuân Đình; Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng quận Bắc Từ Liêm; các 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; (đề b.c)
- Các PCT UBND Thành phố;
- VPUB TP: CVP, các PCVP,
các phòng: TH, TKBT, KGVX, ĐT_{m,n};
- Lưu: VT (10 bản), ĐT_{a1}.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Đức Tuấn

