

Số: 1871 /QĐ-UBND

Hà Nội, ngày 01 tháng 4 năm 2025

## QUYẾT ĐỊNH

Về việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị H2-4, tỷ lệ 1/2000 tại ô đất ký hiệu D3/NT2 thuộc phường Yên Sở, quận Hoàng Mai để đầu tư xây dựng, mở rộng Trường Trung học cơ sở Hoàng Mai  
Địa điểm: Phường Yên Sở, quận Hoàng Mai, 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 của Chính phủ 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 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 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 trưởng Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và 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;

Căn cứ 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 ban hành kèm theo Quyết định số 38/2023/QĐ-UBND ngày 29/12/2023 của UBND Thành phố;

Căn cứ Quy hoạch phân khu đô thị H2-4, tỷ lệ 1/2000 được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 6499/QĐ-UBND ngày 27/11/2015;

Xét đề nghị của UBND quận Hoàng Mai tại Tờ trình số 40/TTr-UBND ngày 28/02/2025; Báo cáo thẩm định số 1040/BC-QHKT(QKD+HTKT) ngày 20/3/2025 và Tờ trình số 1041/TTr-QHKT(QKD+HTKT) ngày 20/3/2025 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc.

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị H2-4, tỷ lệ 1/2000 tại ô đất ký hiệu D3/NT2 thuộc phường Yên Sở, quận Hoàng Mai để đầu tư xây dựng, mở rộng Trường Trung học cơ sở Hoàng Mai, với những nội dung chủ yếu sau:

## **1. Vị trí, ranh giới và quy mô:**

a. Vị trí: Ô đất ký hiệu D3/NT2 trong Quy hoạch phân khu đô thị H2-4, tỷ lệ 1/2000 thuộc địa giới hành chính phường Yên Sở, quận Hoàng Mai đã được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 6499/QĐ-UBND ngày 27/11/2015 về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu đô thị H2-4, tỷ lệ 1/2000.

b. Ranh giới: Phía Bắc giáp với đường quy hoạch và Trường Tiểu học Yên Sở hiện có; Phía Nam giáp với khu đất nông nghiệp hiện do UBND phường Yên Sở quản lý; Phía Đông giáp Trường Trung học cơ sở Hoàng Mai hiện có; Phía Tây giáp với khu dân cư hiện có thuộc phường Yên Sở.

c. Quy mô: Tổng diện tích khu đất nghiên cứu lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch khoảng 3.710m<sup>2</sup> (trong đó: Diện tích đất thuộc phạm vi dự kiến mở đường theo quy hoạch khoảng 676m<sup>2</sup> và diện tích đất lập dự án đầu tư xây dựng để mở rộng Trường Trung học cơ sở Hoàng Mai khoảng 3.034m<sup>2</sup>).

## **2. Mục tiêu và nguyên tắc điều chỉnh:**

### **a. Mục tiêu:**

- Cụ thể hóa định hướng quy hoạch cấp trên, phù hợp chủ trương và thực tế đầu tư của UBND quận Hoàng Mai, đảm bảo đồng bộ, tổ chức không gian và hạ tầng kỹ thuật, xã hội có liên quan.

- Điều chỉnh thay đổi chức năng ô đất, tăng thêm tầng cao công trình, mật độ xây dựng với các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc là phù hợp với định hướng Quy hoạch phân khu đô thị H2-4 được cấp thẩm quyền phê duyệt, tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng (QCVN 01: 2021/BXD) và Tiêu chuẩn thiết kế 8794: 2011 Trường Trung học - Yêu cầu thiết kế nhằm tăng thêm diện tích sử dụng phù hợp với công năng công trình Trường Trung học cơ sở, nhằm phục vụ cho dân cư trên địa bàn phường.

- Làm cơ sở để UBND quận Hoàng Mai triển khai lập dự án đầu tư xây dựng, mở rộng Trường Trung học cơ sở Hoàng Mai theo quy định của Luật Quy hoạch đô thị, Luật Xây dựng và Luật Đất đai... và làm cơ sở để các cấp chính quyền thực hiện công tác quản lý quy hoạch, đất đai, đầu tư xây dựng theo quy định pháp luật.

### **b. Nguyên tắc:**

- Phù hợp với định hướng và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của đồ án Quy hoạch phân khu đô thị H2-4 đã được UBND Thành phố phê duyệt, Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng (QCVN 01: 2021/BXD) và Tiêu chuẩn thiết kế 8794: 2011 Trường Trung học - Yêu cầu thiết kế và điều kiện thực tiễn sử dụng đất của khu vực; không làm ảnh hưởng tới hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội của khu vực.

- Đề xuất không gian kiến trúc cảnh quan ô đất ký hiệu D3/TH trong Quy hoạch phân khu đô thị H2-4 để xây dựng, mở rộng Trường Trung học cơ sở Hoàng Mai nhằm đóng góp vào cảnh quan kiến trúc khu vực và đảm bảo nhu cầu dạy và học của nhà trường.

- Các nội dung khác không thuộc nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch vẫn được giữ nguyên theo các quy hoạch đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt/chấp thuận.

### 3. Nội dung điều chỉnh:

Điều chỉnh chức năng sử dụng đất tại ô đất ký hiệu D3/NT2 trong Quy hoạch phân khu đô thị H2-4, tỷ lệ 1/2000 được duyệt từ đất Trường Mầm non (Nhà trẻ, Mẫu giáo) thành đất Trường Trung học cơ sở (ô đất ký hiệu D3/TH) với các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc, như sau: Điều chỉnh mật độ xây dựng từ 40% lên thành 45% và chiều cao công trình từ 01 ÷ 03 tầng lên thành 01 ÷ 04 tầng.

#### BẢNG TỔNG HỢP CÁC NỘI DUNG TRƯỚC VÀ SAU ĐIỀU CHỈNH

STT	Các chỉ tiêu quy hoạch (Đơn vị tính)	Theo QHPK đô thị H2-4 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 6499/QĐ-UBND ngày 27/11/2015	Nội dung đề xuất điều chỉnh
1	Ký hiệu ô đất	D3/NT2	D3/TH
2	Chức năng sử dụng đất	Đất Trường Mầm non (Nhà trẻ, Mẫu giáo)	Đất Trường THCS
3	Diện tích ô đất (m <sup>2</sup> )	3.710m <sup>2</sup>	3.710m <sup>2</sup>
4	Mật độ xây dựng (%)	tối đa 40%	tối đa 45%
5	Tầng cao công trình (tầng)	01 ÷ 03 tầng	01 ÷ 04 tầng

#### \* Ghi chú:

+ Trường Trung học cơ sở (Trường THCS).

+ Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị H2-4, tỷ lệ 1/2000 về chức năng và chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc tại ô đất ký hiệu D3/NT2 (đã được UBND Thành phố thống nhất về chủ trương tại văn bản số 12647/VP-ĐT ngày 17/10/2024 của Văn phòng UBND Thành phố).

+ Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc đề xuất điều chỉnh là phù hợp với Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng (QCVN 01: 2021/BXD) và Tiêu chuẩn thiết kế 8794: 2011 Trường Trung học - Yêu cầu thiết kế.

### 4. Về hạ tầng kỹ thuật:

- Về quy hoạch hạ tầng kỹ thuật: Tuân thủ theo đồ án Quy hoạch phân khu đô thị H2-4, tỷ lệ 1/2000 được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 6499/QĐ-UBND ngày 27/11/2015.

- Về quy hoạch không gian ngầm: Cho phép bố trí xây dựng tầng hầm trong phạm vi ranh giới ô đất. Phạm vi ranh giới xây dựng tầng hầm, số lượng tầng hầm, công năng sử dụng tầng hầm sẽ được xác định cụ thể ở giai đoạn triển khai tiếp theo đảm bảo phù hợp với các quy định hiện hành.

#### Điều 2. Tổ chức thực hiện.

- Giao UBND quận Hoàng Mai và Công ty cổ phần Kiến trúc Highend chịu trách nhiệm về chất lượng và tính chính xác về số liệu của hồ sơ đồ án quy hoạch; Hoàn chỉnh hồ sơ, bản vẽ theo quy định gửi Sở Quy hoạch - Kiến trúc để xác nhận.

- Giao Sở Quy hoạch - Kiến trúc xác nhận hồ sơ, bản vẽ Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị H2-4, tỷ lệ 1/2000 tại ô đất ký hiệu D3/NT2 thuộc phường Yên Sở, quận Hoàng Mai để xây dựng, mở rộng Trường Trung học cơ sở Hoàng Mai đảm bảo phù hợp với nội dung Quyết định phê duyệt của UBND Thành phố; Lưu trữ hồ sơ đồ án quy hoạch theo quy định.

- Giao UBND quận Hoàng Mai chủ trì, phối hợp với cơ quan, đơn vị có liên quan tổ chức công bố công khai đề án điều chỉnh cục bộ quy hoạch được duyệt để các tổ chức, cơ quan có liên quan và nhân dân được biết.

**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, Giáo dục và Đào tạo, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Xây dựng; Chủ tịch UBND quận Hoàng Mai, Chủ tịch UBND phường Yên Sở, Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị, tổ chức và 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;
- VPUBTP: PCVP<sub>V.T.Anh</sub>,  
các phòng: TH, ĐT,
- Lưu: VT, ĐT<sub>Đg</sub>

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**

**KT. CHỦ TỊCH**

**PHÓ CHỦ TỊCH**



**Dương Đức Tuấn**