

**QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết hai bên trục đường Cầu Chui -  
Đông Trù, tỷ lệ 1/500 tại ô đất TH-1**

Địa điểm: phường Thượng Thanh, quận Long Biên, 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 định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý đô thị;

Căn cứ 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;

Căn cứ Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;

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 Quyết định 16/2005/QĐ-UB ngày 07/2/2005 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết hai bên trục đường Cầu Chui - Đông Trù, tỷ lệ 1/500 (phần quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch giao thông);

Căn cứ Quyết định số 1224/QĐ-UBND ngày 08/4/2022 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị N10, tỷ lệ 1/2.000 tại các ô quy hoạch ký hiệu C.14/TH1, C.15/TH, G.4/TH1, B.1/THCS, C.2/THCS, C.6/THCS2, C.14/THCS, C.14/THCS1;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 2534/TTr-QHKT ngày 15/6/2022 và Báo cáo thẩm định số 2535/BC-QHKT ngày 15/6/2022.

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết hai bên trục đường Cầu Chui - Đông Trù, tỷ lệ 1/500 tại ô đất TH-1.

### 1. Vị trí, ranh giới và quy mô:

- Khu đất lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch thuộc phường Thượng Thanh, quận Long Biên; phía Tây Nam giáp tuyến đường 13,5m; phía Tây Bắc giáp tuyến đường 7,75m; phía Đông Bắc giáp tuyến đường 9,5m; phía Đông Nam giáp tuyến đường 17,5m.

- Quy mô nghiên cứu khu đất lập điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết (ô đất TH1) có diện tích khoảng 8.771m<sup>2</sup>.

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

#### a) Mục tiêu điều chỉnh:

- Cụ thể hóa Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô đến năm 2030 tầm nhìn đến năm 2050, Quy hoạch phân khu đô thị N10 tỷ lệ 1/2.000 và Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị N10 tỷ lệ 1/2.000 tại ô quy hoạch B.1/THCS đã được các cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Điều chỉnh quy hoạch ô đất nhằm khai thác và sử dụng hiệu quả quỹ đất, đáp ứng nhu cầu về nơi học tập, giảng dạy trên địa bàn quận Long Biên, phục vụ cộng đồng dân cư khu vực.

- Làm cơ sở pháp lý lập dự án đầu tư xây dựng theo quy hoạch được duyệt và làm cơ sở để các cơ quan quản lý, Chính quyền địa phương quản lý xây dựng theo quy định của Pháp luật.

#### b) Nguyên tắc điều chỉnh:

- Điều chỉnh cục bộ chức năng và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc ô đất TH-1 trong Quy hoạch chi tiết hai bên trục đường Cầu Chui - Đông Trù, tỷ lệ 1/500 trên cơ sở giữ nguyên phạm vi, ranh giới của ô đất theo Quy hoạch chi tiết được duyệt, không làm ảnh hưởng đến mạng lưới giao thông, hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của Quy hoạch chi tiết hai bên trục đường Cầu Chui - Đông Trù, tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt;

- Cho phép điều chỉnh các nội dung tương ứng của ô đất TH-1 trong đồ án Quy hoạch chi tiết hai bên trục đường Cầu Chui - Đông Trù, tỷ lệ 1/500;

- Các nội dung khác không thuộc phạm vi điều chỉnh cục bộ ô đất TH-1 được giữ nguyên theo Quy hoạch chi tiết hai bên trục đường Cầu Chui - Đông Trù, tỷ lệ 1/500 được phê duyệt tại Quyết định số 16/2005/QĐ-UB ngày 07/02/2005 và các quyết định, quy định khác có liên quan của cấp thẩm quyền;

- Tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng (QCVN 01:2021/BXD), Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành.

### 3. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

#### a) Về quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

Theo Quy hoạch chi tiết hai bên trục đường Cầu Chui - Đông Trù, tỷ lệ 1/500 được phê duyệt, ô đất TH-1 có chức năng đất Trường Tiểu học với các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc: diện tích ô đất khoảng 8.771m<sup>2</sup>, diện tích xây dựng 2.717m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng 15,7%, tầng cao 3 tầng, hệ số sử dụng đất 0,47 lần.

Nay điều chỉnh chức năng thành đất Trường Trung học cơ sở với các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc tại bảng tổng hợp sau:

TT	Hạng mục	Theo QHCT hai bên trục đường Cầu Chui - Đông Trù, tỷ lệ 1/500	Nội dung điều chỉnh	Ghi chú
1	Ký hiệu ô đất	TH-1	TH-1	
2	Chức năng sử dụng đất	Đất trường tiểu học	Đất trường Trung học cơ sở	Phù hợp Quy hoạch phân khu

TT	Hạng mục	Theo QHCT hai bên trục đường Cầu Chui - Đông Trù, tỷ lệ 1/500	Nội dung điều chỉnh	Ghi chú
3	Diện tích ô đất	8.771m <sup>2</sup>	8.771m <sup>2</sup>	
4	Diện tích xây dựng công trình	1.380m <sup>2</sup>	3.038m <sup>2</sup>	
5	Mật độ xây dựng	15,7%	35%	
6	Tổng diện tích sàn xây dựng	4.140m <sup>2</sup>	12.550m <sup>2</sup>	Chưa bao gồm diện tích sàn tầng hầm
7	Hệ số sử dụng đất	0,47 lần	1,43 lần	
8	Tầng cao công trình	3 tầng	1 - 4 tầng	
9	Tầng hầm	Không xác định	1	
10	Diện tích xây dựng tầng hầm		2.100m <sup>2</sup>	

\* Ghi chú:

- Diện tích ranh giới ô đất giữ nguyên theo quy hoạch chi tiết được duyệt.  
 - Tầng cao công trình không bao gồm tum thang (diện tích tum thang đảm bảo phù hợp theo quy định tại Thông tư số 06/2021/TT-BXD ngày 30/6/2021 của Bộ Xây dựng).

- Ranh giới xây dựng tầng hầm được xác định sơ bộ trong bản vẽ sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan; đảm bảo diện tích đỗ xe phục vụ bản thân công trình theo quy định.

- Đảm bảo bố trí số phòng học theo văn bản 494/SGDDĐT-KHTC ngày 22/02/2021 của Sở Giáo dục và Đào tạo, đáp ứng các yêu cầu về phòng cháy, chữa cháy, thoát người theo các quy định hiện hành và phải được các cấp có thẩm quyền chấp thuận; việc bố trí các lớp học đảm bảo tuân thủ theo Quy chuẩn hiện hành.

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

Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan ô đất đảm bảo xây dựng trường Trung học cơ sở đạt chuẩn Quốc gia, đáp ứng nhu cầu về nơi học tập và giảng dạy, đảm bảo hài hòa không gian cảnh quan giữa ô đất dự án với các dự khác liền kề và khu vực dân cư.

Ô đất xây dựng trường học phải đảm bảo diện tích sân chơi, cây xanh, diện tích đỗ xe theo quy định. Giải pháp thiết kế kiến trúc công trình hài hòa với không gian cảnh quan chung, thống nhất về hình thức, phong cách kiến trúc các công trình trong khu vực, phù hợp với điều kiện khí hậu, chức năng sử dụng của công trình, khuyến khích theo hướng kiến trúc xanh, tiết kiệm năng lượng, đảm bảo các yêu cầu về phòng cháy, chữa cháy, thoát người... Bố trí dải cây xanh ngăn cách giữa sân tập thể thao và khối nhà học để không ảnh hưởng tới các phòng học. Tường rào bao quanh ô đất có hình thức kiến trúc thoáng, không che chắn tầm nhìn; đáp ứng các yêu cầu giao thông tại khu vực lõi vào chính công trình trường học được an toàn, thông suốt, tổ chức đầu nối giao thông nội bộ với mạng lưới giao thông bên ngoài hợp lý, không bị tắc nghẽn; Chỉ giới xây dựng, khoách giữa cách công trình phải phù hợp với Quy chuẩn, Tiêu chuẩn thiết kế; Việc bố trí các công trình phụ trợ như nhà để xe, nhà thường trực bảo vệ có thể xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ. Công trình xây dựng tầng hầm phải đảm bảo ranh giới xây dựng tầng hầm không vượt ra ngoài chỉ giới đường đỏ, ranh giới ô đất, tuân thủ các quy định của Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về Quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị; bố trí cây xanh trong khuôn viên trường cần

thống nhất chủng loại cây, đảm bảo khoảng cách cây trồng, chiều cao và đường kính thân cây đáp ứng yêu cầu quản lý, sử dụng không cản trở tầm nhìn giao thông và ảnh hưởng tới các công trình hạ tầng đô thị.

c) Về quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

- Việc Điều chỉnh cục bộ quy hoạch nêu trên giữ nguyên mạng lưới đường giao thông xung quanh khu đất và không làm thay đổi hệ thống hạ tầng kỹ thuật đã được xác định theo Quy hoạch chi tiết hai bên trục đường Cầu Chui - Đông Trù, tỷ lệ 1/500 được duyệt.

- Việc đề xuất giải pháp bố trí đỗ xe tại khu vực tầng hầm các công trình để đáp ứng nhu cầu đỗ xe của giáo viên và học sinh theo Tiêu chuẩn thiết kế Trường Trung học (TCVN 8794:2011) cần tuân thủ quy định tại QCVN 13:2018/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về gara ô tô và QCVN 06:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình.

d) Các nội dung khác:

Cho phép điều chỉnh các nội dung có liên quan tại Điều lệ quản lý xây dựng Quy hoạch chi tiết hai bên trục đường Cầu Chui - Đông Trù, tỷ lệ 1/500 được duyệt phù hợp với quyết định này.

**Điều 2. Tổ chức thực hiện.**

- Giao Sở Quy hoạch - Kiến trúc kiểm tra, xác nhận bản vẽ Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết hai bên trục đường Cầu Chui - Đông Trù, tỷ lệ 1/500 nêu trên phù hợp với Quyết định này, lưu trữ hồ sơ theo quy định.

- Giao UBND quận Long Biên chủ trì, phối hợp với Sở Quy hoạch - Kiến trúc tổ chức công bố công khai điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết được duyệt để các tổ chức, cơ quan có liên quan và nhân dân được biết, thực hiện.

- UBND quận Long Biên và Thanh tra Sở Xây dựng chịu trách nhiệm kiểm tra, giám sát việc xây dựng theo quy hoạch được phê duyệt, xử lý các trường hợp xây dựng sai quy hoạch theo thẩm quyền và quy định của pháp luật.

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

Chánh Văn phòng UBND Thành phố, Giám đốc các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Giáo dục và Đào tạo, Tài chính, Xây dựng, Quy hoạch - Kiến trúc; Chủ tịch UBND quận Long Biên; Chủ tịch UBND phường Thượng Thanh; Giám đốc, 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;
  - Thường trực Thành ủy;
  - Chủ tịch UBND Thành phố;
  - PCT TT UBND TP Lê Hồng Sơn;
  - Các PCT UBND Thành phố;
  - VPUBTP: các PCVP, các phòng TH, ĐT<sub>TH</sub>, KGVX;
  - Lưu VT, ĐT<sub>Đông</sub>;
- 31668, 31FM

(để b/cáo)

TM.ỦY BAN NHÂN DÂN 2  
KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH

**Dương Đức Tuấn**