

Số: 4260 /QĐ-UBND

Hà Nội, ngày 16 tháng 8 năm 2024

## **QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị N7, tỷ lệ 1/5000 tại khu đất chức năng Trường tiểu học thuộc ô quy hoạch ký hiệu VII.2.2 (Lô đất ký hiệu I-F2 trong khu đấu giá quyền sử dụng đất phía Bắc đường 23B, xã Tiên Dương, huyện Đông Anh)**

Địa điểm: xã Tiên Dương, huyện Đông Anh, 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 số 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 đồ 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 2270/QĐ-UBND ngày 25/5/2012 của UBND Thành phố về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu đô thị N7, tỷ lệ 1/5000;

Căn cứ Quyết định số 38/2023/QĐ-UBND ngày 29/12/2023 của UBND Thành phố 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 huyện Đông Anh tại Tờ trình số 110/TTr-UBND ngày 03/6/2024 và của Sở Quy hoạch - Kiến Trúc tại Báo cáo thẩm định số /BC-QHKT (BSH+HTKT) ngày 15/7/2024,

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị N7, tỷ lệ 1/5000 tại khu đất chức năng Trường tiểu học thuộc ô quy hoạch ký hiệu VII.2.2 (Lô đất ký hiệu I-F2 trong khu đấu giá quyền sử dụng đất phía Bắc đường 23B, xã Tiên Dương, huyện Đông Anh) 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 xã Tiên Dương, huyện Đông Anh (Lô đất ký hiệu I-F2 trong khu đấu giá quyền sử dụng đất phía Bắc đường 23B); Phía Đông, phía Nam và phía Tây giáp đường hiện có; phía Bắc giáp đường quy hoạch và khu dân cư hiện có.

b. Quy mô nghiên cứu:

Tổng diện tích đất nghiên cứu khoảng 1,27ha.

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 điều chỉnh cục bộ các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc tại khu đất 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 ngoài công lập chất lượng cao.

- Làm cơ sở nghiên cứu lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết, thực hiện dự án đầu tư xây dựng; làm cơ sở pháp lý để các cấp chính quyền thực hiện quản lý đầu tư xây dựng theo quy định của pháp luật.

b. Nguyên tắc điều chỉnh:

- Giữ nguyên chức năng sử dụng của khu đất (trường tiểu học), điều chỉnh các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc tại khu đất trên nguyên tắc không làm ảnh hưởng đến mạng lưới đường giao thông, hệ thống hạ tầng kỹ thuật xung quanh khu đất và các chỉ tiêu về hạ tầng xã hội khu vực theo Quy hoạch phân khu được duyệt.

- Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị N7, tỷ lệ 1/5000 tại khu đất chức năng Trường tiểu học thuộc ô quy hoạch ký hiệu VII.2.2, (Lô đất ký hiệu I-F2 trong khu đấu giá quyền sử dụng đất phía Bắc đường 23B, xã Tiên Dương, huyện Đông Anh) về các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc, trên cơ sở giữ nguyên phạm vi ranh giới và mạng lưới hạ tầng kỹ thuật xung quanh khu đất 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 N7, tỷ lệ 1/5000 nêu trên được giữ nguyên theo Quy hoạch phân khu đô thị N7 tỷ lệ 1/5000 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 N7 tỷ lệ 1/5000 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 2270/QĐ-UBND ngày 25/5/2012, khu đất nghiên cứu điều chỉnh quy hoạch thuộc ô quy hoạch VII.2.2, có quy mô diện tích khoảng 1,27ha, chức năng là đất Trường tiểu học với mật độ xây dựng  $14 \div 20\%$ , tầng cao  $01 \div 03$  tầng; nay đề xuất: Giữ nguyên chức năng sử dụng đất là Trường tiểu học, điều chỉnh mật độ xây dựng lên tối đa 40% và tầng cao tối đa 05 tầng. Các nội dung khác, không điều chỉnh, được giữ nguyên theo quy hoạch phân khu đô thị N7 đã được phê duyệt.

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

TT	Theo QHPK N7 tỷ lệ 1/5000 được duyệt				Nội dung điều chỉnh quy hoạch			
	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	MĐXD (%)	Tầng cao (tầng)	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	MĐXD (%)	Tầng cao (tầng)
1	Trường Tiểu học	1, 27	14÷20	2÷3	Trường Tiểu học	1,27	20÷40	1÷5

Ghi chú:

+ *Bố cục công trình xây dựng và tầng cao của từng hạng mục công trình trong khu đất sẽ được chính xác hóa tại giai đoạn nghiên cứu điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và lập dự án đầu tư, đảm bảo khớp nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực.*

+ *Tầng cao công trình thực hiện theo quy định tại Thông tư số 06/2021/TT-BXD ngày 30/6/2022 của Bộ Xây dựng). Trường tiểu học bố trí sử dụng phòng học từ tầng 1 đến tầng 3, các tầng 4 đến 5 bố trí khu hiệu bộ và các phòng chức năng phụ trợ...*

+ *Việc bố trí tầng hầm (nếu có) 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 các yêu cầu về phòng cháy chữa cháy, thoát người theo quy định.*

+ *Quy mô số học sinh, số lớp học sẽ được xác định chính xác trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng, tuân thủ Thông tư số 13/2022/TT-BGDĐT ngày 26/5/2022 của Bộ Giáo dục và Đào tạo.*

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

- *Nghiên cứu tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan khu đất hài hòa với cảnh quan chung khu vực, phù hợp với tính chất sử dụng công trình, đáp ứng yêu cầu nâng cao chất lượng, môi trường giáo dục, phát triển hệ thống trường học chất lượng cao, thông minh, 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). 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 đấu nối giao thông nội bộ với mạng lưới giao thông bên ngoài hợp lý, trách tắc nghẽn giao*

thông. Lưu ý việc thiết kế sử dụng thuận tiện cho các đối tượng là 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:

- Việc điều chỉnh cục bộ các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc khu đất chức năng trường tiểu học như trên không làm thay đổi nhu cầu hạ tầng kỹ thuật của khu đất tại đồ án Quy hoạch phân khu được duyệt

- Quá trình triển khai thực hiện dự án cần đảm bảo diện tích đỗ xe cho giáo viên, học sinh, khách và phụ huynh theo quy định, chỉ tiêu tính toán tuân thủ tiêu chuẩn thiết kế trường tiểu học và quy định tiêu chuẩn cơ sở vật chất trường tiểu học tại Thông tư số 13/2020/TT-BGDĐT ngày 26/5/2022 của Bộ Giáo dục và Đào tạo.

**Điều 2. Tổ chức thực hiện:**

- UBND huyện Đông Anh 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).

- Giao Sở Quy hoạch - Kiến trúc kiểm tra, xác nhận bản vẽ phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị N7, tỷ lệ 1/5000 tại khu đất chức năng trường tiểu học thuộc ô quy hoạch ký hiệu VII.2.2 (lô đất ký hiệu I-F2 trong khu đấu giá quyền sử dụng đất phía Bắc đường 23B, xã Tiên Dương, huyện Đông Anh) phù hợp với nội dung Quyết định này; Lưu trữ hồ sơ đồ án quy hoạch theo quy định.

- Giao UBND huyện Đông Anh 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 huyện Đông Anh; Chủ tịch UBND xã Tiên Dương; 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: CVP, PCVP V.T.Anh, các phòng: TH, KGVX, ĐT;
  - Lưu VT, ĐT<sub>Hn</sub>.
- 44968

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**

**KT. CHỦ TỊCH**

**QUÓ CHỦ TỊCH**



**Dương Đức Tuấn**