

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ các ô đất trường học ký hiệu TH, THCS, THPT
trong Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 cải tạo chỉnh trang và xây dựng mới
khu nhà ở tại phường Thạch Bàn**

Địa điểm: phường Thạch Bàn, 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 các Nghị định của Chính phủ: số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý đô thị; số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 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; số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị; 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 Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ 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 Quyết định số 38/2023/QĐ-UBND ngày 29/12/2023 của UBND Thành phố 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;

Căn cứ Quyết định số 1668/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065;

Căn cứ Quyết định số 2865/QĐ-UBND ngày 11/6/2009 của UBND Thành phố về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 cải tạo chỉnh trang và xây dựng mới khu nhà ở tại phường Thạch Bàn;

Căn cứ Quyết định số 6115/QĐ-UBND ngày 21/11/2014 của UBND Thành phố về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu đô thị N10, tỷ lệ 1/2.000;

Căn cứ Quyết định số 2689/QĐ-UBND ngày 22/5/2024 của UBND Thành phố về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị N10, tỷ lệ 1/2.000 tại các ô đất ký hiệu G.6/TH, G.6/THCS và G.6/THPT;

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội tại Tờ trình số 73/TTr-QHKT ngày 09/01/2025 và Báo cáo thẩm định số 74/BC-QHKT ngày 09/01/2025,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ các ô đất trường học ký hiệu TH, THCS, THPT trong Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 cải tạo chỉnh trang và xây dựng mới khu nhà ở tại phường Thạch Bàn.

1. Vị trí, ranh giới và quy mô:

a) Vị trí, ranh giới:

Khu vực điều chỉnh quy hoạch thuộc phường Thạch Bàn, quận Long Biên, phía Bắc giáp đường nội bộ và ô đất nhóm nhà ở cao tầng, các phía còn lại giáp đường theo quy hoạch.

b) Quy mô nghiên cứu:

Quy mô nghiên cứu lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết có diện tích khoảng 60.284m².

2. Mục tiêu và nguyên tắc điều chỉnh:

a) Mục tiêu điều chỉnh:

- Triển khai cụ thể hóa Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị N10, tỷ lệ 1/2.000 tại các ô đất ký hiệu G.6/TH, G.6/THCS và G.6/THPT đã được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Giải quyết vướng mắc trong công tác giải phóng mặt bằng tại dự án Khu nhà ở Thạch Bàn, khai thác và sử dụng hiệu quả quỹ đất, sớm triển khai đầu tư xây dựng các công trình trường học, phục vụ cho cộng đồng dân cư quận Long Biên nói riêng và thành phố Hà Nội.

- 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 các ô đất trường học ký hiệu TH, THCS, THPT trong Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 cải tạo chỉnh trang và xây dựng mới khu nhà ở tại phường Thạch Bàn có diện tích khoảng 60.284m² (gồm các chức năng đất trường tiểu học, trung học cơ sở, trung học phổ thông và đường giao thông B=13,5m) về chức năng (cụ thể điều chỉnh hướng tuyến đường giao thông B=13,5m, hoán đổi vị trí đất trường tiểu học và trường trung học phổ thông, bổ sung diện tích đất cây xanh đơn vị ở, điều chỉnh diện tích các ô đất trường học), các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc theo chủ trương đã được cấp thẩm quyền chấp thuận, phù hợp với Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị N10, tỷ lệ 1/2.000 tại các ô đất G.6/TH, G.6/THCS và G.6/THPT được duyệt; giữ nguyên mạng lưới hạ tầng kỹ thuật xung quanh theo quy hoạch được duyệt, đáp ứng các chỉ tiêu về 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.

- Cho phép điều chỉnh các nội dung tương ứng của các ô đất TH, THCS và THPT trong Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 cải tạo chỉnh trang và xây dựng mới khu nhà ở tại phường Thạch Bàn được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 2865/QĐ-UBND ngày 11/6/2009.

- Tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia, Tiêu chuẩn thiết kế hiện hành. Các nội dung khác không thuộc phạm vi điều chỉnh cục bộ được giữ nguyên theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 cải tạo chỉnh trang và xây dựng mới khu nhà ở tại phường Thạch Bàn được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 2865/QĐ-UBND ngày 11/6/2009 và các quyết định, quy định khác có liên quan của cấp thẩm quyền.

3. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

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

Theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 cải tạo chỉnh trang và xây dựng mới Khu nhà ở tại phường Thạch Bàn được UBND Thành phố phê duyệt tại quyết định số 2865/QĐ-UBND ngày 11/6/2009, ô đất ký hiệu TH (chức năng trường tiểu học với chỉ tiêu diện tích đất 19.800m², mật độ xây dựng 18,2%, tầng cao trung bình 2,1 tầng), ô đất ký hiệu THCS (chức năng trường trung học cơ sở với chỉ tiêu diện tích đất 17.100m², mật độ xây dựng 21,1%, tầng cao trung bình 2,1 tầng) và ô đất ký hiệu THPT (chức năng trường trung học phổ thông với các chỉ tiêu diện tích đất 20.930m², mật độ xây dựng 18,6%, tầng cao trung bình 2,6 tầng) nằm liền kề và tiếp giáp nhau qua tuyến đường quy hoạch 13,5m.

Nay, hoán đổi vị trí đất trường tiểu học và trường trung học phổ thông; điều chỉnh quy mô, ranh giới, chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc các ô đất xây dựng trường học; điều chỉnh một phần diện tích đất trường học, đất đường giao thông mặt cắt 13,5m sang đất cây xanh đơn vị ở, đường giao thông và điều chỉnh hướng tuyến đường 13,5m đoạn qua các ô đất trường học. Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc cụ thể như sau:

Bảng tổng hợp nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch

STT	Hạng mục	Đơn vị	Theo QHCT được duyệt tại Quyết định số 2865/QĐ-UBND ngày 11/6/2009				Nội dung điều chỉnh				
			TH	THCS	THPT	-	TH	THCS	THPT	GT	CXDVO
1	Ký hiệu	-	TH	THCS	THPT	-	TH	THCS	THPT	GT	CXDVO
2	Chức năng sử dụng đất	-	Trường tiểu học	Trường THCS	Trường THPT	Đường giao thông	Trường tiểu học	Trường THCS	Trường THPT	Đường giao thông	Cây xanh đơn vị ở
3	Diện tích ô đất	m ²	19.800	17.100	20.930	2.454	14.912	17.119	12.428	3.711	12.114
4	Diện tích xây dựng	m ²	3.600	3.600	3.900	-	3.340	6.840	4.970	-	-
5	Mật độ xây dựng	%	18,2	21,1	18,6	-	22,4	40	40		
6	Tổng diện tích sàn (phần nổi)	m ²	7.500	7.500	10.200	-	11.640	40.940	29.720		
7	Hệ số sử dụng đất	Lần	0,38	0,44	0,49	-	0,78	2,4	2,4		
8	Tầng cao	Tầng	TB 2,1	TB 2,1	TB 2,6	-	4	6	6		
9	Tầng hầm	Tầng	-	-	-	-	1	1	1		
10	Diện tích xây dựng tầng hầm	m ²	-	-	-	-	1.500	2.240	2.240		
11	Diện tích cây xanh	m ²	-	-	-	-	4.510	5.145	3.730		
12	Tổng diện tích đất	m²	60.284				60.284				

Ghi chú:

- Quy mô, công năng sử dụng của các hạng mục cụ thể trong công trình sẽ được chính xác hóa trong giai đoạn thiết kế cơ sở, triển khai dự án đầu tư, đảm bảo phù hợp với các chỉ tiêu quy hoạch đã được xác định, tuân thủ các Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia và các quy định pháp luật hiện hành khác có liên quan.

- Tăng cao công trình thực hiện 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; bố trí đỗ xe đảm bảo diện tích đỗ xe phục vụ bản thân công trình theo quy định.

- Quy mô số học sinh, số lớp học sẽ được xác định trong giai đoạn lập dự án đầu tư, có ý kiến thống nhất của Sở Giáo dục và Đào tạo.

- Khu vực nghĩa trang thôn Ngô hiện có (thuộc phạm vi ô đất CXDVO), không mở rộng quy mô, dùng hung táng, từng bước tổ chức thành công viên nghĩa trang (rào kín, trồng cây xanh nhiều lớp... hạn chế ảnh hưởng đến cảnh quan, môi trường xung quanh); Về lâu dài thực hiện theo Quy hoạch Nghĩa trang Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 496/QĐ-TTg ngày 08/4/2014.

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

- Quy mô khu đất, chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc, chỉ giới xây dựng và khoảng cách công trình tuân thủ các điều kiện đã được xác định của điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết được duyệt.

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan khu đất 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 khí hậu, chức năng của công trình, khuyến khích theo hướng kiến trúc xanh, tiết kiệm năng lượng. Giải pháp thiết kế công trình phù hợp với chức năng sử dụng, đáp ứng yêu cầu sử dụng thuận tiện, các yêu cầu chịu lực, phòng chống cháy nổ, động đất, thoát người ... tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia hiện hành và các quy định pháp luật khác có liên quan; Đảm bảo các yêu cầu cho người khuyết tật sử dụng.

- Các công trình phụ trợ như nhà bảo vệ (01 tầng) có thể nghiên cứu lấy trùng chỉ giới đường đỏ. Tường rào bao quanh công trình có hình thức kiến trúc đẹp, thoáng, không che chắn tầm nhìn, đảm bảo yêu cầu giao thông tại khu vực lối vào chính công trình được an toàn và thông suốt, tổ chức đấu nối giao thông nội bộ với mạng lưới đường giao thông bên ngoài hợp lý, không bị tắc nghẽn.

- Đảm bảo phạm vi ranh giới xây dựng tầng hầm theo điều chỉnh cục bộ quy hoạch; Việc xây dựng ngầm 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 Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia.

- Yêu cầu về cây xanh: Tổ chức cây xanh, sân vườn và đường nội bộ kết hợp với việc bố trí cấp điện, cấp nước... đảm bảo các yêu cầu về cảnh quan, công tác PCCC, thoát người ...; Hệ thống cây xanh kết hợp với gạch lát nền tạo hướng giao thông thích hợp, thuận tiện cho đi lại trong khuôn viên đất, đồng thời 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.

- Yêu cầu về chiếu sáng, tiện ích đô thị: Có giải pháp, bố trí chiếu sáng cho các vị trí điểm nhấn trong khu đất xây dựng; Đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật cần có giải pháp kiến trúc phù hợp, tránh làm ảnh hưởng đến cảnh quan chung của khu vực; Tăng cường sử dụng công nghệ hiện đại văn minh như công nghệ không dây để hạn chế các đường dây, đường ống ảnh hưởng thẩm mỹ đô thị; Sử dụng các nghệ thuật như điêu khắc, hội họa... vào tổ chức các không gian cảnh quan của khu đất cũng như không gian cây xanh vườn hoa; Bố trí các thùng rác tại khu vực đông người qua lại, quản lý thu gom và phân loại rác tại nguồn.

- Công ra vào, biển hiệu công trình phải đảm bảo hài hòa, thống nhất mối tương quan về kích thước (chiều cao, chiều rộng) và hình thức kiến trúc với các công trình lân cận.

c) Về quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

- Giao thông: Điều chỉnh cục bộ hướng tuyến đường B=13,5m phù hợp đồ án Điều chỉnh phân khu đô thị N10, tỷ lệ 1/2000 tại các ô đất ký hiệu G.6/TH, G.6/THCS, G.6/THPT đã được phê duyệt.

- Cấp điện: Điều chỉnh công suất trạm biến áp số 3 từ 400kVA thành 1.000kVA để đảm bảo yêu cầu cấp điện cho các công trình. Điều chỉnh cục bộ các tuyến cáp ngầm trung thế 22kV, hạ thế 0,4kV phù hợp mặt bằng công trình sau điều chỉnh.

- Thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và nghĩa trang: Đối với nghĩa trang hiện có trước mắt đã được xây dựng tường rào và trồng cây xanh cách ly bao quanh nghĩa trang, về lâu dài sẽ di chuyển đến nghĩa trang tập trung của thành phố theo định hướng quy hoạch.

- Hạ tầng kỹ thuật khác: Giữ nguyên hệ thống hạ tầng kỹ thuật khung xung quanh khu vực nghiên cứu điều chỉnh cục bộ quy hoạch; thực hiện vi chỉnh cục bộ các tuyến hạ tầng kỹ thuật dọc tuyến đường B=13,5m phù hợp hướng tuyến đường giao thông sau khi điều chỉnh.

- Bãi đỗ xe: Xây dựng 05 bãi đỗ xe ngầm 01 tầng với tổng diện tích khoảng 5.980m² (P1-TH diện tích 1.500m²; P2A-THCS diện tích 1.060m², P2B-THCS diện tích 1.180m²; P3A-THPT diện tích 1.060m², P3B-THPT diện tích 1.180m²) kết hợp một số vị trí đỗ xe trong khuôn viên để đảm bảo nhu cầu đỗ xe cho công trình. Các bãi đỗ xe ngầm bố trí đỗ xe đạp và xe máy (trong trường hợp có nhu cầu đỗ xe ô tô phải có luận chứng và giải pháp phòng cháy chữa cháy được các cơ quan có thẩm quyền chấp thuận).

- Không gian ngầm đô thị: Xây dựng 05 bãi đỗ xe ngầm 01 tầng dưới các khối nhà. Ranh giới xây dựng tầng hầm đảm bảo không vượt chỉ giới xây dựng công trình nổi và ranh giới các ô đất TH, THCS, THPT. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật (thoát nước, cấp nước, cấp điện...) được xác định cụ thể tại các bản vẽ quy hoạch hạ tầng kỹ thuật của đồ án.

Điều 2. Tổ chức thực hiện.

- Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị - Bộ Quốc phòng và đơn vị tư vấn lập điều chỉnh cục bộ 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), số liệu, tính chính xác, tính thống nhất, đồng bộ với hệ thống bản vẽ, thuyết minh.

- Giao Sở Quy hoạch - Kiến trúc kiểm tra, xác nhận bản vẽ Điều chỉnh cục bộ các ô đất trường học ký hiệu TH, THCS, THPT trong Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 cải tạo chỉnh trang và xây dựng mới khu nhà ở tại phường Thạch Bàn phù hợp với Quyết định này; lưu trữ hồ sơ theo quy định.

- Giao UBND quận Long Biên chủ trì, phối hợp với Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị - Bộ Quốc phòng và 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, UBND phường Thạch Bàn 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.

- Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị - Bộ Quốc phòng có trách nhiệm triển khai thực hiện dự án đầu tư tuân thủ quy định của pháp luật; phù hợp với Điều chỉnh cục bộ các ô đất trường học ký hiệu TH, THCS, THPT trong Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 cải tạo chỉnh trang và xây dựng mới khu nhà ở tại phường Thạch Bàn được phê duyệt tại Quyết định này và Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia, Tiêu chuẩn thiết kế hiện hành. Liên hệ với các Sở, ngành Thành phố, đơn vị có liên quan để được hướng dẫn các thủ tục về đầu tư, đất đai, xây dựng, nghĩa vụ tài chính,... có liên quan đến việc điều chỉnh quy hoạch theo quy định.

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, Tài chính, Xây dựng, Quy hoạch - Kiến trúc, Giáo dục và Đào tạo; Chủ tịch UBND quận Long Biên; Chủ tịch UBND phường Thạch Bàn; Tổng Giám đốc Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị - Bộ Quốc phòng; 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;
- Chủ tịch UBND Thành phố;
- Các PCT UBND Thành phố;
- VPUBNDTP: CVP, các PCVP, các phòng: TH, TNMT, ĐT;
- Lưu VT, ĐTDg.

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



Nguyễn Trọng Đông