

Số: /QĐ-UBND

Hà Nội, ngày tháng năm 2024

## QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị GSA tại các khu đất trường mầm non và trường THCS thuộc ô quy hoạch ký hiệu GSA-2  
Địa điểm: xã Liên Ninh, huyện Thanh Trì, 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 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 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010); 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 về việc 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 1259/QĐ-TTg ngày 26/7/2011 của Thủ tướng Chính phủ 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 6633/QĐ-UBND ngày 02/12/2015 phê duyệt Quy hoạch phân khu đô thị GSA;

Xét đề nghị của UBND huyện Thanh Trì tại Tờ trình số 2323/UBND-BQLĐAĐTĐ ngày 25/10/2024 và Báo cáo thẩm định số 5312/BC-QHKT ngày 20/11/2024 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc,

### QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị GSA tại các khu đất trường mầm non và trường THCS thuộc ô quy hoạch ký hiệu GSA-2 với những nội dung chính như sau:

1. Vị trí, phạm vi ranh giới, diện tích đất:

a. Vị trí: Thuộc xã Liên Ninh, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội.

b. Phạm vi ranh giới: Phía Bắc và phía Đông giáp đường hiện trạng và khu dân cư; Phía Nam giáp đường quy hoạch B=17,5m; Phía Tây giáp khu đất trường tiểu học Tạ Hoàng Cơ.

c. Diện tích lập quy hoạch: Khoảng 1,75ha.

## 2. Mục tiêu:

- Tiếp tục 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.

- Hoàn thiện hệ thống các công trình phục vụ giáo dục trên địa bàn huyện Thanh Trì.

- Là cơ sở để nghiên cứu lập quy hoạch đô thị cấp dưới và dự án đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng xã hội (trường học), làm cơ sở để các cấp chính quyền thực hiện quản lý đầu tư xây dựng theo quy định của pháp luật.

## 3. Nguyên tắc điều chỉnh:

- Việc điều chỉnh quy hoạch được thực hiện theo nguyên tắc không làm ảnh hưởng lớn đến tính chất, ranh giới, định hướng quy hoạch đã được phê duyệt; Nội dung điều chỉnh dịch chuyển diện tích, điều chỉnh chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc về mật độ xây dựng và tầng cao công trình... trên cơ sở giữ nguyên mạng lưới hạ tầng kỹ thuật chính xung quanh khu đất theo quy hoạch được duyệt.

- Tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia, Tiêu chuẩn thiết kế và quy định hiện hành có liên quan.

- Các nội dung không thuộc phạm vi điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị khu đất nêu trên được giữ nguyên theo Quy hoạch phân khu đô thị GSA được duyệt và các quyết định, quy định khác có liên quan của cấp thẩm quyền.

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

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

Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị GSA tại khu đất thuộc ô quy hoạch GSA-2 (các khu đất mầm non A Liên Ninh và trường THCS Liên Ninh cơ sở 2 - liền kề nhau): Điều chỉnh một phần đất trường THCS sang đất mầm non (khoảng 0,25ha), điều chỉnh tăng mật độ xây dựng trường mầm non từ 30% lên tối đa 40%, tăng tầng cao công trình từ 2 tầng lên 3 tầng để đảm bảo xây dựng đủ 20 phòng học trường mầm non theo quy định; Điều chỉnh tăng mật độ xây dựng trường THCS từ 30% lên tối đa 40%, tăng tầng cao công trình từ 3 tầng lên 4 tầng.

TT	Quy hoạch phân khu đô thị GSA				Điều chỉnh cục bộ			
	Chức năng sử dụng đất	Diện tích	Mật độ xây dựng	Tầng cao	Chức năng sử dụng đất	Diện tích	Mật độ xây dựng	Tầng cao
		(ha)	(%)	(tầng)		(ha)	%	(tầng)
1	Mầm non	0,47	30	2	Mầm non	0,72	40	3
2	Trường THCS	1,28	30	3	Trường THCS	1,03	40	4

### Ghi chú:

- Việc điều chỉnh nêu trên dẫn đến: Giảm diện tích đất trường THCS tại ô GSA-2 từ 2,5ha xuống 2,25ha (giảm 0,25ha), song chỉ tiêu sử dụng đất đạt 41,9m<sup>2</sup>/1 học sinh là đảm bảo đáp ứng chỉ tiêu sử dụng đất theo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy

hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD (tối thiểu 10m<sup>2</sup>/1 học sinh); Tăng diện tích đất mầm non từ 1,15ha lên 1,4ha (tăng 0,25ha), chỉ tiêu sử dụng đất đạt 28,7m<sup>2</sup>/1 cháu (theo QCVN 01:2021/BXD, chỉ tiêu sử dụng đất tối thiểu 12m<sup>2</sup>/1 cháu); Tăng mật độ xây dựng từ 30% lên tối đa 40% là phù hợp với QCVN 01:2021/BXD; Tăng tầng cao công trình trường mầm non từ 2 tầng lên 3 tầng và trường THCS từ 3 tầng lên 4 tầng phù hợp với quy định của Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình, Tiêu chuẩn thiết kế trường mầm non TCVN 3907:2011 và tiêu chuẩn thiết kế trường trung học TCVN 8794:2011.

- Ranh giới, diện tích, bố cục công trình xây dựng và tầng cao của từng hạng mục công trình trong khu đất trường học sẽ được chính xác hóa tại giai đoạn lập quy hoạch tỷ lệ 1/500 và dự án đầu tư, khớp nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực, đảm bảo phù hợp với các quy định về phòng cháy chữa cháy và tiêu chuẩn thiết kế đối với từng cấp học.

- Quy mô số học sinh tại khu đất xây dựng trường học trên địa bàn huyện Thanh Trì (sau điều chỉnh cục bộ nêu trên) sẽ được xác định chính xác trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng, tuân thủ quy định hiện hành có liên quan.

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

- Nghiên cứu tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan tại khu đất xây dựng trường học 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.

- Giải pháp thiết kế kiến trúc, bố trí công năng sử dụng trong các hạng mục công trình trường học thống nhất về hình thức, phong cách kiến trúc, tạo tổng thể công trình đẹp, đáp ứng yêu cầu sử dụng, PCCC theo quy định và tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng, về an toàn cháy cho nhà và công trình. Công trình sử dụng vật liệu thân thiện 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 tại lối ra vào chính của trường đảm bảo an toàn giao thông, tổ chức đầu nối giao thông nội bộ với mạng lưới giao thông bên ngoài hợp lý, tránh tắc nghẽn giao thông. Lưu ý việc thiết kế sử dụng thuận tiện cho các đối tượng là người khuyết tật.

- Khu đất xây dựng trường học cần đảm bảo diện tích cây xanh, diện tích 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, được cơ quan quản lý chuyên ngành thỏa thuận. 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 hạ tầng kỹ thuật:

- Nội dung đề xuất điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị GSA tại khu đất nêu trên không làm ảnh hưởng đến hệ thống hạ tầng kỹ thuật tại đồ án quy hoạch phân khu đô thị đã được cấp thẩm quyền phê duyệt. Quá trình triển khai tiếp theo cần tuân thủ hệ thống hạ tầng kỹ thuật đã được xác định tại Quy hoạch phân khu đô thị GSA được duyệt.

- Về nhu cầu đỗ xe: cần đảm bảo đáp ứng nhu cầu đỗ xe của khu đất xây dựng trường học theo quy định hiện hành.

- Trong khuôn viên khu đất xây dựng trường học nghiên cứu bố trí điểm tập kết rác, giải pháp cấp điện...

**Điều 2. Tổ chức thực hiện.**

- UBND huyện Thanh Trì 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), 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 Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị GSA tại khu đất trường mầm non và trường THCS thuộc ô quy hoạch GSA-2 phù hợp với Quyết định này; Lưu trữ hồ sơ đồ án quy hoạch theo quy định.

- Giao UBND huyện Thanh Trì chủ trì, phối hợp với Sở Quy hoạch - Kiến trúc và các cơ quan, đơn vị có liên quan tổ chức công bố công khai điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu được duyệt để các tổ chức, cơ quan và nhân dân được biết, thực hiện.

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

Chánh văn phòng UBND Thành phố; Giám đốc các Sở: Quy hoạch - Kiến trúc, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Xây dựng, Giao thông vận tải, Tài nguyên và Môi trường, Giáo dục và Đào tạo, Công an Thành phố; Viện trưởng Viện Quy hoạch xây dựng; Chủ tịch UBND huyện Thanh Trì; Chủ tịch UBND xã Liên Ninh; Giám đốc, 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;
- Thường trực Thành ủy
- Chủ tịch UBND Thành phố | (để b/cáo);
- Các PCT UBND Thành phố;
- VPUBTP: CVP, các PCVP;
- các phòng: TH, KGVX, ĐT;
- Lưu: VT, ĐT.

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

**Dương Đức Tuấn**