

Số: 4037/QĐ-UBND 11-09-2020 Hà Nội, ngày 09 tháng 9 năm 2020

Số: 11085
CÔNG VĂN BẢN
QUYẾT ĐỊNH

**Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị S2 tỷ lệ 1/5000
tại khu đất dự án trường trường tiểu học và trung học cơ sở
thuộc ô quy hoạch ký hiệu K-1
Địa điểm: Phường Phương Canh, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội.**

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 77/2015/QH13 ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12;

Căn cứ Luật số 35/2018/QH14;

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 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 việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ 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 tại Quyết định số 1259/QĐ-TTg ngày 26/7/2011;

Căn cứ Quyết định số 405/QĐ-UBND ngày 16/01/2014 của UBND Thành phố phê duyệt Quy hoạch phân khu đô thị S2 tỷ lệ 1/5000;

Căn cứ Quyết định số 1174/QĐ-UBND ngày 08/5/2008 của UBND Tỉnh Hà Tây (trước đây) về việc giao đất thực hiện đầu tư khu đô thị mới Kim Chung – Di Trạch và Quyết định số 5723/QĐ-UBND ngày 24/10/2018 của UBND Thành phố phê duyệt Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Kim Chung - Di Trạch tỷ lệ 1/500;

Căn cứ Quyết định số 607/QĐ-UBND ngày 01/02/2018 của UBND Thành phố về việc cho Trường THCS Lê Quý Đôn – Tây Đô thuê 23.613m² đất tại phường Phương Canh, quận Nam Từ Liêm (đợt 1) để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng trường học;

Căn cứ công văn số 452/UBND-ĐT ngày 30/01/2019 của UBND Thành phố về việc nâng tầng và bổ sung diện tích đất dự án trường Tiểu học-THCS-THPT Lê Quý Đôn tại phường Phương Canh, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội;

Căn cứ công văn số 848/BXD-KHCN ngày 02/7/2019 của Bộ Xây dựng về chiều cao trường Tiểu học-THCS-THPT Lê Quý Đôn tại phường Phương Canh, quận Nam Từ Liêm;



Căn cứ công văn số 984/PCCC&CNCH-P4 ngày 24/5/2019 của Cục Cảnh sát phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ về giải pháp đảm bảo an toàn PCCC cho việc thiết kế trường học vượt số tầng cao cho phép của công trình trường;

Căn cứ Thông báo số 2761-TB/TU ngày 20/7/2020 Kết luận của Ban Thường vụ Thành ủy về chủ trương điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị S2 tỷ lệ 1/5000 tại khu đất quy hoạch trường tiểu học và trung học cơ sở thuộc ô quy hoạch ký hiệu K-1, phường Phương Canh, quận Nam Từ Liêm;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội tại Tờ trình số 1327/TTr-QHKT ngày 25/3/2020 và văn bản số 4151/QHKT-P1 ngày 21 / 8 /2020,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị S2 tỷ lệ 1/5000 tại khu đất quy hoạch trường tiểu học và trung học cơ sở thuộc ô quy hoạch ký hiệu K-1.

1. Vị trí, giới hạn và quy mô nghiên cứu:

1.1. *Vị trí:* Khu đất nghiên cứu điều chỉnh cục bộ quy hoạch, nằm phía Tây đường Xuân Phương (đường 70), thuộc địa giới hành chính phường Phương Canh, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

1.2. *Ranh giới:*

- Phía Bắc giáp đường quy hoạch 17m và khu tái định cư mở rộng đường 32.
- Phía Đông giáp đường quy hoạch 17m và khu dân cư hiện có.
- Phía Tây Nam và Nam giáp địa giới hành chính huyện Hoài Đức và dự án Khu đô thị Kim Chung - Di Trạch.

1.3. *Quy mô:*

Khu đất nghiên cứu điều chỉnh cục bộ có tổng diện tích khoảng 3,95 ha.

2. Mục tiêu và nguyên tắc điều chỉnh quy hoạch:

2.1. *Mục tiêu:*

- Cụ thể hoá Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 tầm nhìn đến năm 2050, Quy hoạch phân khu đô thị S2 tỷ lệ 1/5000 đã được các cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Thực hiện chủ trương của UBND Thành phố về việc xây dựng trường Tiểu học – THCS-THPT đạt chuẩn quốc gia, đáp ứng nhu cầu về nơi học tập và giảng dạy khu vực phường Phương Canh, Xuân Phương, quận Nam Từ Liêm và các địa bàn lân cận của Thành phố; Khớp nối các đồ án, dự án đã được cấp thẩm quyền chấp thuận trong khu vực, tránh chồng lấn, đảm bảo phát triển đô thị đồng bộ, bền vững.

- Làm cơ sở pháp lý để chủ đầu tư nghiên cứu lập dự án đầu tư và làm cơ sở để các cấp chính quyền thực hiện quản lý đầu tư xây dựng theo quy định của pháp luật.

2.2. *Nguyên tắc điều chỉnh quy hoạch:*

- Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu S2 tỷ lệ 1/5000 tại khu đất quy hoạch trường tiểu học và trung học cơ sở thuộc ô quy hoạch ký hiệu K-1 về phạm vi ranh giới (khớp nối ranh giới với Khu đô thị Kim Chung - Di Trạch đã được UBND tỉnh Hà Tây giao đất tại Quyết định số 410/QĐ-UBND ngày 28/02/2008 và được UBND Thành phố Hà Nội phê duyệt điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Kim

Chung – Di Trạch tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 5723/QĐ-UBND ngày 24/10/2018), bổ sung mở rộng phần diện tích phía Nam khu đất phù hợp với ranh giới đất trường học xác định theo Quy hoạch phân khu đô thị S2 được duyệt; điều chỉnh chức năng (bổ sung thêm cấp học THPT để xây dựng trường liên cấp); điều chỉnh chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc (tăng cao công trình) theo chủ trương đã được UBND Thành phố, Bộ Xây dựng chấp thuận, song vẫn đảm bảo chỉ tiêu trường học chung của ô quy hoạch K-1 phù hợp với Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

- Giữ nguyên mạng lưới hạ tầng kỹ thuật xung quanh khu đất quy hoạch theo đồ án quy hoạch phân khu đô thị S2 được duyệt; đảm bảo các chỉ tiêu hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật chung của ô quy hoạch K-1 phù hợp với Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành.

- Các khu vực khác trong ô quy hoạch K-1 và ngoài phạm vi điều chỉnh cục bộ nêu trên được giữ nguyên theo Quy hoạch phân khu đô thị S2 tỷ lệ 1/5000 được duyệt và các quyết định, quy định khác có liên quan.

3. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

3.1 Về Quy hoạch sử dụng đất:

Theo Quy hoạch phân khu đô thị S2 tỷ lệ 1/5000 được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 405/QĐ-UBND ngày 16/01/2014, tại ô quy hoạch K-1 xác định hai khu đất quy hoạch trường tiểu học và trung học cơ sở có tổng diện tích đất khoảng 3,95ha, trong đó:

- Khu đất quy hoạch trường tiểu học có tổng diện tích khoảng 2,07ha với các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc: Mật độ xây dựng 40%, tầng cao công trình 4 tầng.

- Khu đất quy hoạch trường trung học cơ sở có diện tích khoảng 1,88ha với các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc: Mật độ xây dựng 40%, tầng cao công trình 4 tầng.

Để đảm bảo khớp nối với các đồ án, dự án ở lân cận, tránh chồng lấn, đồng thời căn cứ chủ trương được UBND Thành phố, Bộ Xây dựng chấp thuận, đề xuất điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu đô thị S2 tại 02 khu đất quy hoạch trường tiểu học và trung học cơ sở thuộc ô quy hoạch K-1 nêu trên theo nội dung sau:

- Tại khu đất quy hoạch trường tiểu học:

+ Điều chỉnh một phần diện tích đất quy hoạch trường tiểu học (khoảng 0,31ha, nằm phía Tây Nam khu đất) sang chức năng đất công cộng đô thị để tránh chồng lấn ranh giới và phù hợp với chức năng sử dụng đất theo điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Kim Chung – Di Trạch (đã được UBND Tỉnh Hà Tây trước đây giao đất tại Quyết định số 1174/QĐ-UBND ngày 08/5/2008 và UBND Thành phố phê duyệt điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại quyết định số 5723/QĐ-UBND ngày 24/10/2018).

+ Phần diện tích đất quy hoạch trường tiểu học còn lại có diện tích khoảng 1,76ha được giữ nguyên chức năng sử dụng đất, chỉ tiêu mật độ xây dựng theo quy hoạch phân khu được duyệt, điều chỉnh quy mô tầng cao công trình từ 4 tầng lên thành 5 tầng.

- Tại khu đất quy hoạch trường trung học cơ sở (diện tích khoảng 1,88ha): Điều chỉnh bổ sung thêm chức năng trường trung học phổ thông để xây dựng trường liên cấp THCS – THPT với các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc: mật độ xây dựng 40%, tầng cao công trình 1-7 tầng.

Bảng thống kê số liệu quy hoạch sử dụng đất tại khu đất lập điều chỉnh cục bộ

TT	Theo QHPK S2 được duyệt tại ô K-1					Nội dung điều chỉnh					Ghi chú
	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Chỉ tiêu (m2/hs)	MĐ XD (%)	Tầng cao (tầng)	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Chỉ tiêu (m2/hs)	MĐ XD (%)	Tầng cao (tầng)	
1	Trường tiểu học	2,07	33,87	40	4	Trường tiểu học	1,76	28,8 (**)	40	5	Gồm khoảng 0,59 thuộc dự án xây dựng khu tái định cư phục vụ mở rộng đường 32 (đất đã trừ phát triển) Được xác định trên cơ sở khớp nối ranh giới đồ án QHCK 1/500 Khu ĐTM Kim Chung - Di Trạch được duyệt để tránh chồng lấn.
						Công cộng đô thị	0,31	***	***		
2	Trường THCS	1,88	36,36	40	4	Đất trường THCS - THPT	1,88	THCS: 21,05 (**) THPT: 21,05 (**)	40	7	Bổ sung cấp học THPT để xây dựng trường liên cấp THCS+THPT
	Tổng	3,95					3,95				

Ghi chú:

+ Ranh giới, diện tích và bố cục công trình xây dựng trong các phân chức năng sử dụng đất sẽ được chính xác hóa tại giai đoạn lập quy hoạch tỷ lệ 1/500 và dự án đầu tư, không tạo các quỹ đất xen kẹt, khớp nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực.

+ Tầng cao công trình không bao gồm tầng hầm, tum thang (diện tích tum thang đảm bảo theo hướng dẫn tại công văn số 3149/BXD-KHCN ngày 03/12/2014 của Bộ Xây dựng). Trường tiểu học bố trí sử dụng phòng học từ tầng 1 đến 3, trường THCS-THPT bố trí sử dụng phòng học từ tầng 1 đến 4, các tầng công trình từ 5 đến 7 chỉ bố trí các phòng chức năng, thư viện, khu làm việc của giáo viên và các hạng mục phụ trợ...

+ Quy mô diện tích, số học sinh tại các khu đất sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn lập quy hoạch tỷ lệ 1/500 và dự án đầu tư được cấp thẩm quyền phê duyệt, phù hợp với quy hoạch mạng lưới trường học của Thành phố và Quy chuẩn, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành.

+ Các khu vực khác trong ô quy hoạch K-1 và ngoài ranh giới điều chỉnh cục bộ nêu trên được giữ nguyên theo Quy hoạch phân khu S2 tỷ lệ 1/5000 được duyệt và các quy hoạch chi tiết, quyết định, quy định khác có liên quan của cấp thẩm quyền.

+ "*" Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc chức năng đất công cộng đô thị thực hiện theo Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Kim chung - Di Trạch, tỷ lệ 1/500 được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 5723/QĐ-UBND ngày 24/10/2018.

+ "***" Chỉ tiêu đất trường học đạt được phù hợp với Quy chuẩn xây dựng Việt Nam hiện hành.

3.2 Về tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan khu vực nghiên cứu điều chỉnh cục bộ quy hoạch đảm bảo xây dựng trường Tiểu học - THCS - THPT đạt chuẩn quốc gia,

đáp ứng nhu cầu về nơi học tập và giảng dạy khu vực, đảm bảo hài hoà không gian cảnh quan giữa khu vực dự án với các dự án khác liền kề và khu dân cư hiện hữu.

Tại các khu đất xây dựng trường học phải đảm bảo diện tích sân chơi, cây xanh, diện tích đỗ xe theo quy định và có hình thức kiến trúc công trình phù hợp với chức năng sử dụng và không gian cảnh quan khu vực; Trường hợp xây dựng ngầm phục vụ đỗ xe phải tuân thủ các quy định của 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 xây dựng Việt Nam; Tường rào bao quanh công trình có hình thức kiến trúc thoáng, không che chắn tầm nhìn, đảm bảo các yêu cầu công tác PCCC, thoát người...; Đảm bảo yêu cầu giao thông tại khu vực lối vào chính công trình trường học 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. Chỉ giới xây dựng và khoảng cách giữa các công trình khi lập dự án cụ thể phải phù hợp với Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành; 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.

3.3 Về quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

Nội dung điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị S2 tỷ lệ 1/5000 tại khu đất quy hoạch trường tiểu học và trung học cơ sở thuộc ô quy hoạch K-1 cơ bản không làm tăng nhu cầu công suất hạ tầng kỹ thuật của khu đất và không thay đổi mạng lưới hạ tầng kỹ thuật so với Quy hoạch phân khu đô thị S2 đã được duyệt. Để đảm bảo đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật khung của khu vực, giữ nguyên quy hoạch của hệ thống hạ tầng kỹ thuật xung quanh khu đất điều chỉnh cục bộ theo Quy hoạch phân khu đô thị S2, tỷ lệ 1/5000 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 405/QĐ-UBND ngày 16/01/2014. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật nội bộ trong các khu đất, giải pháp đấu nối với mạng lưới chung của khu vực sẽ được xác định trong giai đoạn lập dự án đầu tư, đảm bảo đáp ứng yêu cầu sử dụng và được cơ quan quản lý chuyên ngành thỏa thuận theo quy định.

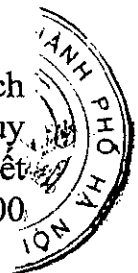
Điều 2. Tổ chức thực hiện

- Giao Sở Quy hoạch - Kiến trúc kiểm tra xác nhận điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu S2 tỷ lệ 1/5000 tại khu đất chức năng trường TH và THCS thuộc ô quy hoạch ký hiệu K-1; Cho phép điều chỉnh những nội dung có liên quan trong Thuyết minh và Quy định quản lý kèm theo đồ án Quy hoạch phân khu đô thị S2, tỷ lệ 1/5000, phù hợp với nội dung điều chỉnh tại Quyết định này.

- Giao UBND quận Nam Từ Liêm chủ trì phối hợp với Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Trường THCS Lê Quý Đôn – Tây Đô tổ chức công bố công khai điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu S2 tỷ lệ 1/5000 tại các khu đất chức năng trường tiểu học và trung học cơ sở thuộc ô quy hoạch ký hiệu K-1.

- Chủ tịch UBND quận Nam Từ Liêm 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.

- Trường THCS Lê Quý Đôn – Tây Đô tổ chức lập quy hoạch 1/500 và dự án đầu tư đảm bảo phù hợp điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị S2 được duyệt tại quyết định này, Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế hiện hành; liên hệ với các Sở, ngành để được hướng dẫn các thủ tục về đầu tư, nghĩa vụ tài chính (nếu có), hoàn thiện các thủ tục về đất đai theo 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 chính, Xây dựng, Quy hoạch Kiến trúc, Giáo dục và Đào tạo; Giao thông vận tải, Tài nguyên và Môi trường; Trường THCS Lê Quý Đôn – Tây Đô; Chủ tịch UBND quận Nam Từ Liêm; Chủ tịch UBND phường Phương Canh; Giám đốc, Thủ trưởng các Sở, Ban, Ngành, các tổ chức, cơ quan và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thực hiện Quyết định này./.

Nơi nhận: ✓

- Như Điều 3;
- TT Thành ủy; TT HĐND TP;
- Đ/c Chủ tịch UBND Thành phố;
- Đ/c PCT thường trực UBND Thành phố;
- Các Đ/c PCT UBND Thành phố;
- VPUBND TP: Các PVP,
các phòng: ĐT, KT, TKBT; *Thư*
- Lưu: VT, ĐT. *ph*

31116-20

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Thế Hùng