

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
HUYỆN THANH TRÌ**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: /QĐ-UBND

Thanh Trì, ngày tháng năm 2024

### **QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt đề án Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500  
Khu di dân phục vụ GPMB Khu tưởng niệm danh nhân Chu Văn An  
và các dự án khác thuộc huyện Thanh Trì (thực hiện dự án xây mới  
Trường mầm non Thanh Liệt, huyện Thanh Trì).**

Địa điểm: Xã Thanh Liệt, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội.

### **ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN THANH TRÌ**

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;*

*Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020; Luật Kiến trúc số 40/2019/QH14 ngày 13/6/2019; Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017; Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/06/2009; Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 sửa đổi, bổ sung sửa đổi một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch;*

*Căn cứ các 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 số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về Lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;*

*Căn cứ các Thông tư của Bộ Xây dựng: số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đề 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; số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị; số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013;*

*Căn cứ Quyết định số 38/2023/QĐ-UBND ngày 29/12/2023 của UBND thành phố Hà Nội 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;*

*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 các Quyết định của UBND thành phố Hà Nội: số 3976/QĐ-UBND ngày 13/8/2015 về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu đô thị GS, tỷ lệ 1/5000; số*

1692/QĐ-UBND ngày 28/03/2014 về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu di dân phục vụ GPMB Khu tưởng niệm danh nhân Chu Văn An và các dự án khác thuộc huyện Thanh Trì;

Căn cứ Quyết định số 837/QĐ-UBND ngày 04/3/2022 của UBND thành phố Hà Nội về phê duyệt danh mục, kế hoạch lập các quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng giai đoạn 2021-2025 trên địa bàn thành phố; Các Văn bản của UBND thành phố Hà Nội: số 12349/VP-ĐT ngày 22/11/2022 về việc bổ sung danh mục kế hoạch lập quy hoạch giai đoạn 2021-2025; số 809/VP-ĐT ngày 17/01/2024 về việc điều chỉnh quy hoạch các khu đất trường học trên địa bàn huyện Thanh Trì;

Căn cứ các Văn bản của Sở Quy hoạch Kiến trúc thành phố Hà Nội: số 4558/QHKT-(KHTH+Pi) ngày 20/10/2022 về việc bổ sung danh mục kế hoạch lập quy hoạch giai đoạn 2021-2025; số 6656/QHKT-KHTH ngày 29/12/2023 về việc UBND huyện Thanh Trì đề xuất điều chỉnh quy hoạch các khu đất trường học trên địa bàn Huyện; số 458/QHKT-KHTH ngày 31/01/2024 về việc điều chỉnh quy hoạch các khu đất trường học trên địa bàn huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội;

Căn cứ Nghị Quyết số 52/NQ-HĐND ngày 16/12/2023 của HĐND huyện Thanh Trì về việc phê duyệt chủ trương đầu tư, điều chỉnh chủ trương đầu tư một số dự án sử dụng nguồn vốn đầu tư công ngân sách huyện quản lý;

Căn cứ Quyết định số 1560/QĐ-UBND ngày 16/04/2024 của UBND huyện Thanh Trì về việc phê duyệt Đề cương và khái toán chi phí lập đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết 1/500 Khu di dân phục vụ GPMB Khu tưởng niệm danh nhân Chu Văn An và các dự án khác thuộc huyện Thanh Trì (Thực hiện dự án xây mới trường mầm non Thanh Liệt huyện Thanh Trì);

Căn cứ Văn bản số 2606/UBND-QLĐT ngày 07/12/2022 của UBND huyện Thanh Trì về việc giao nhiệm vụ tổ chức lập quy hoạch điều chỉnh cục bộ QHPK đô thị đối với các công trình trường học và lập các đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư đô thị hóa trên địa bàn huyện;

Căn cứ Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD và các quy định, văn bản khác có liên quan;

Căn cứ Tờ trình số 1034/TTr-BQLDAĐTĐ ngày 14/8/2024 của Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện đề nghị thẩm định, trình UBND huyện Thanh Trì phê duyệt đồ án Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu di dân phục vụ GPMB Khu tưởng niệm danh nhân Chu Văn An và các dự án khác thuộc huyện Thanh Trì (thực hiện dự án Xây mới trường mầm non Thanh Liệt huyện Thanh Trì);

Theo đề nghị của Phòng Quản lý đô thị tại Tờ trình số 536/TTr-QLĐT ngày 31/10/2024 kèm Báo cáo thẩm định số 500/BC-QLĐT ngày 18/10/2024,

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu di dân phục vụ GPMB Khu tưởng niệm danh nhân Chu Văn An và các dự án

khác thuộc huyện Thanh Trì (thực hiện dự án xây mới trường mầm non Thanh Liệt huyện Thanh Trì), xã Thanh Liệt, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội với các nội dung chủ yếu như sau:

### **1. Vị trí, phạm vi ranh giới, quy mô lập quy hoạch:**

#### **1.1. Vị trí, phạm vi ranh giới:**

Khu vực nghiên cứu lập đồ án quy hoạch thuộc địa giới hành chính xã Thanh Liệt, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội; nằm trong ô quy hoạch ký hiệu GS5-3 thuộc Quy hoạch phân khu đô thị GS, tỷ lệ 1/5000 đã được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 3976/QĐ-UBND ngày 13/8/2015 và thuộc Quy hoạch chi tiết 1/500 Khu di dân phục vụ GPMB Khu tưởng niệm danh nhân Chu Văn An và các dự án thuộc huyện Thanh Trì được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt tại quyết định số 1692/QĐ-UBND ngày 28/3/2014.

Khu vực lập quy hoạch có ranh giới tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc và Phía Đông: Giáp với đường hiện trạng;
- Phía Nam: Giáp đất trống;
- Phía Tây: Giáp dự án Trường tiểu học Chu Văn An.

1.2. Quy mô diện tích quy hoạch khoảng: 4.084,38m<sup>2</sup> (0,41ha).

### **2. Mục tiêu, nguyên tắc điều chỉnh**

#### **2.1. Mục tiêu:**

- Cụ thể hóa đồ án Quy hoạch phân khu đô thị GS, tỷ lệ 1/5000 được phê duyệt tại Quyết định số 3976/QĐ-UBND ngày 13/8/2015 của UBND Thành phố.

- Đề xuất giải pháp khai thác có hiệu quả quỹ đất hiện có để đóng góp cho việc phát triển kinh tế, xã hội địa phương, hỗ trợ phát triển hệ thống trường học và hệ thống giáo dục của địa phương, tạo ra môi trường giáo dục phù hợp đa dạng cho học sinh con em trên địa bàn, phù hợp với quá trình đô thị hóa khu vực. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, tạo được bộ mặt kiến trúc văn minh và hiện đại.

- Giải quyết tồn đọng về quản lý đô thị, trật tự xây dựng đang tồn tại nhiều năm nay. Xác định các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật phù hợp với tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành và các quy hoạch xây dựng đô thị đã được UBND thành phố phê duyệt. Xác định chức năng sử dụng đất phù hợp với tính chất và định hướng phát triển của khu vực. Đảm bảo khớp nối đồng bộ về tổ chức không gian và hạ tầng kỹ thuật giữa khu vực xây mới, khu vực hiện có và các dự án đầu tư đã và đang triển khai trong khu vực.

- Dự báo quy mô học sinh phù hợp với Quy hoạch phân khu đô thị GS, tỷ lệ 1/5000 được phê duyệt tại Quyết định số 3976/QĐ-UBND ngày 13/8/2015 của UBND thành phố Hà Nội.

- Xây dựng Quy định quản lý theo Quy hoạch chi tiết làm cơ sở pháp lý để các cơ quan, chính quyền địa phương quản lý đầu tư xây dựng theo Quy hoạch được duyệt.

#### **2.2. Nguyên tắc điều chỉnh.**

- Đảm bảo phù hợp Quy hoạch phân khu đô thị GS, tỷ lệ 1/5000 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 3976/QĐ-UBND ngày 13/8/2015

và Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu di dân phục vụ GPMB Khu tưởng niệm danh nhân Chu Văn An và các dự án thuộc huyện Thanh Trì được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 1692/QĐ-UBND ngày 28/3/2014.

- Không thay đổi mạng lưới giao thông chính của khu vực, không thay đổi tính chất chung của khu vực so với quy hoạch phân khu đô thị, quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt.

- Các nội dung điều chỉnh phải đảm bảo khả năng dung nạp, hạn chế tối đa việc gia tăng áp lực lên hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực.

- Bố cục không gian kiến trúc cảnh quan đảm bảo hài hòa khu vực.

- Đảm bảo tính khả thi, phù hợp điều kiện thực tế.

### 2.3. Nội dung điều chỉnh quy hoạch:

#### a. Điều chỉnh về sử dụng đất:

- Theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu di dân phục vụ GPMB Khu tưởng niệm danh nhân Chu Văn An và các dự án khác thuộc huyện Thanh Trì được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 1692/QĐ-UBND ngày 28/03/2014, khu đất lập điều chỉnh cục bộ có ký hiệu MG chức năng đất trường mầm non và giao thông, diện tích 4.084,4 m<sup>2</sup>, tầng cao 2 tầng, mật độ xây dựng 30%.

- Nay điều chỉnh quy hoạch khu đất nêu trên thực hiện dự án xây dựng mới trường mầm non diện tích 4.084,4 m<sup>2</sup>, các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc: tầng cao 3 tầng, mật độ xây dựng 40%, không thay đổi cơ cấu sử dụng đất Quy hoạch chi tiết 1/500 Khu di dân phục vụ GPMB Khu tưởng niệm danh nhân Chu Văn An và các dự án khác thuộc huyện Thanh Trì.

Cụ thể như sau:

Ô quy hoạch	Theo Quyết định số 1692/QĐ-UBND ngày 16/3/2014					Nội dung điều chỉnh cục bộ				
	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	MĐXD (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số SĐĐ (lần)	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	MĐXD (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số SĐĐ (lần)
MG	Đất trường mầm non	4.084,4	30	2	0,6	Đất trường mầm non	4.084,4	40	3	1,2

#### b. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- Nghiên cứu tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan khu đất trường mầm non 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 trường mầm non cần 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 đấu 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.

- Trường mầm non 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. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:*

Hệ thống giao thông; Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng; Cao độ nền xây dựng và thoát nước mặt; Hệ thống cấp nước; Hệ thống cung cấp năng lượng và chiếu sáng; Hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động; Hệ thống thoát nước thải và quản lý chất thải rắn giữ nguyên định hướng theo đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu di dân phục vụ GPMB Khu tưởng niệm danh nhân Chu Văn An và các dự án thuộc huyện Thanh Trì được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt tại quyết định số 1692/QĐ-UBND ngày 28/3/2014.

Hệ thống hạ tầng kỹ thuật nội bộ khu đất, giải pháp đấu nối với mạng lưới chung của khu vực sẽ được xác định trong giai đoạn lập quy hoạch chi tiết, lập dự án đầu tư đảm bảo khớp nối đồng bộ khu vực, đáp ứng nhu cầu sử dụng và được cơ quan quản lý chuyên ngành thỏa thuận theo quy định.

### **Điều 2. Tổ chức thực hiện**

- Giao Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện có trách nhiệm phối hợp với các đơn vị tổ chức công bố công khai đồ án tại UBND xã Thanh Liệt và hiện trường dự án.

- Giao Phòng Văn hóa và Thông tin huyện công khai Đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được phê duyệt tại Quyết định này trên cổng thông tin điện tử của huyện để các tổ chức, cá nhân được biết, thực hiện.

- Giao Phòng Quản lý đô thị kiểm tra, xác nhận bản vẽ phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu di dân phục vụ GPMB Khu tưởng niệm danh nhân Chu Văn An và các dự án khác thuộc huyện Thanh Trì (thực hiện dự án xây mới trường mầm non Thanh Liệt huyện Thanh Trì) phù hợp với nội dung Quyết định này; Lưu trữ hồ sơ đồ án quy hoạch theo quy định.

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

Chánh Văn phòng HĐND - UBND Huyện, Trưởng các phòng: Tài chính – Kế hoạch, Tài nguyên và Môi trường, Quản lý đô thị, Giáo dục và Đào tạo; Văn hóa và Thông tin; Giám đốc Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng Huyện; Chủ tịch UBND xã Thanh Liệt; Thủ trưởng các ban, ngành và các cơ quan tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Như điều 3;
- Các Sở: QHKT; TN&MT;
- Các đ/c PCT UBND huyện;
- Lưu VT, QLĐT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**

**Nguyễn Xuân Phong**