

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

Số: 7040 /QĐ-UBND

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Hà Nội, ngày 11 tháng 12 năm 2019

**QUYẾT ĐỊNH**

Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Đặng Xá, tỷ lệ 1/500 tại các ô đất ký hiệu TH1, TH2 và CX3.

Địa điểm: xã Đặng Xá, huyện Gia Lâm, 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/QH của Quốc Hội khóa XII ngày 17/6/2009;

Căn cứ Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 của Quốc hội về sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch;

Căn cứ Văn bản hợp nhất số 49/VBHN-VPQH ngày 10/12/2018 của Văn phòng Quốc hội về việc hợp nhất Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 với 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 quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị;

Căn cứ Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng về việc quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng các khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Quyết định số 140/2003/QĐ-UB ngày 29/10/2003 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết khu đô thị mới Đặng Xá, Huyện Gia Lâm - Hà Nội, tỷ lệ 1/500;

Căn cứ Quyết định số 5989/QĐ-UBND ngày 04/11/2015 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu đô thị N11, tỷ lệ 1/5000;

Căn cứ Quyết định số 2461/QĐ-UBND ngày 22/5/2018 và số 2462/QĐ-UBND ngày 22/5/2018 của UBND thành phố Hà Nội về quyết định chủ trương đầu tư xây dựng trường trung học cơ sở, trường tiểu học Vietschool Đặng Xá;

Căn cứ công văn số 6038/UBND-ĐT ngày 06/12/2018 và số 6990/VP-ĐT ngày 29/7/2019 của UBND thành phố Hà Nội về việc chấp thuận điều chỉnh chỉ tiêu và lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch để thực hiện dự án đầu tư xây dựng trường tiểu học và trung học cơ sở Vietschool Đặng Xá tại khu đô thị Đặng Xá, huyện Gia Lâm;

Căn cứ Thông báo số 1296/TB-UBND ngày 30/10/2019 của UBND Thành phố thông báo kết luận của Chủ tịch UBND Thành phố Nguyễn Đức Chung tại cuộc họp về việc Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Đặng Xá, tỷ lệ 1/500 tại các ô đất ký hiệu TH1, TH2, CX3;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội tại Tờ trình số:

6 6 2 6 /TTr-QHKT ngày 18 -11- 2019



## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Đặng Xá, tỷ lệ 1/500 tại các ô đất ký hiệu TH1, TH2 và CX3, với những nội dung chính như sau:

1. Tên đồ án:

- Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Đặng Xá, tỷ lệ 1/500 tại các ô đất ký hiệu TH1, TH2 và CX3.

- Địa điểm: xã Đặng Xá, huyện Gia Lâm, Hà Nội.

2. Vị trí, ranh giới và quy mô:

a. Vị trí, ranh giới ô đất:

Các ô đất ký hiệu TH1, TH2 và CX3 trong khu đô thị Đặng Xá, huyện Gia Lâm, có vị trí:

- Phía Đông Bắc giáp ô đất cây xanh cách ly tuyến điện và đường khu vực B=30m.

- Các phía còn lại giáp đường B=17,5m.

b. Quy mô nghiên cứu lập điều chỉnh cục bộ: khoảng 22.963,3m<sup>2</sup>.

3. Mục tiêu điều chỉnh:

- Điều chỉnh chỉ tiêu quy hoạch đối với một số lô đất trong Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Đặng Xá để phù hợp với Quy hoạch phân khu đô thị N11 được duyệt.

- Xây dựng cơ sở vật chất nhằm nâng cao chất lượng giáo dục đào tạo, đáp ứng nhu cầu giáo dục đào tạo cho địa phương, nâng cao hiệu quả khai thác sử dụng đất.

- Điều chỉnh cục bộ quy hoạch làm cơ sở pháp lý để lập dự án đầu tư xây dựng Trường tiểu học và trung học cơ sở Vietschool theo quy định, làm cơ sở để các cơ quan, chính quyền địa phương quản lý xây dựng theo quy hoạch.

4. Nguyên tắc điều chỉnh:

- Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật tại các ô đất điều chỉnh phù hợp với Quy hoạch phân khu đô thị N11 đã được UBND Thành phố phê duyệt năm 2015 và công văn số 6038/UBND-ĐT ngày 06/12/2018 của UBND Thành phố, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế và các quy định hiện hành.

- Đảm bảo khớp nối về không gian kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật trong và ngoài khu vực nghiên cứu.

- Việc điều chỉnh chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc tại các ô đất không làm ảnh hưởng đến tính chất, không gian kiến trúc, cảnh quan, môi trường và khả năng cung cấp hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội chung của khu vực.

- Các nội dung khác không thuộc nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch được giữ nguyên theo Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Đặng Xá đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 140/2003/QĐ-UB ngày 29/10/2003 và các đồ án có liên quan.

5. Nội dung điều chỉnh:

a. Về quy hoạch sử dụng đất:

Theo Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Đặng Xá được UBND Thành phố duyệt tại Quyết định số 140/2003/QĐ-UB ngày 29/10/2003, các lô đất được xác định chức năng và chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc như sau:

TT	Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	MĐXD (%)	Hệ số SĐĐ (lần)	Tầng cao TB	Quy mô đào tạo (HS)
III-1	TH1	Đất trường trung học cơ sở	8.290	21	0,63	3	260
III-2	TH2	Đất trường tiểu học	6.950	21	0,63	3	220
IV-3	CX3	Đất cây xanh	7.610				
		<b>Tổng</b>	<b>22.850</b>				

Nay điều chỉnh như sau:

- Chính xác hóa diện tích các ô đất trên cơ sở cập nhật hiện trạng sử dụng đất và chỉ giới đường đỏ khu đất, tổng diện tích 03 ô đất điều chỉnh từ 22.850m<sup>2</sup> lên 22.963,3m<sup>2</sup> (tăng 113,3m<sup>2</sup>), cụ thể:

+ Ô đất trường trung học cơ sở giảm 3,3m<sup>2</sup>.

+ Ô đất trường tiểu học tăng 34,6m<sup>2</sup>.

+ Ô đất cây xanh tăng 82m<sup>2</sup>.

- Tăng chỉ tiêu mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất và tầng cao công trình tại các ô đất xây dựng trường học theo chủ trương đã được UBND Thành phố chấp thuận, đảm bảo phù hợp với chỉ tiêu đã xác định tại quy hoạch phân khu đô thị N11.

- Tăng quy mô đào tạo nhằm đáp ứng nhu cầu tại địa phương trên cơ sở phù hợp quy định về chỉ tiêu sử dụng đất tại Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

Bảng tổng hợp chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất sau điều chỉnh

TT	Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	MĐXD (%)	Hệ số SĐĐ (lần)	Tầng cao	Quy mô đào tạo (HS)	Ghi chú
III-1	TH1	Đất trường trung học cơ sở	8.286,7	35	1,4	4 tầng và 01 tum	552	- Diện tích ô đất có vi chỉnh so với QHCT được duyệt để phù hợp với hiện trạng sử dụng đất. - Quy mô đào tạo điều chỉnh tăng so với QHCT được duyệt tuy nhiên vẫn đảm bảo phù hợp QCXD VN 01:2008 (15m <sup>2</sup> đất/hs)
III-2	TH2	Đất trường tiểu học	6.984,6	35	1,4	4 tầng và 01 tum	466	
IV-3	CX3	Đất cây xanh	7.692					Tăng 82m <sup>2</sup> so với QHCT được duyệt trên cơ sở cập nhật ranh giới, hiện trạng sử dụng đất
		<b>Tổng</b>	<b>22.963,3</b>					

Ghi chú:

- Đối với Trường tiểu học, bố trí khu học tập của học sinh từ tầng 01 đến tầng 03, tầng 04 bố trí các phòng chức năng, khu hiệu bộ hành chính, khu kỹ thuật. Đối với Trường trung học cơ sở, bố trí khu học tập của học sinh từ tầng 01 đến tầng 04 (theo công văn số 187/SGDĐT-KHTC ngày 14/01/2019 của Sở Giáo dục và Đào tạo).

- Diện tích mái tum thang không vượt quá 30% diện tích sàn mái; tum thang chỉ để bao che lồng cầu thang bộ, bao che các thiết bị công trình (nếu có) và phục vụ mục đích lên mái và cứu nạn.

- Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc tại ô đất cây xanh tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

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

- Đối với 02 ô đất xây dựng trường tiểu học và trung học cơ sở:

+ Bố cục lại mặt bằng các khối học tập, phục vụ học tập và hiệu bộ để thuận tiện hơn trong các hoạt động giảng dạy, học tập, phù hợp quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn thiết kế hiện hành.

+ Tổ chức sân tập trung, khu thể thao, khu thực nghiệm trong khuôn viên trường học đảm bảo yêu cầu tại Tiêu chuẩn thiết kế.

+ Bố trí các khuôn viên cây xanh trong trường học đảm bảo quy định tại Quy chuẩn xây dựng Việt Nam (tối thiểu 30%).

+ Tính toán và bố trí đủ bãi đỗ xe cho học sinh và giáo viên theo quy định hiện hành. Tổ chức lại giao thông nội bộ trong các ô đất xây dựng trường nhằm gắn kết các khu chức năng. Bố trí hợp lý công chính, phụ, vịnh đậu xe tiếp cận với đường giao thông khu đô thị, tránh ùn tắc và đảm bảo các yêu cầu kết nối giao thông với khu vực. Bố trí vị trí trạm sạc điện tại các bãi đỗ xe, đảm bảo an toàn, phù hợp với từng loại xe.

- Đối với ô đất cây xanh: tổ chức cảnh quan vườn hoa, đường dạo, hồ nước thực hiện theo Quy hoạch chi tiết 1/500 Khu đô thị mới Đặng Xá đã được phê duyệt năm 2003.

### **Điều 2. Tổ chức thực hiện.**

- Giao Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội kiểm tra và xác nhận bản vẽ Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Đặng Xá, tỷ lệ 1/500 tại các ô đất ký hiệu TH1, TH2 và CX3 phù hợp với nội dung Quyết định này; Lưu trữ hồ sơ đồ án quy hoạch theo quy định.

- Giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp Sở Tài Chính và các sở ngành liên quan kiểm tra, tham mưu cho UBND Thành phố về nghĩa vụ tài chính bổ sung (nếu có) theo quy định.

- Giao UBND huyện Gia Lâm chủ trì, phối hợp với Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Chủ đầu tư tổ chức công bố công khai quy hoạch theo quy định; Thanh tra xây dựng và UBND huyện Gia Lâm chịu trách nhiệm kiểm tra, giám sát xây dựng theo quy hoạch và xử lý các trường hợp xây dựng sai quy hoạch theo thẩm quyền và 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: Quy hoạch - Kiến trúc, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Giao thông vận tải; Giáo dục và Đào tạo; Chủ tịch UBND huyện Gia Lâm; Chủ tịch UBND xã Đặng Xá; Giám đốc Công ty cổ phần Tập đoàn Bách Việt; Giám đốc, Thủ trưởng các Sở, Ngành, các tổ chức và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

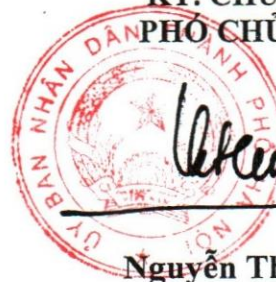
Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Đ/c Bí thư Thành ủy (để b/c);
- Đ/c Chủ tịch UBND TP;
- Các Đ/c PCT UBND TP;
- VP UBTP: các PCVP, các phòng: TKBT, ĐT; *Th, N*
- Lưu: VT, ĐT. *Tr (2C)*

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Thế Hùng