

Số: /QĐ-UBND

Hà Nội, ngày tháng năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị GS, tỷ lệ 1/5000
tại khu đất dự án đầu tư xây dựng Trung tâm dạy nghề Cửu Long
thuộc ô quy hoạch ký hiệu GS3-4**

Địa điểm: phường Xuân Phương, thành phố Hà Nội.

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16/6/2025;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26/11/2024; Luật Kiến trúc ngày 13/6/2019;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn; Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; Nghị định số 136/2020/NĐ-CP ngày 24/11/2020 Quy định chi tiết một số điều của Luật Phòng cháy và chữa cháy và Nghị định số 50/2024/NĐCP ngày 10/5/2024 sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định số 136/2020/NĐCP ngày 24/11/2020 và Nghị định số 83/2017/NĐ-CP ngày 18/7/2017 của Chính phủ; Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2020 Quy định chi tiết một số điều của Luật kiến trúc; Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;

Căn cứ Thông tư 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

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

Căn cứ Quyết định số 3976/QĐ-UBND ngày 13/8/2015 của UBND Thành phố Hà Nội quyết định phê duyệt Quy hoạch phân khu đô thị GS tỷ lệ 1/5000;

Căn cứ Quyết định số 38/2023/QĐ-UBND ngày 29/12/2023 của UBND thành phố Hà Nội 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 5167/QĐ-UBND ngày 12/10/2023 của UBND thành phố Hà Nội về việc giao nhiệm vụ cho UBND quận Nam Từ Liêm tổ chức lập đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu đô thị GS, tỷ lệ 1/5000 tại khu đất dự án đầu tư xây dựng trung tâm dạy nghề Cửu Long thuộc ô quy hoạch ký hiệu GS3-4;

Xét đề nghị của UBND quận Nam Từ Liêm tại Tờ trình số 66/TTr-UBND ngày 24/4/2025; Báo cáo thẩm định số 2950/BCTĐ-QHKT-NSH-HTKT ngày 25/6/2025 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc;

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị GS, tỷ lệ 1/5000 tại khu đất dự án đầu tư xây dựng Trung tâm dạy nghề Cửu Long thuộc ô quy hoạch ký hiệu GS3-4 với những nội dung chính như sau:

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

a. Vị trí, ranh giới:

Khu đất có vị trí tại phường Xuân Phương; phạm vi ranh giới: phía Bắc giáp khu đất Công viên Văn hóa lễ hội (Công viên Thị Cẩm), phía Nam giáp đường Trịnh Văn Bô, phía Đông giáp khu đất dự án Trung tâm văn hóa ngôn ngữ Việt - Lào kết hợp đào tạo nghề, phía Tây giáp khu đất dự án của Công ty cổ phần Thiết bị và Môi trường PT.

b. Quy mô điều chỉnh: khoảng 3,77 ha.

2. Mục tiêu, nguyên tắc điều chỉnh:

a. Mục tiêu:

- Cụ thể hoá định hướng Điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1668/QĐ-TTg ngày 27/12/2024.

- Hiện thực hóa chủ trương của Chính phủ tại Nghị quyết số 35/NQ-CP ngày 04/6/2019 về tăng cường nguồn lực xã hội hóa đầu tư cho phát triển giáo dục và đào tạo giai đoạn 2019-2025.

- Góp phần nâng cao điều kiện cơ sở vật chất, môi trường học tập cho học sinh tại địa bàn, phục vụ lợi ích cộng đồng; bổ sung thêm công trình hạ tầng xã hội phục vụ dân sinh, góp phần phát triển kinh tế xã hội của Thành phố.

- Làm cơ sở pháp lý tổ chức triển khai lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và dự án đầu tư xây dựng theo quy định; đồng thời để các cấp chính quyền thực hiện việc quản lý đầu tư xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

b) Nguyên tắc:

- Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị từ chức năng sử dụng đất Cơ quan, viện nghiên cứu, trường đào tạo sang đất Trường học và chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc (giữ nguyên mật độ xây dựng 30%; điều chỉnh tầng cao công trình từ tối đa 03 tầng lên thành tối đa 05 tầng) trên cơ sở giữ nguyên mạng lưới giao thông, hạ tầng kỹ thuật xung quanh khu đất theo Quy hoạch phân khu đô thị GS được duyệt. Các nội dung về hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi ranh giới khu đất dự án sẽ được nghiên cứu cụ thể trong giai đoạn lập Quy hoạch chi tiết, lập dự án đầu tư, đảm bảo khớp nối đồng bộ với hệ thống chung của khu vực.

- Các khu vực khác ngoài phạm vi ranh giới điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị nêu trên được giữ nguyên theo đồ án Quy hoạch phân khu đô thị GS, tỷ lệ 1/5000 đã được UBND Thành phố phê duyệt và các quyết định, quy định khác có liên quan.

3. Nội dung điều chỉnh quy hoạch:

a. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

Theo Quy hoạch phân khu đô thị GS, tỷ lệ 1/5000 được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 3976/QĐ-UBND ngày 13/8/2015, khu đất định hướng chức năng là đất Cơ quan, Viện nghiên cứu, Trường đào tạo (thuộc ô quy hoạch ký hiệu GS3-4) với các chỉ tiêu quy hoạch cơ bản: Mật độ xây dựng tối đa 30%, tầng cao công trình tối đa 03 tầng.

Nay điều chỉnh như sau:

- Điều chỉnh phần đất có diện tích khoảng 3,26ha (đã giao để thực hiện dự án Trung tâm dạy nghề Cửu Long) từ đất Cơ quan, Viện nghiên cứu, Trường đào tạo sang chức năng đất Trường học (gồm các cấp học: Tiểu học, Trung học cơ sở, Trung học phổ thông) với các chỉ tiêu quy hoạch cơ bản: Mật độ xây dựng tối đa 30%; Tầng cao công trình từ 3 đến 5 tầng.

- Giữ nguyên chức năng đối với phần đất có diện tích khoảng 0,51ha là đường giao thông khu vực.

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

Quy hoạch phân khu đô thị GS, tỷ lệ 1/5000 đã được phê duyệt						Phương án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị GS					
Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất (ha)	Mật độ xây dựng (%)		Tầng cao (tầng)		Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất (ha)	Mật độ xây dựng (%)		Tầng cao (tầng)	
		min	max	min	max			min	max	min	max
Đất cơ quan, viện nghiên cứu, trường đào tạo	3,77	-	-	1	3	Đất trường học và Đất đường giao thông	3,77	-	-	3	5 (*)
- Đất dự án Trung tâm dạy nghề Cửu Long	3,26	-	30	1	3	- Đất trường học (Tiểu học, THCS, THPT)	3,26	-	30	3	5 (*)
- Đất đường giao thông	0,51					- Đất đường giao thông	0,51				

Ghi chú:

- (*) Theo nội dung Ban QLDA Đầu tư xây dựng quận Nam Từ Liêm báo cáo tại văn bản số 450/QLDA ngày 18/6/2025. Khối công trình cao 05 tầng chỉ được phép bố trí các phòng lớp học từ tầng 4 trở xuống.

- Quy mô sử dụng đất của từng cấp học, quy mô số học sinh tại khu đất dự án Trường học (Tiểu học, THCS, THPT), các hạng mục công trình xây dựng và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc (diện tích xây dựng, tổng diện tích sàn xây dựng, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình¹) sẽ được xác định cụ thể trong quá trình lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đảm bảo phù hợp với định hướng điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị được duyệt, tuân thủ QCVN 01:2021/BXD, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành, Thông tư số 13/2020/TT-BGDĐT ngày 26/5/2020 và số 23/2024/TT-BGDĐT ngày 16/12/2024 của Bộ Giáo dục và Đào tạo, các quy định hiện

1. Tầng cao công trình xác định cho các hạng mục công trình chính, bao gồm toàn bộ các tầng nổi trên mặt đất.

hành có liên quan và được các cấp có thẩm quyền phê duyệt; khớp nối đồng bộ về quy hoạch kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật tại khu vực.

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

- Tuân thủ định hướng chung về tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan theo Quy hoạch phân khu đô thị GS, tỷ lệ 1/5000 được duyệt.

- Về tầng cao: Quá trình triển khai lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 (cụ thể hóa điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị và làm cơ sở để lập dự án đầu tư) cần nghiên cứu tầng cao công trình tại khu đất dự án (3,26ha) chủ yếu là các công trình cao 3 tầng để phù hợp với tính chất dự án trong vành đai xanh; nghiên cứu 01 khối công trình cao 05 tầng tại vị trí phù hợp để tạo điểm nhấn, đóng góp vào không gian cảnh quan kiến trúc trên tuyến đường Trịnh Văn Bô và đáp ứng các yêu cầu điều kiện về an toàn PCCC theo quy định (các phòng/lớp học chỉ được phép bố trí từ tầng 4 trở xuống).

- Nghiên cứu giải pháp quy hoạch mặt bằng bố trí các hạng mục công trình, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan trên khu đất trường học hài hòa với cảnh quan chung, đảm bảo các yêu cầu quản lý sử dụng đối với trường học phổ thông có nhiều cấp học theo quy định của Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành, đáp ứng yêu cầu nâng cao chất lượng, môi trường giáo dục, phát triển hệ thống trường học chất lượng cao, cơ sở vật chất trường lớp theo hướng đồng bộ, chuẩn hóa, tiên tiến, hiện đại.

- Giải pháp thiết kế kiến trúc, các hạng mục công trình tại dự án cần thống nhất về hình thức, phong cách kiến trúc, tạo tổng thể công trình đẹp, phù hợp với công năng, đáp ứng yêu cầu sử dụng, phòng cháy chữa cháy theo quy định và tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia (QCVN 01:2021/BXD, QCVN 06:2022/BXD và Sửa đổi 1:2023 QCVN 06:2022/BXD). Khuyến khích sử dụng vật liệu thân thiện với môi trường, không sử dụng màu sắc chói, đậm, gây phản cảm; nghiên cứu hình thức, vật liệu tường rào bao quanh khu đất đảm bảo mỹ quan đô thị, không che chắn tầm nhìn; bố trí vịnh giao thông tại lối ra vào chính của Trường học đảm bảo an toàn giao thông; tổ chức đầu nối giao thông nội bộ với mạng lưới giao thông bên ngoài khu đất đảm bảo hợp lý, tránh tắc nghẽn giao thông. Công trình cần đảm bảo yêu cầu tiếp cận sử dụng cho người khuyết tật.

- Đảm bảo bố trí đủ diện tích cây xanh (chiếm tối thiểu 30% diện tích đất); thiết kế sân vườn, cây xanh tiểu cảnh, giao thông nội bộ và công trình hạ tầng kỹ thuật đảm bảo khớp nối đồng bộ với hệ thống chung của khu vực theo quy hoạch; giải pháp thiết kế chiếu sáng tiết kiệm năng lượng, nghiên cứu bố trí chiếu sáng công cộng cho các vị trí tiểu cảnh, đường dạo.

c. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

- Các nội dung về chỉ tiêu tính toán, nguồn cấp, nguồn tiếp nhận và mạng lưới hạ tầng kỹ thuật xung quanh khu đất được giữ nguyên theo Quy hoạch phân khu đô thị GS, tỷ lệ 1/5000 được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 3976/QĐ-UBND ngày 13/8/2015.

- Các công trình hạ tầng kỹ thuật gồm cấp nước, cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc, thoát nước mưa và thoát nước thải của khu vực đáp ứng nhu cầu sử dụng của khu đất. Mạng lưới hạ tầng kỹ thuật nội bộ trong từng khu đất thành phần (thuộc đất dự án xây dựng Trường học), giải pháp đầu nối với mạng lưới hạ tầng kỹ thuật của khu vực sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn lập dự án đầu tư, đảm bảo đáp ứng nhu cầu sử dụng của dự án và được cơ quan quản lý chuyên ngành thỏa thuận theo quy

định; xem xét, có kế thừa các giải pháp về hạ tầng kỹ thuật theo Quy hoạch chi tiết tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án Trung tâm dạy nghề Cửu Long đã được UBND quận Nam Từ Liêm chấp thuận kèm theo Văn bản số 1970/UBND-QLĐT ngày 07/7/2017.

- Về chỗ đỗ xe: Khuyến khích áp dụng chỉ tiêu tính toán diện tích đỗ xe theo Quyết định số 1218/QĐ-UBND ngày 08/4/2022 của UBND Thành phố.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

- Sở Quy hoạch - Kiến trúc có trách nhiệm kiểm tra, xác nhận bản vẽ Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị GS, tỷ lệ 1/5000 tại khu đất dự án đầu tư xây dựng Trung tâm dạy nghề Cửu Long thuộc ô quy hoạch ký hiệu GS3-4 phù hợp với nội dung Quyết định này; Lưu trữ hồ sơ đồ án quy hoạch theo quy định.

- UBND phường Xuân Phương có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với Sở Quy hoạch - Kiến trúc tổ chức công bố công khai Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu để các tổ chức, cơ quan có liên quan và nhân dân được biết theo quy định.

- Giao UBND phường Xuân Phương trên cơ sở Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị GS, tỷ lệ 1/5000 tại khu đất dự án đầu tư xây dựng Trung tâm dạy nghề Cửu Long thuộc ô quy hoạch ký hiệu GS3-4 được duyệt; hướng dẫn Chủ đầu tư lập Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 tại khu đất xây dựng Trường học (thay thế bản vẽ Quy hoạch chi tiết tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án Trung tâm dạy nghề Cửu Long đã được UBND quận Nam Từ Liêm chấp thuận kèm theo Văn bản số 1970/UBND-QLĐT ngày 07/7/2017); tổ chức thẩm định, phê duyệt theo quy định.

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

Chánh Văn phòng UBND Thành phố; Giám đốc các Sở: Quy hoạch - Kiến trúc, Tài chính, Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Giáo dục và Đào tạo, Công an Thành phố; Chủ tịch UBND phường Xuân Phương; Công ty cổ phần Sản xuất và Xuất nhập khẩu Cửu Long; 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;
- Đ/c Chủ tịch UBND TP;
- Các PCT UBND TP;
- VPUBTP: CVP, các PCVP, các phòng: TH, ĐT;
- Lưu VT (bản), ĐTT_{Tr}

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

Dương Đức Tuấn