

HỘI QUY HOẠCH PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THÀNH PHỐ HÀ NỘI
CÔNG TY TNHH MTV QUY HOẠCH - KIẾN TRÚC XÂY DỰNG HÀ NỘI

.....*&*

THUYẾT MINH

QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG ĐIỀU CHỈNH TỶ LỆ 1/500
DỰ ÁN: TRƯỜNG MẦM NON

ĐỊA ĐIỂM: PHƯỜNG XUÂN ĐÌNH, THÀNH PHỐ HÀ NỘI



Hà Nội, năm 2026

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

THUYẾT MINH

QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG ĐIỀU CHỈNH TỶ LỆ 1/500 DỰ ÁN: TRƯỜNG MẦM NON

ĐỊA ĐIỂM: PHƯỜNG XUÂN ĐÌNH, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT

Kèm theo quyết định số .../QĐ-UBND ngày ... tháng ... năm 2026

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH

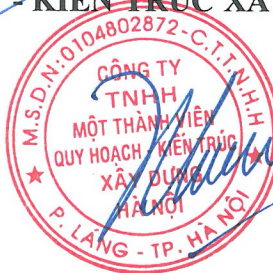
Xác nhận Điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án: Trường mầm non tại ô đất ký hiệu NT, khu nhà ở tại phường Xuân Tảo phù hợp với quyết định số .../QĐ-UBND ngày .../.../2026 của UBND phường Xuân Đình.
Kèm theo tờ trình số .../TTr-... ngày ... tháng ... năm 2026

ĐƠN VỊ TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH
CÔNG TY TNHH NAM PHƯƠNG
(NAFUCO)



CHỦ TỊCH HĐQT
KIÊM TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Đức Hạnh

ĐƠN VỊ LẬP QUY HOẠCH
CÔNG TY TNHH MTV QUY HOẠCH
KIẾN TRÚC XÂY DỰNG HÀ NỘI



GIÁM ĐỐC
Nguyễn Hữu Cường

MỤC LỤC

CHƯƠNG 1. CÁC THÔNG TIN CHUNG	3
1.1. Lý do, sự cần thiết phải điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng	3
1.2. Mục tiêu điều chỉnh quy hoạch	4
1.3. Căn cứ lập quy hoạch tổng mặt bằng	4
1.3.1. Các căn cứ pháp lý	4
1.3.2. Nguồn tài liệu, số liệu, bản đồ	5
1.4. Vị trí, phạm vi ranh giới, diện tích, chức năng ô đất quy hoạch	5
CHƯƠNG 2. ĐẶC ĐIỂM HIỆN TRẠNG	6
2.1. Địa hình, địa mạo	6
2.2. Khí hậu	6
2.3. Địa chất - thủy văn	6
2.4. Hiện trạng sử dụng đất	7
2.5. Hiện trạng kiến trúc – cảnh quan	7
2.6. Hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật	7
2.7. Điều kiện dân cư và xã hội	8
2.8. Đánh giá chung về điều kiện hiện trạng	8
CHƯƠNG 3. CÁC VẤN ĐỀ CẦN GIẢI QUYẾT	9
3.1. Định hướng tại quy hoạch cấp trên	9
3.2. Xác định những vấn đề, nội dung cơ bản	9
3.3. Quy mô và chỉ tiêu	9
3.4. Yêu cầu về điều tra khảo sát	10
CHƯƠNG 4. CÁC NỘI DUNG CỦA QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG VÀ PHƯƠNG ÁN KIẾN TRÚC	11
4.1. Nhiệm vụ quy hoạch	11
4.2. Chỉ tiêu kỹ thuật	11
4.2.1. Chỉ tiêu kiến trúc	11
4.2.2. Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật	12
4.3. Các yêu cầu chung	12
4.4. Dự kiến các hạng mục công trình cần đầu tư xây dựng	12
4.5. Quy hoạch sử dụng đất	13
4.6. Quy hoạch tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan	14
4.6.1. Yêu cầu	14
4.6.2. Phương án	14
4.7. Yêu cầu về thiết kế đô thị	14
4.7.1. Yêu cầu chung	14
4.7.2. Hình khối, màu sắc, vật liệu chủ đạo của công trình	15
4.7.3. Chiều cao công trình	15
4.7.4. Quy định về các kiến trúc nhỏ	15
4.7.5. Quy định về cao độ hè đường	15
4.7.6. Quy định về mật độ xây dựng	15
4.7.7. Yêu cầu về cây xanh	15
4.8. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật	15
4.8.1. Chuẩn bị kỹ thuật	16
4.8.2. Giao thông	16
4.8.3. Cấp nước	16
4.8.4. Cấp điện, chiếu sáng	16
4.8.5. Hạ tầng viễn thông thụ động	17
4.8.6. Thoát nước thải, quản lý chất thải rắn	17
4.9. Quy hoạch công trình ngầm	17
4.10. Các vấn đề khác;	17
4.11. Phương án bảo vệ môi trường	17
4.11.1. Các yếu tố tác động đến môi trường	17
4.11.2. Biện pháp giảm thiểu ô nhiễm môi trường khi triển khai thi công xây dựng	18

4.11.3. Biện pháp giảm thiểu ô nhiễm môi trường trong quá trình sử dụng	18
CHƯƠNG 5. DANH MỤC HỒ SƠ	20
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	21
CÁC TÀI LIỆU PHÁP LÝ	22

CHƯƠNG 1. CÁC THÔNG TIN CHUNG

1.1. Lý do, sự cần thiết phải điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng

Dự án được hình thành từ năm 2001, được Tổng công ty Đầu tư và phát triển Nhà Hà Nội phê duyệt tại quyết định số 92/QĐ-CTC ngày 13/2/2021 về việc phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi khu nhà ở để bán tại xã Xuân Đỉnh. Theo đó quy hoạch tổng mặt bằng và phương án kiến trúc công trình nhà trẻ ô đất NT đã được Kiến trúc sư trưởng Thành phố (nay là Sở Quy hoạch kiến trúc Hà Nội) chấp thuận ngày 15/9/2000.

Ngày 07/6/2006, quy hoạch tổng mặt bằng và phương án kiến trúc công trình được Sở Quy hoạch – Kiến trúc Hà Nội chấp thuận tại công văn số 806/QHKT-P1. Theo đó công trình được đổi chức năng thành trường mầm non, với một số chỉ tiêu quy hoạch điều chỉnh cho phù hợp (xem bảng dưới).

Ngày 17/8/2017, Dự án đầu tư xây dựng trường mầm non tại ô đất NT khu nhà ở phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm (Dự án) được UBND Thành phố Hà Nội chấp thuận chủ trương đầu tư theo quyết định số 5642/QĐ-UBND. Theo đó các chỉ tiêu quy hoạch được thay đổi theo hướng nâng quy mô công trình.

Ngày 16/4/2021, Dự án được UBND Thành phố Hà Nội cho phép điều chỉnh chủ trương đầu tư theo quyết định số 1774/QĐ-UBND. Theo đó các chỉ tiêu quy hoạch được quay trở lại trùng với chỉ tiêu đã được Sở Quy hoạch – Kiến trúc Hà Nội chấp thuận tại công văn số 806/QHKT-P1.

Ngày 18/6/2025, Dự án được UBND Thành phố Hà Nội cho phép gia hạn thời gian thực hiện dự án đến hết năm 2027.

Hiện nay chủ đầu tư đang khẩn trương hoàn thành các thủ tục chuẩn bị đầu tư để triển khai xây dựng công trình. Phương án kiến trúc được Sở Quy hoạch – Kiến trúc Hà Nội chấp thuận tại công văn số 806/QHKT-P1 (PAKT cũ) lập năm 2006 cách đây đã 20 năm nên không còn phù hợp với yêu cầu hiện tại đồng thời không còn phù hợp với tiêu chuẩn ban hành sau đó: QCVN 06:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình; TCVN 3907:2011 Trường mầm non – yêu cầu thiết kế và Thông tư số 13/2020/TT-BGDĐT ngày 26/5/2020 của Bộ Giáo dục Đào tạo ban hành quy định tiêu chuẩn cơ sở vật chất các trường mầm non, tiểu học, trung học cơ sở, trung học phổ thông và trường phổ thông có nhiều cấp học. Cụ thể:

- Công trình chỉ sử dụng 1 cầu thang hờ là không đảm bảo yêu cầu an toàn theo QCVN 06:2022 mục 3.2.1 quy định “các lối ra được coi là lối ra thoát nạn nếu chúng dẫn từ các gian phòng của tầng bất kỳ, trừ tầng 1, vào vào buồng thang bộ hay tới cầu thang bộ loại 3”; và mục 3.2.6 quy định “các tầng nhà nhóm F1.1 phải có không ít hơn hai lối ra thoát nạn”.
- Công trình không có thang lên mái để cứu nạn, không đảm bảo yêu cầu an toàn theo QCVN 06:2022 mục 6.6 quy định “Đối với các nhà từ 2 tầng trở lên có mái bằng hoặc mái có độ dốc nhỏ hơn 25 % với chiều cao lớn hơn hoặc bằng 10 m tính đến diềm mái hoặc mép trên của tường ngoài (tường chắn mái) phải có các lối ra mái trực tiếp từ các buồng thang bộ hoặc đi qua tầng áp mái, hoặc đi theo cầu thang bộ loại 3, hoặc đi theo thang chữa cháy ngoài nhà”.
- Số lượng phòng học trong là 3 phòng không đủ cho 6 lứa tuổi theo nhu cầu thực tế.

- Số trẻ xác định theo quyết định số 5642/QĐ-UBND là 82 trẻ, trung bình mỗi lớp 28 trẻ cao hơn tiêu chuẩn tối đa đối với các nhóm trẻ dưới 5 tuổi quy định tại TCVN 3907:2011.
- Không bố trí thang máy nên không đảm bảo trẻ khuyết tật tiếp cận theo yêu cầu tại Thông tư số 13/2020/TT-BGDĐT.
- Phòng y tế có diện tích dưới 10m² không đảm bảo yêu cầu tối thiểu quy định tại TCVN 3907:2011.

Do đó, việc điều chỉnh là phương án kiến trúc là cần thiết nhằm đảm bảo an toàn và đáp ứng các yêu cầu về chất lượng chăm sóc trẻ.

1.2. Mục tiêu điều chỉnh quy hoạch

- Cụ thể hóa quy hoạch phân khu đô thị H2-1 tỷ lệ 1:2000 được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt tại quyết định số 6632/QĐ-UBND ngày 02/12/2015.
- Điều chỉnh phương án kiến trúc cho phù hợp với quy định, tiêu chuẩn hiện hành và nâng cao chất lượng chăm sóc trẻ.

1.3. Căn cứ lập quy hoạch tổng mặt bằng

1.3.1. Các căn cứ pháp lý

- Luật Kiến trúc số 40/2019/QH14 ngày 13/6/2019;
- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020;
- Luật Thủ đô số 39/2024/QH15 ngày 28/6/2024;
- Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024;
- Nghị định số 85/NĐ-CP ngày 17/7/2020 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc;
- Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;
- 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;
- Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;
- Thông tư 16/2025/TT-BXD ngày 30/06/2025 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;
- Quy hoạch phân khu đô thị H2-1 tỷ lệ 1:2000 được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt tại quyết định số 6632/QĐ-UBND ngày 02/12/2015.
- 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;
- 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 Hà Nội đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065;
- Quyết định số 73/2024/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND thành phố Hà Nội ban

hành Quy chế quản lý kiến trúc thành phố Hà Nội;

- Công văn số 806/QHKT-P1 ngày 07/6/2006 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc Hà Nội về việc chấp thuận qui hoạch tổng mặt bằng và phương án thiết kế kiến trúc Trường Mầm non tại xã Xuân Đỉnh huyện Từ Liêm, Hà Nội; và các bản vẽ quy hoạch tổng mặt bằng, pha kiến trúc sơ bộ kèm theo.
- Quyết định số 5642/QĐ-UBND ngày 17/8/2017 của UBND thành phố Hà Nội về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án xây dựng trường mầm non.
- Quyết định số 1774/QĐ-UBND ngày 16/4/2021 của UBND thành phố Hà Nội về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án xây dựng trường mầm non tại ô đất ký hiệu NT, khu nhà ở tại phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm.
- Quyết định số 3037/QĐ-UBND ngày 18/6/2025 của UBND thành phố Hà Nội về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án xây dựng trường mầm non tại ô đất ký hiệu NT, khu nhà ở tại phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm

1.3.2. Nguồn tài liệu, số liệu, bản đồ

- Bản vẽ quy hoạch phân khu đô thị H2-1 tỷ lệ 1:2000 được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt tại quyết định số 6632/QĐ-UBND ngày 02/12/2015.
- Bản vẽ tổng mặt bằng và bản vẽ phương án thiết kế kiến trúc Được Sở Quy hoạch – Kiến trúc Hà Nội chấp thuận tại công văn số 806/QHKT-P1 ngày 07/6/2006

1.4. Vị trí, phạm vi ranh giới, diện tích, chức năng ô đất quy hoạch

Dự án được xây dựng tại ô đất ký hiệu NT, khu nhà ở giữa một khu dân cư mới xây dựng đang ở ổn định tại phường Xuân Đỉnh, Hà Nội.

- Mặt phía Đông Nam là ngõ 40 Xuân La mặt cắt 11.0m
- Mặt phía Đông Bắc là ngõ nhỏ có mặt cắt 8.0m
- Mặt phía Tây Nam là ngõ nhỏ có mặt cắt 8.0m
- Mặt phía Tây Bắc là vườn hoa công cộng.

Ô đất có diện tích 1.230m². Chức năng sử dụng đất được xác định là đất xây dựng trường học (tại quyết định số 5642/QĐ-UBND ngày 17/8/2017, số 1774/QĐ-UBND ngày 16/4/2021, số 3037/QĐ-UBND ngày 18/6/2025 của UBND thành phố Hà Nội và quy hoạch tổng mặt bằng được Sở Quy hoạch – Kiến trúc Hà Nội chấp thuận kèm theo công văn số 806/QHKT-P1 ngày 07/6/2006).

CHƯƠNG 2. ĐẶC ĐIỂM HIỆN TRẠNG

2.1. Địa hình, địa mạo

Hiện trạng nền: Khu vực nghiên cứu là ô đất đã thực hiện xây dựng hạ tầng kỹ thuật, có cao độ tương đối bằng phẳng.

- Cao độ trung bình : 7.30 m;
- Cao độ thấp nhất : 7.28 m;
- Cao độ cao nhất : 7.31 m;

2.2. Khí hậu

- Khí hậu: khu đất xây dựng Dự án nằm trong vùng khí hậu nhiệt đới gió mùa của vùng Bắc Bộ. Với đặc trưng mùa đông lạnh, khô hanh và ít mưa. Mùa hè nắng nóng và mưa nhiều, mùa xuân, mùa thu khí hậu ôn hòa, nhiệt độ trung bình 22-30°C
- Độ ẩm: Độ ẩm không khí trung bình năm là 83%, một số tháng trong năm có độ ẩm trung bình trên 85%, các tháng mùa khô có độ ẩm không khí dao động khoảng 74% - 80%.
- Mưa: Lượng mưa trên địa bàn phân bố không đều và được chia thành 2 mùa rõ rệt: Mùa mưa và mùa khô.
 - + Mùa mưa thường bắt đầu từ tháng (5÷9). Lượng mưa chiếm khoảng (80%÷85%) tổng lượng mưa cả năm, riêng tháng 7 và 8 lượng mưa chiếm tới (55%÷70%)
 - + Mùa khô từ tháng 10 đến tháng 4 năm sau, chiếm khoảng (15%÷20%) tổng lượng mưa cả năm. Trong mùa khô thường có mưa phùn, lượng mưa nhỏ, tháng có lượng mưa nhỏ nhất là tháng (1÷2).

2.3. Địa chất - thủy văn

Đặc điểm địa chất

Khu vực dự án thuộc địa bàn phường Xuân Đình thành phố Hà Nội, đặc trưng bởi địa hình đồng bằng châu thổ tương đối bằng phẳng, độ dốc nhỏ, thuận lợi cho bố trí các công trình xây dựng dân dụng và hạ tầng kỹ thuật.

Đặc điểm thủy văn

Trên địa bàn có nhiều hệ thống sông suối tự nhiên, trong đó đáng chú ý:

- Sông Hồng: đây là con sông rất lớn, nằm cách khu đất quy hoạch khoảng 1.5km về phía Bắc.
- Sông Tô Lịch đây là con sông nhỏ, nằm cách khu đất quy hoạch khoảng 1.0km về phía Nam.
- Sông Nhuệ: đây là con sông tương đối lớn, nằm cách khu đất quy hoạch khoảng 1.5km về phía Tây.
- Hồ Tây : đây là một hồ tự nhiên rất lớn nằm cách khu đất quy hoạch khoảng 1.0km về phía Đông.

Hệ thống sông hồ phong phú tạo điều kiện thuận lợi cho thoát nước mặt, đồng thời

ảnh hưởng trực tiếp đến mực nước ngầm và điều kiện nền đất trong khu vực.

Khu vực dự án chịu tác động rõ rệt của chế độ thủy văn sông Hồng. Sông có lưu vực rộng, mực nước mùa mưa dâng cao, ảnh hưởng đến:

- + Mực nước ngầm
- + Khả năng tiêu thoát nước
- + Điều kiện địa chất công trình

Mực nước sông Hồng thay đổi theo mùa và chịu ảnh hưởng trực tiếp của mưa bão/xả lũ các hồ chứa phía thượng lưu. Vào tháng 9/2024 do ảnh hưởng của cơn bão số 3, mực nước cao nhất Long Biên đạt +11,10m, cao hơn nền đất khu vực Dự án khoảng 4m. Điều này cho thấy mực nước ngầm có thể thay đổi lớn theo mùa do vậy các công trình ngầm cần lưu ý đến áp lực nước – chống thấm – ổn định tường vây.

2.4. Hiện trạng sử dụng đất

Nguồn gốc đất: Khu vực nghiên cứu lập dự án hiện nay là đất làng xóm cũ, đã được chủ đầu tư thực hiện giải phóng mặt bằng.

Mục đích sử dụng đất hiện trạng là đất xây dựng trường mầm non (xác định theo quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 đã được Sở Quy hoạch – Kiến trúc Hà Nội chấp thuận tại công văn số 806/QHKT-P1 ngày 07/6/2006.

2.5. Hiện trạng kiến trúc – cảnh quan

Đặc điểm kiến trúc cảnh quan khu vực

Khu đất xây dựng nằm lọt trong các khu dân cư hiện hữu thuộc phường Xuân Đình. Các công trình lân cận chủ yếu là nhà ở thấp tầng xây dựng theo kiểu kiến trúc giản dị: nhà 3 đến 5 tầng bê tông liền khối.

Đặc điểm hiện trạng kiến trúc cảnh quan trong phạm vi khu đất

Trong phạm vi khu đất hiện tại không có công trình xây dựng.

2.6. Hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật

Về giao thông

Giao thông tiếp cận khu đất xây dựng Dự án tương đối thuận lợi với 3 mặt đường nội bộ khu đô thị đều đã xây dựng và đang hoạt động như đã nêu ở phần giới thiệu vị trí trên đây. Tuy nhiên các con đường có mặt cắt tương đối nhỏ nên dễ gây ùn tắc.

Về cấp điện

Ô đất quy hoạch là một ô nhỏ trong dự án Khu nhà ở phường Xuân Tảo đã được đầu tư đồng bộ hoàn chỉnh và đi vào hoạt động từ 10 năm trước. Do đó việc cấp điện đã được tính toán đảm bảo từ hệ thống lưới điện chung.

Về cấp, thoát nước

Ô đất quy hoạch là một ô nhỏ trong dự án Khu nhà ở phường Xuân Tảo đã được đầu tư đồng bộ hoàn chỉnh và đi vào hoạt động từ 10 năm trước. Do đó việc cấp thoát nước đã được tính toán đảm bảo từ hệ thống hạ tầng chung.

2.7. Điều kiện dân cư và xã hội

Hiện trạng dân cư và xã hội khu vực

- Dân cư bản xứ là nông dân đô thị. Trong quá trình đô thị hoá, dịch chuyển dân cư cơ học cùng với người nông dân không còn đất canh tác làm thay đổi đáng kể về thành phần dân cư, chuyển dịch sang dịch vụ và tiểu thủ công nghiệp, trong đó chủ yếu là làng nghề, ngoài ra một số ít cung cấp dịch vụ buôn bán nhỏ và cho thuê nhà.
- Người dân trong Khu nhà ở phường Xuân Tảo chủ yếu là người mua nhà đến từ các nơi khác trong Thành phố. Thành phần chủ yếu là những người làm kinh doanh có mức thu nhập trung bình cao đến cao.
- Do khu vực được phát triển mới nên hệ thống dịch vụ đô thị cũng được phát triển song song đồng đều, bao gồm: trường học, cơ sở y tế và các công trình dịch vụ thương mại.

Hiện trạng dân cư và xã hội trong ô đất

Do đã thực hiện giải phóng mặt bằng nên hiện tại trong khu vực lập quy hoạch hiện trạng không có đất ở dân cư đang sinh sống.

2.8. Đánh giá chung về điều kiện hiện trạng

Điều kiện hiện trạng của khu đất rất thuận lợi:

- Giao thông thuận lợi với nhiều hướng tiếp cận.
- Hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, hoàn chỉnh cơ sở thể đưa vào sử dụng ngay sau khi xây dựng.
- Địa chất tốt và ổn định, rất thuận lợi cho xây dựng nhà kiên cố nhiều tầng.

CHƯƠNG 3. CÁC VẤN ĐỀ CẦN GIẢI QUYẾT

3.1. Định hướng tại quy hoạch cấp trên

Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại quyết định số 1668/QĐ-TTg ngày 27/12/2024 và Quy hoạch phân khu đô thị H2-1 tỷ lệ 1:2000 được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt tại quyết định số 6632/QĐ-UBND ngày 02/12/2015 thì ô đất xây dựng Dự án có tên gọi C2/MN3 với chức năng sử dụng đất là trường mầm non.

Trong quy hoạch tổng mặt bằng được Sở Quy hoạch – Kiến trúc Hà Nội chấp thuận tại Công văn số 806/QHKT-P1 ngày 07/6/2006, ô đất cũng có chức năng sử dụng đất là trường mầm non.

Như vậy chức năng sử dụng đất của ô đất hoàn toàn phù hợp với các quy hoạch cấp trên.

3.2. Xác định những vấn đề, nội dung cơ bản

Như đã nêu cụ thể trong phần 1.1 [Lý do, sự cần thiết phải điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng] do phương án kiến trúc được Sở Quy hoạch – Kiến trúc Hà Nội chấp thuận tại công văn số 806/QHKT-P1 lập năm 2006 cách đây đã 20 năm nên không còn phù hợp với yêu cầu hiện tại đồng thời không còn phù hợp với tiêu chuẩn ban hành sau đó. Vì vậy cần điều chỉnh lại phương án kiến trúc cho phù hợp. Các chỉ tiêu chính của quy hoạch tổng mặt bằng đã phê duyệt được giữ nguyên tối đa; chỉ điều chỉnh những chỉ tiêu bắt buộc phải thay đổi. Cụ thể:

- Diện tích đất, mật độ xây dựng và số tầng cao không thay đổi.
- Bỏ cầu thang hờ, bổ sung thêm 2 thang bộ trong buồng kín có tum dẫn lên mái đáp ứng yêu cầu của QCVN 06:2022. Nội dung này dẫn tới việc phải bố trí các tum thang kéo theo tăng diện tích sàn, đồng nghĩa với việc tăng hệ số sử dụng đất.
- Bổ sung một tầng tum phục vụ mục đích kỹ thuật và cứu nạn có diện tích dưới 30% diện tích sàn mái. theo thông tư 06/2021/TT-BXD ngày 30/6/2021 của bộ xây dựng quy định về phân cấp công trình xây dựng và hướng dẫn áp dụng trong quản lý hoạt động đầu tư xây dựng thì tầng này không tính vào số tầng công trình.
- Bố trí lại mặt bằng công trình để tổ chức thành 5 nhóm lớp, bổ sung 2 thang máy và 2 thang bộ. Nội dung này làm thay đổi hình dáng và kích thước công trình.

3.3. Quy mô và chỉ tiêu

Quy mô phục vụ của Dự án là 82 trẻ đã được xác định tại quyết định số 5642/QĐ-UBND ngày 17/8/2017 của UBND Thành phố Hà Nội về việc chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng trường mầm non tại ô đất NT khu nhà ở phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm (cũ).

Quy mô lao động của trường dự kiến khoảng 20 người được đào tạo chuyên môn cao.

Các chỉ tiêu về cơ sở hạ tầng như sau:

- Chỉ tiêu sử dụng đất: 8~15m²/trẻ

- Công suất sử dụng điện: 0.8~1.2kW/trẻ/ngày
- Nhu cầu sử dụng nước: 100L/người/ngày
- Yêu cầu chiếu sáng:
 - + Khu vực văn phòng: 300-400 Lux
 - + Khu vực phòng học: 300-500 Lux
 - + Khu vực sảnh: 150-200 Lux
 - + Khu vực hành lang, cầu thang, wc: 100-150Lux

3.4. Yêu cầu về điều tra khảo sát

Như đã nêu tại mục 2.4 [Hiện trạng sử dụng đất1.4], ô đất được giao cho Chủ đầu tư quản lý ổn định từ thời điểm được chấp thuận trương đầu tư đến nay, chưa tiến hành xây dựng, không có biến động về đất hay công trình trên đất. Việc điều chỉnh quy hoạch chỉ làm thay đổi phương án kiến trúc, không thay đổi bố trí tổng mặt bằng so với quy hoạch đã chấp thuận nên không yêu cầu khảo sát điều tra về hiện trạng đất đai.

Do quy mô công trình không thay đổi so với quy hoạch tổng mặt bằng đã phê duyệt nên yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật không thay đổi. Vì vậy không yêu cầu khảo sát về hạ tầng kỹ thuật.

CHƯƠNG 4. CÁC NỘI DUNG CỦA QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG VÀ PHƯƠNG ÁN KIẾN TRÚC

4.1. Nhiệm vụ quy hoạch

- Tuân thủ ranh giới và quy mô lập điều chỉnh quy hoạch Tổng mặt bằng.
- Khảo sát địa hình nhằm mục đích cung cấp đầy đủ tài liệu cần thiết về mặt bằng hiện trạng khu vực dự kiến xây dựng công trình, làm cơ sở cho công tác thiết kế bản vẽ thi công.
- Xác định được các phương án, quy mô của dự án, cao trình, kích thước của công trình phục vụ cho việc thiết kế, tính toán ổn định,
- Điều tra và đánh giá hiện trạng về tự nhiên, kỹ thuật, đất đai của khu đất quy hoạch.
- Lựa chọn các tiêu chuẩn kinh tế kỹ thuật phù hợp để thiết kế quy hoạch Tổng mặt bằng kiến trúc, hạ tầng và công nghệ.
- Lập các phương án cơ cấu và quy hoạch Tổng mặt bằng sử dụng đất có tính khả thi cao làm cơ sở cho việc lập dự án đầu tư xây dựng và thiết kế bản vẽ thi công các hạng mục công trình.
- Xác định hạng mục ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện.
- Làm cơ sở pháp lý để lập dự án đầu tư xây dựng và thực hiện việc xây dựng theo quy hoạch; đề xuất Quy định quản lý theo quy hoạch Tổng mặt bằng được duyệt, làm cơ sở pháp lý cho Chính quyền địa phương và các đơn vị có chức năng quản lý xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

4.2. Chỉ tiêu kỹ thuật

Chỉ tiêu kỹ thuật tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn chuyên ngành và các quy định cụ thể của ngành giáo dục. Cụ thể như sau:

4.2.1. Chỉ tiêu kiến trúc

Chỉ tiêu về kiến trúc cần đạt như sau

Bảng 1. Các chỉ tiêu về kiến trúc

Stt	Chỉ tiêu	Đơn vị	Đề xuất	Ghi chú
A	Quy mô phục vụ	Trẻ	82	5 nhóm lớp
B	Quy mô xây dựng			
1	Diện tích đất	m ²	1.230	
2	Diện tích xây dựng	m ²	399	Tương đương 32,4 %
3	Tổng diện tích sàn	m ²	947	Tăng 120 m ² (tum thang, phòng bơm PCCC + bơm SH)
4	Hệ số sử dụng đất	lần	0,75	Tăng 0,11 %
5	Mật độ xây dựng	%	32,40	
6	Số tầng	tầng	2	

4.2.2. Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật

Chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật cần đạt như sau

Bảng 2. Các chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật

Stt	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu	Ghi chú
A	Cấp nước			
	- Sinh hoạt	l/trẻ	75	
	- Rửa sân đường	l/m ² /ngđ	≥0,5	
	- Tưới vườn hoa	l/m ² /ngđ	≥3	
B	Cấp điện			
	- Sinh hoạt	kW/trẻ	0,2	
	- Chiếu sáng sân đường	W/m ²	≥1	
	- Cảnh quang	W/m ²	≥0,5	
C	Thoát nước	l/người/ngđ	100% chỉ tiêu cấp nước	
D	Chất thải rắn	kg/người/ngđ	1,2	

4.3. Các yêu cầu chung

- Quy hoạch tổng mặt bằng điều chỉnh tỷ lệ 1/500 phải phù hợp với quy hoạch phân khu đô thị H2-1 tỷ lệ 1:2000 được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt tại quyết định số 6632/QĐ-UBND ngày 02/12/2015.
- Các chỉ tiêu quy hoạch về cơ bản giữ nguyên theo quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1:500 được Sở Quy hoạch – Kiến trúc Hà Nội chấp thuận tại công văn số 806/QHKT-P1.
- Đáp ứng các yêu cầu hiện tại về an toàn và chất lượng phục vụ hoạt động giáo dục.
- Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan khai thác lợi thế cảnh quan của khu vực; đảm bảo tính hài hòa với các khu vực lân cận;
- Định hướng, quy định việc kiểm soát về kiến trúc, cảnh quan: Xác định chỉ tiêu khống chế về khoảng lùi, kiến trúc cảnh quan dọc các trục đường chính, khu trung tâm; các khu vực không gian mở;
- Xác định các tuyến đường giao thông nội bộ và hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật hiện đại, đồng bộ; kết nối với hệ thống bên ngoài;

4.4. Dự kiến các hạng mục công trình cần đầu tư xây dựng

Công trình hạ tầng kỹ thuật

- San nền: đã thực hiện san nền đảm bảo kết nối đồng bộ với các dự án lân cận.
- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật: đường giao thông nội bộ; bãi đỗ xe; cấp nước sinh hoạt; hệ thống thoát nước mưa; hệ thống thoát nước thải và quản lý chất thải rắn; hệ thống cấp điện; hệ thống thông tin liên lạc; hệ thống chiếu sáng;
- Riêng hệ thống chữa cháy: do công trình có quy mô rất nhỏ với chỉ 1.230m² đất và nằm trong một khu đô thị đã được đầu tư hạ tầng đồng bộ nên sẽ sử dụng hệ thống chữa cháy hiện có của khu đô thị.

Các hạng mục công trình kiến trúc

- Công trình trường mầm non quy mô 82 trẻ.
- Công và hàng rào bảo vệ.

4.5. Quy hoạch sử dụng đất

Ô đất chỉ có 1 chức năng là công trình giáo dục mầm non đã được xác định thống nhất tại tất cả các văn bản: quy hoạch phân khu đô thị tỷ lệ 1/2000; quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 và chủ trương đầu tư được UBND thành phố Hà Nội chấp thuận.

Các chỉ tiêu sử dụng đất về cơ bản giữ nguyên theo quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1:500 được Sở Quy hoạch – Kiến trúc Hà Nội chấp thuận tại công văn số 806/QHKT-P1. Cụ thể:

Bảng 3. Các chỉ tiêu sử dụng đất điều chỉnh

Stt	Chỉ tiêu	Đơn vị	Đã chấp thuận theo công văn 806/QHKT-P1	Đề xuất	Ghi chú
1	Diện tích đất	m ²	1.230	1.230	
2	Diện tích xây dựng	m ²	399	399	Tương đương 32,4 %
3	Tổng diện tích sàn	m ²	827	947	Tăng 120 m ² (tum thang, phòng bom PCCC + bom SH)
4	Hệ số sử dụng đất	lần	0,67	0,75	Tăng 0,11 %
5	Mật độ xây dựng	%	32,40	32,40	
6	Số tầng	tầng	2	2	Chưa kể 1 tầng tum phục vụ cứu nạn và kỹ thuật

Ghi chú

- Quy mô diện tích đất, tổng diện tích sàn xây dựng/sàn sử dụng của công trình, diện tích sàn xây dựng các khu chức năng của công trình sẽ được xác định chính xác trong giai đoạn lập dự án đầu tư, thiết kế cơ sở đảm bảo phù hợp với các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc đã được xác định tại bản vẽ Tổng mặt bằng và tuân thủ QCVN 01:2021/BXD, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành (được cấp thẩm quyền phê duyệt).
- Tầng cao công trình nổi không bao gồm tum thang kỹ thuật (bố trí tum thang kỹ thuật tuân thủ Thông tư số 06/2021/TT-BXD ngày 30/6/2021 của Bộ Xây dựng). Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi xây dựng công trình phải tuân thủ kích thước khống chế tại bản vẽ Tổng mặt bằng.
- Diện tích đỗ xe tuân thủ Quyết định số 1218/QĐ-UBND ngày 08/4/2022 của UBND Thành phố Hà Nội phê duyệt bến xe, bãi đỗ xe, trung tâm tiếp vận và trạm dừng nghỉ trên địa bàn thành phố Hà Nội đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050.
- Giải pháp thiết kế các công trình tại khu đất dự án phải đảm bảo các yêu cầu phòng cháy chữa cháy, vệ sinh môi trường, chống động đất..., tuân thủ Nghị định số 136/2020/NĐ-CP ngày 24/11/2020, Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia hiện hành;
- Chủ đầu tư phải khảo sát cụ thể hiện trạng sử dụng đất, các công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm/nổi hiện có tại khu đất dự án trước khi thi công xây dựng công trình để có biện pháp xử lý đảm bảo kết nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực, tiêu thoát nước, vệ sinh môi trường (được cơ quan có thẩm quyền thỏa thuận); có biện pháp đảm

bảo an toàn kết cấu cho các công trình hiện có lân cận, không làm ảnh hưởng đến việc sử dụng các tuyến đường giao thông chung tại khu vực.

- Chủ đầu tư và đơn vị tư vấn lập quy hoạch chịu trách nhiệm về pháp lý tổ chức lập quy hoạch: Số liệu, tính chính xác, tính thống nhất, chất lượng, gồm đánh giá hiện trạng và phương án quy hoạch.

4.6. Quy hoạch tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

4.6.1. Yêu cầu

Xác định các công trình điểm nhấn trong khu vực quy hoạch theo các hướng tầm nhìn.

Cụ thể hóa các công trình điểm nhấn được xác định từ quy hoạch chung, định hình thiết kế kiến trúc công trình phù hợp với tính chất sử dụng và tạo cảm thụ tốt;

Trong trường hợp điểm nhấn không phải là công trình kiến trúc, có sử dụng không gian cảnh quan là điểm nhấn thì cần cụ thể hóa về cây xanh, địa hình tự nhiên, nhân tạo.

Quá trình nghiên cứu thiết kế phương án kiến trúc công trình, thiết kế cơ sở, lập dự án đầu tư xây dựng cần có giải pháp thiết kế kiến trúc công trình đẹp, hiện đại (chi tiết kiến trúc công trình, màu sắc, hình thức kiến trúc mặt đứng, vật liệu trang trí hoàn thiện, chiếu sáng...) phù hợp với công năng sử dụng, kết nối hài hòa với không gian kiến trúc cảnh quan của các dự án và khu vực xung quanh; đảm bảo các chỉ tiêu quy hoạch (diện tích đất xây dựng công trình, mật độ xây dựng, tầng cao công trình, tổng diện tích sàn xây dựng, ...) và khoảng lùi, khoảng cách công trình được khống chế tại bản vẽ Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500, tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng (QCVN 01:2021/BXD); Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình (QCVN 06:2022/BXD) và các quy định hiện hành có liên quan của Nhà nước, Thành phố.

Đảm bảo các yêu cầu về an toàn PCCC, vệ sinh môi trường, tổ chức giao thông tại khu vực lối vào chính công trình an toàn và thông suốt, đấu nối giao thông nội bộ kết nối phù hợp với mạng lưới đường giao thông bên ngoài hợp lý, không để xảy ra ùn tắc cục bộ.

4.6.2. Phương án

- Xây dựng 1 khối công trình duy nhất nằm giữa ô đất.
- Khai thác triệt để hướng có điều kiện khí hậu thuận lợi để phục vụ chức năng ưu tiên của công trình.
- Tổ chức không gian kiến trúc sinh động, phong cách kiến trúc hiện đại mới mẻ.

4.7. Yêu cầu về thiết kế đô thị

4.7.1. Yêu cầu chung

- Đồ án quy hoạch cụ thể hóa vị trí các công trình hiện trạng, công trình xây mới khớp nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật với các khu vực lân cận đã có quy hoạch.
- Tổ chức không gian công trình được nghiên cứu trên cơ sở phân tích về các điều kiện hiện trạng của khu đất, vị trí cảnh quan, hạn chế tối đa nhu cầu sử dụng năng lượng cho điều hòa không khí hoặc sưởi ấm công trình.
- Khoảng lùi công trình so với chỉ giới đường đỏ, khoảng cách giữa các công trình, chiều cao công trình phân để và phân tháp được xác định tương ứng với mật độ xây dựng

tuân thủ theo Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và các quy định hiện hành khác có liên quan.

4.7.2. Hình khối, màu sắc, vật liệu chủ đạo của công trình

Hình khối kiến trúc:

Phong cách kiến trúc hiện đại. Hình khối, hình thức kiến trúc công trình trong toàn bộ khu quy hoạch phải theo một thể thống nhất. Tổ hợp các hình khối mặt dựng theo phương vị ngang và phương vị đứng với một tỉ lệ hài hoà.

Hình khối kiến trúc phải phản ánh trong sáng đặc điểm tổ chức mặt bằng và giải pháp kết cấu của các công trình cụ thể và hài hòa với thiên nhiên, cảnh quan chung.

Màu sắc và vật liệu công trình:

- Màu sắc phù hợp với tính chất đặc trưng công trình, màu sắc bắt mắt tạo cảm hứng cho các cháu khi đến trường, thúc đẩy sự sáng tạo và trí tưởng tượng của trẻ.
- Vật liệu khuyến khích sử dụng các loại vật liệu ốp đá tự nhiên, kết hợp hệ kết cấu kim loại và mảng kính lớn tại cửa khối học chính. Phần khối trên tường bao che và các hệ lan can phải dùng các vật liệu chắc chắn, bền vững với khí hậu và thời gian.
- Cảnh quan cây xanh đan xen giữa các khối nhà tạo bóng mát cho các hoạt động ngoài trời.

4.7.3. Chiều cao công trình

Công trình cao 2 tầng (không kể các tầng kỹ thuật được phép không tính vào số tầng theo hướng dẫn tại thông tư số 06/2021/TT-BXD ngày 30/6/2021 của Bộ Xây dựng)

Chiều cao mỗi tầng không thấp hơn 3,60m

Tổng chiều cao công trình khoảng 13,00m tính từ điểm đặt công trình

4.7.4. Quy định về các kiến trúc nhỏ

Các kiến trúc nhỏ khác được xây dựng nhằm tạo không gian cảnh quan toàn ô đất đồng thời cách ly tốt với xung quanh nhằm đảm bảo an toàn và yên tĩnh cho trẻ.

Các công trình phụ trợ, kỹ thuật được nghiên cứu xử lý cảnh quan đồng bộ.

4.7.5. Quy định về cao độ hệ đường

- Cốt đường: tuân thủ cốt đường toàn khu đã xây dựng;
- Cốt vỉa hè: tuân thủ cốt vỉa hè toàn khu đã xây dựng
- Cao độ nền công trình tối thiểu 0,45m so với vỉa hè tại điểm cao nhất của ô đất.

4.7.6. Quy định về mật độ xây dựng

Mật độ xây dựng giữ nguyên theo quy hoạch tổng mặt bằng đã được sở Quy hoạch – Kiến trúc Hà Nội chấp thuận tại công văn số 806/QHKT-P1 ngày 07/6/2006.

4.7.7. Yêu cầu về cây xanh

Nghiên cứu bố trí cây xanh phù hợp với điều kiện tự nhiên, thổ nhưỡng khu vực xây dựng. Đặc biệt lưu ý đến đảm bảo cải thiện vi khí hậu cho các nhóm lớp học.

4.8. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

Về nguyên tắc, hệ thống hạ tầng kỹ thuật cần được tuân thủ theo quy hoạch chi tiết toàn khu. Đối với những chỉ tiêu không còn phù hợp theo các tiêu chuẩn hiện hành cần

điều chỉnh lại để đáp ứng tiêu chuẩn.

4.8.1. Chuẩn bị kỹ thuật

Yêu cầu

- San nền: Xác định cao độ không chế xây dựng, lưu ý tới điều kiện biến đổi khí hậu; đề xuất giải pháp thiết kế san nền bổ sung, đề xuất các giải pháp phòng chống thiên tai...;
- Thoát nước mưa: Xác định các lưu vực thoát nước chính, hệ thống công thoát nước mưa chính, giải pháp thoát nước mưa tổng thể, mạng lưới thoát nước mưa trong ranh giới quy hoạch và các điểm đầu nối nằm ngoài ranh giới;

Giải pháp

Hiện tại ô đất đã được san nền theo hệ thống hạ tầng chung toàn khu. Việc điều chỉnh không cần thay đổi nội dung này.

4.8.2. Giao thông

Yêu cầu

Tổ chức giao thông ngoài việc thuận lợi cho sử dụng còn cần đảm bảo lực lượng cứu nạn chữa cháy tiếp cận vào công trình từ cả 4 phía.

Giải pháp

- Tổ chức lối vào từ cả 3 tuyến đường xung quanh nhằm hạn chế nguy cơ ùn tắc;
- Do quy mô ô đất rất nhỏ nên không cần tổ chức đường nội bộ, tuy nhiên cần đảm bảo cho xe chữa cháy tiếp cận trong trường hợp cần thiết;
- Bố trí đỗ xe đủ cho nhu cầu nội tại công trình.

4.8.3. Cấp nước

Yêu cầu

- Tiêu chuẩn cấp nước: căn cứ áp dụng theo tính chất để xác định chỉ tiêu cụ thể cho công trình sử dụng nước;
- Xác định các giải pháp cấp nước bao gồm nguồn nước, vị trí quy mô công trình đầu mỗi cấp nước và kiến nghị bổ sung hoặc điều chỉnh nếu cần so với các công trình dự kiến trong định hướng QHPK đã được phê duyệt;
- Thiết kế mạng đường ống cấp nước từ tuyến cấp nước khu đô thị về công trình. Tính toán thủy lực hệ thống mạng lưới đường ống cấp nước, mạng lưới phân phối: chiều dài, đường kính, các hạng cứu hoả.

Giải pháp

- Nguồn nước: sử dụng nguồn nước thành phố đã xây dựng theo khu đô thị.
- Hệ thống cấp nước: xây dựng bể ngầm chứa nước sinh hoạt, nước chữa cháy và một nhà đặt máy bơm riêng.

4.8.4. Cấp điện, chiếu sáng

Yêu cầu

- Chỉ tiêu cấp điện áp dụng theo từng loại hình sử dụng điện. Tính toán nhu cầu sử dụng điện năng của toàn công trình;
- Quy mô, phương án cấp điện bao gồm nguồn điện, lưới điện trung thế, hạ thế, trạm biến áp phân phối phù hợp với đồ án điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 đã được

phê duyệt.

- Tính toán, nghiên cứu các giải pháp chiếu sáng công cộng phù hợp với cảnh quan khu vực. Đèn chiếu sáng sử dụng đèn led, độ chiếu sáng phù hợp, tiết kiệm điện và đảm bảo yêu cầu kỹ thuật;

Giải pháp

- Nguồn điện: sử dụng nguồn điện thành phố đã xây dựng theo khu đô thị. Ngoài ra lắp đặt một máy phát điện dự phòng công suất 100kVA
- Hệ thống cấp điện: xây dựng trạm biến áp riêng công suất 160kVA cấp điện hạ thế cho công trình bằng cáp ngầm.

4.8.5. Hạ tầng viễn thông thụ động

- Chỉ tiêu thông tin liên lạc áp dụng cho từng loại hình sử dụng. Tính toán nhu cầu thông tin liên lạc của toàn khu vực và từng nhóm công trình;
- Thiết kế hệ thống thông tin liên lạc thụ động bao gồm nguồn cấp, tuyến hạ tầng viễn thông chính...

4.8.6. Thoát nước thải, quản lý chất thải rắn

Yêu cầu

- Xác định chỉ tiêu, dự báo tổng lượng nước thải, chất thải rắn;
- Đề xuất thiết kế mạng lưới thoát nước thải theo mô hình thoát nước riêng; phương án cụ thể cho hệ thống cống, trạm bơm, trạm xử lý nước thải cục bộ (nếu có). Nghiên cứu giải pháp thu gom và xử lý CTR;
- Hệ thống thoát nước mưa, nước thải được thiết kế riêng biệt. Nước thải phải được xử lý theo quy định kỹ thuật xả nước thải vào các tuyến cống khu đô thị hiện có.

Giải pháp

- Nước thải và nước mưa được tách riêng 2 hệ thống
- Nước thải được thu gom, lọc sơ bộ qua bể tự hoại sau đó được xử lý bằng bể xử lý nước thải trước khi xả ra cống chung.

4.9. Quy hoạch công trình ngầm

Công trình không sử dụng công trình ngầm cho mục đích công cộng

4.10. Các vấn đề khác;

Yêu cầu về các giải pháp bảo vệ môi trường

Với quy mô rất nhỏ (dưới 100 trê) và không có nguy cơ phát thải độc hại nên công trình không cần đánh giá tác động môi trường; tuy nhiên phải thực hiện thủ tục đăng ký môi trường.

Yêu cầu và phân kỳ đầu tư:

Công trình có quy mô nhỏ nên không thực hiện phân kỳ đầu tư.

4.11. Phương án bảo vệ môi trường

4.11.1. Các yếu tố tác động đến môi trường

Trong quá trình thi công xây dựng có các yếu tố tác động đến môi trường như sau:

- Bụi, khí thải
- Thoát nước
- Chất thải rắn
- Tiếng ồn và chấn động

4.11.2. Biện pháp giảm thiểu ô nhiễm môi trường khi triển khai thi công xây dựng

- Xử lý giảm thiểu bụi, khí thải, tiếng ồn: (Môi trường không khí)
- Để tránh bụi phát tán ra môi trường xung quanh trong quá trình xây dựng, cần trang bị đầy đủ các phương tiện thi công hiện đại để hạn chế ô nhiễm tiếng ồn, khí thải, phế thải xây dựng được vận chuyển bằng xe chuyên dụng (container kín) đến khu vực đổ thải theo quy định
- Giảm thiểu tiếng ồn, rung: hạn chế tốc độ khi đi qua khu vực dân cư, tránh thi công vào giờ nghỉ của dân cư. Các công đoạn gây tiếng ồn lớn sẽ được tập trung vào ban ngày.
- Hệ thống thoát nước:
 - + Xây dựng hệ thống thoát nước tạm thời để đưa nước thải khỏi khu vực dự án.
 - + Xây dựng hệ thống nhà vệ sinh công cộng trên công trường, nước thải sinh hoạt của công nhân phải được thu gom và xử lý riêng.
- Xử lý rác thải:
 - + Việc vận chuyển chất thải phải sử dụng các hộp gen, thùng chứa có nắp đậy kín, và phải được vận chuyển về nơi quy định của Thành phố.
 - + Chất thải rắn xây dựng và bùn thải được thu gom và vận chuyển về nơi quy định của thành phố.
 - + Chất thải rắn sinh hoạt của công nhân được đổ thải đúng nơi quy định và được hợp đồng với công ty môi trường đô thị thu gom và xử lý.

4.11.3. Biện pháp giảm thiểu ô nhiễm môi trường trong quá trình sử dụng

- Giảm thiểu ô nhiễm môi trường không khí:
 - + Hạn chế tối đa các nguồn gây ô nhiễm mùi như công phải có nắp đậy
 - + Đảm bảo điều kiện thông gió, điều hòa vi khí hậu cho tất cả các phòng làm việc của công trình.
 - + Tăng cường trồng cây xanh và chăm sóc cây xanh
- Giảm thiểu và kiểm soát ô nhiễm nước
 - + Thiết kế hệ thống thoát nước riêng cho nước thải sinh hoạt và nước mưa
 - + Nước thải sinh hoạt cần được xử lý trước khi xả vào nguồn.
- Biện pháp giảm thiểu ô nhiễm do chất thải rắn
 - + Ở giai đoạn vận hành dự án, chất thải rắn chủ yếu là chất thải rắn sinh hoạt, phát sinh từ các hoạt động của cán bộ công nhân viên và các cháu trong khu vực dự án.
 - + Lượng rác này không nhiều, nhưng lại rải rác xung quanh khuôn viên dự án, vì vậy bố trí các thùng rác lưu động sao cho thích hợp để chứa chất thải rắn phát sinh và thuận tiện cho bộ phận thu gom rác.
 - + Chất thải rắn nguy hại: chất thải nguy hại phát sinh trong quá trình hoạt động của

trường. Dự kiến lượng chất thải nguy được lưu giữ tạm thời trong các thùng chứa bằng phuy nhựa trước khi được đưa đi xử lý tại đúng nơi quy định.

CHƯƠNG 5. DANH MỤC HỒ SƠ

Nội dung, thành phần hồ sơ thực hiện theo thông tư 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Quy hoạch đô thị và nông thôn. Cụ thể:

- Sơ đồ vị trí, phạm vi ranh giới khu đất trong quy hoạch phân khu.
- Bản vẽ tổng mặt bằng, phương án kiến trúc công trình: Xác định vị trí, quy mô công trình, hạng mục công trình trong lô đất (gồm cả công trình công cộng ngầm, phần ngầm có chức năng công cộng); thể hiện các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch; tổ chức sân vườn, đường nội bộ trong khu vực quy hoạch; Bản vẽ thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500; so sánh với phương án quy hoạch tổng mặt bằng đã phê duyệt trước khi điều chỉnh.
- Bản vẽ phương án kiến trúc sơ bộ công trình: Các bản vẽ mặt bằng mặt cắt chính của công trình, so sánh với phương án kiến trúc đã phê duyệt trước khi điều chỉnh.
- Bản vẽ hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật gồm các nội dung: Giao thông, chuẩn bị kỹ thuật; thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

Kết luận

Việc điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 xây dựng Trường mầm non tại ô đất NT khu nhà ở phường Xuân Tảo là cần thiết nhằm đảm bảo an toàn và đáp ứng các yêu cầu về chất lượng chăm sóc trẻ.

Cơ sở pháp lý cho việc điều chỉnh rõ ràng và phù hợp. Việc điều chỉnh mang lại tính khả thi cho dự án đầu tư.

Nội dung điều chỉnh không làm thay đổi các chỉ tiêu quy hoạch trong tổng mặt bằng đã được Sở Quy hoạch – Kiến trúc Hà Nội chấp thuận tại công văn số 806/QHKT-P1 ngày 07/6/2006.

Phương án kiến trúc điều chỉnh đáp ứng được các quy chuẩn, tiêu chuẩn, quy định hiện hành.

Kiến nghị

Kiến nghị UBND phường Xuân Đình xem xét, phê duyệt tổng mặt bằng điều chỉnh tỷ lệ 1/500 làm cơ sở để chủ đầu tư triển khai thực hiện dự án theo đúng quy định và đúng kế hoạch đã đăng ký với Thành phố.

CÁC TÀI LIỆU PHÁP LÝ

Trường Mầm non tại ô đất ký hiệu NT, khu nhà ở tại phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội.

STT	Số, ký hiệu văn bản	Ngày tháng	Cơ quan ban hành	Nội dung	Ghi chú
1	806/QHKT-P1	07/6/2006	Sở Quy hoạch – Kiến trúc Hà Nội	Chấp thuận qui hoạch tổng mặt bằng và phương án thiết kế kiến trúc Trường Mầm non tại xã Xuân Đình huyện Từ Liêm, Hà Nội; và các bản vẽ quy hoạch tổng mặt bằng, pha kiến trúc sơ bộ kèm theo	Bản photo
2	5642/QĐ-UBND	17/8/2017	UBND thành phố Hà Nội	Chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án xây dựng Trường Mầm non	Bản photo
3	1774/QĐ-UBND	16/4/2021	UBND thành phố Hà Nội	Chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án xây dựng trường mầm non tại ô đất ký hiệu NT, khu nhà ở tại phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm	Bản photo
4	3037/QĐ-UBND	18/6/2025	UBND thành phố Hà Nội	Chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án xây dựng trường mầm non tại ô đất ký hiệu NT, khu nhà ở tại phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm	Bản photo

SAO Y BẢN CHÍNH

Ngày ... tháng ... năm 20...

UBND THÀNH PHỐ HÀ NỘI
SỞ QUI HOẠCH KIẾN TRÚC

Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc.

Số: 86 / QHKT-P1

Hà Nội, ngày 05 tháng 6 năm 2006

V/v: Quy hoạch tổng mặt bằng, phương án
Thiết kế kiến trúc Trường Mầm non
tại xã Xuân Đình, huyện Từ Liêm, Hà Nội.



Kính gửi: CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG
PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ HÀ NỘI/
Địa chỉ: 69 Quán Thánh, quận Ba Đình, Hà Nội.

Sở Qui hoạch Kiến trúc nhận được hồ sơ kèm theo công văn số: 273/CV-CT ngày 05/05/2006 của Công ty đề nghị chấp thuận qui hoạch tổng mặt bằng, phương án thiết kế sơ bộ về kiến trúc để xây dựng Trường Mầm non tại ô đất (ký hiệu NT) trong Dự án khu nhà ở bán tại xã Xuân Đình, huyện Từ Liêm, Hà Nội.

Căn cứ:

- Quyết định số: 317/QĐ-TTg ngày 22/3/2001 của Thủ tướng Chính phủ về việc giao đất cho Công ty Thiết kế xây dựng nhà thuộc Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội để đầu tư xây dựng khu nhà ở tại xã Xuân Đình huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

- Công văn số: 983/UB-NNĐC ngày 08/5/2000 của UBND Thành phố chấp thuận nguyên tắc việc xây dựng nhà ở bán tại xã Xuân Đình, huyện Từ Liêm.

- Qui hoạch tổng mặt bằng khu nhà ở bán tại xã Xuân Đình, huyện Từ Liêm đã được Kiến trúc sư trưởng Thành phố (nay là Sở Qui hoạch Kiến trúc) chấp thuận ngày 15/9/2000 Trong đó: Lô đất xây dựng Nhà trẻ (ký hiệu NT) được xác định các chỉ tiêu: Diện tích đất 1215M², diện tích xây dựng 270M², mật độ xây dựng: 22%, tầng cao 2 tầng, hệ số sử dụng đất: 0,41 lần.

- Quyết định số: 92/QĐ-CTC ngày 13/02/2001 của Hội đồng quản trị Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà Hà Nội về phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở bán tại xã Xuân Đình, huyện Từ Liêm, Hà Nội. (Đối với ô đất Nhà trẻ: Xây dựng 3 nhóm trẻ, tổng diện tích sàn xây dựng 720M²)

- Thông báo số: 036/TB-DT ngày 25/02/2001 của Công ty địa chính Hà Nội về lô đất (ký hiệu NT) được giới hạn bởi các mốc 100 đến 105, có diện tích 1230M² để xây dựng nhà trẻ.

- Công văn số: 961/SGD&ĐT ngày 15/5/2006 của Sở Giáo dục và đào tạo Hà nội về việc thỏa thuận đầu tư xây dựng Trường Mầm non tại ô đất (ký hiệu NT) xã Xuân Đình, huyện Từ Liêm.

- Quyết định số: 05/2003/QĐ-UB ngày 09/01/2003 của UBND Thành phố về việc phê duyệt Qui hoạch Mạng lưới Trường học Thủ đô Hà Nội đến năm 2010 và định hướng đến năm 2020.

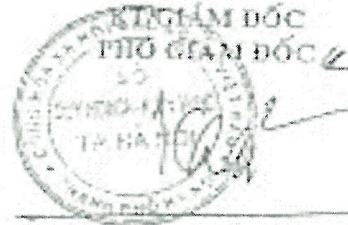
Sau khi xem xét qui hoạch tổng mặt bằng, phương án thiết kế sơ bộ kiến trúc do Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Phát triển Đô thị Hà Nội lập tháng 4/2006 (gửi kèm hồ sơ). Sở Qui hoạch Kiến trúc có ý kiến như sau:

Về qui hoạch tổng mặt bằng:

- Thống nhất về nguyên tắc các chỉ tiêu đề xuất trong tổng mặt bằng: Diện tích đất xây dựng: 1215 M², mật độ xây dựng 32,4%, diện tích xây dựng 399M², diện tích sàn xây dựng 827M², hệ số sử dụng đất 0,63 lần, tầng cao công trình 02 tầng.

- Lưu ý đảm bảo khoảng lùi công trình đến chỉ giới đường đỏ theo qui định.
 - Về phương án thiết kế sơ bộ kiến trúc:
 - Thống nhất về nguyên tắc phương án thiết kế sơ bộ kiến trúc công trình có qui mô 03 nhóm trẻ và các chỉ tiêu: Diện tích xây dựng tầng 01: 399M², diện tích xây dựng tầng 2: 428M², chiều cao mỗi tầng 3,6M.
 - Nghiên cứu thêm về tỷ lệ, hình thức chi tiết kiến trúc (khối phòng thể chất trực 4-6), không thiết kế chi tiết lan can theo phương ngang để an toàn cho trẻ.
 - Quá trình triển khai cần lưu ý:
 - Báo cáo Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà Hà Nội để được điều chỉnh quyết định phê duyệt dự án
 - Thực hiện theo yêu cầu nêu tại công văn số: 961/SGD&ĐT ngày 15/5/2005 của Sở Giáo dục và đào tạo Hà Nội.
 - Tuân thủ chỉ giới đường đỏ đã được Kiến trúc sư trưởng Thành phố (nay là Sở Quy hoạch Kiến trúc) chấp thuận ngày 12/06/2000. Khớp nối đồng bộ hạ tầng kỹ thuật trong ô đất với hạ tầng kỹ thuật khu vực theo qui hoạch.
 - Đảm bảo các yêu cầu về PCCC, vệ sinh môi trường, diện tích để xe trong công trình, giao thông theo qui định.
- (Bản vẽ thiết kế được xác nhận kèm theo công văn yêu cầu và lưu tại Sở Quy hoạch Kiến trúc)
- Sở Quy hoạch Kiến trúc thông báo để Công ty biết, thực hiện theo yêu cầu trên và triển khai tiếp theo đúng qui định hiện hành về quản lý đầu tư xây dựng.

Nơi gửi:
 - Như trên.
 - Giám đốc Sở (để h/c)
 - Lưu VT - PT



Nguyễn Tuấn Khải

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

BẢN SAO

Số: 5642/QĐ-UBND

Hà Nội, ngày 17 tháng 8 năm 2017

QUYẾT ĐỊNH CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ

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

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 26/11/2014; Nghị định 118/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013; Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Xét đề nghị của Công ty cổ phần tư vấn đầu tư xây dựng phát triển đô thị Hà Nội và Công ty TNHH Nam Phương tại văn bản ngày 24/5/2017, văn bản số 199/LĐ-CT ngày 20/7/2017 và hồ sơ kèm theo;

Xét ý kiến thẩm định của các Sở: Công thương tại văn bản số 2773/SCT-KHTC/TH ngày 06/6/2017, Giao thông - Vận tải tại văn bản số 2111/SGTVT-KHTC ngày 08/6/2017, Giáo dục và Đào tạo tại văn bản số 1883/SGD&ĐT-KHTC ngày 16/6/2017, Quy hoạch - Kiến trúc tại văn bản số 3813/QHKT-PI ngày 16/6/2017, Tài chính tại văn bản số 3613/STC-TC&ĐT ngày 09/6/2017, Tài nguyên và Môi trường tại văn bản số 4842/STNMT-CCQLDD ngày 20/6/2017, Xây dựng tại văn bản số 5061/SXD-KHTH ngày 13/6/2017; UBND quận Bắc Từ Liêm tại văn bản số 2243/UBND-TNMT ngày 22/6/2017;

Xét Báo cáo thẩm định số 4429/BC-KH&ĐT ngày 08/8/2017 của Sở Kế hoạch và Đầu tư,

QUYẾT ĐỊNH:

Chấp thuận nhà đầu tư:

- Nhà đầu tư thứ nhất: **CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ HÀ NỘI**

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp - Mã số doanh nghiệp: 0100105983; đăng ký lần đầu ngày 16/9/2005, đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 18/01/2012.

Địa chỉ trụ sở chính: Số 69 phố Quán Thánh, phường Quán Thánh, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Tuấn Trung; Sinh ngày 05/3/1971; Chức danh: Giám đốc; Giấy chứng minh nhân dân số 011513489 do Công an thành phố Hà Nội cấp ngày 05/3/1999; Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: số nhà 29, ngõ 420, đường Khương Đình, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội; Chỗ ở hiện tại: P17.4, chung cư Vimenco, đường Phạm Hùng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

- Nhà đầu tư thứ hai: **CÔNG TY TNHH NAM PHƯƠNG.**

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp - Mã số doanh nghiệp: 0100229844; đăng ký lần đầu ngày 25/4/1993, đăng ký thay đổi lần thứ 11 ngày 04/01/2016.

Địa chỉ trụ sở chính: Số 2-B2, ngõ 40 đường Xuân La, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Đình Tuấn; Sinh ngày 20/9/1982; Chức danh: Giám đốc; Giấy chứng minh nhân dân số 111525106 do Công an thành phố Hà Nội cấp ngày 28/7/2012; Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Thôn Thắng Đầu, xã Hòa Thạch, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội; Chỗ ở hiện tại: Thôn Thắng Đầu, xã Hòa Thạch, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội.

Thực hiện dự án đầu tư với các nội dung sau:

Điều 1. Nội dung dự án đầu tư:

1. Tên dự án đầu tư: **XÂY DỰNG TRƯỜNG MẦM NON**

2. Mục tiêu đầu tư: Xây dựng trường mầm non nhằm đáp ứng nhu cầu học tập của con em nhân dân trong Khu nhà ở tại phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm và khu vực lân cận.

3. Quy mô đầu tư:

+ Quy mô xây dựng: diện tích xây dựng: 473 m²; mật độ xây dựng 38,4%; diện tích sàn xây dựng: 1.939 m²; tầng cao công trình: 04 tầng.

+ Quy mô học sinh: khoảng 82 cháu.

4. Địa điểm xây dựng: Ô đất ký hiệu NT, khu nhà ở tại phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

5. Diện tích sử dụng đất (*dự kiến*): khoảng 1.230 m².

6. Tổng vốn đầu tư của dự án (*dự kiến*): 27.321 triệu VND (*Bảng chữ: Hai mươi bảy tỷ, ba trăm hai mươi một triệu đồng*).

7. Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm, kể từ ngày quyết định chủ trương đầu tư.

8. Tiến độ thực hiện dự án (Khởi công - Hoàn thành): Năm 2018.

Điều 2. Các ưu đãi, hỗ trợ đầu tư (*ưu đãi về thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế nhập khẩu, miễn giảm tiền thuê đất*).

Dự án thuộc đối tượng được xem xét hưởng các ưu đãi đầu tư theo quy định tại Luật Đầu tư, Nghị định số 69/2008/NĐ-CP ngày 30/5/2008, Nghị định số 59/2014/NĐ-CP ngày 16/6/2014 của Chính phủ; Thông tư số 135/2008/TT-BTC ngày 31/12/2008, Thông tư số 156/2014/TT-BTC ngày 23/10/2014 của Bộ Tài chính; Quyết định số 1466/QĐ-TTg ngày 10/10/2008, Quyết định số 1470/QĐ-TTg ngày 22/7/2016 của Thủ tướng Chính phủ và Quyết định số 11/2015/QĐ-UBND ngày 19/5/2015 của UBND thành phố Hà Nội và các quy định pháp luật liên quan.

Điều 3. Trách nhiệm nhà đầu tư thực hiện dự án và các đơn vị liên quan:

1. Trách nhiệm nhà đầu tư:

- Chịu trách nhiệm hoàn toàn về tính chuẩn xác và tính hợp pháp của các thông tin, số liệu, tài liệu gửi kèm hồ sơ đề xuất dự án trình quyết định chủ trương đầu tư.

- Chuẩn bị đầu tư, triển khai thực hiện và khai thác dự án đúng nội dung quy định tại văn bản quyết định chủ trương đầu tư; tuân thủ các quy định pháp luật về quy hoạch, đầu tư, đất đai, xây dựng và quy định pháp luật liên quan. Trong đó lưu ý một số nội dung như sau:

+ Trong quá trình lập quy hoạch, lập dự án đầu tư phải đảm bảo khớp nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực đã được xây dựng; đảm bảo các chỉ tiêu quy hoạch đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt; tuân thủ quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01:2008/BXD, tiêu chuẩn về yêu cầu thiết kế trường mầm non TCVN 3907:2011.

+ Liên hệ UBND quận Bắc Từ Liêm để cập nhật, bổ sung ô đất vào quy hoạch mạng lưới trường học, trình thẩm định, phê duyệt theo quy định; lập, ~~đánh~~ ký và xác nhận Kế hoạch bảo vệ môi trường dự án đúng quy định Luật Bảo vệ môi trường năm 2014 và các Nghị định hướng dẫn thi hành.

+ Liên hệ với Sở Quy hoạch - Kiến trúc để được hướng dẫn thực hiện thủ tục quy hoạch đúng quy định.

- Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính với Nhà nước đúng quy định pháp luật và Thành phố.

- Thực hiện chế độ báo cáo hoạt động đầu tư đúng quy định Luật Đầu tư và các văn bản hướng dẫn thi hành; cung cấp các văn bản, tài liệu, thông tin liên quan đến nội dung kiểm tra, thanh tra và giám sát hoạt động đầu tư gửi cơ quan nhà nước có thẩm quyền đúng quy định pháp luật và Thành phố.

2. Trách nhiệm các đơn vị liên quan:

Các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Quy hoạch - Kiến trúc, Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Tài chính; Cục Thuế thành phố Hà Nội; UBND quận Bắc Từ Liêm căn cứ chức năng, nhiệm vụ hướng dẫn nhà đầu tư thực hiện các thủ tục quy hoạch, đất đai, đầu tư, xây dựng theo quy định pháp luật.

Điều 4. Thời hạn hiệu lực của quyết định chủ trương đầu tư: Theo quy định Luật Đầu tư ngày 26/11/2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Đầu tư.

Điều 5. Quyết định có hiệu lực từ ngày ký. Chánh Văn phòng UBND Thành phố; Giám đốc các Sở: Giáo dục và Đào tạo, Kế hoạch và Đầu tư, Quy hoạch - Kiến trúc, Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Tài chính; Cục trưởng Cục Thuế thành phố Hà Nội; Chủ tịch UBND quận Bắc Từ Liêm; Công ty cổ phần tư vấn đầu tư xây dựng phát triển đô thị Hà Nội, Công ty TNHH Nam Phương; Thủ trưởng các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

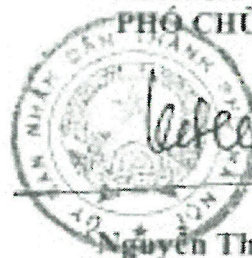
Quyết định này được lập thành 06 (sáu) bản: 01 (một) bản cấp cho Công ty cổ phần tư vấn đầu tư xây dựng phát triển đô thị Hà Nội, 01 (một) bản cấp cho Công ty TNHH Nam Phương, 03 (ba) bản lưu tại Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội và 01 (một) bản lưu tại UBND thành phố Hà Nội.

Nơi nhận:

- Như Điều 5;
- Chủ tịch UBND Thành phố;
- Phó Chủ tịch: Nguyễn Thế Hùng, Ngô Văn Quý, Nguyễn Đoàn Toàn;
- VPUB: PCVP N.N.Ky, P.V.Chiến, T.V.Đông; KGVX, KT, ĐT, TKBT;
- Lưu: VT, KGVX.

20K 25)

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



Nguyễn Thế Hùng

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH

Ngày: 08-01-2025

Số chứng thực: 00342 - Quyển số: 01 SGT/BS



CÔNG CHỨNG VIÊN

P. Ngọc Anh

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

BẢN SAO

Số: ~~114~~ /QĐ-UBND

Hà Nội, ngày 16 tháng 4 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH ĐIỀU CHỈNH CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 77/2015/QH13 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 số 47/2019/QH14 ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17/6/2020 và Luật Đầu tư số 67/2014/QH13 ngày 26/11/2014; Nghị định số 118/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;

Căn cứ Luật Đất đai số 45/2014/QH13 ngày 29/11/2013;

Căn cứ Quyết định số 5642/QĐ-UBND ngày 17/8/2017 về việc quyết định chủ trương đầu tư dự án xây dựng trường mầm non tại ô đất ký hiệu NT, khu nhà ở tại phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm;

Xét đề nghị điều chỉnh dự án đầu tư tại văn bản ngày 20/4/2020 của Công ty cổ phần tư vấn đầu tư phát triển đô thị Hà Nội, Công ty TNHH Nam Phương và hồ sơ kèm theo; hồ sơ bổ sung ngày 22/7/2020, ngày 05/8/2020;

Xét ý kiến thẩm định của các Sở: Giáo dục và Đào tạo tại văn bản số 1720/SGDDT-KHTC ngày 04/6/2020; Quy hoạch - Kiến trúc tại văn bản số 3023/QHKT-P1 ngày 17/6/2020; Tài chính tại các văn bản số 3563/STC-TCĐT ngày 05/6/2020, số 3803/STC-TCĐT ngày 16/6/2020, số 5042/STC-TCĐT ngày 07/8/2020; Tài nguyên và Môi trường tại văn bản số 6582/STNMT-CCQLDD ngày 31/7/2020; Xây dựng tại văn bản số 4711/SXD-TT ngày 10/6/2020, số 7027/SXD-QLXD ngày 07/8/2020; UBND quận Bắc Từ Liêm tại văn bản số 1922/UBND-TNMT ngày 02/7/2020; Cục Thuế thành phố Hà Nội tại văn bản số 52392/CT-QLĐ ngày 16/6/2020 và số 77951/CT-QLĐ ngày 24/8/2020; Công an thành phố Hà Nội tại văn bản số 4881/CAHN-PC07 ngày 16/6/2020;

Xét Báo cáo thẩm định của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Báo cáo số 637/BC-KH&ĐT ngày 06/10/2020; văn bản số 6130/KH&ĐT-NNS ngày 10/12/2020, số 1357/KH&ĐT-NNS ngày 07-04-2021.

QUYẾT ĐỊNH:

Chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án xây dựng trường mầm non tại ô đất ký hiệu NT, khu nhà ở tại phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm như sau:

Điều 1. Điều chỉnh một số nội dung chủ trương đầu tư dự án đã được chấp thuận tại Quyết định số 5642/QĐ-UBND ngày 17/8/2017 của UBND thành phố Hà Nội như sau:

1. Quy mô đầu tư: Theo tổng mặt bằng và phương án kiến trúc đã được Sở Quy hoạch - Kiến trúc chấp thuận tại văn bản số 806/QHKT-P1 ngày 07/6/2006 (*Diện tích khu đất khoảng 1.230m²; diện tích xây dựng khoảng 399m²; tổng diện tích sàn khoảng 827m²; mật độ xây dựng khoảng 32,4%; hệ số sử dụng đất khoảng 0,67 lần; tầng cao công trình 2 tầng*).

2. Tổng vốn đầu tư: 18,372 tỷ đồng; trong đó:

- Công ty cổ phần tư vấn đầu tư phát triển đô thị Hà Nội góp 5.511.882.600 đồng (*tương đương 30% tổng vốn đầu tư*).

- Công ty TNHH Nam Phương góp 12.861.059.400 đồng (*tương đương 70% tổng vốn đầu tư*).

3. Tiến độ thực hiện dự án: Quý I/2021 đến Quý IV/2022.

Điều 2. Các nội dung chủ trương đầu tư khác thực hiện theo nội dung đã được UBND thành phố Hà Nội chấp thuận tại Quyết định số 5642/QĐ-UBND ngày 17/8/2017.

Điều 3. Trách nhiệm Nhà đầu tư và các đơn vị liên quan:

1. Công ty cổ phần tư vấn đầu tư phát triển đô thị Hà Nội và Công ty TNHH Nam Phương:

- Chịu trách nhiệm hoàn toàn về tính chuẩn xác và tính hợp pháp của các thông tin, số liệu, tài liệu gửi kèm hồ sơ đề xuất điều chỉnh dự án.

- Triển khai thực hiện dự án theo đúng quy định pháp luật về đầu tư, đất đai, xây dựng, bảo vệ môi trường... và các quy định pháp luật liên quan hiện hành; theo đúng nội dung quy định tại Quyết định chủ trương đầu tư điều chỉnh; tuân thủ phạm vi ranh giới, chức năng sử dụng đất, chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc, bố cục mặt bằng và giải pháp thiết kế công trình theo tổng mặt bằng và phương án kiến trúc đã được Sở Quy hoạch - Kiến trúc chấp thuận tại văn bản số 806/QHKT-P1 ngày 07/6/2006; xây dựng và khớp nối đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu đất dự án với hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực theo quy hoạch.

- Hoàn thiện hồ sơ về đất báo cáo Sở Tài nguyên và Môi trường xem xét, trình UBND Thành phố giải quyết thủ tục đất đai theo đúng quy định pháp luật hiện hành, làm cơ sở xác định nghĩa vụ tài chính theo quy định.

- Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính và các nghĩa vụ khác với Nhà nước và Thành phố theo đúng quy định của pháp luật hiện hành; tập trung nguồn lực để triển khai thực hiện dự án theo đúng tiến độ được chấp thuận.

- Thực hiện chế độ báo cáo hoạt động đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư và các văn bản hướng dẫn thi hành; cung cấp các văn bản, tài liệu, thông tin liên quan đến nội dung kiểm tra, thanh tra và giám sát hoạt động đầu tư gửi cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định pháp luật và Thành phố.

- Sử dụng đất đúng mục đích để xây dựng công trình theo quyết định giao đất. Không được chuyển đơn vị khác thực hiện dự án khi chưa được UBND Thành phố chấp thuận.

2. Các Sở, ngành liên quan:

Các Sở: Giáo dục và Đào tạo, Quy hoạch Kiến trúc, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, UBND quận Bắc Từ Liêm và các Sở, ngành liên quan có trách nhiệm hướng dẫn nhà đầu tư, giải quyết các thủ tục quy hoạch, đầu tư, đất đai, xây dựng của dự án, xem xét nghĩa vụ tài chính của nhà đầu tư theo đúng chức năng, nhiệm vụ được phân công, quy định hiện hành của Nhà nước và Thành phố; giám sát, kiểm tra, theo dõi, đôn đốc triển khai Dự án theo đúng chỉ đạo của UBND Thành phố tại văn bản số 1542/UBND-KH&ĐT ngày 22/4/2019.

Điều 4. Quyết định có hiệu lực từ ngày ký.

Chánh Văn phòng UBND Thành phố; Giám đốc các Sở: Giáo dục và Đào tạo, Quy hoạch Kiến trúc, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng; Cục trưởng Cục Thuế thành phố Hà Nội; Chủ tịch UBND quận Bắc Từ Liêm; Công ty cổ phần tư vấn đầu tư phát triển đô thị Hà Nội và Công ty TNHH Nam Phương và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

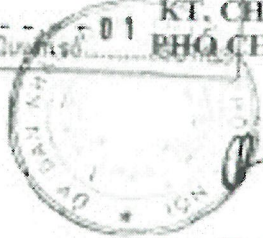
CHUNG THỰC BẢN SAO ĐỒNG VỚI BẢN CHÍNH

Ngày: 08-01-2026

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

- Nơi nhận: ✓
- Như Điều 4;
 - Chủ tịch UBND Thành phố;
 - Các Phó Chủ tịch UBND TP;
 - VPUB: CVP, các PCVP;
 - Các phòng: KGVX, ĐT, TKBT;
 - Lưu: VT, ĐT.

669-20
100



Chữ Xuân Dũng



CÔNG CHỨNG VIÊN
Là Ngọc Anh

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Số: 3037/QĐ-UBND

QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN ĐIỀU CHỈNH CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ

(Cấp lần đầu: ngày 17 tháng 8 năm 2017;

Điều chỉnh lần thứ 2: ngày 18 tháng 6 năm 2025)

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/02/2025;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17/6/2020; Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024; Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09/4/2021 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư quy định mẫu văn bản, báo cáo liên quan đến hoạt động đầu tư tại Việt Nam, đầu tư của Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến đầu tư;

Căn cứ Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 5642/QĐ-UBND ngày 17/8/2017 và Quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư số 1774/QĐ-UBND ngày 16/4/2021 của UBND thành phố Hà Nội chấp thuận cho Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư xây dựng phát triển đô thị Hà Nội và Công ty TNHH Nam Phương thực hiện dự án Xây dựng trường mầm non tại ô đất ký hiệu NT, Khu nhà ở tại phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội;

Xét đề nghị của Công ty TNHH Nam Phương (Nhà đầu tư đại diện liên danh 02 Nhà đầu tư: Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư xây dựng phát triển đô thị Hà Nội và Công ty TNHH Nam Phương) tại hồ sơ kèm theo văn bản đề ngày 27/4/2023 và các văn bản giải trình, bổ sung số 16/2023/CV-NP ngày 15/5/2023, số 41/2023/CV-NP ngày 11/12/2023, số 10/2024/CV-NP ngày 01/3/2024 và số 10/2024/CV-NP ngày 01/3/2024, văn bản số 195/2025/CV-NP ngày 19/5/2025 về đề nghị điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Xây dựng trường mầm non tại ô đất ký hiệu NT, Khu nhà ở tại phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội;

Xét Báo cáo thẩm định số 29/BC-KH&ĐT ngày 15/01/2024 và các Báo cáo bổ sung số 216/BC-KH&ĐT ngày 03/5/2024, số 380/BC-KH&ĐT ngày 28/6/2024

của Sơ Kế hoạch và Đầu tư (trước hợp nhất); Báo cáo số 6542/BC-STC ngày 05/6/2025 của Sở Tài chính.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án đầu tư Xây dựng trường mầm non tại ô đất ký hiệu NT, Khu nhà ở tại phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội đã được UBND thành phố Hà Nội chấp thuận chủ trương đầu tư tại Quyết định số 5642/QĐ-UBND ngày 17/8/2017 và điều chỉnh chủ trương đầu tư tại Quyết định số 1774/QĐ-UBND ngày 16/4/2021 với nội dung như sau:

1. Điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án: Quý II/2025 - Quý IV/2027.
2. Các nội dung khác không phê duyệt tại Quyết định này thực hiện theo Quyết định chủ trương đầu tư số 5642/QĐ-UBND ngày 17/8/2017 và Quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư số 1774/QĐ-UBND ngày 16/4/2021 của UBND thành phố Hà Nội và các quy định pháp luật hiện hành.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

Trách nhiệm của cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan trong việc triển khai thực hiện dự án đầu tư:

1. Trách nhiệm của Nhà đầu tư:
 - Chịu hoàn toàn trách nhiệm về tính chuẩn xác và tính hợp pháp của các thông tin, số liệu, tài liệu gửi kèm hồ sơ dự án đầu tư để nghị chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư.
 - Liên hệ với Sở Nông nghiệp và Môi trường để được hướng dẫn thực hiện các thủ tục về đất đai và xác định nghĩa vụ tài chính theo đúng quy định pháp luật. Nhà đầu tư chỉ được triển khai thực hiện dự án sau khi hoàn thành thủ tục về đất đai và nghĩa vụ tài chính theo quy định.
 - Khẩn trương thực hiện các công việc tiếp theo của Dự án đảm bảo đúng tiến độ thực hiện dự án đã quy định, sớm đưa đất vào sử dụng hiệu quả. Trường hợp dự án tiếp tục triển khai chậm hoặc không triển khai sẽ chấm dứt hoạt động của dự án theo quy định.
 - Thực hiện nghiêm túc công tác giám sát và chế độ báo cáo, giám sát đầu tư theo các quy định của Luật Đầu tư và các quy định hiện hành của Nhà nước và Thành phố.
2. Trách nhiệm của các cơ quan liên quan:
 - Sở Nông nghiệp và Môi trường hướng dẫn Nhà đầu tư thực hiện các thủ tục về đất đai và nghĩa vụ tài chính theo quy định.

- Các Sở: Tài chính, Quy hoạch Kiến trúc, Nông nghiệp và Môi trường, Giáo dục và Đào tạo, Xây dựng; Chi cục Thuế khu vực I; Công an thành phố Hà Nội và UBND quận Bắc Từ Liêm căn cứ chức năng, nhiệm vụ kiểm tra, hướng dẫn, giải quyết các thủ tục triển khai tiếp theo của dự án cho nhà đầu tư theo quy định hiện hành của Nhà nước và thành phố Hà Nội; thực hiện nội dung giám sát của cơ quan quản lý nhà nước chuyên ngành theo quy định.

Điều 3. Điều khoản thi hành:

1. Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư này có hiệu lực kể từ ngày ký và là một bộ phận không tách rời các Quyết định số 5642/QĐ-UBND ngày 17/8/2017 và số 1774/QĐ-UBND ngày 16/4/2021 của UBND thành phố Hà Nội.

2. Chánh Văn phòng UBND Thành phố; Giám đốc các Sở: Tài chính, Quy hoạch Kiến trúc, Nông nghiệp và Môi trường, Giáo dục và Đào tạo, Xây dựng; Giám đốc Công an thành phố Hà Nội; Chi cục trưởng Chi cục Thuế khu vực I; Chủ tịch UBND quận Bắc Từ Liêm; Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư xây dựng phát triển đô thị Hà Nội; Chủ tịch HĐTV kiêm Tổng Giám đốc Công ty TNHH Nam Phương và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

3. Quyết định này được cấp cho Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư xây dựng phát triển đô thị Hà Nội, Công ty TNHH Nam Phương và một bản được lưu tại UBND thành phố Hà Nội.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Đ/c Chủ tịch UBND Thành phố;
- Các đ/c PCT UBND Thành phố;
- VP UBND TP: CVP, các PCVP;
- Sở TC (02 bản);
- Lưu VT.

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH

Ngày: 08-01-2026

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

KG.VX. 343 - Quyết 8.1

651(5)



CÔNG CHỨNG VIÊN

Lã Ngọc Anh