

**ỦY BAN NHÂN DÂN
XÃ THANH TRÌ**

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

Số: 611 /UBND - KT

Thanh Trì, ngày 16 tháng 4 năm 2026

V/v chấp thuận quy hoạch tổng mặt
bằng tỷ lệ 1/500 dự án đầu tư xây
dựng Khu nhà ở thấp tầng INCONS
tại một phần ô quy hoạch B3-3 thuộc
phân khu đô thị S5

Kính gửi: Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại INCONS.

Ủy ban nhân dân xã Thanh Trì nhận được hồ sơ kèm theo Văn bản số 22/2026/CV-INCONS ngày 06/3/2026 của Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại INCONS về việc đề nghị chấp thuận quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở thấp tầng INCONS tại một phần ô quy hoạch B3-3 thuộc phân khu đô thị S5.

* Các căn cứ pháp lý:

- Luật Xây dựng ngày 18/6/2024; Luật sửa đổi bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018; Luật Kiến trúc ngày 13/6/2019;
- Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26/11/2024; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 11/12/2025;
- Các Nghị định của Chính phủ: 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; số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 về sửa đổi, bổ sung các Nghị định lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng; 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;
- Thông tư số 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;
- Quyết định số 38/2026/QĐ-UBND ngày 31/3/2026 của UBND thành phố Hà Nội về việc ban hành Quy định một số nội dung về quản lý quy hoạch đô thị và nông thôn, kiến trúc trên địa bàn thành phố Hà Nội;
- Quyết định số 3765/QĐ-UBND ngày 22/8/2012 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt quy hoạch phân khu đô thị S5, tỷ lệ 1/5.000;
- Văn bản số 2546/UBND-TN&MT ngày 17/12/2019 của UBND huyện Thanh Trì về việc phúc đáp Văn bản số 16/CV-INCONS ngày 05/11/2019 của Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại INCONS;

- Văn bản số 1814/QHKT-P2-HTKT ngày 20/4/2020 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội về việc thông tin quy hoạch tại xã Tứ Hiệp, huyện Thanh Trì;
- Văn bản số 806/VQH-TT3 ngày 08/4/2021 của Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội về việc cung cấp số liệu hạ tầng kỹ thuật khu đất tại xã Tứ Hiệp, huyện Thanh Trì, Hà Nội;
- Quyết định số 3687/UBND-ĐT ngày 07/8/2020 của UBND thành phố Hà Nội về việc nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất nông nghiệp để đề xuất thực hiện dự án theo quy hoạch tại xã Tứ Hiệp, huyện Thanh Trì của Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại INCONS;
- Quyết định số 282/QĐ-UBND ngày 27/01/2022 của UBND huyện Thanh Trì về việc thu hồi 140,5m² đất phi nông nghiệp do UBND xã Tứ Hiệp quản lý tại xã Tứ Hiệp để thực hiện Dự án theo quy hoạch tại một phần ô đất ký hiệu B3-3 thuộc quy hoạch phân khu S5 trên địa bàn xã Tứ Hiệp, huyện Thanh Trì;
- Quyết định số 5688/QĐ-UBND ngày 17/11/2025 của UBND thành phố Hà Nội về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở thấp tầng INCONS;
- Văn bản số 6185/QHKT-QKĐ ngày 03/12/2025 Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội về việc lập quy hoạch dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở thấp tầng INCONS tại một phần ô quy hoạch B3-3 thuộc Quy hoạch phân khu đô thị S5 trên địa bàn xã Thanh Trì;
- Văn bản số 3762/NSHN-KT ngày 10/12/2025 của Công ty nước sạch Hà Nội về việc thoả thuận đấu nối nguồn cấp nước cho dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở thấp tầng INCONS tại một phần ô quy hoạch B3-3 thuộc Quy hoạch phân khu đô thị S5 trên địa bàn xã Thanh Trì;
- Văn bản số 18279/SXD-CTN ngày 20/12/2025 của Sở Xây dựng Hà Nội về thoả thuận thoát nước cho dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở thấp tầng INCONS tại một phần ô quy hoạch B3-3 thuộc Quy hoạch phân khu đô thị S5 trên địa bàn xã Thanh Trì;
- Biên bản thoả thuận số 90/BB-PCTHANHTRI ngày 09/01/2026 giữa Công ty Điện lực Thanh Trì và Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại INCONS về việc đấu nối công trình Trạm biến áp dự án Khu nhà ở thấp tầng INCONS;
- Biên bản họp hội đồng thẩm định quy hoạch của Xã ngày 09/02/2026 về hồ sơ quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở thấp tầng INCONS tại một phần ô quy hoạch B3-3 thuộc phân khu đô thị S5 trên địa bàn xã Thanh Trì;
- Văn bản số 1963/QHKT-QKĐ ngày 26/3/2026 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội về việc tham gia ý kiến quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án đầu tư

xây dựng Khu nhà ở thấp tầng INCONS tại một phần ô quy hoạch B3-3 thuộc phân khu đô thị S5 trên địa bàn xã Thanh Trì;

Sau khi xem xét phương án quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở thấp tầng INCONS tại một phần ô quy hoạch B3-3 thuộc phân khu đô thị S5 do Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại INCONS đề xuất đã xin ý kiến cộng đồng dân cư, ý kiến thẩm định của Hội đồng thẩm định quy hoạch Xã và ý kiến của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Văn bản số 1963/QHKT-QKĐ ngày 26/3/2026; UBND xã Thanh Trì chấp thuận phương án quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở thấp tầng INCONS với các nội dung chủ yếu và yêu cầu như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án Xây dựng khu nhà ở thấp tầng INCONS.

2. Phạm vi lập quy hoạch tổng mặt bằng:

- Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở thấp tầng INCONS thuộc một phần ô quy hoạch B3-3 thuộc phân khu đô thị S5 trên địa bàn xã Thanh Trì, thành phố Hà Nội. Diện tích khu đất khoảng 2.704,8m².

- Ranh giới khu đất được giới hạn bởi:

+ Phía Bắc - Tây Bắc giáp đường vào khu đấu giá Tứ Hiệp;

+ Phía Nam - Đông Nam giáp đường nối Tứ Hiệp - Ngũ Hiệp;

+ Phía Đông - Đông Bắc giáp đường vào khu tái định cư Tứ Hiệp;

+ Phía Tây - Tây Nam giáp đường Vũ Lăng

3. Mục tiêu đồ án

- Cụ thể hóa Quy hoạch phân khu đô thị S5 tỷ lệ 1/5.000 đã được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 3765/QĐ-UBND ngày 22/8/2012.

- Thực hiện Quyết định số 38/2026/QĐ-UBND ngày 31/3/2026 của UBND thành phố Hà Nội về việc ban hành Quy định một số nội dung về quản lý quy hoạch đô thị và nông thôn, kiến trúc trên địa bàn thành phố Hà Nội

- Đáp ứng nhu cầu quỹ đất ở của nhân dân địa phương.

- Khớp nối đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, vệ sinh môi trường tại khu vực.

- Xác định giải pháp quy hoạch sử dụng đất, không gian kiến trúc cảnh quan, kiến trúc công trình, nhằm phát huy hiệu quả sử dụng đất, đảm bảo các quy định về an toàn vệ sinh môi trường, giao thông và cảnh quan khu vực.

- Là cơ sở pháp lý cho việc lập dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở thấp tầng INCONS và quản lý xây dựng theo Phương án tổng mặt bằng đã được chấp thuận.



4. Chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc

- Diện tích ô đất giới hạn bởi các điểm M1, M2, M3, M4, M5, B, C, Q, N, M và M1, trong đó mốc N, M trùng với chỉ giới đường đỏ, trong đó:

4.1. Chỉ tiêu sử dụng đất

TT	Ký hiệu	Loại Đất	Diện tích (m ²)	Tỉ lệ (%)
1	ĐGT	Đất đường giao thông theo quy hoạch	86,66	3,20
2	LK	Đất nhà ở	2.462,98	91,06
3	CX	Đất cây xanh	155,16	5,74
Tổng diện tích lập quy hoạch			2.704,80	100,00

4.2. Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc

TT	Chức năng	Kí hiệu	Diện tích đất (m ²)	Diện tích xây dựng (m ²)	Mật độ xây dựng gộp (%)	Tầng cao (tầng)	DT sàn xây dựng (m ²)	Số lượng căn hộ (căn)	Dân số (người)
	Tổng diện tích nghiên cứu lập quy hoạch:		2.704,80						
1	Đất đường giao thông theo quy hoạch	ĐGT	86,66						
1.1	Đất đường giao thông theo quy hoạch (1)	ĐGT-1	67,02						
1.2	Đất đường giao thông theo quy hoạch (2)	ĐGT-2	19,64						
2	Đất nhà ở	LK	2.462,98	2.094,01		5	13.547,68	37	137
2.1	Thửa đất nhà ở LK1	LK1	102,40	91,37		5	577,63	1	
2.2	35 Thửa đất nhà ở từ LK2 đến LK36	LK2 đến LK36	2.262,75	1.912,75		5	12.418,70	35	
	<i>Chi tiết 1 thửa</i>		64,65	54,65		5	354,82	1	
2.3	Thửa đất nhà ở LK37	LK37	97,83	89,89		5	551,35	1	
3	Đất cây xanh	CX	155,16						
3.1	Cây xanh 1	CX-1	51,72						
3.2	Cây xanh 2	CX-2	51,72						
3.3	Cây xanh 3	CX-3	51,72						
	Tổng		2.704,80	2.094,01	77,42	5	13.547,68	37	137

4.3. Giải pháp tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

- Không gian kiến trúc được tổ chức trên cơ sở tổng thể không gian quy hoạch và yêu cầu của từng loại chức năng công trình để tạo được hình khối đường nét kiến trúc cho phù hợp với chức năng và sự hài hoà, hoàn thiện chung của không gian kiến trúc khu vực.

- Kiến trúc công trình khu nhà liền kề phân lô: có diện tích phân lô trung bình $64,65\text{m}^2/\text{lô}$ và $97,83\text{m}^2 - 102,40\text{m}^2/\text{lô}$, chiều cao công trình khoảng 21,8m; thiết kế kiến trúc hiện đại và phù hợp cảnh quan khu vực.

- Kiến trúc cảnh quan cây xanh, thảm cỏ kết hợp hài hoà với tổng thể chung tạo ra môi trường sinh thái phục vụ cho hoạt động văn hoá vui chơi giải trí của cộng đồng.

5. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật

5.1 Thoát nước mặt, nước mưa

- Nước mặt ngoài các Nhà liền kề: Được định hướng tự chảy về các điểm ga thu hạ tầng có sẵn (các ga thu nằm tiếp giáp bó vỉa đường xung quanh dự án).

- Nước mưa từ mái của các Nhà liền kề: Được định hướng thu gom qua hệ thống ống gom bên trong mỗi nhà và được đấu nối vào hệ thống cống D300 gom của dự án (nằm phía mặt sau nhà). Cống D300 gom nước mưa sẽ đấu vào hệ thống thoát nước có đường kính D1000 tại tim đường Vũ Lăng (đường mặt cắt B-25m về phía Tây dự án) tại ga thăm ký hiệu G2.

5.2. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường

- Nước thải sinh hoạt của các Nhà liền kề: Được định hướng thu gom vào bể xử lý nước thải (bể phốt gia đình) từng nhà để xử lý cục bộ.

- Nước thải sau xử lý cục bộ được thu gom thông qua hệ thống cống (D300) về bể tập trung của toàn khu (khoảng 40m^3) đặt ngầm tại vị trí trên tổng mặt bằng. Nước sau khi xử lý tập trung sẽ qua hệ thống cống (D300) đấu vào hệ thống thoát nước có đường kính D1000 tại tim đường Vũ Lăng (đường mặt cắt B-25m về phía Tây dự án) tại ga thăm (G1).

+ Trường hợp hệ thống cống gom và Trạm xử lý nước thải Ngũ Hiệp (nằm ngoài phạm vi dự án) được hoàn thiện, hệ thống thoát nêu trên sẽ được đấu nối qua cống gom và về Trạm xử lý nước thải Ngũ Hiệp theo quy hoạch và quy định hiện hành.

- Chất thải rắn được thu gom, xử lý theo quy định.

5.3. Cấp điện

- Nguồn cấp điện được lấy từ đường dây hiện trạng 22kV.

- Xây dựng mới 01 TBA công suất 400kVA phân phối 22/0,4kV; MBA và các thiết bị phân phối trung áp, hạ áp được lắp đặt trên phần đất quy hoạch.

- Mạng lưới điện 22kV trong khu vực được thiết kế hạ ngầm sử dụng cáp ngầm XLPE. Mạng lưới hạ áp 0,4kV sử dụng cáp ngầm XLPE dọc theo cáp trục đường chính dẫn đến tủ, từ tủ điện phân phối đến các phụ tải.



5.4. Cấp nước:

- Nguồn cấp nước được lấy từ đường ống cấp nước sạch của Thành phố (đã có điểm cấp tới dự án do Xí nghiệp kinh doanh nước sạch Hoàng Mai – Công ty Nước sạch Hà Nội quản lý).

- Lưu lượng sử dụng nước khoảng 39m³/ngày đêm.

- Mạng lưới cấp nước đi ngầm dưới vỉa hè bằng đường ống HDPE về các điểm cấp nước từng nhà (vị trí đồng hồ).

(Chi tiết đồ án theo Thuyết minh và Bản vẽ kèm theo)

6. Tổ chức thực hiện

Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại INCONS chịu trách nhiệm về tính chính xác của số liệu đề xuất tại đồ án quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở thấp tầng INCONS.

Phòng Kinh tế tham mưu UBND Xã: xác nhận quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở thấp tầng INCONS phù hợp với nội dung Văn bản này, thực hiện lưu trữ hồ sơ theo quy định, gửi Sở Quy hoạch- Kiến trúc 01 bộ hồ sơ Quy hoạch tổng mặt bằng đầy đủ thành phần và thực hiện công khai tại UBND Xã, trên cổng thông tin điện tử của Xã để các tổ chức, cá nhân được biết, thực hiện.

Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại INCONS có trách nhiệm tổ chức công khai, công bố quy hoạch tổng mặt bằng tại hiện trường dự án và triển khai thực hiện dự án theo đúng quy hoạch tổng mặt bằng được chấp thuận và các quy định của pháp luật có liên quan.

* Lưu ý chung:

Khi thiết kế bản vẽ thi công công trình phải tuân thủ theo các tiêu chuẩn thiết kế công trình có liên quan, an toàn kết cấu công trình, lưu ý màu sắc tường và mái các công trình hài hòa tổng thể chung.

Ủy ban nhân dân xã Thanh Trì thông báo để Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại INCONS được biết và triển khai tiếp các thủ tục theo các quy định hiện hành về quản lý đầu tư xây dựng của nhà nước và UBND thành phố Hà Nội. /

Nơi nhận: *lu*

- Như trên;
- Sở Quy hoạch - Kiến trúc;
- Đc Chủ tịch UBND Xã;
- Lưu: VT, KT. *B*

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



Vũ Hoài Sơn

Vũ Hoài Sơn