



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG  
VÀ TƯ VẤN KHẢO SÁT THIẾT KẾ 79**  
Địa chỉ: Số 35, ngõ 12, đường Phạm Văn Đồng  
– Xuân Đình – Bắc Từ Liêm – Hà Nội  
Tel : 091 6163631  
Email: [khaosathietke79@gmail.com](mailto:khaosathietke79@gmail.com)

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
ĐỘC LẬP - TỰ DO - HẠNH PHÚC**

*Hà Nội, ngày tháng năm 2026*

# **THUYẾT MINH QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG**

**DỰ ÁN  
XÂY DỰNG KHU NHÀ Ở THẤP TẦNG INCONS**

**ĐỊA ĐIỂM  
XÃ THANH TRÌ- TP. HÀ NỘI**

# THUYẾT MINH QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG

DỰ ÁN: XÂY DỰNG KHU NHÀ Ở THẤP TẦNG INCONS

ĐỊA ĐIỂM : XÃ THANH TRÌ – TP. HÀ NỘI

CHỦ ĐẦU TƯ : CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ THƯƠNG MẠI INCONS

ĐVTVKS : CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ TVKS THIẾT KẾ 79

CHỦ ĐẦU TƯ  
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY  
DỰNG VÀ THƯƠNG MẠI INCONS



TỔNG GIÁM ĐỐC  
*Nguyễn Văn Đức*

ĐƠN VỊ TƯ VẤN  
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG  
VÀ TƯ VẤN KHẢO SÁT THIẾT KẾ 79



CHỦ TỊCH HĐQT KIỂM  
TỔNG GIÁM ĐỐC  
*Nguyễn Văn Hòa*

## Mục lục

<b>Chương I. Phần mở đầu</b> .....	
1. Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch.....	
2. Mục tiêu lập quy hoạch.....	
3. Các căn cứ lập quy hoạch.....	
<b>Chương II. Đặc điểm hiện trạng xây dựng khu đất</b> .....	
1. Đặc điểm tự nhiên.....	
1.1. Vị trí ranh giới quy hoạch.....	
1.2. Quy mô.....	
1.3. Địa hình.....	
1.4. Khí hậu.....	
1.5. Cảnh quan thiên nhiên.....	
2. Hiện trạng xây dựng khu vực nghiên cứu.....	
2.1. Hiện trạng sử dụng đất.....	
2.2. Hiện trạng các công trình hạ tầng kỹ thuật.....	
2.3. Đánh giá hiện trạng, nhận xét.....	
<b>Chương III. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của đồ án</b> .....	
1. Tính chất, chức năng khu quy hoạch.....	
2. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính của đồ án.....	
2.1 Dự báo nhu cầu phát triển.....	
2.2 Dự báo quy mô các khu chức năng.....	
2.3 Các yêu cầu của dự án quy hoạch cần nghiên cứu.....	
<b>Chương IV. Nội dung quy hoạch chi tiết</b> .....	
1. Cơ cấu tổ chức quy hoạch.....	
1.1. Quan điểm và nguyên tắc quy hoạch.....	
1.2. Định hướng phát triển không gian khu vực.....	
2. Quy hoạch sử dụng đất đai.....	
3. Tổ chức không gian quy hoạch và kiến trúc cảnh quan.....	
3.1 Nguyên tắc.....	
3.2 Tổ chức không gian quy hoạch - kiến trúc.....	
<b>Chương V. Đánh giá môi trường chiến lược (ĐMC)</b> .....	
1. Cơ sở đánh giá môi trường chiến lược.....	
2. Hiện trạng môi trường khu vực lập quy hoạch.....	
3. Dự báo các nguồn và mức độ gây ô nhiễm.....	
4. Giải pháp phân vùng bảo vệ môi trường.....	
5. Các giải pháp giảm thiểu ô nhiễm môi trường khi thực hiện dự án.....	
6. Những nhận xét và kiến nghị.....	
<b>Chương VI. Kết luận và kiến nghị</b> .....	
1. Kết luận.....	
2. Kiến nghị.....	

## CHƯƠNG I. PHẦN MỞ ĐẦU

### 1. Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch.

Xã Thanh Trì được hình thành trên cơ sở nhập phần lớn diện tích tự nhiên và dân số của các xã: Tứ Hiệp, Yên Mỹ, Ngũ Hiệp (thuộc huyện Thanh Trì), một phần diện tích tự nhiên và dân số của thị trấn Văn Điển, xã Duyên Hà, xã Vĩnh Quỳnh (thuộc huyện Thanh Trì) và một phần phường Yên Sở (thuộc quận Hoàng Mai). Thanh Trì xưa có tên gọi là Tây Phù Liệt, là khu vực cát cứ của sứ quân Nguyễn Siêu, thế kỷ X. Vào thời Trần, nơi đây được gọi là Long Đàm (Đầm Rộng), đến thời thuộc Minh đổi thành Thanh Đàm (Đầm nước trong). Đến thời Lê Trung Hưng, vì kiêng tên húy của vua Lê Thế Tông là Lê Duy Đàm (1573 - 1599), Thanh Đàm được đổi tên là Thanh Trì. Việc lấy tên đơn vị hành chính mới là Thanh Trì mang đậm dấu ấn văn hóa, lịch sử, là một phần ký ức, là kỷ niệm của những thế hệ người dân nơi đây; đồng thời, tên đơn vị hành chính theo tên của đơn vị hành chính cấp Huyện (trước sắp xếp) là phù hợp với truyền thống văn hóa lịch sử của vùng đất Thanh Trì.

Vị trí: Xã Thanh Trì giáp các phường, xã Bát Tràng, Đại Thanh, Ngọc Hồi, Nam Phù, Pháp Vân - Cầu Giẽ, Yên Sở, Lĩnh Nam.

Hành chính: Xã Thanh Trì có diện tích tự nhiên là 10,15 km<sup>2</sup>, quy mô dân số là 55.378 người.

TT	Xã hình thành trên cơ sở	Diện tích (km <sup>2</sup> )	Quy mô dân số (người)	Ghi chú
1	Phường Yên Sở (Quận Hoàng Mai)	0,16	0	Điều chỉnh từ phường Yên Sở (7,50 km <sup>2</sup> ; 26.236 người)
2	Thị trấn Văn Điển (Huyện Thanh Trì)	0,41	9.142	Điều chỉnh từ thị trấn Văn Điển (0,91 km <sup>2</sup> ; 20.012 người)
3	Xã Tứ Hiệp (Huyện Thanh Trì)	2,59	16.588	Điều chỉnh từ xã Tứ Hiệp (4,22 km <sup>2</sup> ; 26.949 người)
4	Xã Yên Mỹ (Huyện Thanh Trì)	3,46	6.284	Điều chỉnh từ xã Yên Mỹ (3,84 km <sup>2</sup> ; 6.284 người)
5	Xã Vĩnh Quỳnh (Huyện Thanh Trì)	1,52	6.091	Điều chỉnh từ xã Vĩnh Quỳnh (6,43 km <sup>2</sup> ; 30.307 người)
6	Xã Ngũ Hiệp (Huyện Thanh Trì)	1,76	13.288	Điều chỉnh từ xã Ngũ Hiệp (3,24 km <sup>2</sup> ; 19.644 người)

Thuyết minh Quy hoạch Tổng mặt bằng  
Dự án: Xây dựng Khu nhà ở thấp tầng INCONS

7	Xã Duyên Hà (Huyện Thanh Trì)	0,04	0	<i>Điều chỉnh từ xã Duyên Hà (2,76 km<sup>2</sup>; 6.657 người)</i>
	<b>Tổng</b>	<b>10,15</b>	<b>55.378</b>	

Kinh tế - Xã hội: Xã Thanh Trì nằm trên trục kết nối các tuyến giao thông là đường vành đai 3, cao tốc Pháp Vân - Cầu Giẽ, quốc lộ 1A, tuyến đường sắt Bắc - Nam và gần bến xe Nước Ngầm. Vị trí này giúp xã Thanh Trì trở thành đầu mối giao thông, trung chuyển hàng hóa, hành khách giữa Hà Nội và các tỉnh phía Nam, phía Đông Bắc Bộ.

Xã Thanh Trì nằm sát trung tâm nội thành, tiếp giáp khu vực Hoàng Mai giúp mở rộng không gian đô thị theo hướng Nam, đồng thời là vùng đệm chuyển tiếp giữa khu đô thị trung tâm với các khu vực ngoại thành, đây cũng là đầu mối giao thương, trung tâm hành chính và động lực phát triển phía Nam Hà Nội.

Xã Thanh Trì cũng là nơi hội tụ nhiều cơ quan hành chính, trung tâm nghiên cứu, bệnh viện tuyến Trung ương và các khu Đô thị mới hiện đại.

Kinh tế xã Thanh Trì phát triển đa dạng: Thương mại - dịch vụ, công nghiệp - tiểu thủ công nghiệp.

Một trong những trụ cột kinh tế chủ yếu của xã Thanh Trì là thương mại - dịch vụ, lĩnh vực đang phát triển nhanh nhờ lợi thế giao thông vượt trội. Các tuyến đường lớn như cao tốc Pháp Vân - Cầu Giẽ, quốc lộ 1A, đường vành đai 3 và tuyến đường sắt Bắc - Nam đi qua địa bàn đã tạo điều kiện thuận lợi cho việc hình thành các trung tâm logistics, kho bãi, vận tải hàng hóa và dịch vụ giao nhận. Khu vực Văn Điển, Tứ Hiệp, Yên Sở hiện là nơi tập trung nhiều chợ dân sinh, siêu thị, cửa hàng tiện lợi, ngân hàng và các cơ sở dịch vụ hỗ trợ đời sống, góp phần tạo ra diện mạo đô thị sầm uất và năng động.

Công nghiệp - tiểu thủ công nghiệp giữ vai trò quan trọng, đặc biệt là tại các khu vực Yên Mỹ, Ngũ Hiệp, Vĩnh Quỳnh, nơi vẫn duy trì các cơ sở sản xuất nhỏ như cơ khí, vật liệu xây dựng, gia công cơ khí, mộc dân dụng. Đặc biệt có nhà máy phân lân Văn Điển một trong những nhà máy phân bón quy mô lớn là điểm sáng trong lĩnh vực công nghiệp, vừa tạo việc làm, vừa đóng góp cho ngân sách.

Hiện nay, nhiều diện tích đất nông nghiệp đang được chuyển đổi theo hướng nông nghiệp công nghệ cao, bên cạnh đó chuyển đổi đất từ mục đích nông nghiệp sang đất dịch vụ là một xu hướng phát triển nhằm thúc đẩy sự đa dạng hóa sử dụng đất và tăng giá trị kinh tế cho khu vực.

Đặc điểm văn hóa: Xã Thanh Trì là vùng đất giàu truyền thống lịch sử - văn hóa, nơi hội tụ nhiều di tích lịch sử đã được xếp hạng cấp thành phố và quốc gia, phản ánh rõ nét bề dày văn hóa của vùng đất ven sông Hồng. Trên địa bàn hiện có nhiều đình, chùa, miếu mạo cổ kính gắn liền với các giai thoại lịch sử, truyền thuyết dân gian và tín ngưỡng thờ Thành hoàng làng. Tiêu biểu như đình Ba Dân, đình Tụ Khoát, đình Hữu Thanh Oai, là nơi tưởng niệm những nhân vật có công lớn với dân, với nước. Ngoài ra, nhiều chùa cổ

như chùa Yên Sở, chùa Tứ Hiệp, chùa Vĩnh Quỳnh cũng là không gian tâm linh và sinh hoạt tín ngưỡng của người dân.

Về y tế: xã Thanh Trì gồm hai bệnh viện tuyến Trung ương là Bệnh viện Nội tiết Trung ương cơ sở 2 và Bệnh viện Nông Nghiệp, đóng vai trò quan trọng trong chăm sóc sức khỏe cho người dân địa phương và người dân ở khu vực phía Nam Thủ đô. Bên cạnh đó, các trạm y tế tại các đơn vị hành chính cũ (như Văn Điển, Tứ Hiệp, Ngũ Hiệp...) vẫn tiếp tục phát huy hiệu quả trong công tác y tế dự phòng, tiêm chủng, khám chữa bệnh ban đầu và phòng chống dịch bệnh.

Về giáo dục: Hệ thống trường học từ Mầm non đến Trung học cơ sở của xã Thanh Trì được phân bố tương đối đều giữa các khu dân cư. Đặc biệt, xã còn có lợi thế lớn khi gần các trường đại học và các trung tâm giáo dục lớn của nội đô, tạo điều kiện thuận lợi tiếp cận môi trường học tập chất lượng cao và đa dạng ngành nghề.

## 2. Mục tiêu lập quy hoạch:

### 2.1 Tính chất của đồ án.

Do đường lối mở cửa của Đảng và nhà nước, kinh tế xã hội của xã Thanh Trì nói chung và thành phố Hà Nội nói riêng phát triển mạnh mẽ theo hướng chuyển dịch cơ cấu kinh tế nên các ngành nghề tiểu thủ công nghiệp của xã được phát triển mạnh mẽ, cũng như nhiều xã, phường trên địa bàn, xã Thanh Trì có những bước phát triển nhanh chóng, đời sống vật chất và tinh thần của nhân dân được nâng một cách vượt bậc, bộ mặt nông thôn không ngừng được đổi mới theo hướng hiện đại và đi theo đó là các dịch vụ để phục vụ nhu cầu phát triển của người dân và mô hình kinh doanh của người dân địa phương nơi đây vẫn đang cần thiết.

Dự án đầu tư Xây dựng Khu nhà ở thấp tầng INCONS theo quy hoạch được duyệt nhằm đáp ứng cho các đối tượng có nhu cầu về nhà ở theo quy định của pháp luật hiện hành nên việc lập đồ án Quy hoạch Tổng mặt bằng (1/500) là gấp rút và cần thiết.

### 2.2 Mục tiêu của đồ án.

Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở thấp tầng INCONS được lập với những mục tiêu sau:

- 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.

- Là cơ sở xây dựng khu nhà ở thấp tầng theo quy định của pháp luật hiện hành, đồng bộ hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội góp phần hoàn chỉnh cảnh quan đô thị của xã Thanh Trì.

- Góp phần chuyển dịch cơ cấu kinh tế, thúc đẩy phát triển kinh tế địa phương.

- Là cơ sở để chủ đầu tư triển khai lập báo cáo nghiên cứu khả thi, bản vẽ thi công, và là cơ sở để các cơ quan chức năng quản lý hoạt động đầu tư xây dựng.

### 3. Các căn cứ lập quy hoạch:

#### 3.1 Các căn cứ pháp lý chung.

- Luật xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/06/2014 đã được Quốc hội thông qua và luật số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 đã được Quốc hội thông qua sửa đổi một số điều của luật xây dựng;
- Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/ 11/ 2024 đã được Quốc hội thông qua và có hiệu lực từ ngày 01/7/2025;
- Luật Kiến trúc số 40/2019/QH14 ngày 13/6/2019 đã được Quốc hội thông qua và có hiệu lực từ ngày 01/7/2020;
- Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết về Quy hoạch đô thị và nông thôn có hiệu lực từ ngày 01/7/2025;
- Nghị định số 34/2026/NĐ-CP ngày 22/01/2026 của Chính Phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 178/2025/nđ-cp ngày 01 tháng 7 năm 2025 của chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật 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;
- Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành luật xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng;
- Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ 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
- Quyết định 1216/QĐ-BXD 2025 ngày 05/08/2025 đính chính Nghị định 145/2025/NĐ-CP và 178/2025/NĐ-CP về phân định thẩm quyền và phân quyền trong quy hoạch;
- Quyết định số 1688/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 5688/QĐ-UBND ngày 17/11/2025 của UBND Thành phố Hà Nội về việc ban hành quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư;
- Các văn bản pháp luật khác có liên quan.

#### 3.2 Quy phạm và tiêu chuẩn áp dụng.

- QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng;
- QCVN 02:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về số liệu điều kiện tự nhiên dùng trong xây dựng;
- QCVN 03:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về phân cấp công trình phục vụ thiết kế xây dựng;
- QCVN 05:2008/BXD Nhà ở và công trình công cộng - An toàn sinh mạng và sức khỏe;
- QCVN 06:2022/BXD (sửa đổi 1: 2023) Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình;
- TT 09/2023 sửa đổi 01:2023-QCVN 06:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình;
- QCVN 07:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật;

- QCVN 09:2017/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình sử dụng năng lượng hiệu quả;
- QCVN 10:2024/BXD về xây dựng công trình đảm bảo tiếp cận sử dụng;
- QCVN 13:2018/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về gara ô tô;
- TCVN 4319:2012 Nhà và công trình công cộng - Nguyên tắc cơ bản để thiết kế.
- Các số liệu điều tra, khảo sát thực địa do Chủ đầu tư thực hiện và cung cấp.
- Các tiêu chuẩn và quy phạm chuyên ngành liên quan khác.

### 3.3 Căn cứ pháp lý của dự án.

- 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 20/04/2020 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội về việc thông tin quy hoạch khu đất tại xã Tứ Hiệp, huyện Thanh Trì, Hà Nội.
- Văn bản số 3687/UBND-ĐT ngày 07/8/2020 của UBND Thành phố Hà Nội về việc chấp thuận cho Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại INCONS được thực hiện thủ tục thỏa thuận nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để đề xuất thực hiện dự án theo quy hoạch tại một phần ô đất B3-3 thuộc phân khu đô thị S5 trên địa bàn xã Tứ Hiệp, huyện Thanh Trì.
- Bản đồ hiện trạng tỷ lệ 1/500 do Công ty cổ phần Khảo sát và Xây dựng Nam Từ Liêm lập tháng 9 năm 2020 và được Sở tài nguyên và Môi trường thẩm định, xác nhận ngày 28/9/2020;
- Văn bản số 5138/QHKT-P2 ngày 22/10/2020 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc về việc thông tin ranh giới sơ bộ tại một phần ô quy hoạch ký hiệu B3-3 thuộc Quy hoạch phân khu đô thị S5 trên địa bàn xã Tứ Hiệp, huyện Thanh Trì
- Bản định vị tọa độ mốc tại thực địa ngày 07/01/2021 giữa Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nội, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại INCONS và Công ty Cổ phần Khảo sát và Xây dựng Nam Từ Liêm
- 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
- Bản vẽ chỉ giới đường đỏ do Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội cấp ngày 08/4/2021
- Quyết định số 5688/QĐ-UBND ngày 17/11/2025 của UBND Thành phố Hà Nội quyết định 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 tại một phần ô quy hoạch B3-3 thuộc phân khu đô thị S5 trên địa bàn xã Thanh Trì, thành phố Hà Nội;
- Văn bản số 6185/QHKT-QKĐ ngày 03/12/2025 của Sở Quy hoạch-Kiến trúc về việc hướng dẫn 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 thỏa 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;

Thuyết minh Quy hoạch Tổng mặt bằng  
Dự án: Xây dựng Khu nhà ở thấp tầng INCONS

- Văn bản 18279/SXD-CTN ngày 20/12/2025 của Sở Xây dựng Hà Nội về việc cho ý kiến về thỏa thuận thoát nước 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, thành phố Hà Nội;

- Biên bản về việc thỏa thuận đấu nối 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, công trình: Trạm biến áp dự án: “Đầu tư xây dựng Khu nhà ở thấp tầng INCONS”;

- Văn bản số 849/UBND-KT ngày 12/12/2025 của UBND xã Thanh Trì về việc niêm yết công khai để lấy ý kiến cộng đồng dân cư đối với phương án quy hoạch tổng mặt bằng của dự án;

- Biên bản về việc xác nhận kết thúc niêm yết công khai và kết quả lấy ý kiến phương án quy hoạch tổng mặt bằng dự án ngày 14/01/2026;

- Biên bản làm việc về việc họp hội đồng thẩm định quy hoạch đối với hồ sơ chấp thuận quy hoạch tổng mặt bằng dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở thấp tầng INCONS ngày 09/02/2026.

- Căn cứ các văn khác có liên quan.

## CHƯƠNG II. ĐẶC ĐIỂM HIỆN TRẠNG KHU ĐẤT XÂY DỰNG

### 1. Đặc điểm tự nhiên.

1.1 Vị trí ranh giới quy hoạch: Khu vực nghiên cứu có diện tích khoảng 2.704,80m<sup>2</sup> thuộc địa bàn xã Thanh Trì, thành phố Hà Nội. 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;

1.3 Địa hình: Khu vực nghiên cứu quy hoạch có địa hình bằng phẳng, đất xung quanh gồm có đất công trình công cộng, đất ở dân cư hiện trạng, đất sản xuất nông nghiệp (đất trồng lúa, đất trồng cây hàng năm), đất ao hồ mặt nước và đất giao thông.

1.4 Khí hậu: Nằm trong vùng đặc điểm khí hậu của vùng trung du Bắc bộ, khí hậu nhiệt đới gió mùa với 4 mùa rõ rệt là Xuân, Hạ, Thu, Đông, có mùa hè nóng ẩm mưa nhiều (tháng 5 - 9) và mùa đông lạnh, ít mưa (tháng 11 - 3).

+ Nhiệt độ:

- Nhiệt độ trung bình năm khoảng: 23,6<sup>o</sup> C;
- Nhiệt độ cao nhất năm vào tháng 6 khoảng: 29,8<sup>o</sup> C;
- Nhiệt độ thấp nhất năm vào tháng lạnh nhất khoảng: 17,2<sup>o</sup> C;

+ Lượng mưa:

- Lượng mưa trung bình năm khoảng: 1.760,6mm;
- Lượng mưa tháng lớn nhất là: 587,3mm;

+ Gió:

- Hướng gió chủ đạo mùa hè là hướng Đông và Đông Nam, mùa đông là Bắc và Đông Bắc;
- Tốc độ gió trung bình năm là: 1,6m/s;

+ Năng:

- Số giờ nắng trung bình năm khoảng: 1.139 giờ/năm
- Số giờ nắng nhiều nhất là tháng 8 khoảng: 195,3 giờ/tháng

+ Độ ẩm: Độ ẩm không khí trung bình năm khoảng 80%.

1.5 Cảnh quan thiên nhiên :

- Giáp khu vực nghiên cứu gắn liền với các khu dân cư hiện trạng và trụ sở các cơ quan hành chính nên rất phù hợp với cảnh quan chung của khu vực.
- Khu vực nghiên cứu thông thoáng, thuận lợi cho xây dựng khu dân cư.

### 2. Hiện trạng xây dựng khu vực nghiên cứu.

2.1. Hiện trạng sử dụng đất:

Trong khu đất không có dân cư, tổng diện tích đất khoảng 2.704,80 m<sup>2</sup> thuộc một phần ô đất B3-3 thuộc Quy hoạch phân khu đô thị S5, xã Thanh Trì, thành phố Hà Nội.

Hiện trạng đất của khu vực nghiên cứu lập đồ án quy hoạch như sau:

<b>BẢNG TỔNG HỢP HIỆN TRẠNG ĐẤT</b>			
<b>STT</b>	<b>Ô đất</b>	<b>Diện tích (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Tỷ lệ (%)</b>
1	Đất Khu 1	2.639,60	97,59
2	Đất Khu 2	63,30	2,34
3	Đất Khu 3	1,90	0,07
<b>Tổng diện tích lập quy hoạch</b>		<b>2.704,80</b>	<b>100.00</b>

## 2.2. Hiện trạng các công trình hạ tầng kỹ thuật:

a. Hiện trạng san nền thoát nước mưa: Vị trí nghiên cứu lập quy hoạch là đất Phân khu (theo quy hoạch Phân khu đô thị S5, Xã Thanh Trì, thành phố Hà Nội) có cao độ bằng phẳng, thấp dần về các tuyến đường quy hoạch xung quanh khu đất. Cao độ nền thấp nhất tại góc Tây Bắc và Tây Nam khoảng 5,60m; thấp nhất tại góc Đông Nam và Tây Nam khoảng 5,80m. Nước mặt của khu đất sẽ được thoát vào các tuyến cống thoát nước hiện có dọc các tuyến đường xung quanh khu đất qua các vị trí ga thu.

b. Hiện trạng giao thông: Xung quanh vị trí nghiên cứu lập quy hoạch là đường phân khu đô thị.

c. Hiện trạng cấp nước: Vị trí nghiên cứu lập quy hoạch đã có hệ thống cấp nước sạch Thành phố.

d. Hiện trạng thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

Theo quy hoạch, nước thải của Dự án sẽ được thu gom và thoát riêng qua tuyến cống thoát nước thải phía Tây Nam khu đất để về trạm xử lý nước thải Ngũ Hiệp.

Tuy nhiên, đến nay tuyến cống thoát nước thải phía Tây Nam khu đất và trạm xử lý nước thải Ngũ Hiệp chưa được hoàn thiện. Vì vậy, nước thải của khu đất sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn vệ sinh môi trường (được cơ quan quản lý môi trường cho phép) sẽ được thoát vào hệ thống thoát nước mặt (hệ thống thoát nước có đường kính D1000 tại tim đường Vũ Lãng).

e. Hiện trạng cấp điện:

Vị trí nghiên cứu lập quy hoạch chưa có tuyến cáp cấp điện hạ thế. Dự án cần xây dựng trạm biến áp riêng, điểm đấu nối nguồn điện trung thế 22KV vào trạm biến áp nằm hướng Nam và Đông Nam khu đất.

2.3. Đánh giá hiện trạng, nhận xét: Hệ thống giao thông thuận tiện và hạ tầng kỹ thuật xung quanh đầy đủ và thuận lợi.

### CHƯƠNG III. CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT CỦA DỰ ÁN

#### 1. Tính chất chức năng khu quy hoạch.

Quy hoạch và xây dựng Khu nhà ở thấp tầng INCONS có môi trường cảnh quan hiện đại, hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, phù hợp kiến trúc cảnh quan xung quanh và Quy hoạch chung.

#### 2. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính của đồ án.

##### 2.1 Dự báo nhu cầu phát triển:

Dự án với tổng diện tích đất khoảng: **2.704,80 m<sup>2</sup>**.

Bảng tính toán số hộ tại diện tích quy hoạch mới		
Diện tích khu quy hoạch mới	2.704,80	m <sup>2</sup>
Diện tích bình quân 1 hộ	73,10	m <sup>2</sup>
Số hộ dự kiến	37	hộ

##### 2.2 Dự báo quy mô các khu chức năng: Các chức năng chính gồm

- Đất ở liền kề thấp tầng.
- Đất cây xanh, giao thông và hạ tầng kỹ thuật.

##### 2.3 Các yêu cầu của dự án quy hoạch cần nghiên cứu:

###### a, Chỉ tiêu cơ cấu sử dụng đất.

\* Giải pháp kiến trúc: Kiến trúc công trình tuân thủ ngôn ngữ thiết kế tổng thể của dự án nhưng vẫn sở hữu những nét đặc thù riêng biệt. Toàn bộ không gian tầng 1 được tối ưu hóa cho mục đích thương mại với lối tiếp cận trực diện từ mặt đường. Bề mặt tầng 1 sử dụng vật liệu đá làm điểm nhấn, vừa tạo diện mạo hiện đại, vừa đảm bảo tính bền vững và sạch sẽ. Tầng 2 và tầng lửng bố trí không gian thương mại. Từ tầng 3 đến tầng 5 là không gian ở, riêng tầng tum bố trí phòng thiết bị thang máy và phụ trợ, định hướng thiết kế áp dụng điển hình choa toàn khu.

Kiến trúc công trình nhà liền kề được tuân thủ mật độ xây dựng, khoảng lùi và chỉ giới theo quy định hiện hành. Tầng 1 và tầng lửng lùi 2m so với chỉ giới đường đỏ, các tầng 2, 3, 4 và 5 đưa ra 1,4m để tối ưu diện tích sử dụng.

\* Giải pháp về quy hoạch: Tận dụng các hướng tiếp cận từ giao thông hiện hữu. Phân khu theo chức năng tạo sự mạch lạc, xen lẫn trong đó là các khu cây xanh/ cảnh quan tạo khoảng mở và điểm nhấn trong khu. Khai thác hiệu quả tối đa quỹ đất.

###### \* Cơ cấu sử dụng đất dự kiến:

Bảng cơ cấu sử dụng đất dự kiến

TT	Ký hiệu	Loại Đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	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
2	CX	Đất cây xanh	155,16	5,74
<b>Tổng diện tích lập quy hoạch</b>			<b>2.704,80</b>	<b>100,00</b>

Chỉ tiêu sử dụng đất trong khu vực quy hoạch

STT	Loại đất	Chỉ tiêu bình quân (m <sup>2</sup> /người)	Ghi chú
1	- Đất xây dựng nhà ở	20÷25	
2	- Đất cây xanh	≥ 2	Đất cây xanh dự án và cây xanh trên vỉa hè xung quanh dự án

Mật độ xây dựng tối đa của các thửa đất xây dựng công trình

Diện tích lô đất	Mật độ xây dựng (%)
Thửa đất 60m <sup>2</sup> - 65m <sup>2</sup>	Khoảng 100
Thửa đất 95m <sup>2</sup> - 100m <sup>2</sup>	Khoảng 95-90
Thửa đất 100m <sup>2</sup> - 105m <sup>2</sup>	Khoảng 90-85

b, Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật.

\* San nền:

- Phù hợp với hệ thống thoát nước mưa hiện hữu và hệ thống công trình bảo vệ khu đất khỏi ngập lụt.

- Đảm bảo độ dốc đường theo tiêu chuẩn.

- Tận dụng địa hình tự nhiên, giữ được đất màu và cây xanh tự nhiên.

- Quy hoạch chiều cao phải phù hợp với quy hoạch chung.

\* Hệ thống thoát nước mặt:

- Đảm bảo tiêu/ thoát nước cho toàn khu vực.

- Thu gom nước mưa: Vào hệ thống thoát nước chung khu vực.

- Đầu nối với hệ thống thoát nước chung của khu vực tại vị trí cho phép.

c, Quy hoạch giao thông:

- Phù hợp với quy hoạch chung đã được duyệt, kế thừa mạng lưới hiện trạng, kết nối với mạng lưới giao thông chung. Đảm bảo liên hệ thuận tiện với hệ thống đường trong quy hoạch, hình thành mạng lưới hoàn chỉnh.

- Tận dụng tối đa hiện trạng, phù hợp địa hình tự nhiên, giảm thiểu đền bù giải phóng mặt bằng, khối lượng đào đắp trên tuyến.

d, Quy hoạch cấp nước:

QCVN 06:2022/BXD	Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình;
Sửa đổi 1:2023 QCVN 06:2022/BXD	Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình;
QCVN 01:2021/BXD	Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;
QCVN 07:2023/BXD	Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật;
TCVN 4513:1988	Cấp nước bên trong. Tiêu chuẩn thiết kế;
TCVN 13606:2023	Cấp nước - Mạng lưới đường ống và công trình - Tiêu chuẩn thiết kế;

- Nhu cầu sinh hoạt dân cư trong khu đô thị là 150 lít /ng/ng.đ. (Bảng 2 TCVN 13606-2023);

- Tỷ lệ số dân được cấp nước là: 100% trong giai đoạn dài hạn của Quy hoạch ( mục 2.10.2 QCVN 01:2021/BXD)

Tính toán nhu cầu cấp nước

Stt	Hạng mục	Ký hiệu	Tiêu chuẩn cấp nước	Đơn vị	Số lượng (người, m <sup>2</sup> , xe, suất ăn)	Nhu cầu sử dụng ngày thường (m <sup>3</sup> /ngày)	Ghi chú
1	Khu nhà ở thấp tầng (37 hộ)	Qsh	150	l/người/ngày	<b>185</b>	27,75	Bảng 2 TCVN 13606-2023
2	Nước thất thoát rò rỉ		15% Qsh		<b>137</b>	4,16	Mục 2.10.2 QCVN 01:2021/BXD
<b>Lượng nước cấp 1 ngày đêm</b>						<b>31,91</b>	
K dự phòng =						<b>1,20</b>	
<b>Lượng nước cấp sinh hoạt 1 ngày đêm</b>						<b>39</b>	Làm tròn

Tổng nhu cầu cấp nước khu vực quy hoạch khoảng: 39 m<sup>3</sup>/ngày đêm.

e, Quy hoạch cấp điện:

QCVN 09:2017/BXD	Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình xây dựng sử dụng năng lượng hiệu quả.
QCVN 12:2014/BXD	Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về hệ thống điện của nhà ở và nhà công cộng.
11 TCN 18-21:2006	Quy phạm trang bị điện.
TCVN 9385:2012	Chống sét cho các công trình xây dựng - Hướng dẫn thiết kế, kiểm tra và bảo trì hệ thống.

TCVN 7114-1:2008	ECGÔNÔMI - Chiều sáng nơi làm việc - Phần 1: Trong nhà Hệ thống lắp đặt điện hạ áp cho tòa nhà.
TCVN 7447:2010	
TCXDVN 333:2005	Chiều sáng nhân tạo bên ngoài các công trình công cộng và kỹ thuật hạ tầng đô thị - Tiêu chuẩn thiết kế. Tiêu chuẩn chống sét của CH Pháp.
Tham khảo NFC 17- 102:2011	

Chỉ tiêu áp dụng cho tính toán điện năng tiêu thụ cho khu đô thị áp dụng theo QCVN 01 và TCXDVN - TV1 như sau:

- Điện dân dụng:

+ Khu thương mại dịch vụ	: 2.6 KW/ hộ
+ Nhà ở – kinh doanh dịch vụ	: 6 KW/hộ
- Công trình công cộng	: 30 W/m <sup>2</sup> xây dựng.
- Chiều sáng giao thông 2 phía	: 15 KW / km.
- Chiều sáng giao thông 1 phía	: 7,5 KW/ km.
- Công viên cây xanh - thể thao	: 25 KW / ha.

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. Tổng nhu cầu cấp điện khu vực quy hoạch khoảng 400KVA (được tính theo bảng dưới).

Chỉ tiêu cấp điện							
TT	Diễn giải	Đơn vị	Chỉ tiêu sử dụng điện (KW)	Hệ số sử dụng đồng thời (Kđt)	Công suất tính toán (KW)	Công suất biểu kiến (KVA)	
1	Phụ tải (Nhà liền kề - 1 Căn)	37(căn)	8.6	0.9	286.38		
2	Chiều sáng giao thông 1 phía	0,45 (KM)	8,5	1	3,825		
3	Dự kiến các phụ tải phát triển				50		
<b>ΣP</b>	<b>Tổng công suất tính toán Ptt</b>					<b>340.205</b>	<b>400</b>

f, Thoát nước thải, vệ sinh môi trường:

QCVN 01:2025/BTNMT	Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Khoảng cách an toàn về môi trường đối với khu dân cư của cơ sở sản xuất, kinh doanh, dịch vụ và kho tàng có nguy cơ phát tán bụi, mùi khó chịu, tiếng ồn tác động xấu đến sức khỏe con người
QCVN 03:2023/BTNMT	Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng đất
QCVN 05:2023/BTNMT	Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng không khí
QCVN 08:2023/BTNMT	Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước mặt

QCVN 09:2023/BTNMT	Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước dưới đất
QCVN 14:2025/BTNMT	Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt và nước thải đô thị, khu dân cư tập trung
QCVN 40:2025/BTNMT	Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải công nghiệp
QCVN 01:2021/BXD	Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng
QCVN 07:2023/BXD	Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật:
TCVN 4474:1987	Thoát nước bên trong. Tiêu chuẩn thiết kế
TCVN 7957:2023	Thoát nước-Mạng lưới và công trình bên ngoài - Tiêu chuẩn thiết kế

\* Yêu cầu về thoát nước thải :

- Nhà liền kề: 100 % lượng nước cấp (Chỉ tiêu  $\geq 80\%$  nước cấp sinh hoạt - mục 2.11.1 QCVN 01 :2021/BXD);

- Đất cây xanh, giao thông: 0 % lượng nước cấp

- Nước thải được xử lý sơ bộ qua từng hộ, nước thải của khu đất sẽ được thoát riêng về tuyến cống thoát nước thải trên đường phía Tây Nam khu đất để về trạm xử lý nước thải Ngũ Hiệp (nằm ngoài phạm vi dự án). Khi trạm xử lý và các tuyến công thu gom chưa được xây dựng, nước thải của khu đất sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn vệ sinh môi trường được cơ quan quản lý môi trường cho phép sẽ được thoát vào hệ thống thoát nước mặt.

- Giảm ô nhiễm tới nguồn nước bằng cách: xử lý nước thải sinh hoạt bằng bể phốt trước khi thải vào mạng thải chung.

- Thu gom rác thải, chất thải rắn và đưa về khu vực xử lý chung.

Tính toán nhu cầu thoát nước						
Tổng lượng nước thải dẫn về khu xử lý						
STT	Tên hạng mục thoát nước	Ký hiệu	Lưu lượng lớn nhất (m <sup>3</sup> /h)	Thời gian hoạt động (h)	Lưu lượng lớn nhất (m <sup>3</sup> /ng.đ)	Ghi chú
1	Nhu cầu thoát nước sinh hoạt ( Tính 100% nước sinh hoạt)	$Q_{tn}=100\%Q_{sh}$	1,63	24	39	

Tổng lượng nước thải dẫn về khu xử lý khoảng  $Q_{tn}=39(m^3/ng.đ)$

## CHƯƠNG IV. NỘI DUNG QUY HOẠCH CHI TIẾT

### 1. Cơ cấu tổ chức quy hoạch.

#### 1.1 Quan điểm và nguyên tắc quy hoạch:

- Quy hoạch đồng bộ: Khu nhà ở thấp tầng INCONS nằm trên quỹ đất đã phân khu, sở hữu hệ thống hạ tầng đầu tư hiện đại và đồng bộ, sẵn sàng đáp ứng xu hướng phát triển trong tương lai.

- Tối ưu địa hình: Khu nhà ở thấp tầng INCONS khai thác tối đa lợi thế địa hình tự nhiên, sắp đặt những không gian sống xanh và cảnh quan chung đầy sức hút.

- Giao thoa kiến trúc: Khu nhà ở thấp tầng INCONS là sự kết hợp hài hòa giữa giá trị truyền thống và xu hướng hiện đại, tạo nên bản sắc kiến trúc mới mẻ nhưng vẫn hòa hợp với bối cảnh khu vực.

1.2 Định hướng phát triển không gian khu vực: Dựa trên phân tích vị trí, đặc thù hiện trạng và công năng của Khu nhà ở thấp tầng INCONS, kết hợp cùng việc đánh giá các mối liên kết vùng về kinh tế - xã hội và hạ tầng kỹ thuật (đặc biệt là mạng lưới giao thông đối ngoại), phương án phát triển không gian được định hướng như sau

- Khu nhà ở: Toàn bộ các lô đất ở được ưu tiên bố trí dọc theo trục đường hướng Tây Nam nhằm tối ưu hóa khả năng tiếp cận và kinh doanh.

- Hệ thống cảnh quan: Quỹ đất cây xanh được quy hoạch tập trung tại lõi của các lô đất, tạo khoảng đệm sinh thái và không gian thư giãn trung tâm cho cư dân.

### 2. Quy hoạch sử dụng đất đai.

Khu vực thiết kế có tổng diện tích 2.704,8m<sup>2</sup>; Trong đó

2.1 Đất phân lô: Tất cả các ô đất phân lô bố trí về phía mặt đường hướng Tây Nam của khu đất quy hoạch. Tổng diện tích 2.462,9 m<sup>2</sup> chiếm 91,06% tổng diện tích quy hoạch.

Bảng tổng hợp đất đai toàn bộ khu quy hoạch

Stt	Chức năng	Kí hiệu	Diện tích đất (m <sup>2</sup> )	Diện tích xây dựng (m <sup>2</sup> )	Mật độ xây dựng gộp (%)	Tầng cao (tầng)	DT sàn xây dựng (m <sup>2</sup> )	Số lượng căn hộ (căn)	Dân số (người)
I	Tổng diện tích nghiên cứu lập quy hoạch:		2.704,80						
	<i>Trong đó:</i>								
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	

Thuyết minh Quy hoạch Tổng mặt bằng  
Dự án: Xây dựng Khu nhà ở thấp tầng INCONS

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>		<i>64,65</i>	<i>54,65</i>		5	<i>354,82</i>	<i>1</i>	
2,3	Thửa đất nhà ở LK37	LK37	97,83	89,89		5	551,35	1	
<b>3</b>	<b>Đất cây xanh</b>	<b>CX</b>	<b>155,16</b>						
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						
	<b>Tổng</b>		<b>2.704,80</b>	<b>2.094,01</b>	<b>77,42</b>	<b>5</b>	<b>13.547,68</b>	<b>37</b>	<b>137</b>

### 3. Tổ chức không gian quy hoạch và kiến trúc cảnh quan

#### 3.1 Nguyên tắc

- Xác định được các công trình là điểm nhấn trong không gian khu vực quy hoạch, xác định hướng và tầm nhìn chính;

- Quy định được chiều cao xây dựng công trình và chiều cao tầng cho mỗi công trình trong từng lô đất;

- Xác định khoảng lùi công trình trên từng tuyến đường;

- Quy định cụ thể về hình khối, hình thức kiến trúc của từng công trình, quy định màu sắc, các yêu cầu đối với vật liệu xây dựng công trình;

- Quy định cụ thể về việc bố trí công trình tiện ích đô thị, cây xanh, sân vườn, vỉa hè và quy định kiến trúc bao che các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị;

- Quy định độ cao vỉa hè, cao độ nền xây dựng công trình;

- Xây dựng được yêu cầu về quản lý kiến trúc đô thị theo nội dung của đồ án quy hoạch, có đầy đủ nội dung quản lý kiến trúc cảnh quan của từng công trình, từng tuyến phố và khu vực.

#### 3.2 Tổ chức không gian quy hoạch - kiến trúc

a, Tổ chức không gian quy hoạch: Khu nhà ở thấp tầng INCONS được tổ chức không gian quy hoạch các công trình chức năng theo các nội dung cụ thể sau:

- Tổ chức không gian quy hoạch toàn khu nhà ở theo các hình thái không gian quy hoạch "trục và lõi" các chức năng trong khu ở được tổ chức xung quanh một hệ trục và lõi chính.

- Tổ chức các cụm không gian theo các hình thái trên tạo cho không gian khu ở vừa có ý nghĩa trục đường/ phố, vừa tạo ra không gian đặc thù theo từng cụm chức năng, vừa có sự giao thoa sống động và hoà nhập giữa các không gian trong toàn khu ở.

- Tổ chức phối kết không gian kiến trúc với không gian xanh/ cây xanh/ thảm cỏ.

b, Tổ chức không gian kiến trúc, yếu tố cơ bản và hình thức công trình

- 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.

- Không gian kiến trúc được thể hiện cụ thể ở các loại hình kiến trúc sau

b.1 Kiến trúc công trình khu nhà phân lô:

- Nhà ở có diện tích phân lô : Trung bình 64,65m<sup>2</sup>/ lô và 97,83m<sup>2</sup> - 102,40 m<sup>2</sup>/ lô.

- Thiết kế kiến trúc hiện đại nhưng kết hợp với một số đường nét truyền thống và phù hợp cảnh quan trong khu.

+ Tầng một cao khoảng 3,15m đến 3,20m, tầng lửng cao khoảng 2.80m đến 2,85m, tầng tum cao khoảng 2,70m, các tầng còn lại cao bằng nhau là 3,2m, đường nét hài hòa theo cụm công trình để tạo nhịp điệu trên tuyến phố;

+ Màu sắc công trình nhà ở trang nhã và hiện đại được chỉ định sử dụng một số loại màu sắc chính là màu trắng, màu vàng nhạt, màu xanh nhạt. Khuyến khích dùng vật liệu xây dựng địa phương nhằm tạo nên các công trình ở có nét đặc trưng riêng;

- Chỉ giới xây dựng tuân thủ theo bản vẽ chỉ giới đường đỏ, bản vẽ chỉ giới xây dựng được phê duyệt.

- Không gian công trình theo tuyến phố tuân thủ quy định hiện hành.

#### Quy định độ vưon phần cố định (ban công, ô văng)

Chiều rộng lộ giới	Độ vưon tối đa cho phép
<7m	0
7-12	0,9
12-15	1,2
>15	1,4

- Phần ngậm dưới mặt đất: Các bộ phận ngôi nhà ngậm dưới mặt đất không được vượt chỉ giới đường đỏ.

- Khuyến khích xây dựng mái đón, mái hè phổ phục vụ công cộng tạo điều kiện thuận lợi cho người đi bộ, thiết kế đảm bảo tuân thủ các quy định về phòng cháy chữa cháy.

- Phần nhô không cố định: Cánh cửa cao từ 2,5m (trừ cửa thoát hiểm) khi mở ra không vượt quá chỉ giới đường đỏ;

- Trường hợp chỉ giới xây dựng lùi vào so với chỉ giới đường đỏ thì tuân theo các quy định sau: không có bộ phận nào được vượt quá chỉ giới đường đỏ; các bộ phận được phép vượt chỉ giới xây dựng gồm bậc thềm, vệt đất xe, bậc cửa, gờ chỉ, cánh cửa, ô văng, mái đua, mái đón, móng nhà; riêng ban công được nhô ra không quá 1,4m.

- Các yêu cầu kỹ thuật khác với công trình xây dựng: miệng ống xả khói, thông hơi không được hướng ra phố. Máy điều hoà nhiệt độ nếu đặt ở mặt tiền, sát chỉ giới đường đỏ phải ở cao độ trên 2,7m và không được xả nước ngưng tụ trực tiếp lên mặt hè. Biển quảng cáo ở mặt tiền ngôi nhà không được sử dụng các vật liệu có độ phản quang lớn hơn 70%, kích thước. Mặt tiền phố phải có kiến trúc thoáng, mỹ quan, thống nhất theo quy định của từng khu vực.

b.2 Kiến trúc cảnh quan cây xanh, thảm cỏ:

- 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. Tuy nhiên từng loại kiến trúc đều có những đặc điểm riêng nên cần có hướng tổ chức và khai thác cho phù hợp,

- Cây xanh thảm cỏ: Trong khu có các hình thức tổ chức cây xanh thảm cỏ như sau

+ Tổ chức cây xanh hai bên trục đường: Sử dụng các loại cây có bóng mát hoa đẹp và thường xanh tránh cây có quả, lá rụng nhiều gây ô nhiễm môi trường đường phố. Trục phố trồng một số loại cây đặc trưng như Sao đen, Sấu, Xoài...

+ Tổ chức cây xanh trong khuôn viên công trình: Sử dụng các loại cây hoa lá đa dạng theo mùa, kết hợp thảm cỏ, vườn hoa để tạo sự hài hoà với nội thất/ ngoại thất công trình

## CHƯƠNG V: ĐÁNH GIÁ MÔI TRƯỜNG CHIẾN LƯỢC (ĐMC)

### 1. Cơ sở lập đánh giá môi trường chiến lược

- Căn cứ Luật Bảo vệ môi trường năm 2020;
- Căn cứ Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường;
- Căn cứ Nghị định số 05/2025/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2025 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường;
- Căn cứ Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Bảo vệ môi trường;
- Thông tư số 01/2011/TT-BXD, ngày 27 tháng 01 năm 2011 Hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị;
- Các tiêu chuẩn về môi trường:
  - + TCVN 5937-1995: Chất lượng không khí - Tiêu chuẩn chất lượng không khí xung quanh;
  - + TCVN 5939 - 1995: Chất lượng không khí - Tiêu chuẩn khí thải công nghiệp đối với bụi và các chất vô cơ;
  - + TCVN 5942-1995: Chất lượng nước-Tiêu chuẩn chất lượng nước mặt;
  - + TCVN 5945-1995: Nước thải công nghiệp-Tiêu chuẩn thải;
  - + TCVN 5949-1995: Âm học, tiếng ồn khu vực công nghiệp và dân cư mức ồn tối đa cho phép;

### 2. Hiện trạng môi trường khu vực lập quy hoạch

- Nhìn chung, khu vực lập quy hoạch có chất lượng môi trường tương đối tốt do không có các hoạt động công nghiệp với quy mô lớn. Các hoạt động sản xuất nông nghiệp có quy mô không lớn.
- Không khí: Không khí khu vực lập quy hoạch bị ô nhiễm thấp do không có nguồn phát thải lớn.
- Nước: Nguồn nước không bị ô nhiễm do hệ thống cống rãnh thoát nước mưa và nước thải được xây dựng đồng bộ và hoàn chỉnh.
- Tiếng ồn và giao thông: Khu vực quy hoạch chịu ảnh hưởng của tiếng ồn giao thông từ đường TL295C.
- Nước thải và chất thải rắn: Chủ yếu là nước thải và rác thải sinh học do quá trình sinh hoạt của khu dân cư sát khu đất. Quy mô dân cư nhỏ nên lượng nước thải và rác thải thấp.

### 3. Dự báo các nguồn và mức độ gây ô nhiễm

#### 3.1 Tác động đến môi trường không khí:

- Bụi: Phát sinh từ các nguồn
  - + San ủi chuẩn bị mặt bằng;
  - + Từ các xe máy;

+Vật liệu rơi vãi từ các xe vận chuyển;

Bụi có thể ảnh hưởng tới công nhân và khu dân cư xung quanh trong quá trình thi công.

- Khí: Các động cơ trong khi vận hành thải ra không khí CO, CO<sub>2</sub>, NO<sub>x</sub>, SO<sub>4</sub> và bụi, lượng khí thải và bụi phụ thuộc vào các xe máy sử dụng khi thi công trên công trường

- Tiếng ồn: Tiếng ồn từ các xe máy hoạt động có ảnh hưởng tới hệ thần kinh của công nhân vận hành máy móc và nhân dân xung quanh. Độ ồn phụ thuộc vào loại xe máy và tình trạng kỹ thuật. Trong khuôn khổ của báo cáo này cụ thể mức ồn của từng loại máy móc không nêu ra nhưng thông thường độ ồn của các xe máy hạng nặng khoảng 100dB.

3.2.Tác động đến môi trường nước: Nước thải từ khu gồm nước mưa và sinh hoạt có thể có những tác động tiêu cực đến môi trường khu vực xung quanh như sau:

- Nước mưa: Nước mưa chảy từ khu vực đang san ủi ra ngoài có mang theo khối lượng bùn đất, ngoài ra còn có lẫn dầu mỡ do rơi vãi từ các xe máy thi công.

- Nước thải sinh hoạt: Trong nước thải sinh hoạt chứa một số vi khuẩn như coliform, Gaecal colom...Do đó nước thải sinh hoạt sẽ gây ô nhiễm nguồn nước bởi các chất hữu cơ và vi khuẩn.Việc sử dụng các bể tự hoại sẽ làm giảm các chất ô nhiễm nói trên trong nước thải sinh hoạt.

3.2. Tác động đến chất lượng đất: Do dự án có quy mô nhỏ và nằm trong khu vực được quy hoạch khu ở nên quá trình thi công xây dựng và đưa vào sử dụng không ảnh hưởng tới chất lượng đất (xung quanh không có đất trồng trọt).

4. Giải pháp phân vùng bảo vệ môi trường: Khu đất xây dựng được chia thành các khu vực chính theo quy hoạch. Trên cơ sở đặc trưng của các khu chức năng trên chia ra làm các vùng môi trường chiến lược đặc trưng để xử lý.

5. Các giải pháp giảm thiểu ô nhiễm môi trường khi thực hiện dự án

5.1 Bảo vệ môi trường không khí: Giảm lượng bụi, khí và tiếng ồn trong khi san ủi mặt bằng có thể thực hiện bằng các giải pháp sau:

- Sử dụng máy thi công có lượng thải khí, bụi và độ ồn thấp hơn giới hạn cho phép;

- Có biện pháp che chắn giữa khu vực san ủi và xung quanh mặt bằng rào che chắn hoặc trồng các giải cây xanh để hạn chế sự lan toả của bụi, tiếng ồn và khí thải;

- Làm ẩm bề mặt của lớp đất san ủi bằng cách phun nước giảm lượng bụi bị cuốn theo gió;

- Xe vận chuyển nguyên vật liệu thi công phải có bạt phủ chống bụi, đường vận chuyển hàng ngày phải tưới nước ẩm chống bụi;

- Sử dụng nhiên liệu đốt cho các loại xe máy có lượng lưu huỳnh thấp, trang bị bảo hộ cho công nhân;

- Kiểm soát nồng độ bụi, CO, SO<sub>2</sub> và NO<sub>X</sub> của xe/ máy thi công nhỏ hơn hoặc bằng

Bụi : 400 mg/m<sup>3</sup>

CO: 500mg/m<sup>3</sup>

SO<sub>2</sub>: 500mg/m<sup>3</sup>

NO<sub>X</sub>: 1000mg/m<sup>3</sup> (TCVN 5939-1995)

- Kiểm soát độ ồn cực đại của xe/ máy thi công : 90 dBA ( TCVN 5948-1995)

5.2 Bảo vệ môi trường nước: Các biện pháp giảm chất ô nhiễm tới nguồn nước có thể thực hiện như sau

- Hệ thống thoát nước mặt khu vực đảm bảo không ảnh hưởng tới chế độ chảy cho khu vực xung quanh;

- Nước mưa ở khu vực san ủi trong 15 phút đầu của trận mưa cần được thu lại để xử lý tách dầu và bùn đất trước khi thải ra ngoài;

-Xử lý nước thải sinh hoạt bằng bể tự hoại trước khi thải vào mạng thải chung;

- Các chất gây ô nhiễm trong nước sau khi xử lý thải ra nguồn nước thải thấp hơn giới hạn cho phép theo TCVN 5945 – 1995;

5.3 Bảo vệ đất: Đảm bảo nước mưa ở trong khu đô thị không chảy ra xung quanh làm hỏng đất.

5.4 Xử lý chất thải: Chất thải rắn từ sinh hoạt phải được xử lý tránh làm ô nhiễm nước và đất. Nguyên tắc xử lý là chất thải được thu gom, xe của công ty môi trường đô thị hàng ngày vận chuyển đến nơi xử lý rác tập trung.

5.5 Quan trắc, kiểm soát môi trường khi thực hiện dự án: Trong quá trình chuẩn bị công trường, san ủi mặt bằng, thi công công trình việc quan trắc, kiểm tra, đo đạc được tiến hành liên tục để đảm bảo kiểm soát các tác động đối với dự án và đề ra các giải pháp bảo vệ và thực hiện để ngăn ngừa sự suy thoái cũng như bảo vệ môi trường xung quanh. Để thực hiện đánh giá tác động môi trường khi thực hiện dự án, việc thiết lập một hệ thống kiểm tra, đo đạc là rất cần thiết. Từ các số liệu liên quan trắc đo đạc được về các yếu tố môi trường, việc đánh giá và đưa ra các biện pháp đúng đắn và kịp thời nhằm bảo vệ môi trường.

6 Những nhận xét và kiến nghị: Qua đánh giá tác động môi trường do việc thực hiện dự án có những nhận xét/ đề xuất như sau:

6.1 Đối với khí thải:

- Áp dụng một số biện pháp ngăn ngừa bụi và khí thải từ máy thi công đã nêu ở trên có thể giảm được tối đa lượng bụi và khí thải trong quá trình thi công.

6.2 Đối với nước thải: Biện pháp xử lý nước thải cho Dự án được tách ra hai hệ thống

- Hệ thống 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 đầu nối vào hệ thống cống D300 gom của dự án (nằm phía mặt sau nhà). Cống D300 gom nước mưa sẽ đầu 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.

- Hệ thống thoát nước sinh hoạt

+ Nước sinh hoạt (nước thải) 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<sup>3</sup>) đặt ngầm tại vị trí trên tổng mặt bằng;

+ Nước sau khi xử lý tập trung sẽ qua hệ thống cống (D300) đầu 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).

+ Trong 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 đầu nối qua cống gom và về Trạm xử lý nước thải Ngũ Hiệp theo quy hoạch và quy định hiện hành.

## CHƯƠNG VII: KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

### I. Kết luận:

Quy hoạch Dự án đầu tư Xây dựng Khu nhà ở thấp tầng INCONS đã có nghiên cứu và đề xuất những giải pháp quy hoạch nhằm tạo ra một khu dịch vụ đạt chất lượng môi trường sống cao với các hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ cũng như hoàn chỉnh về môi trường cảnh quan - không gian xanh. Khu nhà ở thấp tầng INCONS sau khi hoàn thành sẽ góp phần vào việc cải thiện cảnh quan, nâng cao chất lượng sống cho dân cư, tạo quỹ đất cho phát triển nhà ở, góp phần làm tăng thêm sức hấp dẫn cho xã Thanh Trì.

### II. Kiến nghị:

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại INCONS kính đề nghị UBND xã Thanh Trì xem xét, chấp thuận quy hoạch Tổng mặt bằng Dự án đầu tư Xây dựng Khu nhà ở thấp tầng INCONS để dự án có thể sớm đưa vào triển khai thực hiện.

1000

1000