

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

-----o0o-----

## THUYẾT MINH

ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT  
KHU ĐÔ THỊ MỚI ĐẶNG XÁ, TỶ LỆ 1/500 TẠI Ô ĐẤT  
KÝ HIỆU TH1

Địa điểm: ô đất TH1, Khu đô thị mới Đặng Xá, Xã Thuận An, Hà Nội.

Hà Nội 2026.

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

-----o0o-----

# THUYẾT MINH

## ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT KHU ĐÔ THỊ MỚI ĐẶNG XÁ, TỶ LỆ 1/500 TẠI Ô ĐẤT KÝ HIỆU TH1

Địa điểm: ô đất TH1, Khu đô thị mới Đặng Xá, Xã Thuận An, Hà Nội.

CHỦ ĐẦU TƯ

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN

BÁCH VIỆT



PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC  
*Lý Tuấn Anh*

ĐƠN VỊ TƯ VẤN  
CÔNG TY CP TƯ VẤN KIẾN TRÚC ĐÔ  
THỊ HÀ NỘI - UAC



TỔNG GIÁM ĐỐC  
*Nguyễn Đình Toàn*

Hà Nội 2026.

<b>CHƯƠNG I</b> .....	<b>3</b>
<b>PHẦN MỞ ĐẦU</b> .....	<b>3</b>
1. LÝ DO ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH:.....	3
2. MỤC TIÊU:.....	4
3. NGUYÊN TẮC ĐIỀU CHỈNH:.....	4
4. CÁC CĂN CỨ LẬP QUY HOẠCH:.....	5
1. Các cơ sở pháp lý: .....	5
2. Các cơ sở pháp lý của dự án: .....	5
3. Các Quy chuẩn và tiêu chuẩn áp dụng:.....	6
4. Các nguồn tài liệu:.....	7
<b>CHƯƠNG II</b> .....	<b>8</b>
<b>ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG</b> .....	<b>8</b>
<b>1. VỊ TRÍ, ĐẶC ĐIỂM KHU ĐẤT QUY HOẠCH</b> .....	<b>8</b>
1.1. Vị trí, ranh giới và quy mô .....	8
1.1.1. Vị trí, ranh giới ô đất: .....	8
1.1.2. Quy mô: .....	8
1.2. Điều kiện tự nhiên: .....	8
1.2.1. Điều kiện địa hình, địa chất:.....	8
1.2.2. Điều kiện khí hậu:.....	8
<b>2. HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT VÀ HẠ TẦNG KỸ THUẬT</b> .....	<b>8</b>
2.1. Hiện trạng sử dụng đất: .....	8
2.2. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật: .....	8
2.2.1. Hệ thống giao thông .....	8
2.2.2. Hiện trạng chuẩn bị kỹ thuật: .....	9
2.2.3. Hiện trạng cấp nước: .....	9
2.2.4. Hiện trạng thoát nước thải: .....	9
2.2.5. Hệ thống điện và thông tin bưu điện .....	9
2.2.6. Vệ sinh môi trường.....	9
<b>CHƯƠNG III</b> .....	<b>10</b>
<b>NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ</b> .....	<b>10</b>
<b>1. NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH:</b> .....	<b>10</b>
1.1. Quy hoạch sử dụng đất.....	10
1.2. Tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan:.....	11
1.2.1. Đối với ô đất xây dựng Trường trung học cơ sở (TH1) :.....	11
1.3. Nguyên tắc bố cục các hạng mục công trình: .....	11
Ô đất TH1 ( trường trung học cơ sở ):.....	11
1.4. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật: .....	12

1.4.1. Chuẩn bị kỹ thuật:.....	12
1.4.2. Giao thông: .....	12
1.4.3. Đấu nối các hệ thống hạ tầng kỹ thuật: .....	12
<b>2. TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN:.....</b>	<b>12</b>

**1. LÝ DO ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH:**

Tại các Quyết định số 2461/QĐ-UBND ngày 22/5/2018, số 5186/QĐ-UBND ngày 19/11/2020 và số 5277/QĐ-UBND ngày 22/10/2025 UBND Thành phố đã chấp thuận Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt là nhà đầu tư thực hiện dự án xây dựng: Trường trung học cơ sở Vietschool Đặng Xá tại ô đất ký hiệu TH1 thuộc Khu đô thị mới Đặng Xá, xã Thuận An, thành phố Hà Nội.

Ô đất ký hiệu TH1 thuộc Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Đặng Xá, tỷ lệ 1/500 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 140/2003/QĐ-UBND ngày 29/10/2003 và phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 7040/QĐ-UBND ngày 11/12/2019, theo đó ô đất TH1 có diện tích khoảng 8.286,7m<sup>2</sup>, được xác định chức năng đất trường trung học cơ sở.

Theo ý kiến của Sở Giáo dục và Đào tạo (tại Văn bản số 938/SGDDĐT-KHTC ngày 12/03/2026) và UBND xã Thuận An (tại Văn bản số 679/UBND-VHXXH ngày 13/02/2026), hiện trên địa bàn xã Thuận An chưa có trường trung học phổ thông; việc bổ sung cấp học trung học phổ thông tại khu đất dự án Trường trung học cơ sở Vietschool Đặng Xá, xã Thuận An để xây dựng Trường liên cấp nhằm bổ sung cấp trung học phổ thông đáp ứng nhu cầu học tập ngày càng cao của người dân khu đô thị Đặng Xá nói riêng và khu vực xã Thuận An nói chung, hình thành môi trường giáo dục liên thông, tạo điều kiện để học sinh học tập ổn định, nâng cao chất lượng học tập; đồng thời góp phần giảm áp lực cho hệ thống trường học trong khu vực, sử dụng hiệu quả quỹ đất đô thị và nâng cao chất lượng hạ tầng xã hội, đáp ứng điều kiện điều chỉnh quy hoạch theo quy định của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.

Trên cơ sở đề nghị của Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt về việc bổ sung cấp học Trung học phổ thông vào trường THCS Vietschool Đặng Xá thuộc ô đất TH1, Khu đô thị mới Đặng Xá, xã Thuận An, thành phố Hà Nội, ngày 16/4/2026, Sở Quy hoạch – Kiến trúc đã ban hành Văn bản số 2488/QHKT-BSH báo cáo UBND thành phố Hà Nội. Theo đó, Sở Quy hoạch – Kiến trúc đã đề xuất: *” Trên cơ sở nội dung tổng hợp, báo cáo nêu trên, việc Công ty cổ phần Tập đoàn Bách Việt đề xuất bổ sung cấp trung học phổ thông tại ô đất TH1 Khu đô thị mới Đặng Xá để xây dựng Trường liên cấp (THCS + THPT) đáp ứng các chỉ tiêu sử dụng đất đối với các cấp học theo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng, đáp ứng tốt hơn nhu cầu giáo dục và đào tạo phục vụ cho cộng đồng dân cư khu vực là cần thiết và đảm bảo điều kiện điều chỉnh quy hoạch theo quy định của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn. Sở Quy hoạch - Kiến trúc kính báo cáo UBND Thành phố thống nhất về chủ trương điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Đặng Xá tỷ lệ 1/500 tại ô đất trường trung học cơ sở ký hiệu TH1 để bổ sung cấp học trung học phổ thông theo đề xuất của Công ty cổ phần Tập đoàn Bách Việt và báo cáo nêu trên của Sở Quy hoạch - Kiến trúc”.*

Ngày 25/4/2026, Văn phòng UBND thành phố Hà Nội đã ban hành Văn bản số 7571/VP-ĐT thông báo ý kiến chỉ đạo của Phó Chủ tịch Thường trực UBND Thành phố Dương Đức Tuấn về nội dung nêu trên. Theo đó, Phó Chủ tịch Thường trực UBND Thành phố thống nhất về chủ trương với báo cáo, đề xuất của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Văn bản số 2488/QHKT-BSH ngày 16/4/2026; đồng thời giao Sở Quy hoạch - Kiến trúc hướng dẫn Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt thực hiện quy trình điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Đặng Xá, tỷ lệ 1/500 tại ô đất ký hiệu TH1 (bổ sung cấp học trung học phổ thông) theo đúng quy định; liên hệ UBND xã Thuận An để thẩm định, phê duyệt theo thẩm quyền.

Căn cứ Luật Quy hoạch Đô thị và Nông thôn số 47/2024/QH15; Quyết định số 38/2026/QĐ-UBND ngày 31/3/2026 của UBND thành phố Hà Nội về việc 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, về quy hoạch cần thiết phải thực hiện thủ tục điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Đặng Xá, tỷ lệ 1/500 tại ô đất TH1 làm cơ sở để thực hiện dự án xây dựng trường Liên cấp THCS và THPT Vietschool Đặng Xá theo quy định.

## **2. MỤC TIÊU:**

- Xây dựng Trường liên cấp nhằm bổ sung cấp trung học phổ thông đáp ứng nhu cầu học tập ngày càng cao của người dân khu đô thị Đặng Xá nói riêng và khu vực xã Thuận An nói chung, hình thành môi trường giáo dục liên thông, tạo điều kiện để học sinh học tập ổn định, nâng cao chất lượng học tập; đồng thời góp phần giảm áp lực cho hệ thống trường học trong khu vực, sử dụng hiệu quả quỹ đất đô thị và nâng cao chất lượng hạ tầng xã hội

- Điều chỉnh cục bộ quy hoạch làm cơ sở pháp lý để lập dự án đầu tư xây dựng Trường Liên cấp Trung học cơ sở - Trung học phổ thông Vietschool Đặng Xá theo quy định, làm cơ sở để các cơ quan, chính quyền địa phương quản lý xây dựng theo quy hoạch.

## **3. NGUYÊN TẮC ĐIỀU CHỈNH:**

- Về chức năng: Ô đất TH1 Khu đô thị mới Đặng Xá có chức năng đất trường THCS, việc bổ sung cấp trung học phổ thông tại ô đất trên không làm thay đổi tính chất sử dụng của ô đất theo quy hoạch (đất trường học). Về các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc: Nội dung đề xuất chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc tại ô đất TH1 không thay đổi các chỉ tiêu được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 7040/QĐ-UBND ngày 11/12/2019. Việc đề xuất Trường Liên cấp tại ô đất TH1 nêu trên với quy mô 830 học sinh, trong đó giữ nguyên số học sinh trung học cơ sở (552 học sinh) theo quy hoạch đã được phê duyệt và bổ sung học sinh cấp trung học phổ thông (278 học sinh) cơ bản đáp ứng chỉ tiêu sử dụng đất 10m<sup>2</sup>/học sinh theo quy định của Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng (QCVN 01:2021/BXD); Quy mô trường học đề xuất 36 lớp (gồm: trung học cơ sở, trung học phổ thông) phù hợp quy định tại Thông tư số 14/VBHN-BGDĐT ngày 31/12/2024 của Bộ Giáo dục và Đào tạo quy định tiêu chuẩn cơ sở vật chất trường phổ thông có nhiều cấp học (quy mô 09 lớp ÷ 50 lớp đối với trường có 02 cấp học).

- Theo Điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô 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, khu đất trên nằm trong khu vực định hướng đất đơn vị ở; Khu đất trên nằm trong phạm vi Quy hoạch phân khu đô thị E5-2, E5-3, tỷ lệ 1/5000 đang được Ban Quản lý đồ án quy hoạch kiến trúc (Sở Quy hoạch – Kiến trúc) tổ chức lập theo kế hoạch triển khai cụ thể hóa Điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2045 tầm nhìn đến năm 2065 (đợt 1) được ban hành kèm theo Quyết định số 4202/QĐ-UBND ngày 11/8/2025 của UBND Thành phố. Sở Quy hoạch - Kiến trúc đã báo cáo UBND Thành phố cho phép lồng ghép nội dung điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Đặng Xá tỷ lệ 1/500 tại ô đất TH1 (bổ sung cấp học trung học phổ thông) trong quá trình lập Quy hoạch phân khu đô thị E5-2, E5-3 tỷ lệ 1/5000 để triển khai cụ thể hóa định hướng Điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065 được duyệt và định hướng Quy hoạch tổng thể Thủ đô Hà Nội tầm nhìn 100 năm đang nghiên cứu hoàn thiện, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế và các quy định hiện hành.

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

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

- Các nội dung khác không thuộc nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch được giữ nguyên theo Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Đặng Xá đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 7040/QĐ-UBND ngày 11/12/2019 và các đồ án có liên quan.

#### **4. CÁC CĂN CỨ LẬP QUY HOẠCH:**

##### **1. Các cơ sở pháp lý:**

- Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15;
- Luật Thủ đô số 39/2024/QH15;
- Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15, được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 144/2025/QH15;
- Nghị định số 178/2025/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn, được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 34/2026/NĐ-CP;
- Quyết định số 38/2026/QĐ-UBND ngày 31/3/2026 của UBND thành phố Hà Nội về việc 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.

##### **2. Các cơ sở pháp lý của dự án:**

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

- Quyết định số 5989/QĐ-UBND ngày 04/11/2015 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu đô thị N11, tỷ lệ 1/5000;
- Quyết định số 7040/QĐ-UBND ngày 11/12/2019 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Đặng Xá tại các ô đất TH1, TH2 và CX3.
- Quyết định số 2461/QĐ-UBND ngày 22/5/2018 của UBND thành phố Hà Nội về quyết định chủ trương đầu tư xây dựng trường trung học cơ sở Vietschool Đặng Xá;
- Quyết định số 5186/QĐ-UBND ngày 19/11/2020 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt điều chỉnh Quyết định chủ trương đầu tư xây dựng trường trung học cơ sở Vietschool Đặng Xá;
- Quyết định số 5277/QĐ-UBND ngày 22/10/2025 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt điều chỉnh Quyết định chủ trương đầu tư xây dựng trường trung học cơ sở Vietschool Đặng Xá;
- Phiếu chuyển số 11/PC-VP ngày 06/01/2026 của Văn phòng UBND Thành phố;
- Công văn số 04/2026/BC-BVG ngày 23/01/2026, Công ty cổ phần Tập đoàn Bách Việt đề xuất bổ sung cấp trung học phổ thông tại ô đất ký hiệu TH1 (Trường trung học cơ sở Vietschool Đặng Xá);
- Công văn số 688/QHKT-BSH ngày 30/01/2026 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc gửi xin ý kiến Sở Giáo dục và Đào tạo, Sở Tài chính và UBND xã Thuận An về bổ sung cấp THPT vào trường THCS Vietschool Đặng Xá tại ô đất TH1 Khu đô thị mới Đặng Xá;
- Công văn số 2364/STC-KGVX ngày 13/02/2026 của Sở Tài chính cho ý kiến về bổ sung cấp THPT vào trường THCS Vietschool Đặng Xá tại ô đất TH1 Khu đô thị mới Đặng Xá;
- Công văn số 679/UBND-VHXX ngày 13/02/2026 của UBND xã Thuận An cho ý kiến về bổ sung cấp THPT vào trường THCS Vietschool Đặng Xá tại ô đất TH1 Khu đô thị mới Đặng Xá;
- Công văn số 938/SGDDT-KHTC ngày 12/3/2026 của Sở Giáo dục và Đào tạo cho ý kiến về bổ sung cấp THPT vào trường THCS Vietschool Đặng Xá tại ô đất TH1 Khu đô thị mới Đặng Xá;
- Công văn số 2488/QHKT-BSH ngày 16/4/2026 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc về việc bổ sung cấp trường THPT tại khu đất trường THCS Vietschool thuộc ô đất TH1, Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Đặng Xá, Xã Thuận An, Thành phố Hà Nội;
- Công văn số 7571/VP-ĐT ngày 25/4/2026 của Văn phòng UBND Thành phố thông báo ý kiến chỉ đạo của Phó Chủ tịch Thường trực UBND Thành phố Dương Đức Tuấn về bổ sung cấp THPT vào trường THCS Vietschool Đặng Xá tại ô đất TH1 Khu đô thị mới Đặng Xá.

### **3. Các Quy chuẩn và tiêu chuẩn áp dụng:**

- Căn cứ QCVN 01: 2021/BXD: Quy chuẩn xây dựng Việt Nam quy hoạch xây dựng;

- Căn cứ QCVN 07:2011/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị;
- Căn cứ TCVN 8793:2011: trường tiểu học – yêu cầu thiết kế;
- Căn cứ TCVN 8794:2011: trường trung học – yêu cầu thiết kế;
- Các Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và các Tiêu chuẩn, Quy phạm liên quan về quy hoạch xây dựng;

#### **4. Các nguồn tài liệu:**

Quy hoạch phân khu N11.

Quy hoạch chi tiết khu đô thị Đặng Xá, tỷ lệ 1/500.

Hồ sơ bản vẽ chỉ giới đường đỏ do Sở Quy Hoạch Kiến Trúc thành phố Hà Nội cấp ngày 15 tháng 11 năm 2018.

Căn cứ bản đồ đo đạc địa hình tỉ lệ 1/500 khu vực nghiên cứu do công ty CP tư vấn kiến trúc đô thị Hà Nội - UAC thực hiện đã được Sở Tài Nguyên Môi Trường chấp thuận ngày 10 tháng 9 năm 2018;

Các tài liệu bản đồ có liên quan khác.

## 1. VỊ TRÍ, ĐẶC ĐIỂM KHU ĐẤT QUY HOẠCH

### 1.1. Vị trí, ranh giới và quy mô

#### 1.1.1. Vị trí, ranh giới ô đất:

Các ô đất ký hiệu TH1 trong Khu đô thị Đặng Xá, huyện Gia Lâm, có vị trí:

- Phía Đông Bắc giáp ô đất cây xanh cách ly tuyến điện và đường khu vực B=30m.
- Các phía còn lại giáp đường B=17,5m.

#### 1.1.2. Quy mô:

- Giữ nguyên quy mô nghiên cứu theo quy hoạch đã phê duyệt: khoảng 8.286,7m<sup>2</sup>.  
Điều kiện tự nhiên:

#### 1.1.3. Điều kiện địa hình, địa chất:

*\* Địa hình:*

Khu đất quy hoạch có địa hình đặc trưng của đồng bằng Bắc Bộ, địa hình cơ bản bằng phẳng.

*\* Địa chất:*

Về địa chất của khu đất mặc dù chưa có khoan thăm dò cụ thể nhưng xung quanh toàn bộ Khu đô thị Đặng Xá đã xây dựng các công trình với tầng cao khoảng 14 tầng, vì vậy việc xây dựng trường học tại khu đất này là hoàn toàn khả thi.

#### 1.1.4. Điều kiện khí hậu:

Khu vực nghiên cứu nằm ở Thủ đô Hà Nội nên chịu ảnh hưởng của vùng khí hậu đồng bằng châu thổ Sông Hồng khí hậu nhiệt đới gió mùa đặc trưng:

Khí hậu chia 2 mùa:

Mùa mưa từ tháng 5 đến tháng 10: Khí hậu nóng, ẩm, nhiệt độ cao có khi lên tới 37°C hoặc 38°C.

Mùa khô từ tháng 11 đến tháng 4 của năm sau: khí hậu khô hanh, nhiệt độ xuống thấp đến 14°C cuối mùa vào tháng 2, tháng 3 có mưa nhỏ kèm gió Đông Nam đem theo khí hậu ẩm thấp.

## 2. HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT VÀ HẠ TẦNG KỸ THUẬT

### 2.1. Hiện trạng sử dụng đất:

Trong khu vực nghiên cứu bao gồm ô đất TH1 hiện nay là đất trống đang được Nhà đầu tư thực hiện xây dựng dự án trường THCS Vietschool Đặng Xá theo Quyết định số 1618/QĐ-UBND ngày 17/12/2025.

### 2.2. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật:

#### 2.2.1. Hệ thống giao thông

Khu vực nghiên cứu nằm ở trung tâm của khu đô thị Đặng Xá đã được đầu tư xây dựng. Hiện nay, xung quanh ranh giới nghiên cứu đã có các tuyến đường được đầu tư xây dựng đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật theo đồ án Quy hoạch 1/500 Khu đô thị Đặng Xá đã được phê duyệt.

Hệ thống đường xung quanh ranh giới nghiên cứu bao gồm:

Tuyến đường trục chính ở phía đông bắc có lộ giới rộng 30m; lòng đường rộng 15m; vỉa hè hai bên rộng 7,5m.

Tuyến đường nhánh theo hình vòng cung bán nguyệt toàn bộ phần còn lại của ranh giới nghiên cứu có lộ giới rộng 17,5m; lòng đường rộng 7,5m; vỉa hè hai bên rộng 5m; chỉ giới xây dựng lùi 3m kể từ chỉ giới đường đỏ.

Bên trong khu vực nghiên cứu hiện nay không có hệ thống đường giao thông nào.

### **2.2.2. Hiện trạng chuẩn bị kỹ thuật:**

#### ➤ Hiện trạng cao độ nền xây dựng:

Khu vực nghiên cứu có hướng dốc nhẹ theo hướng từ tây nam xuống đông bắc, độ dốc nền nhỏ.

Cao độ nền thấp nhất là 5,41m; chỗ cao nhất là 6,89m.

#### ➤ Hiện trạng thoát nước mưa:

Bên trong khu đất nghiên cứu hiện tại là khu đất trống vì vậy nước mưa chủ yếu chảy tự nhiên trên bề mặt và thoát vào hệ thống cống dọc đường xung quanh khu vực nghiên cứu.

Dự kiến sẽ đấu nối với tuyến đường nhánh bao quanh ranh giới nghiên cứu.

### **2.2.3. Hiện trạng cấp nước:**

Bên trong khu đất nghiên cứu hiện tại chưa có hệ thống cấp nước. Dự kiến sẽ đấu nối với tuyến đường nhánh bao quanh ranh giới nghiên cứu.

### **2.2.4. Hiện trạng thoát nước thải:**

Bên trong khu đất nghiên cứu hiện tại chưa có hệ thống thoát nước thải. Dự kiến sẽ đấu nối với tuyến đường nhánh bao quanh ranh giới nghiên cứu.

### **2.2.5. Hệ thống điện và thông tin bưu điện**

Bên trong khu đất nghiên cứu hiện tại chưa có hệ thống điện và thông tin bưu điện. Dự kiến sẽ đấu nối với tuyến đường nhánh bao quanh ranh giới nghiên cứu.

### **2.2.6. Vệ sinh môi trường.**

- Trên toàn khu vực nhìn chung là đất trống nên nhìn chung có môi trường sạch (đất, nước, khí, âm thanh).

**CHƯƠNG III****NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ****1. NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH:****1.1. Quy hoạch sử dụng đất**

Theo Quy hoạch chi tiết khu đô thị mới Đặng Xá được UBND Thành phố duyệt tại Quyết định số 7040/QĐ-UBND ngày 11/12/2019, lô đất TH1 được xác định chức năng và chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc như sau:

TT	Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	MĐXD (%)	Hệ số SĐĐ (lần)	Tầng cao	Quy mô đào tạo (HS)	Ghi chú
III-1	TH1	Đất trường trung học cơ sở	8.286,7	35	1,4	4 tầng và 01 tum	552	

Nay đề xuất điều chỉnh:

- Diện tích ô đất TH1 không thay đổi quy mô diện tích so với quy hoạch đã phê duyệt.
- Tăng quy mô đào tạo nhằm đáp ứng nhu cầu tại địa phương trên cơ sở phù hợp quy định về chỉ tiêu sử dụng đất tại Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, theo chủ trương đã được UBND Thành phố chấp thuận, đảm bảo phù hợp với chỉ tiêu đã xác định tại quy hoạch phân khu đô thị N11.

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

Stt	Nội dung	QHCT 1/500 được duyệt năm 2019; văn bản số 1381/QHKT-P2 ngày 26/3/2020 của Sở QHKT	Phương án đề xuất điều chỉnh	Ghi chú
1	Chức năng sử dụng đất	Trường THCS	Liên cấp THCS và THPT	Bổ sung cấp THPT
2	Chỉ tiêu quy hoạch			
	<i>Diện tích đất</i>	<i>8.286,7 m<sup>2</sup></i>	<i>8.286,7 m<sup>2</sup></i>	<i>Giữ nguyên theo QHCT 1/500 và phương án kiến trúc sơ bộ được duyệt</i>
	<i>Mật độ xây dựng</i>	<i>35%</i>	<i>35%</i>	
	<i>Tầng cao công trình</i>	<i>04 tầng + 01 tum</i>	<i>04 tầng + 01 tum</i>	
	<i>Hệ số sử dụng đất</i>	<i>1,4 lần</i>	<i>1,4 lần</i>	
	<i>Tổng diện tích sàn</i>	<i>11.459 m<sup>2</sup></i>	<i>11.459 m<sup>2</sup></i>	
3	Quy mô học sinh	552 học sinh	830 học sinh (gồm: THCS 552 học sinh; THPT 278 học sinh)	Giữ nguyên số học sinh THCS; bổ sung 278 học sinh THPT

Ghi chú:

- Diện tích mái tum thang không vượt quá 30% diện tích sàn mái; tum thang chỉ để bao che lồng cầu thang bộ, bao che các thiết bị công trình (nếu có) và phục vụ mục đích lên mái và cứu nạn.
- Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc tại ô đất cây xanh tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

## **1.2. Tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan:**

### **1.2.1. Đối với ô đất xây dựng Trường Liên cấp THCS và THPT (THI) :**

- Bố cục lại mặt bằng các khối học tập, phục vụ học tập và hiệu bộ để thuận tiện hơn trong các hoạt động giảng dạy, học tập, phù hợp quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn thiết kế hiện hành.
- Tổ chức sân tập trung, khu thể thao, khu thực nghiệm trong khuôn viên trường học đảm bảo yêu cầu tại Tiêu chuẩn thiết kế.
- Bố trí các khuôn viên cây xanh trong trường học đảm bảo quy định tại Quy chuẩn xây dựng Việt Nam (tối thiểu 30%).
- Tính toán và bố trí đủ bãi đỗ xe cho học sinh và giáo viên theo quy định hiện hành. Tổ chức lại giao thông nội bộ trong các ô đất xây dựng trường nhằm gắn kết các khu chức năng. Bố trí hợp lý cổng chính, phụ, vịnh đậu xe tiếp cận với đường giao thông khu đô thị, tránh ùn tắc và đảm bảo các yêu cầu kết nối giao thông với khu vực.

## **1.3. Nguyên tắc bố cục các hạng mục công trình:**

### **Ô đất THI (Liên cấp THCS và THPT):**

- Tổ hợp bởi 2 khối nhà chính liên kết với nhau qua hành lang cầu, trong đó: các chức năng: hành chính quản trị, lớp học, phục vụ học tập và thể chất được bố trí hợp khối. Các lớp học được định hướng về phía Bắc và Nam để tối đa hóa ánh sáng cũng như thông gió tự nhiên.
- Khu thư viện và đọc sách ngoài trời bố trí ở phía tây của khu đất, nằm giữa hai cánh của khối nhà.
- Sân tập trung và sân chơi được bố trí giữa hai khối nhà ngay phía trước cổng chính.
- Đường rộng 3,5m xung quanh khu đất đảm bảo xe PCCC tiếp cận ở các hướng.
- Cổng chính mở hướng ra tuyến đường ở phía tây bắc khu đất, có thiết kế vịnh để xe vào ra theo tiêu chuẩn. Cổng phụ hướng ra trực chính khu đất cây xanh CX3.
- Khu vườn thực nghiệm, thảm cỏ cây xanh được bố trí hài hòa đảm bảo quy định tại Quy chuẩn xây dựng Việt Nam (tối thiểu 30%). Các loại cây được lựa chọn khá đa dạng, vừa kích thích học sinh quan tâm đến tự nhiên, sinh học, vừa có thể được coi là giải pháp cách nhiệt và lọc không khí hiệu quả.

- Với tổ hợp hình thức kiến trúc ấn tượng đóng góp vào không gian cảnh quan tạo điểm nhấn cho khu đô thị mới Đặng Xá.

#### **1.4. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:**

Hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong các ô đất CX3 và dải hành lang bảo vệ tuyến điện được giữ nguyên theo Quy hoạch chi tiết 1/500 Khu đô thị mới Đặng Xá đã được phê duyệt.

Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên trong của các ô đất TH1 đề xuất như sau:

##### **1.4.1. Chuẩn bị kỹ thuật:**

San nền bên trong khu đất tuân thủ theo cốt san nền khống chế của Quy hoạch chi tiết 1/500 Khu đô thị mới Đặng Xá đã được phê duyệt.

Chi tiết sẽ được thực hiện theo hồ sơ bản vẽ TKTC đã được lập cho dự án xây dựng trường THCS Vietschool Đặng Xá.

##### **1.4.2. Giao thông:**

Đường PCCC rộng 3,5m vòng quanh trường tuân thủ theo Quy chuẩn về PCCC.

Giao thông tĩnh (bãi đỗ xe):

**Tính toán diện tích bãi đỗ xe:** (theo TCVN 8793, 9794)

Liên cấp THCS & PTTH:

-50%-70% tổng số học sinh và 60%-90% tổng số giáo viên

-0.9m<sup>2</sup> -1.5m<sup>2</sup> cho xe đạp, xe đạp điện 2,5m<sup>2</sup> cho xe máy, 25m<sup>2</sup> cho xe ô tô.

-Diện tích bãi đỗ xe đạp, xe đạp điện cho học sinh:  $0.3 \times 552 \times 1.5 + 0.3 \times 267 \times 2 = 414 \text{ m}^2$

-Diện tích bãi đỗ xe máy và ô tô cho giáo viên : 315m<sup>2</sup>

-Diện tích bãi đỗ xe cho phụ huynh (50% học sinh): 497m<sup>2</sup>

-Tổng diện tích bãi đỗ xe: 1216 m<sup>2</sup>

Chi tiết sẽ được thực hiện trong bước hồ sơ Bản vẽ thi công THCS Vietschool Đặng Xá.

##### **1.4.3. Đấu nối các hệ thống hạ tầng kỹ thuật:**

lập dự án xây dựng trường Liên cấp THCS và THPT Vietschool Đặng Xá.

Các hệ thống hạ tầng kỹ thuật (thoát nước mưa, thoát nước bẩn, cấp điện, cấp nước sạch, thông tin liên lạc...) sẽ được giữ nguyên theo hồ sơ bản vẽ thiết kế thi công dự án trường THCS Vietschool Đặng Xá.

## **2. TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN:**

- Quý II/2026: Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Đặng Xá tỷ lệ 1/500 tại ô đất TH1.
- Quý III/2026: Tổ chức thực hiện thi công.
- Quý IV/2027: Hoàn thành và đưa công trình vào sử dụng.



**Căn cứ pháp lý:**

- Luật Thủ tục số 25/2012/QH13 của Quốc hội khóa XII ngày 21/11/2012.
- Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH của Quốc hội khóa XII ngày 17/05/2009.
- Luật số 35/2018/QH4 ngày 20/11/2018 của Quốc hội về sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị.
- Văn bản hợp nhất số 48/VBHN-VPHQ ngày 10/12/2018 của Văn phòng Quốc hội về việc hợp nhất Luật Quy hoạch đô thị với Luật số 35/2018/QH4.
- Nghị định số 37/2018/NĐ-CP ngày 07/04/2018 của Chính phủ về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Quy hoạch đô thị.
- Nghị định số 32/2018/NĐ-CP ngày 07/04/2018 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị.
- Thông tư số 13/2018/TT-BXD ngày 29/05/2018 của Bộ Xây dựng về việc quy định và hướng dẫn thi công và quản lý dự án xây dựng công trình xây dựng ngầm đô thị.
- Thông tư số 06/2017/TT-BXD ngày 13/05/2017 của Bộ Xây dựng hướng dẫn và quy định thi công BTCT.
- Thông tư số 09/2017/TT-BXD ngày 18/05/2017 của Bộ Xây dựng hướng dẫn, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2017/TT-BXD ngày 13/05/2017 của Bộ Xây dựng về xây dựng hướng dẫn về nội dung trình tự và thủ tục.
- Quyết định số 1462/QĐ-UBND ngày 08/10/2003 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết khu đô thị mới Giảng Võ, Huyện Gốc Lèn - Hà Nội từ 1/1/2000.
- Quyết định số 598/QĐ-UBND ngày 06/11/2015 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu đồ án, N13, T1, T2, T3, T4, T5, T6, T7, T8, T9, T10.
- Quyết định số 2461/QĐ-UBND ngày 22/05/2019 của UBND thành phố Hà Nội về quyết định chủ trương đầu tư xây dựng trường trung học cơ sở Vạn Phúc Giảng Võ.
- Quyết định số 2462/QĐ-UBND ngày 22/05/2019 của UBND thành phố Hà Nội về việc quyết định chủ trương đầu tư xây dựng trường tiểu học Vạn Phúc Giảng Võ.
- Công văn số 803/BC-UBND ngày 06/12/2018 của UBND thành phố Hà Nội về việc chấp thuận đề xuất chi tiết quy hoạch chi tiết khu đô thị xây dựng trường tiểu học và trường trung học cơ sở Vạn Phúc Giảng Võ tại khu đô thị Giảng Võ, Huyện Gốc Lèn.
- Công văn số 896/VP-QT ngày 26/07/2019 của Văn phòng UBND Thành phố về việc cấp tư vấn kiến trúc, thiết kế nội thất và quy hoạch chi tiết xây dựng trường tiểu học và trường trung học cơ sở Vạn Phúc Giảng Võ.
- Chỉ giới xây dựng và bề rộng hạ tầng kỹ thuật số 1 đã ký hiệu TH1 và TH2 Khu đô thị mới Giảng Võ, Huyện Gốc Lèn được Sở Quy hoạch - Kiến trúc chấp thuận theo công văn số 728/CH-KT-KTCT ngày 15/11/2018.
- Quyết định số 1566/QĐ-UBND ngày 11/02/2018 phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 tại các ô đất ký hiệu TH1, TH2, TH3.
- Công văn số 3888/CH-KTCT về việc bổ sung địa phương THPT và THCS Trường THCS Vạn Phúc thuộc ô đất TH1 Khu đô thị Giảng Võ, Huyện Gốc Lèn, Thành phố Hà Nội.
- Các bản đồ số địa hình bằng hệ tọa độ UTM và hệ tọa độ Việt Nam 1980 đã ký hiệu ĐANG XÁ, TỶ LỆ 1:5000 TẠI CÁC Ô ĐẤT KÝ HIỆU TH1, TH2, TH3.
- Quy chuẩn xây dựng Việt Nam về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2008/BXD.
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho công trình xây dựng theo quy chuẩn QCVN 01:2008/BXD.
- Tiêu chuẩn thiết kế trường tiểu học TCVN 8182:2011.
- Tiêu chuẩn thiết kế trường trung học TCVN 8183:2011.

**GHI CHÚ:**

- RANH GIỚI NGHIÊN CỨU LẬP ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH
- ĐẤT CÂY XANH
- ĐẤT TRƯỜNG HỌC
- HÀNH LANG BẢO VỆ TUYẾN ĐIỆN
- A. KÝ HIỆU Ô ĐẤT
- B. MẶT ĐỘ XÂY DỰNG
- C. TẦNG CAO TB
- D. HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT
- E. DIỆN TÍCH KHU ĐẤT

**BẢNG TỔNG HỢP CHỈ TIÊU QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT ĐÃ ĐƯỢC PHÊ DUYỆT QĐ SỐ 7040/QĐ-UBND NGÀY 11/12/2019**

TT	Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	MĐXD (%)	Hệ số SĐĐ (lần)	Tầng cao	Quy mô đào tạo (HS)	Ghi chú
III-1	TH1	Đất trường trung học cơ sở	8.286,70	35	1,4	4 tầng và 01 tum	552	
III-2	TH2	Đất trường tiểu học	6.984,60	35	1,4	4 tầng và 01 tum	466	- Diện tích ô đất có vị trí so với QHCT được duyệt để phù hợp với hiện trạng sử dụng đất. - Quy mô đào tạo điều chỉnh tăng so với QHCT được duyệt tuy nhiên vẫn đảm bảo phù hợp QCVN 01:2008 (15m <sup>2</sup> đất/hs)
<b>Tổng</b>			<b>15.271,30</b>					

**BẢNG TỔNG HỢP CHỈ TIÊU QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT ĐIỀU CHỈNH**

TT	Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	MĐXD (%)	Hệ số SĐĐ (lần)	Tầng cao	Quy mô đào tạo (HS)	Ghi chú
III-1	TH1	Đất trường Văn cấp (THCS+THPT)	8.286,70	35	1,4	4 tầng và 01 tum	830 (gồm: THCS 552 học sinh, THPT 278 học sinh)	- Quy mô đào tạo điều chỉnh tăng so với QHCT được duyệt tuy nhiên vẫn đảm bảo phù hợp QCVN 01:2008/BXD (10m <sup>2</sup> đất/hs)
III-2	TH2	Đất trường tiểu học	6.984,60	35	1,4	4 tầng và 01 tum	466	Không thay đổi so với Quy hoạch SDD đã được phê duyệt theo QĐ 7040/UBND ngày 11/12/2019
<b>Tổng</b>			<b>15.271,30</b>					

**NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH:**

- GIỮ NGUYÊN PHẠM VI RANH GIỚI QUY MÔ DIỆN TÍCH ĐẤT VÀ CÁC CHỈ TIÊU QUY HOẠCH KIẾN TRÚC THEO QUY HOẠCH THỂ BIỂU CHÍNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT KHU ĐÔ THỊ MỚI ĐANG XÁ, TỶ LỆ 1:5000 ĐÃ ĐƯỢC UBND THÀNH PHỐ PHÊ DUYỆT TẠI QĐ SỐ 7040/QĐ-UBND NGÀY 11/12/2019
- TĂNG QUY MÔ ĐÀO TẠO, TẦNG SỐ HỌC SINH NHẢM ĐÁP ỨNG NHU CẦU TẠI ĐỊA PHƯƠNG TRÊN CƠ SỞ PHÙ HỢP QUY ĐỊNH VỀ CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT TÀI QUY CHUẨN XÂY DỰNG VIỆT NAM.



**ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

**UBND XÃ THUẬN AN, THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

**CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ HÀ NỘI**

**ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT KHU ĐÔ THỊ MỚI ĐANG XÁ, TỶ LỆ 1:5000 TẠI CÁC Ô ĐẤT KÝ HIỆU TH1, TH2, TH3 KHU ĐÔ THỊ MỚI ĐANG XÁ - XÃ THUẬN AN - TP HÀ NỘI**

**BẢN ĐỒ QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT**

**UAC**

- GHI CHÚ:**
- 1 CỐNG CHÍNH
  - 2 TRƯỜNG THCS
  - 3 KHỐI HỌC TẬP
  - 4 NHÀ HIỆU BỘ VÀ HÀNH LANG CẦU
  - 5 SÂN CHƠI
  - 6 BỜ ĐÓ XE
  - 7 KHU ĂN NGOÀI TRỜI
  - 8 KHU ĐỌC SÁCH NGOÀI TRỜI
  - 9 CỐNG PHỤ
  - 10 THĂM CỎ CÂY XANH
  - 11 BỂ BƠI NGOÀI TRỜI
  - 12 CỐNG PHỤ
  - 13 NHÀ BẢO VỆ
  - 14 TRẠM ĐIỆN HIỆN HỮU

- GHI CHÚ:**
- 1 CỐNG CHÍNH
  - 2 TRƯỜNG THCS
  - 3 KHỐI HỌC TẬP
  - 4 NHÀ HIỆU BỘ VÀ HÀNH LANG CẦU
  - 5 SÂN CHƠI
  - 6 BỜ ĐÓ XE
  - 7 KHU ĂN NGOÀI TRỜI
  - 8 KHU ĐỌC SÁCH NGOÀI TRỜI
  - 9 CỐNG PHỤ
  - 10 THĂM CỎ CÂY XANH
  - 11 BỂ BƠI NGOÀI TRỜI
  - 12 CỐNG PHỤ
  - 13 NHÀ BẢO VỆ
  - 14 TRẠM ĐIỆN HIỆN HỮU

Căn cứ pháp lý:

- Luật Thủ đô số 25/2012/QH13 của Quốc hội khóa XII ngày 11/11/2012.
- Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 của Quốc hội khóa X ngày 17/05/2009.
- Luật số 35/2014/QH14 ngày 20/11/2014 của Quốc hội khóa X ngày 17/05/2009.
- Văn bản hợp nhất số 1/2014/HĐTĐ của Ủy ban Thường vụ Quốc hội và Ủy ban Pháp luật của Quốc hội ngày 10/12/2014 của Văn phòng Quốc hội và Ủy ban Pháp luật của Quốc hội.
- Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 07/02/2010 của Chính phủ về quy định chi tiết và biện pháp thi hành Luật Quy hoạch đô thị.
- Nghị định số 26/2010/NĐ-CP ngày 07/02/2010 của Chính phủ về quản lý phòng cháy, chữa cháy, cảnh quan đô thị.
- Nghị định số 24/2010/NĐ-CP ngày 07/02/2010 của Chính phủ về quản lý trường học.
- Thông tư số 12/2011/TT-BXD ngày 28/02/2011 của Bộ Xây dựng về việc ban hành và hướng dẫn áp dụng các quy định kỹ thuật xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp.
- Thông tư số 08/2011/TT-BXD ngày 13/05/2011 của Bộ Xây dựng hướng dẫn và chi tiết thi hành pháp luật về xây dựng.
- Thông tư số 10/2011/TT-BXD ngày 18/11/2011 của Bộ Xây dựng hướng dẫn và chi tiết thi hành pháp luật về xây dựng.
- Quyết định số 1402/2010/QĐ-UBND ngày 20/10/2010 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết khu đô thị mới Thủ Đức - Hà Nội - Hồ Tây quy mô 1:500.
- Quyết định số 588/2008/QĐ-UBND ngày 04/11/2008 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết khu đô thị mới Thủ Đức - Hà Nội - Hồ Tây quy mô 1:500.
- Quyết định số 2481/2004/QĐ-UBND ngày 22/05/2018 của UBND thành phố Hà Nội về sự đồng ý của trường tiểu học và trường mầm non tại khu đô thị mới Thủ Đức - Hà Nội.
- Quyết định số 7402/2010/QĐ-UBND ngày 23/05/2010 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết khu đô thị mới Thủ Đức - Hà Nội - Hồ Tây quy mô 1:500.
- Công văn số 0013/UBND-ĐT ngày 05/12/2010 của UBND thành phố Hà Nội về việc chấp thuận quy hoạch chi tiết khu đô thị mới Thủ Đức - Hà Nội - Hồ Tây quy mô 1:500.
- Công văn số 688/VP-ĐT ngày 19/12/2010 của Văn phòng UBND thành phố Hà Nội về việc chấp thuận quy hoạch chi tiết khu đô thị mới Thủ Đức - Hà Nội - Hồ Tây quy mô 1:500.
- Công văn số 100/2011/VP-ĐT ngày 18/11/2011 của Văn phòng UBND thành phố Hà Nội về việc chấp thuận quy hoạch chi tiết khu đô thị mới Thủ Đức - Hà Nội - Hồ Tây quy mô 1:500.
- Công văn số 103/2011/VP-ĐT ngày 18/11/2011 của Văn phòng UBND thành phố Hà Nội về việc chấp thuận quy hoạch chi tiết khu đô thị mới Thủ Đức - Hà Nội - Hồ Tây quy mô 1:500.
- Công văn số 104/2011/VP-ĐT ngày 18/11/2011 của Văn phòng UBND thành phố Hà Nội về việc chấp thuận quy hoạch chi tiết khu đô thị mới Thủ Đức - Hà Nội - Hồ Tây quy mô 1:500.
- Công văn số 105/2011/VP-ĐT ngày 18/11/2011 của Văn phòng UBND thành phố Hà Nội về việc chấp thuận quy hoạch chi tiết khu đô thị mới Thủ Đức - Hà Nội - Hồ Tây quy mô 1:500.
- Công văn số 106/2011/VP-ĐT ngày 18/11/2011 của Văn phòng UBND thành phố Hà Nội về việc chấp thuận quy hoạch chi tiết khu đô thị mới Thủ Đức - Hà Nội - Hồ Tây quy mô 1:500.
- Công văn số 107/2011/VP-ĐT ngày 18/11/2011 của Văn phòng UBND thành phố Hà Nội về việc chấp thuận quy hoạch chi tiết khu đô thị mới Thủ Đức - Hà Nội - Hồ Tây quy mô 1:500.
- Công văn số 108/2011/VP-ĐT ngày 18/11/2011 của Văn phòng UBND thành phố Hà Nội về việc chấp thuận quy hoạch chi tiết khu đô thị mới Thủ Đức - Hà Nội - Hồ Tây quy mô 1:500.
- Công văn số 109/2011/VP-ĐT ngày 18/11/2011 của Văn phòng UBND thành phố Hà Nội về việc chấp thuận quy hoạch chi tiết khu đô thị mới Thủ Đức - Hà Nội - Hồ Tây quy mô 1:500.
- Công văn số 110/2011/VP-ĐT ngày 18/11/2011 của Văn phòng UBND thành phố Hà Nội về việc chấp thuận quy hoạch chi tiết khu đô thị mới Thủ Đức - Hà Nội - Hồ Tây quy mô 1:500.



**BẢNG TỔNG HỢP CHỈ TIÊU QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT ĐÃ ĐƯỢC PHÉ DUYỆT QĐ SỐ 7040/QĐ-UBND NGÀY 31/12/2019**

Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	MĐXD (%)	Hệ số SOD (h/m)	Tầng cao	Quy mô đào tạo (HS)	Ghi chú
M-1	Đất trường trung học cơ sở	8.286,70	35	1,4	4 tầng và 01 tum	552	
M-2	Đất trường tiểu học	6.984,60	35	1,4	4 tầng và 01 tum	466	- Diện tích ở đất có vị trí so với QHCT được duyệt đã phù hợp với hiện trạng sử dụng đất. - Quy mô đào tạo điều chỉnh tăng so với QHCT được duyệt tuy nhiên vẫn đảm bảo phù hợp QCVN 01:2008 (15m <sup>2</sup> đất/hs)
<b>Tổng</b>		<b>15.271,30</b>					

**BẢNG TỔNG HỢP CHỈ TIÊU QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT ĐIỀU CHỈNH**

Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	MĐXD (%)	Hệ số SOD (h/m)	Tầng cao	Quy mô đào tạo (HS)	Ghi chú
M-1	Đất trường mầm non cấp 1 THCS-THPT	8.286,70	35	1,4	4 tầng và 01 tum	552 học sinh 278 học sinh (đánh số)	- Quy mô đào tạo điều chỉnh tăng so với QHCT được duyệt (tuy nhiên vẫn đảm bảo phù hợp QCVN 01:2008 (15m <sup>2</sup> đất/hs)
M-2	Đất trường tiểu học	6.984,60	35	1,4	4 tầng và 01 tum	466	Không thay đổi so với Quy. bosech SDD đã được phê duyệt theo QĐ 7040/UBND ngày 12/12/2019
<b>Tổng</b>		<b>15.271,30</b>					

**NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH TỜ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC, CẢNH QUAN:**

- ĐỔI VỚI 01 ĐẤT XÂY DỰNG TRƯỜNG THCS-THPT, BỘ CỤC LẠI MẶT BẰNG KHỐI NHÀ BỜ TRỊ LAI HÀNH LANG CẦU, KHU THANG BỜ MỞ RỘNG BỀ RỘNG THANG BỜ LÊN 2,1M
- KHỐI NHÀ A: TẦNG 4 BỔ TRÍ THÊM KHU HỒI TRƯỜNG ĐÀ NẴNG
- BỘ CỤC LẠI MẶT BẰNG CÁC KHỐI HỌC TẬP, PHỤC VỤ HỌC TẬP VÀ HIỆU BỘ ĐỂ THUẬN TIỆN HƠN TRONG CÁC HOẠT ĐỘNG GIẢNG DẠY, HỌC TẬP, PHỤC VỤ QUẢN LÝ CHUẨN XÂY DỰNG, TIÊU CHUẨN THIẾT KẾ HIỆN HÀNH.
- TỜ CHỨC MẶT BẰNG TRƯỜNG HỌC TUẦN THỦY THEO QCVN 07:2011 ĐỐI VỚI TRƯỜNG TIÊN CẤP THCS-THPT.
- CÁC PHÒNG ĐÀ NẴNG, GIÁO DỤC THỂ CHẤT, SẼ ĐƯỢC TÍNH TOÁN VÀ BỔ TRÍ ĐÚNG TẠI CÁC KHỐI NHÀ TRONG GIẢI ĐOẠN TIẾP THEO.

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

UBND XÃ THUẬN AN - THÀNH PHỐ HÀ NỘI

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BACH VIỆT

ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT KHU ĐÔ THỊ MỚI ĐĂNG XÁ, TỶ LỆ 1/500 TẠI CÁC 0 ĐẤT KÝ HIỆU TH1, KHI ĐÔ THỊ MỚI ĐĂNG XÁ - XỔ THẨM ÁNH - TP HÀ NỘI

BẢN ĐỒ QUY HOẠCH KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BACH VIỆT**  
**TU VẤN KIẾN TRÚC**  
**ĐÔ THỊ HÀ NỘI**  
**UAC**

