

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ & XÂY DỰNG LÔ GIANG



THUYẾT MINH

**ĐỒ ÁN ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT
TRUNG TÂM THỊ TRẤN THƯỜNG TÍN, TỶ LỆ 1/500
TẠI Ô ĐẤT KÝ HIỆU OM.21 XÃ THƯỜNG TÍN,
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

**ĐỊA ĐIỂM XÂY DỰNG:
XÃ THƯỜNG TÍN, THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

HÀ NỘI, 2025

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ & XÂY DỰNG LÔ GIANG



THUYẾT MINH

**ĐỒ ÁN ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT
TRUNG TÂM THỊ TRẤN THƯỜNG TÍN, TỶ LỆ 1/500
TẠI Ô ĐẤT KÝ HIỆU OM.21, XÃ THƯỜNG TÍN,
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

**ĐỊA ĐIỂM XÂY DỰNG:
XÃ THƯỜNG TÍN, THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

**CHỦ ĐẦU TƯ
CÔNG TY TNHH XÂY DỰNG VÀ
PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ MINH ANH**

**TƯ VẤN THIẾT KẾ
CÔNG TY CP ĐẦU TƯ & XÂY
DỰNG LÔ GIANG**

HÀ NỘI, 2025

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ & XÂY DỰNG LÔ GIANG



THUYẾT MINH

ĐỒ ÁN ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT TRUNG TÂM THỊ TRẤN THƯỜNG TÍN, TỶ LỆ 1/500 TẠI Ô ĐẤT KÝ HIỆU OM.21, XÃ THƯỜNG TÍN, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

ĐỊA ĐIỂM XÂY DỰNG:
XÃ THƯỜNG TÍN, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

CHỨC VỤ

1. Chủ nhiệm đồ án
2. Chủ trì bộ môn Quy hoạch
3. Chủ trì bộ môn Hạ tầng

NHÂN SỰ THỰC HIỆN

KTS
KTS
KS.

HÀ NỘI, 2025

MỤC LỤC

PHỤ LỤC I: PHẦN VĂN BẢN

CHƯƠNG I. PHẦN MỞ ĐẦU	3
1.1. THÔNG TIN CHUNG	3
1.2. CÁC CĂN CỨ VÀ QUY CHUẨN, TIÊU CHUẨN THIẾT KẾ QUY HOẠCH	3
1.2.1. Căn cứ pháp lý chung:	3
1.2.2. Các căn cứ pháp lý của dự án:	4
1.2.3. Tiêu chuẩn, quy chuẩn áp dụng:	6
1.3. SỰ CẦN THIẾT LẬP QUY HOẠCH ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ	7
1.4. MỤC TIÊU THIẾT KẾ QUY HOẠCH	8
1.5. NGUYÊN TẮC ĐỀ XUẤT ĐIỀU CHỈNH	9
CHƯƠNG II. CÁC ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG	10
2.1. VỊ TRÍ VÀ ĐẶC ĐIỂM ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN	10
2.1.1. Vị trí và giới hạn khu đất:	10
2.1.2. Quy mô lập quy hoạch:	10
2.1.3. Địa hình, khí hậu:	10
2.1.4. Địa chất công trình, địa chất thủy văn:	11
2.2. HIỆN TRẠNG	11
2.2.1. Hiện trạng sử dụng đất:	11
2.2.2. Hiện trạng hạ tầng cảnh quan:	11
2.2.3. Hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật:	11
2.2.4. Những thuận lợi và khó khăn cho dự án:	12
CHƯƠNG III. ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH KIẾN TRÚC Ô ĐẤT	14
3.1. PHẠM VI ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH	14
3.2. NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH	14
3.2.1. Về quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:	14
3.2.2. Quy hoạch tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:	21
3.2.3. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:	23
3.2.4. Quy hoạch không gian ngầm:	26
CHƯƠNG IV. ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG LIÊN QUAN ĐẾN VIỆC ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH	28
4.1. KẾT QUẢ RÀ SOÁT HIỆN TRẠNG	28

4.2. ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG KHI ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH..... 28

CHƯƠNG V. ĐỀ XUẤT CÁC BIỆN PHÁP KHẮC PHỤC.....30

CHƯƠNG VI. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ.....32

6.1. KẾT LUẬN..... 32

6.2. KIẾN NGHỊ..... 32

PHỤ LỤC II: PHẦN CĂN CỨ PHÁP LÝ

PHỤ LỤC III: PHẦN BẢN VẼ

CHƯƠNG I. PHẦN MỞ ĐẦU

1.1. THÔNG TIN CHUNG

Tên dự án:	Dự án xây dựng Khu nhà ở xã hội trên ô đất ký hiệu OM.21 thuộc đô thị số 3 tại khu K2 xã Thường Tín, thành phố Hà Nội.
Địa điểm xây dựng:	Xã Thường Tín, Thành phố Hà Nội
Chủ đầu tư:	Công ty TNHH xây dựng và phát triển đô thị Minh An
Mục tiêu đầu tư	Đầu tư xây dựng mới
Loại công trình:	Công trình nhà ở xã hội
Chỉ tiêu quy hoạch đề xuất điều chỉnh:	- Diện tích đất quy hoạch: 9.051,9 m²; - Đầu tư xây dựng công trình chung cư nhà ở xã hội, chiều cao công trình tối đa 28 tầng, mật độ xây dựng 46,18%, quy mô dân số khoảng 1.892 người. Chỉ tiêu quy hoạch đề xuất điều chỉnh thực hiện theo: + Văn bản số 4070/QHKT ngày 22/8/2025 và Văn bản số 5855/QHKT ngày 19/11/2025 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội về việc tham gia ý kiến về quy hoạch đối với hồ sơ đề xuất Đầu tư xây dựng Khu nhà ở xã hội trên ô đất ký hiệu OM.21 thuộc Đô thị số 3 tại Khu K2, Xã Thường Tín, Thành phố Hà Nội; + Quyết định số 5971/QĐ-UBND ngày 01/12/2025 của UBND thành phố Hà Nội về việc giao chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở xã hội trên ô đất OM.21 thuộc dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở thấp tầng, nhà biệt thự, ký hiệu Đô thị số 3 tại khu K2, xã Thường Tín, thành phố Hà Nội; + QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng.

1.2. CÁC CĂN CỨ VÀ QUY CHUẨN, TIÊU CHUẨN THIẾT KẾ QUY HOẠCH

1.2.1. Căn cứ pháp lý chung:

- Luật quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26/11/2024;
- Luật thủ đô ngày 28/06/2024;
- Luật kiến trúc ngày 13/6/2019;

- Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/06/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn;
- Nghị định 178/NĐ-CP ngày 01/07/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật quy hoạch Đô thị và Nông thôn;
- Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2020 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều của Luật kiến trúc;
- Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;
- Thông tư số 16/TT-BXD ngày 30/06/2025 của Bộ xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật quy hoạch đô thị và nông thôn;
- Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD về quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;
- Thông tư số 15/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023 của Bộ xây dựng ban hành quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật;
- Quyết định số 1216/QĐ-BXD ngày 05/08/2025 của Bộ Xây dựng về việc đính chính nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/06/2025 của Chính phủ 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;
- Tiêu chuẩn Quốc gia số 12872:2020 về nhà thương mại liên kế - yêu cầu chung về thiết kế.

1.2.2. Các căn cứ pháp lý của dự án:

- Quyết định số 1668/QĐ-TTg ngày 27/12/2024 của Thủ tướng chính phủ phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065.
- Quyết định số 5518/QĐ-UBND ngày 15/10/2018 của UBND thành Phố Hà Nội về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết Trung tâm thị trấn Thường Tín, huyện Thường Tín, tỷ lệ 1/500 (nay là Xã Thường Tín).
- Quyết định số 4262/QĐ-UBND ngày 27/9/2021 của UBND thành phố Hà Nội về việc Đính chính số liệu tại Quyết định 5518/QĐ-UBND ngày 20/5/2019 của UBND thành phố Hà Nội về việc Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 Trung tâm thị trấn Thường Tín (nay là Xã Thường Tín).

- Thông báo số 454-TB/TU ngày 11/8/2021 của Thành Ủy Hà Nội về Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết trung tâm thị trấn Thường Tín, huyện Thường Tín, tỷ lệ 1/500 tại ô đất OM.21, OM.22.

- Quyết định 1692/QĐ-UBND ngày 22/3/2023 của UBND TP. Hà Nội V/v: Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Đầu tư XD khu nhà ở thấp tầng, nhà biệt thự, ký hiệu Đô thị số 3 tại khu K2 thị trấn Thường Tín, huyện Thường Tín.

- Quyết định 1033/QĐ-UBND ngày 17/2/2023 của UBND TP. Hà Nội V/v: Giao 40.021,5 m² đất tại xã Văn Bình cho UBND huyện Thường Tín để thực hiện đấu giá QSDĐ Khu đô thị số 3 tại khu K2 thị trấn Thường Tín, huyện Thường Tín.

- Quyết định 1083/QĐ-UBND ngày 27/02/2024 của UBND TP. Hà Nội V/v: Công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với tổ chức để thực hiện dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở thấp tầng, nhà ở biệt thự, ký hiệu Khu đô thị số 3 tại khu K2 thị trấn Thường Tín, huyện Thường Tín.

- Biên bản bàn giao đất ngày 22/05/2024 về việc UBND huyện Thường Tín- Thành phố Hà Nội tiến hành bàn giao khu đất ký hiệu Đô thị số 3 cho Công ty TNHH xây dựng và phát triển đô thị Minh An để thực hiện dự án: Đầu tư XD khu nhà ở thấp tầng, nhà biệt thự, ký hiệu Đô thị số 3 tại khu K2 thị trấn Thường Tín, huyện Thường Tín.

- Tờ trình số 106/TTr-UBND ngày 16/04/2025 của UBND huyện Thường Tín về việc cho lập Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết trung tâm thị trấn Thường Tín, huyện Thường Tín, tỷ lệ 1/500 tại ô đất OM.21, OM.22.

- Văn bản số 213/UBND-KT ngày 15/8/2025 Ý kiến thẩm định của UBND Xã Thường Tín về nội dung Hồ sơ đề nghị giao chủ đầu tư thực hiện Dự án Đầu tư xây dựng Khu nhà ở xã hội trên ô đất ký hiệu OM.21 thuộc Đô thị số 3 tại Khu K2, Xã Thường Tín, Thành phố Hà Nội.

- Văn bản số 4070/QHKT ngày 22/8/2025 và Văn bản số 5855/QHKT ngày 19/11/2025 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội về việc tham gia ý kiến về quy hoạch đối với hồ sơ đề xuất Đầu tư xây dựng Khu nhà ở xã hội trên ô đất ký hiệu OM.21 thuộc Đô thị số 3 tại Khu K2, Xã Thường Tín, Thành phố Hà Nội;

- Quyết định số 338/QĐ-TTg ngày 03/4/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc Phê duyệt Đề án Đầu tư xây dựng ít nhất 01 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân trong khu công nghiệp giai đoạn từ 2021-2023.

- Văn bản số 4070/QHKT ngày 22/8/2025 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội về việc tham gia ý kiến về quy hoạch đối với hồ sơ đề xuất Đầu tư xây dựng Khu nhà ở xã hội trên ô đất ký hiệu OM.21 thuộc Đô thị số 3 tại Khu K2, Xã Thường Tín,

Thành phố Hà Nội kèm theo văn bản số 36/2025/VB-MA ngày 06/08/2025 của Công ty TNHH Xây dựng và Phát triển đô thị Minh An.

- Quyết định số 5971/QĐ-UBND ngày 01/12/2025 của UBND thành phố Hà Nội về việc giao chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở xã hội trên ô đất OM.21 thuộc dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở thấp tầng, nhà biệt thự, ký hiệu Đô thị số 3 tại khu K2, xã Thường Tín, thành phố Hà Nội;

Công ty TNHH xây dựng và phát triển đô thị Minh An kính đề nghị UBND xã Thường Tín xem xét thẩm định, phê duyệt đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Trung tâm thị trấn Thường Tín, tỷ lệ 1/500 tại ô đất ký hiệu OM.21, xã Thường Tín, Thành phố Hà Nội.

1.2.3. Tiêu chuẩn, quy chuẩn áp dụng

- QCVN 01/2021/BXD: “Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng”
- QCVN 03/2012/BXD: “Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về nguyên tắc phân loại, phân cấp công trình dân dụng, công nghiệp và hạ tầng kỹ thuật đô thị.”
- QCVN 04/2021/BXD: “Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về nhà chung cư.”
- QCVN 05/2008/BXD: “Quy chuẩn xây dựng Việt Nam – Nhà ở và công trình công cộng – An toàn sinh mạng và sức khỏe.”
- QCVN 06/2022/BXD: “Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình.”
- QCVN 13/2018/BXD: “Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Gara ô tô.”
- QCVN 09/2017/BXD: “Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về các công trình xây dựng sử dụng năng lượng hiệu quả.”
- QCVN 10/2014/BXD: “Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về xây dựng công trình đảm bảo người khuyết tật tiếp cận sử dụng.”
- QCVN 16/2021/BXD: “Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về sản phẩm, hàng hóa vật liệu xây dựng.”
- TCXDVN 4319:2012: “Công trình công cộng – Nguyên tắc cơ bản để thiết kế.”
- QCVN 07/2023/BXD: “Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về hệ thống công trình Hạ tầng kỹ thuật”
- TCVN 4054-2005: “Đường ô tô - Yêu cầu thiết kế ”
- TCVN 13592-2022: “Đường đô thị – Yêu cầu thiết kế ”

- QCVN 07/2023/BXD: “Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về hệ thống công trình Hạ tầng kỹ thuật”
- TCVN 4447-2012 : Công tác đất - Quy phạm thi công và nghiệm thu
- TCXD 9379-2012 : Kết cấu xây dựng và nền. Nguyên tắc cơ bản về tính toán
- TCXD 7957-2023 : Tiêu chuẩn thoát nước - Mạng lưới bên ngoài và công trình

1.3. SỰ CẦN THIẾT LẬP QUY HOẠCH ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ

Trong bối cảnh Thành phố Hà Nội đang tập trung triển khai các chương trình phát triển nhà ở xã hội theo định hướng của Chính phủ và Quy hoạch chung Thủ đô đến năm 2045, tầm nhìn 2065, việc rà soát và cập nhật các đồ án quy hoạch chi tiết để phù hợp với nhu cầu phát triển mới là yêu cầu cấp thiết. Ô đất ký hiệu OM.21 thuộc Quy hoạch chi tiết trung tâm thị trấn Thường Tín đã được UBND Thành phố giao cho Công ty TNHH Xây dựng và Phát triển đô thị Minh An làm chủ đầu tư thực hiện Dự án Khu nhà ở xã hội theo Quyết định số 5971/QĐ-UBND ngày 01/12/2025. Tuy nhiên, các chỉ tiêu quy hoạch của ô đất này được phê duyệt từ năm 2018 và đúng chính năm 2021 hiện không còn đáp ứng được quy mô, tính chất và tiêu chuẩn kỹ thuật của một dự án nhà ở xã hội theo quy định mới, chưa sử dụng hiệu quả quỹ đất ở đô thị, chưa tạo được điểm nhấn công trình trong tổng thể chung. Vì vậy, việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết là điều kiện tất yếu để tạo cơ sở pháp lý đầy đủ cho việc triển khai dự án.

Căn cứ ý kiến của Sở Quy hoạch – Kiến trúc tại Văn bản số 4070/QHKT ngày 22/8/2025 và Văn bản số 5855/QHKT ngày 19/11/2025, Sở Quy hoạch – Kiến trúc đã thống nhất điều chỉnh một số chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của ô đất OM.21 nhằm phù hợp với định hướng tổ chức không gian kiến trúc, chỉ tiêu dân số, tầng cao công trình, mật độ xây dựng và hệ số sử dụng đất theo các quy chuẩn hiện hành. Các chỉ tiêu điều chỉnh của ô đất OM.21 cũng đã được UBND thành phố Hà Nội thống nhất thông qua tại Quyết định số 5971/QĐ-UBND ngày 01/12/2025.

Bên cạnh đó, hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội khu vực Khu đô thị số 3 tại Khu K2 xã Thường Tín và các nhiều dự án lân cận đã cơ bản hoàn thiện so với thời điểm phê duyệt quy hoạch ban đầu đòi hỏi ô đất OM.21 phải được điều chỉnh quy hoạch để bảo đảm tính đồng bộ về giao thông, không gian kiến trúc cảnh quan, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và khả năng kết nối với các khu chức năng liền kề. Việc điều chỉnh là cần thiết nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng đất, đồng thời tránh sự chông chéo, thiếu thống nhất giữa quy hoạch cũ và hiện trạng phát triển mới của khu vực.

Ngoài ra, quy hoạch cũ chưa xác định rõ quy mô tầng hầm, số lượng căn hộ, tổng diện tích sàn xây dựng, chỉ tiêu bố trí cây xanh – mặt nước, diện tích đất giao thông nội bộ cũng như nhu cầu đỗ xe theo tiêu chuẩn hiện hành. Các chỉ tiêu này là bắt buộc trong quá trình lập Báo cáo nghiên cứu khả thi và thiết kế cơ sở của dự án. Do đó, điều chỉnh cục bộ quy hoạch là bước quan trọng nhằm hoàn thiện toàn bộ cơ sở pháp lý và kỹ thuật phục vụ công tác lập, thẩm định và phê duyệt dự án nhà ở xã hội.

Từ các căn cứ nêu trên, có thể khẳng định rằng việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Trung tâm thị trấn Thường Tín, tỷ lệ 1/500 tại ô đất OM.21 là hết sức cần thiết, nhằm bảo đảm phù hợp với chủ trương phát triển nhà ở xã hội, đáp ứng yêu cầu thực tế, thống nhất với ý kiến của Sở Quy hoạch – Kiến trúc, tuân thủ theo Quyết định số 5971/QĐ-UBND ngày 01/12/2025 của UBND thành phố Hà Nội, đồng bộ với hạ tầng khu vực và tạo điều kiện thuận lợi cho việc triển khai dự án theo đúng quy định pháp luật.

Đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết, tỷ lệ 1/500 là cơ sở pháp lý để Chủ đầu tư nghiên cứu lập dự án đầu tư xây dựng và đề xuất quy định quản lý xây dựng theo quy hoạch được duyệt, để các cấp Chính quyền quản lý xây dựng theo Quy hoạch.

1.4. MỤC TIÊU THIẾT KẾ QUY HOẠCH

- Để cụ thể hóa đồ án Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định 1668/QĐ-TTg ngày 27/12/2024.

- Tạo quỹ nhà ở xã hội theo chủ trương của Chính phủ, UBND Thành phố Hà Nội phục vụ cho các đối tượng đủ điều kiện mua, thuê mua nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở; Cụ thể hóa các Quy hoạch, Chương trình, Kế hoạch phát triển nhà ở đã được UBND thành phố phê duyệt.

- Điều chỉnh cục bộ các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc trong ô quy hoạch ký hiệu OM.21 thuộc Quy hoạch chi tiết Trung tâm Thị trấn Thường Tín, tỷ lệ 1/500 phù hợp chỉ tiêu đã được UBND Thành phố Hà Nội thông qua tại Quyết định số 5971/QĐ-UBND ngày 01/12/2025.

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan trong phạm vi nghiên cứu phù hợp với quy mô, tính chất sử dụng của các công trình, cải thiện không gian kiến trúc cảnh quan đô thị, nâng cao hiệu quả sử dụng đất, khớp nối đồng bộ với hạ tầng và cảnh quan kiến

trúc dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở thấp tầng, nhà ở biệt thự, ký hiệu Khu đô thị số 3 tại khu K2, Xã Thường Tín, thành phố Hà Nội.

1.5. NGUYÊN TẮC ĐỀ XUẤT ĐIỀU CHỈNH

- Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Trung tâm thị trấn Thường Tín, tỷ lệ 1/500 tại ô đất ký hiệu OM.21 xã Thường Tín, thành phố Hà Nội (đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 5518/QĐ-UBND ngày 15/10/2018 và Quyết định số 4262/QĐ-UBND ngày 27/9/2021) trên cơ sở giữ nguyên phạm vi, ranh giới, chức năng sử dụng đất, diện tích đất của ô đất ký hiệu OM.21.

- Điều chỉnh cục bộ một số chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc tại ô đất ký hiệu OM.21 trong Quy hoạch chi tiết Trung tâm thị trấn Thường Tín, tỷ lệ 1/500 được duyệt, cụ thể như: Tầng cao công trình tối đa 28 tầng, mật độ xây dựng khoảng 46,18%, quy mô dân số khoảng 1.892 người (Đảm bảo tuân thủ theo Quyết định số 5971/QĐ-UBND ngày 01/12/2025 của UBND thành phố Hà Nội); Tổng diện tích sàn xây dựng (theo quy mô mật độ xây dựng và tầng cao công trình, bao gồm cả diện tích 2 tầng hầm); Quy mô xây dựng phần ngầm gồm: 2 tầng hầm và hệ thống bể kỹ thuật ngầm, xác định cụ thể quy mô diện tích sàn xây dựng tầng hầm phục vụ nhu cầu đỗ xe của công trình, bố trí kỹ thuật, phục vụ PCCC trên nguyên tắc không làm thay đổi chức năng sử dụng đất (đất ở đô thị); Hệ số sử dụng đất (≤ 13 lần phù hợp với QCVN 01: 2021/BXD); Tổng số căn hộ (đảm bảo tuân thủ theo Quyết định số 34/2024/QĐ-UBND ngày 27/5/2024 của UBND Thành phố). Các nội dung khác không thuộc phạm vi ranh giới Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Trung tâm thị trấn Thường Tín, tỷ lệ 1/500 tại ô đất ký hiệu OM.21 xã Thường Tín, thành phố Hà Nội được giữ nguyên theo các Quyết định, Quy định khác có liên quan của cấp có thẩm quyền.

Tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng (QCVN 01: 2021/BXD); Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành, và các quy định có liên quan;

CHƯƠNG II. CÁC ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG.

2.1. VỊ TRÍ VÀ ĐẶC ĐIỂM ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN

2.1.1. Vị trí và giới hạn khu đất:

- Ô đất ký hiệu OM.21 thuộc Quy hoạch chi tiết Trung tâm Thị trấn Thường Tín, tỷ lệ 1/500 (đã được UBND Thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 5518/QĐ-UBND ngày 15/10/2018);

- Ranh giới: Khu đất lập quy hoạch có ranh giới được giới hạn bởi các điểm 1, 2, 3, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 13, 14, 17, 15, 1 phạm vi ranh giới như sau:

+ Phía Bắc giáp tuyến đường Từ Bá Cơ mặt cắt ngang theo quy hoạch đã phê duyệt là 16m;

+ Phía Đông giáp tuyến đường Ngô Hoan có mặt cắt ngang 13m;

+ Phía Tây giáp tuyến đường nội bộ dự án khu nhà ở thấp tầng, nhà ở biệt thự, ký hiệu Đô thị số 3 tại Khu K2 xã Thường Tín, thành phố Hà Nội có mặt cắt ngang 13,5m;

+ Phía Nam giáp tuyến đường nội bộ dự án khu nhà ở thấp tầng, nhà ở biệt thự, ký hiệu Đô thị số 3 tại Khu K2 xã Thường Tín, thành phố Hà Nội có mặt cắt ngang 13,5m.

2.1.2. Quy mô lập quy hoạch:

Tổng diện tích khu đất nghiên cứu có diện tích khoảng 9.051,9m² giới hạn bởi các điểm 1, 2, 3, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 13, 14, 17, 15, 1.

2.1.3. Địa hình, khí hậu:

a. Địa hình:

Khu đất hiện trạng đã được san lấp mặt bằng hoàn chỉnh, đảm bảo cao độ nền theo quy hoạch được duyệt .

Cao độ nền khu đô thị đã được điều chỉnh phù hợp với hệ thống thoát nước chung của khu vực, đảm bảo không bị ngập úng khi mưa lớn.

b. Khí hậu:

Khí hậu chịu ảnh hưởng chung của khí hậu Hà Nội nói riêng và đồng bằng Bắc Bộ nói chung. Một năm có 2 mùa rõ rệt: Mùa hè nóng (từ tháng 5 đến tháng 9), mưa

nhiều. Mùa đông lạnh (từ tháng 11 đến tháng 3 năm sau) mưa ít. Giữa 2 mùa hè và đông có 2 thời kỳ chuyển tiếp vào tháng 4 và tháng 10 là mùa xuân và mùa thu.

2.1.4. Địa chất công trình, địa chất thủy văn:

a. Địa chất công trình:

Được hình thành từ loại đất phù sa cổ, không được bồi đắp hàng năm, chủ yếu là đất bùn, sét pha, cát pha sét, nền đất yếu, cường độ chịu nén kém. Đặc biệt các khu vực đồng ruộng trũng với lớp bùn dày, nền đất rất yếu. Đây là điểm cần quan tâm khi xây dựng, đề xuất giải pháp phù hợp cho việc gia cố, đảm bảo chất lượng xây dựng công trình.

b. Địa chất thủy văn:

Có trữ lượng nước ngầm lớn, với độ sâu từ 15-25m.

2.2. HIỆN TRẠNG

2.2.1. Hiện trạng sử dụng đất:

Diện tích khu đất: 9.051,9m²; Hiện trạng khu đất là đất trống đã được giải phóng mặt bằng theo Quyết định số 1083/QĐ-UBND ngày 27/2/2024 của UBND thành phố Hà Nội.

2.2.2. Hiện trạng hạ tầng cảnh quan:

Bên trong Khu vực nghiên cứu không có công trình hạ tầng xã hội (giáo dục, y tế, văn hoá, thương mại, cây xanh,...) các Khu vực bảo vệ di tích, di sản, danh lam, thắng cảnh và các chức năng khác.

2.2.3. Hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a. Hệ thống sân, đường:

- Hệ thống đường giao thông nội bộ trong dự án đã được đầu tư xây dựng đầy đủ, mặt đường thảm bê tông nhựa nóng, vỉa hè lát đá và gạch block, trồng cây xanh hai bên. Riêng tuyến đường Từ Bá Cơ (phía bắc của dự án) hiện đã được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt chủ trương đầu tư giai đoạn 1 với mặt cắt 16m, dự kiến hoàn thành trong năm 2027 (Theo quyết định số 2866/QĐ-UBND ngày 10/6/2025 của UBND thành phố Hà Nội).

- Tổ chức hệ thống giao thông đảm bảo kết nối đồng bộ giữa các ô đất ở, công trình công cộng và ô đất OM.21.

b. Hệ thống cấp nước:

- Dự án đã hoàn thành lắp đặt hệ thống cấp nước chính, đấu nối với tuyến cấp nước đô thị khu vực. Tuyến ống cấp nước chính đã được kéo đến ranh giới từng ô đất, trong đó có ô OM.21, sẵn sàng đấu nối để cấp nước sinh hoạt và chữa cháy.

c. Hệ thống thoát nước mưa, nước thải và vệ sinh môi trường:

- Hệ thống thoát nước được tách riêng hai hệ thống

- Thoát nước mưa qua rãnh dọc, hố ga thu nước, đấu nối vào tuyến công thoát nước chạy dọc theo đường nội bộ.

- Thoát nước thải sinh hoạt: hệ thống thu gom nước thải sinh hoạt được lắp đặt đầy đủ, dẫn về trạm xử lý cục bộ trước khi xả ra hệ thống chung.

d. Hệ thống cấp điện, chiếu sáng và thông tin liên lạc:

- Xây dựng hoàn chỉnh tuyến điện trung thế 22kV và trạm biến áp để cấp điện cho các ô đất ở thấp tầng và dự kiến cho ô đất OM.21 trong năm 2025-2027. Hệ thống chiếu sáng công cộng, gồm cột đèn LED cao 6-8m, đã được lắp đặt dọc các tuyến đường chính - phụ trong khu đô thị.

- Dự án đã lắp đặt hạ tầng viễn thông và truyền hình cáp đi ngầm, bố trí sẵn các tủ cáp kỹ thuật tại các vị trí giao thông nội bộ, sẵn sàng đấu nối đến từng công trình xây dựng.

2.2.4. Những thuận lợi và khó khăn cho dự án:

a. Thuận lợi:

- Vị trí chiến lược: Dự án nằm tại trung tâm Xã Thường Tín, cửa ngõ phía Nam Hà Nội, tiếp giáp tuyến giao thông huyết mạch Quốc lộ 1A, đường sắt cao tốc Bắc Nam, đường cao tốc Pháp Vân - Cầu Giẽ, thuận tiện kết nối khu vực trung tâm thành phố Hà Nội và các tỉnh lân cận.

- Nằm trong khu đô thị đã đầu tư hạ tầng đồng bộ: Ô đất OM.21 đã GPMB và nằm trong dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở thấp tầng, nhà ở biệt thự, ký hiệu Đô thị số 3 tại Khu K2 thị trấn Thường Tín, huyện Thường Tín (nay là Xã Thường Tín, Thành phố Hà Nội), nơi đã hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật như giao thông nội bộ, điện nước, thoát nước thải, cây xanh công viên... giúp rút ngắn thời gian triển khai và tiết kiệm chi phí đầu tư.

- Phù hợp chính sách ưu tiên phát triển nhà ở xã hội: Khu vực Xã Thường Tín là một trong các Xã ven đô có tốc độ đô thị hóa cao, nhu cầu nhà ở xã hội lớn nhưng chưa có dự án nhà ở xã hội nào được triển khai, nguồn cung không có. Phù hợp với mục tiêu xây dựng khoảng 6,8 triệu m² sàn nhà ở xã hội được thành phố phê duyệt tại Quyết định số 5063/QĐ-UBND ngày 19/12/2022 và Đề án Đầu tư xây dựng ít nhất 01 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân trong khu công nghiệp giai đoạn từ 2021-2030 đã được Thủ tướng Chính phủ Phê duyệt tại Quyết định số 338/QĐ-TTg ngày 03/4/2023. Phù hợp định hướng ưu tiên đầu tư theo Nghị quyết 201/2025/QH15 ngày 29/05/2025 của Quốc hội và Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01/07/2025 của Chính phủ.

b. Khó khăn:

- Hạ tầng xã hội xung quanh còn đang phát triển: Các tiện ích dịch vụ, thương mại, tài chính ngân hàng... trong khu vực vẫn đang trong quá trình hình thành hoặc phân tán, chưa đồng bộ như nội đô Hà Nội.

- Khoảng cách đến trung tâm thành phố khá xa (15-20km), có thể ảnh hưởng đến nhu cầu mua ở thực nếu không có chính sách hỗ trợ tín dụng, giá bán phù hợp với đối tượng thu nhập thấp.

CHƯƠNG III. ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH KIẾN TRÚC Ô ĐẤT

3.1. PHẠM VI ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH

Khu đất Công ty TNHH Xây dựng và phát triển đô thị Minh An đề xuất điều chỉnh cục bộ quy hoạch là ô đất ký hiệu OM.21 thuộc Quy hoạch chi tiết Trung tâm thị trấn Thường Tín, tỷ lệ 1/500, xã Thường Tín, thành phố Hà Nội. Ô đất OM.21 có chức năng sử dụng đất là đất ở chung cư cao tầng (bố trí nhà ở xã hội) với vị trí và ranh giới như sau:

- Vị trí: Xã Thường Tín, Thành phố Hà Nội
- Ranh giới: được giới hạn bởi các điểm 1, 2, 3, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 13, 14, 17, 15, 1 phạm vi ranh giới như sau:
 - + Phía Bắc giáp tuyến đường Từ Bá Cơ mặt cắt ngang theo quy hoạch đã phê duyệt là 16m;
 - + Phía Đông giáp tuyến đường Ngô Hoan có mặt cắt ngang 13m;
 - + Phía Tây giáp tuyến đường nội bộ dự án khu nhà ở thấp tầng, nhà ở biệt thự, ký hiệu Đô thị số 3 tại Khu K2 xã Thường Tín, thành phố Hà Nội có mặt cắt ngang 13,5m;
 - + Phía Nam giáp tuyến đường nội bộ dự án khu nhà ở thấp tầng, nhà ở biệt thự, ký hiệu Đô thị số 3 tại Khu K2 xã Thường Tín, thành phố Hà Nội có mặt cắt ngang 13,5m.

3.2. NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH

3.2.1. Về quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

a. Căn cứ:

- Quyết định số 5518/QĐ-UBND ngày 15/10/2018 của UBND thành Phố Hà Nội về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết Trung tâm thị trấn Thường Tín, huyện Thường Tín, tỷ lệ 1/500 (nay là Xã Thường Tín).
- Quyết định số 4262/QĐ-UBND ngày 27/9/2021 của UBND thành phố Hà Nội về việc Đính chính số liệu tại Quyết định 5518/QĐ-UBND ngày 20/5/2019 của UBND thành phố Hà Nội về việc Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 Trung tâm thị trấn Thường Tín (nay là Xã Thường Tín).
- Tờ trình số 106/TTr-UBND ngày 16/04/2025 của UBND huyện Thường Tín về việc cho lập Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết trung tâm thị trấn Thường Tín, huyện Thường Tín, tỷ lệ 1/500 tại ô đất OM.21, OM.22.

- Văn bản số 213/UBND-KT ngày 15/8/2025 Ý kiến thẩm định của UBND Xã Thường Tín về nội dung Hồ sơ đề nghị giao chủ đầu tư thực hiện Dự án Đầu tư xây dựng Khu nhà ở xã hội trên ô đất ký hiệu OM.21 thuộc Đô thị số 3 tại Khu K2, Xã Thường Tín, Thành phố Hà Nội.

- Văn bản số 4070/QHKT ngày 22/8/2025 và Văn bản số 5855/QHKT ngày 19/11/2025 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội về việc tham gia ý kiến về quy hoạch đối với hồ sơ đề xuất Đầu tư xây dựng Khu nhà ở xã hội trên ô đất ký hiệu OM.21 thuộc Đô thị số 3 tại Khu K2, Xã Thường Tín, Thành phố Hà Nội.

- Quyết định số 5971/QĐ-UBND ngày 01/12/2025 của UBND thành phố Hà Nội về việc giao chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở xã hội trên ô đất OM.21 thuộc dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở thấp tầng, nhà biệt thự, ký hiệu Đô thị số 3 tại khu K2, xã Thường Tín, thành phố Hà Nội

b. Nội dung điều chỉnh:

Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Trung tâm thị trấn Thường Tín, tỷ lệ 1/500 tại ô đất ký hiệu OM.21 với nội dung như sau:

- Giữ nguyên phạm vi, ranh giới, chức năng sử dụng đất, diện tích đất (9.051,9m²) của ô đất ký hiệu OM.21 theo Quy hoạch chi tiết Trung tâm thị trấn Thường Tín, tỷ lệ 1/500 được duyệt.

- Điều chỉnh một số chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc, cụ thể: Mật độ xây dựng: 46,18%, Tầng cao công trình: 28 tầng (khối đế cao 4 tầng); Quy mô xây dựng phần ngầm gồm: 2 tầng hầm và hệ thống bể kỹ thuật ngầm, xác định cụ thể quy mô diện tích sàn xây dựng tầng hầm phục vụ nhu cầu đỗ xe của công trình, bố trí kỹ thuật, phục vụ PCCC trên nguyên tắc không làm thay đổi chức năng sử dụng đất (đất ở đô thị); Dân số: 1.892 người (Phù hợp với ý kiến của Sở Quy hoạch – Kiến trúc tại các văn bản số 4070/QHKT ngày 22/8/2025 và văn bản số 5855/QHKT ngày 19/11/2025, Tuân thủ theo Quyết định số 5971/QĐ-UBND ngày 01/12/2025 của UBND thành phố Hà Nội); Hệ số sử dụng đất: 9,7 lần (≤ 13 lần phù hợp với QCVN 01: 2021/BXD); Tổng diện tích sàn xây dựng công trình (chưa kể hầm) khoảng 87.902 m², Tổng diện tích sàn xây dựng công trình sẽ được xác định cụ thể chính xác trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng trên cơ sở các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc đã được phê duyệt (mật độ xây dựng, tầng cao công trình, hệ số sử dụng đất); Tổng số căn hộ: 974 căn (phù hợp với Quyết định số 34/2024/QĐ-UBND ngày 27/5/2024 của UBND Thành phố Quy định về phương pháp xác định chỉ tiêu dân số với nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp và một số công trình có lưu trú khác trên địa bàn thành phố Hà Nội).

Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc tại ô đất ký hiệu OM.21 trước và sau khi điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết, tỷ lệ 1/500

TT	Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc tại ô đất ký hiệu OM.21	Theo QHCT được duyệt tại QĐ số 5518/QĐ-UBND ngày 15/10/2018 (Đơn vị tính)	Nội dung điều chỉnh (đơn vị tính)	Ghi chú
1	Diện tích đất	9.051,9m ²	9.051,9m ²	Giữ nguyên
2	Chức năng sử dụng đất	Đất ở chung cư cao tầng (bố trí nhà ở xã hội)	Đất ở chung cư cao tầng (bố trí nhà ở xã hội)	
3	Mật độ xây dựng	48%	46,18% (**)	Phù hợp Quyết định số 5971/QĐ-UBND ngày 01/12/2025 của UBND thành phố Hà Nội
4	Tầng cao công trình	9 tầng	28 tầng (**)	
5	Dân số	336 người	1.892 người (**)	
6	Hệ số sử dụng đất	4,3 lần	9,7 lần (***)	≤ 13 lần phù hợp với QCVN 01: 2021/BXD
7	Tổng diện tích sàn xây dựng (chưa kể hầm)	Chưa xác định (*)	Khoảng 87.902 m ²	Tổng diện tích sàn xây dựng sẽ được xác định chính xác trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng
8	Số lượng căn hộ	Chưa xác định (*)	974 căn hộ	Phù hợp với Quyết định số 34/2024/QĐ-UBND
9	Diện tích cây xanh, sân đường	Chưa xác định (*)	5.041,9 m ²	Phù hợp với QCVN 01:2021/BXD

Chú thích:

(*) Theo Quy hoạch chi tiết Trung tâm thị trấn Thường Tín, tỷ lệ 1/500 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 5518/QĐ-UBND ngày 15/10/2018 và Quyết định số 4262/QĐ-UBND ngày 27/9/2021 chưa xác định cụ thể các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc.

(**) Mật độ xây dựng, tầng cao công trình và dân số được tính toán Phù hợp với ý kiến của Sở Quy hoạch – Kiến trúc tại các văn bản số 4070/QHKT ngày 22/8/2025 và văn bản số 5855/QHKT ngày 19/11/2025; Tuân thủ theo Quyết định số 5971/QĐ-UBND ngày 01/12/2025 của UBND thành phố Hà Nội.

(***) Hệ số sử dụng đất: Được tính trên tỷ lệ của tổng diện tích sàn của công trình gồm cả tầng hầm (trừ các diện tích sàn phục vụ cho hệ thống kỹ thuật, phòng cháy chữa cháy, gian lánh nạn và đỗ xe của công trình) trên tổng diện tích lô đất theo quy định tại Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng (QCVN 01: 2021/BXD)

- Tổng diện tích sàn xây dựng sẽ được xác định chính xác trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng trên cơ sở các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc đã được phê duyệt (mật độ xây dựng, tầng cao công trình, hệ số sử dụng đất).

- Số lượng căn hộ: 974 căn (được tính toán đảm bảo chỉ tiêu theo Quyết định số 34/2024/QĐ-UBND ngày 27/5/2024 của UBND Thành phố Quy định về phương pháp xác định chỉ tiêu dân số với nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp và một số công trình có lưu trú khác trên địa bàn thành phố Hà Nội).

- Diện tích cây xanh, sân đường: được tính toán phù hợp với Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng - QCVN 01: 2021/BXD).

- Tầng cao công trình không bao gồm tum thang; Tum thang thực hiện theo quy định tại Thông tư số 06/2021/TT-BXD ngày 30/6/2021 của Bộ Xây dựng; Tổng diện tích sàn xây dựng công trình không bao gồm diện tích sàn xây dựng tum thang kỹ thuật.

- Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, khoảng cách và khoảng lùi giữa các công trình tuân thủ quy định tại Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng (QCVN 01: 2021/BXD) và được thể hiện cụ thể tại Bản vẽ Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, tỷ lệ 1/500 và Bản vẽ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan điều chỉnh cục bộ, tỷ lệ 1/500 kèm theo.

c. Chi tiết bản vẽ tổng mặt bằng điều chỉnh:

- Mặt bằng tổng thể được quy hoạch theo dạng tổ hợp, các toà nhà cao tầng được bố trí trong khu đất, với tầng cao và hình thức kiến trúc hiện đại góp phần tạo bộ mặt, cảnh quan cho tuyến phố và cho khu vực. Giữa các toà nhà bố trí khu cây xanh cảnh

quan tạo không gian nghỉ ngơi, giải trí. Tổ chức lối tiếp cận chính từ giao thông đối ngoại vào dự án, là từ phía Đông là đường Ngô Hoan, phía Bắc là đường Từ Bá Cơ của khu đất, phía còn lại là đường nội khu của dự án Khu đô thị số 3.

- Có hình khối kiến trúc hiện đại, theo tính chất loại hình nhà ở cao tầng, đồng bộ hiện đại và phù hợp với kiến trúc đô thị. Công trình cần độc đáo nhằm đem lại sự ấn tượng khi đặt vào trong bối cảnh chung của khu vực.

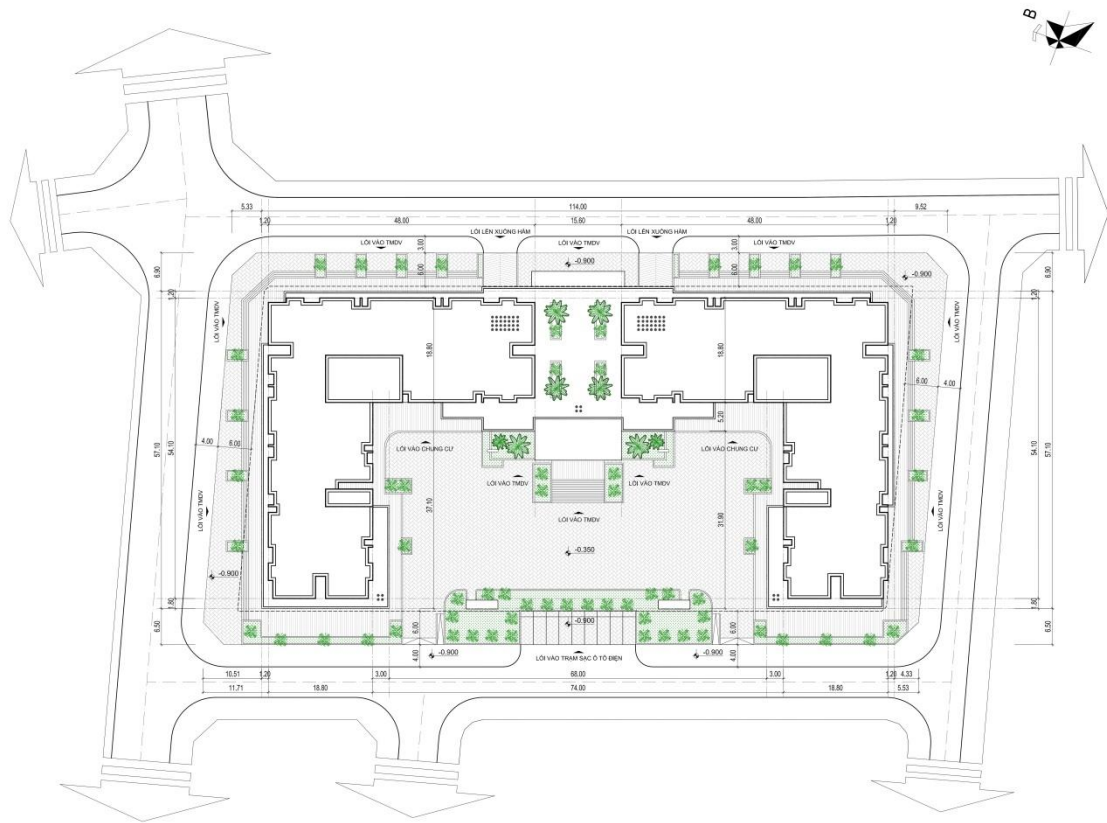
- Bên cạnh những mục tiêu chính, yếu tố quyết định hình thức công trình như đã nói ở trên, những ràng buộc như hiệu quả về chi phí, khả năng xây dựng, vật liệu có sẵn tại địa phương, hiệu quả trong công tác bảo trì,... không bắt buộc vận dụng nhưng cũng đã được quan tâm khi triển khai dự án.

- Đảm bảo không có bất kỳ chi tiết kiến trúc, kết cấu nào vượt ra ngoài phạm vi đất được sử dụng hợp pháp.

- Đảm bảo yêu cầu về PCCC theo quy định tại QCVN 06:2022/BXD và Sửa đổi 1:2023 QCVN 06:2022/BXD.

- Đảm bảo các chỉ tiêu về quy hoạch theo Chủ trương đầu tư được phê duyệt và các văn bản quy hoạch của địa phương.

- Đảm bảo các yêu cầu về an toàn cho hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực, kết cấu các công trình lân cận và vệ sinh môi trường theo Quy chuẩn, Tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam.



Phương án quy hoạch tổng mặt bằng

- Công trình là một khối thống nhất. Tổng là 28 tầng không tính tầng kỹ thuật và tầng kỹ thuật mái.
- Khối đế diện ngoài được bán sát theo hình dạng ô đất. Tận dụng tối đa không gian cửa hàng và cũng như tạo ra các tuyến song song giữa các khối công trình và tuyến đường, cây xanh với nhau. Hình thức kiến trúc đơn giản hiện đại, điển hình hóa và thống nhất về ngôn ngữ kiến trúc. Phần tháp các tòa có hình khối chủ đạo là dạng hình hộp, được đục rỗng bởi các lô gia căn hộ. Các mặt đứng phần tháp được trang trí bằng các khung phào trang trí, các mảng kính và phân mảng tạo màu sắc, phối màu làm tăng thêm sự sinh động cho các công trình cao tầng.

d. Phân bố hệ thống kết nối giao thông:

- Tổng mặt bằng dự án được thiết kế đơn giản, khối nhà cao tầng phù hợp với hình dáng của khu đất. Hệ thống giao thông tiếp cận và giao thông nội bộ thuận tiện để tiếp cận công trình.

+ Khu đất bố trí vị trí lối vào, lối ra tầng hầm đảm bảo thuận tiện kết nối với khu vực đường quy hoạch được duyệt.

- Dự án được kết nối với các tuyến quy hoạch là từ phía Đông là đường Ngô Hoàn và phía Bắc là đường Từ Bá Cơ của khu đất.

e. Chức năng chính của công trình trong dự án:

- Giải pháp kiến trúc đề xuất đảm bảo tính chất của công trình, các chỉ tiêu kỹ thuật của dự án. Các yếu tố về công năng, hình thức phù hợp và hài hòa với cảnh quan. Công trình là điểm nhấn cho khu vực xung quanh.
- Công trình được thiết kế hiện đại, tiện nghi với 02 khối nhà chung cư cao 28 tầng (04 tầng khối đế) và 2 tầng hầm. Các tầng được phân chia theo công năng rõ ràng, đảm bảo tối ưu sử dụng và đáp ứng đầy đủ nhu cầu ở, sinh hoạt cộng đồng và kỹ thuật phục vụ công trình. Cụ thể:

+ 02 Tầng hầm: 02 Tầng hầm được thiết kế mở rộng về diện tích để đáp ứng đầy đủ nhu cầu đỗ xe, kỹ thuật và các không gian phụ trợ. Trong đó:

- Tầng hầm 2 được bố trí để được xe ô tô, khu kỹ thuật và các buồng thang;
- Tầng hầm 1 bố trí để xe máy, xe đạp, khu kỹ thuật các buồng thang.

+ Khối đế chung:

- Tầng 1 + tầng 3: Bố trí khu dịch vụ thương mại; Không gian còn lại là khu vực hành lang, thang máy, thang bộ thoát hiểm, khu kỹ thuật tòa nhà.
- Tầng 4: Bố trí làm không gian sinh hoạt cộng đồng; khu sân vườn chung; khu dịch vụ thương mại; 14 căn hộ để ở; Không gian còn lại là khu vực hành lang, thang máy, thang bộ thoát hiểm, khu kỹ thuật tòa nhà.

+ 02 Khối tháp:

- Tầng 5÷28 (24 tầng): Bố trí 960 căn hộ để ở với tổng diện tích sàn sử dụng khoảng 51.264m². Không gian còn lại là khu vực hành lang rộng 1,8m, thang máy, thang bộ thoát hiểm, khu kỹ thuật tòa nhà.
- Tầng mái: Bố trí khu vực kỹ thuật thang máy, bể nước mái, hệ thống thông gió, hệ thống năng lượng mặt trời (nếu có).

f. Quy mô dân số:

Quy mô dân số sau điều chỉnh: Khoảng 1.892 người, tương ứng với số lượng 974 căn hộ theo thiết kế đề xuất, được tính toán căn cứ theo Quyết định 34/2024/QĐ-UBND ngày 25/5/2024 của UBND Thành phố Hà Nội, chi tiết như sau:

STT	Nội dung	Diện tích (m ²)	Tổng số căn hộ (căn)	Dân số (người)	Ghi chú (theo QĐ 34/2024/QĐ-UBND ngày 25/5/2024)
1	Loại 1: 2 đến 3 phòng ngủ	55m ² đến 70m ²	242	726	3 người/ căn hộ
2	Loại 2: 2 phòng ngủ	40m ² đến 55m ²	434	868	2 người/ căn hộ
3	Loại 3: 1 phòng ngủ	25m ² đến 45m ²	298	298	1 người/ căn hộ
	Tổng cộng		974	1.892	

3.2.2. Quy hoạch tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

a. Yêu cầu chung:

- Quá trình nghiên cứu thiết kế phương án kiến trúc công trình, thiết kế cơ sở, lập dự án đầu tư xây dựng cần có giải pháp thiết kế kiến trúc công trình đẹp, hiện đại (chi tiết kiến trúc công trình, màu sắc, hình thức kiến trúc mặt đứng, vật liệu trang trí hoàn thiện, chiếu sáng...) phù hợp với công năng sử dụng, kết nối hài hòa với không gian kiến trúc cảnh quan của các dự án và khu vực xung quanh; đảm bảo các chỉ tiêu quy hoạch (diện tích đất xây dựng công trình, mật độ xây dựng, tầng cao công trình, tổng diện tích sàn xây dựng, ...) và khoảng lùi, khoảng cách công trình được không chế tại bản vẽ Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500, tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng (QCVN 01: 2021/BXD); Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình (QCVN 06: 2022/BXD-Sửa đổi 1:2023), các quy định hiện hành có liên quan của Nhà nước và Thành phố.

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

b. Giải pháp tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- Nghiên cứu Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Trung tâm thị trấn Thường Tín, tỷ lệ 1/500 tại ô đất ký hiệu OM.21 xã Thường Tín, thành phố Hà Nội đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 5518/QĐ-UBND ngày 15/10/2018 và Quyết định số 4262/QĐ-UBND ngày 27/9/2021, trong đó: Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan với tầng cao công trình là 28 tầng (khối đế cao 4 tầng) và 2 tầng hầm. Tại khối đế các công trình bố trí các chức năng: Dịch vụ công cộng, thương mại, văn phòng, căn hộ ở...và khối tháp bố trí các căn hộ ở(đảm bảo phù hợp theo Quyết định

số 34/2024/QĐ-UBND ngày 27/5/2024 của UBND Thành phố Quy định về phương pháp xác định chỉ tiêu dân số với nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp và một số công trình có lưu trú khác trên địa bàn thành phố Hà Nội). Đối với tum thang, kỹ thuật trên mái chỉ dùng để bao che lồng cầu thang bộ hoặc giếng thang máy, bao che các thiết bị công trình (nếu có) và phục vụ mục đích lên mái và cứu nạn, diện tích mái tum không vượt quá 30% diện tích sàn mái (tuân thủ theo Văn bản số 3149/BXD-KHCN ngày 03/12/2014 của Bộ Xây dựng về việc quy định số tầng nhà công trình tại QCVN 03: 2012/BXD và Thông tư số 06/2021/TT-BXD ngày 30/6/2021 của Bộ Xây dựng quy định về phân cấp công trình xây dựng và hướng dẫn áp dụng trong quản lý hoạt động đầu tư xây dựng).

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan khu đất đảm bảo hài hòa với không gian cảnh quan khu vực và kết nối không gian với các công trình liền kề; Hình thức kiến trúc, màu sắc công trình hài hoà với cảnh quan kiến trúc chung của các công trình trong khu vực.

- Việc xây dựng ngầm tuân thủ Nghị định 39/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về quản lý không gian ngầm đô thị và Quyết định số 913/QĐ-UBND ngày 15/3/2022 của UBND Thành phố phê duyệt Quy hoạch chung không gian xây dựng ngầm đô thị trung tâm- Thành phố Hà Nội đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2025, tỷ lệ 1/10.000.

- Phương án thiết kế công trình nghiên cứu trên cơ sở phân tích về các điều kiện hiện trạng của khu đất, vị trí cảnh quan, tranh thủ hướng gió mát, hạn chế tối đa nhu cầu sử dụng năng lượng cho điều hòa không khí hoặc sưởi ấm công trình.

- Yêu cầu về cây xanh: Hệ thống cây xanh kết hợp với gạch lát nền tạo hướng giao thông thích hợp, thuận tiện cho đi lại trong khuôn viên đất, đồng thời thống nhất chủng loại cây, đảm bảo khoảng cách trồng, chiều cao và đường kính thân cây đáp ứng yêu cầu quản lý, sử dụng, không cản trở tầm nhìn giao thông và ảnh hưởng tới các công trình hạ tầng đô thị. Trong quá trình triển khai cần nghiên cứu bố trí đủ diện tích cây xanh đảm bảo phù hợp Quy chuẩn QCVN 01: 2021/BXD.

- Yêu cầu về chiếu sáng, tiện ích đô thị: Có giải pháp, bố trí chiếu sáng cho các vị trí trong khu đất xây dựng; tăng cường sử dụng công nghệ hiện đại văn minh như công nghệ không dây để hạn chế các đường dây, đường ống ảnh hưởng đến thẩm mỹ đô thị; Bố trí các thùng rác tại khu vực đông người qua lại, quản lý thu gom và phân loại rác tại nguồn.



Minh họa phối cảnh dự án

3.2.3. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a) Yêu cầu về công tác kết nối hạ tầng kỹ thuật:

Theo nội dung điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất và kiến trúc cảnh quan, phạm vi điều chỉnh cục bộ được tính đến ranh giới Ô đất chức năng, không làm thay đổi cơ cấu quy hoạch chung và hệ thống đường giao thông của khu đô thị.

Các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất trong phạm vi điều chỉnh nằm trong khả năng cung cấp hệ thống hạ tầng kỹ thuật tổng thể của toàn khu, căn cứ theo chỉ tiêu diện tích sàn điều chỉnh để nghiên cứu và tính toán đảm bảo khả năng đáp ứng của hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật trong khu đô thị.

Các giải pháp điều chỉnh cục bộ một số nội dung hạ tầng cho phù hợp với giải pháp điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất và kiến trúc như sau

- Bố trí hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ (sân, đường, cấp điện, cấp thoát nước, thông tin liên lạc, cây xanh,...) phù hợp điều kiện địa hình, địa chất khu vực; tránh phá vỡ cảnh quan môi trường (hạn chế tối đa san lấp, giữ lại được nhiều cây xanh, thảm cỏ..); giao thông trong khu phải mạch lạc, rõ ràng để thuận tiện khai thác sử dụng, tiết

kiệm đất đai, kinh phí đầu tư xây dựng; bố trí cây xanh hợp lý góp phần cải thiện không gian kiến trúc cảnh quan, điều kiện vi khí hậu và môi trường trong cơ quan.

- Quy hoạch hệ thống đường giao thông, điện, nước, thông tin liên lạc đảm bảo kết nối đồng bộ với quy hoạch của khu vực, tuân thủ các quy định của địa phương (như quy định về cao độ san nền, điểm đầu nối kỹ thuật cấp thoát nước, cấp điện, ...).

b) Quy hoạch giao thông:

Hệ thống giao thông của ô đất ký hiệu OM.21 được tổ chức trên cơ sở tuân thủ Quy hoạch chi tiết Trung tâm thị trấn Thường Tín, tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt, đồng thời bảo đảm kết nối đồng bộ với mạng lưới giao thông khu vực Khu đô thị số 3 – Khu K2 xã Thường Tín. Các tuyến đường bao quanh khu đất được giữ nguyên theo quy hoạch được duyệt, bảo đảm khả năng tiếp cận thuận lợi cho khu đất từ các hướng.

Các lối ra, vào khu đất được bố trí hợp lý, bảo đảm an toàn giao thông, không gây xung đột với các tuyến đường xung quanh. Trong khuôn viên dự án, tổ chức giao thông nội bộ hợp lý, tách biệt tương đối giữa giao thông cơ giới và giao thông đi bộ, bảo đảm thuận tiện cho sinh hoạt của cư dân và tiếp cận cho các phương tiện cứu hộ, cứu nạn khi cần thiết.

Giải pháp nhu cầu đỗ xe: Bố trí tại 2 tầng hầm với tổng diện tích sàn đỗ xe phải đáp ứng nhu cầu đỗ xe tối thiểu của dự án. Vị trí và diện tích tối thiểu các khu vực để xe máy, xe đạp và khu vực đỗ ô tô thực hiện theo quy định tại QCVN 04:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư sẽ được xác định cụ thể trong quá trình lập dự án đầu tư xây dựng được cấp thẩm quyền phê duyệt theo quy định.

Xây dựng các trạm sạc cho xe điện (ô tô, xe máy, xe đạp điện...): Trên sân ngoài nhà và tại tầng hầm công trình đảm bảo các yêu cầu an toàn về phòng cháy chữa cháy, hệ thống cung cấp năng lượng trụ sạc/ổ sạc cho xe theo quy định. Vị trí, diện tích, công suất, công nghệ sử dụng sạc sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

c) Quy hoạch cấp nước:

Nguồn nước cấp cho dự án được lấy từ hệ thống cấp nước đô thị hiện hữu của khu vực xã Thường Tín, bảo đảm phù hợp với quy hoạch cấp nước chung đã được phê duyệt. Mạng lưới cấp nước trong khu đất được thiết kế theo dạng vòng, bảo đảm cấp nước liên tục, ổn định cho toàn bộ công trình.

Nhu cầu dùng nước sinh hoạt, dịch vụ và phòng cháy chữa cháy được tính toán theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành. Trong công trình bố trí bể chứa nước ngầm, bể mái và hệ thống bơm tăng áp bảo đảm áp lực và lưu lượng cấp nước cho các tầng cao. Hệ thống cấp nước phòng cháy chữa cháy được thiết kế riêng, tuân thủ các quy định của pháp luật về phòng cháy chữa cháy

d) Quy hoạch thoát nước mưa, thoát nước thải:

Hệ thống thoát nước mưa và thoát nước thải được thiết kế theo nguyên tắc thoát nước riêng, bảo đảm phù hợp với hệ thống thoát nước chung của khu vực. Nước mưa được thu gom qua hệ thống rãnh, ga thu nước và dẫn về hệ thống thoát nước mưa đô thị hiện hữu; có giải pháp điều tiết và chống ngập cục bộ trong khuôn viên dự án.

Nước thải sinh hoạt được thu gom riêng, xử lý sơ bộ tại công trình trước khi đầu nối vào hệ thống thoát nước thải chung của khu vực theo quy định. Các giải pháp kỹ thuật bảo đảm không gây ô nhiễm môi trường, không ảnh hưởng đến các công trình lân cận và tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn về bảo vệ môi trường hiện hành.

e) Quy hoạch cấp điện:

Nguồn điện cấp cho dự án được lấy từ lưới điện trung thế khu vực, bảo đảm đáp ứng đủ nhu cầu sử dụng điện sinh hoạt, dịch vụ và kỹ thuật của công trình. Trong phạm vi dự án bố trí trạm biến áp và hệ thống tủ điện phân phối phù hợp với quy mô công trình, bảo đảm an toàn và mỹ quan đô thị.

Hệ thống cấp điện trong khu đất được thiết kế đi ngầm, bảo đảm an toàn, ổn định và thuận tiện cho công tác quản lý, vận hành. Nhu cầu điện cho chiếu sáng công cộng, thang máy, bơm nước, phòng cháy chữa cháy và các thiết bị kỹ thuật khác được tính toán đầy đủ theo tiêu chuẩn hiện hành.

f) Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

Hệ thống thông tin liên lạc của dự án được đầu nối với mạng lưới viễn thông hiện hữu của khu vực, bảo đảm cung cấp đầy đủ các dịch vụ thông tin, internet, truyền hình cáp và các dịch vụ viễn thông khác cho công trình. Hạ tầng thông tin được thiết kế đồng bộ, đi ngầm cùng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, bảo đảm an toàn, thuận tiện và mỹ quan đô thị.

Các phòng kỹ thuật viễn thông, tủ cáp và thiết bị liên quan được bố trí hợp lý trong công trình, đáp ứng yêu cầu quản lý, vận hành và mở rộng trong tương lai.

3.2.4. Quy hoạch không gian ngầm

a) Hệ thống Hạ tầng kỹ thuật ngầm:

- Đối với hệ thống điện: các tuyến cáp trung thế được chôn ngầm dưới hè và được bảo vệ bằng ống chịu tải gân xoắn HDPE có băng cảnh báo cáp đặt phía trên ống
- Đối với hệ thống thoát nước mưa, hệ thống thoát nước thải, đường ống cấp nước truyền dẫn sẽ được đặt ngầm và bố trí riêng từng hệ thống đảm bảo khoảng cách theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành (chi tiết xem trên bản vẽ tổng hợp đường dây, đường ống).

b) Công trình cao tầng xây dựng ngầm:

- Xây dựng 02 tầng hầm và hệ thống bể kỹ thuật ngầm để phục vụ nhu cầu đỗ xe cho bản thân công trình, khu vực và bố trí các hệ thống hạ tầng kỹ thuật, PCCC.
- Phạm vi ranh giới xây dựng phân hầm tối đa: Cho phép trùng với chỉ giới đường đỏ và ranh giới ô đất. Cụ thể được xác định tại bản vẽ Quy hoạch không gian ngầm.

c) Nguyên tắc, yêu cầu xây dựng, đấu nối không gian ngầm:

- Các công trình xây dựng ngầm được thiết kế đảm bảo tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước.
- Đấu nối kỹ thuật, đấu nối không gian ngầm được thiết kế đảm bảo đồng bộ, theo hệ thống và tuân thủ các tiêu chuẩn, quy phạm về đấu nối kỹ thuật, đấu nối không gian ngầm.
- Không gian ngầm được kết nối với không gian nổi, hệ thống giao thông, đường nội bộ ô đất và đường của dự án đảm bảo hợp lý và được cụ thể hóa ở giai đoạn sau.
- Xây dựng các trụ sạc cho xe điện (ô tô, xe máy, xe đạp điện....) Trên sân ngoài nhà và tại tầng hầm công trình đảm bảo các yêu cầu an toàn về phòng cháy chữa cháy, hệ thống cung cấp năng lượng trụ sạc/ổ sạc cho xe theo quy định. Vị trí, diện tích, công suất, công nghệ sử dụng sạc sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng được cấp có thẩm quyền phê duyệt..
- Xây dựng các tầng hầm để bố trí chỗ đỗ xe, các hệ thống hạ tầng kỹ thuật, PCCC... nằm trong phạm vi, ranh giới có thể xây dựng tầng hầm (được xác định tại bản vẽ). Phạm vi, diện tích xây dựng tầng hầm tại các công trình xây dựng sẽ được xác định cụ thể ở giai đoạn triển khai tiếp theo, đảm bảo yêu cầu: không được vượt quá

phạm vi, ranh giới có thể xây dựng tầng hầm được phê duyệt tại bản vẽ Quy hoạch và đáp ứng nhu cầu đỗ xe của bản thân công trình và khu vực. Chỉ giới xây dựng phần ngầm các công trình đề xuất trùng với chỉ giới đường đỏ khu đất.

CHƯƠNG IV. ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG LIÊN QUAN ĐẾN VIỆC ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH

4.1. KẾT QUẢ RÀ SOÁT HIỆN TRẠNG

Ngày 12/11/2025, UBND Xã Thường Tín đã có văn bản số 708/UBND-KT gửi Sở Xây dựng và Sở Quy hoạch – Kiến trúc Hà Nội để tham gia ý kiến về nội dung đề nghị giao Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở xã hội trên ô đất ký hiệu OM.21 thuộc dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở thấp tầng, nhà biệt thự, ký hiệu Đô thị số 3 tại khu K2, xã Thường Tín, thành phố Hà Nội. UBND xã Thường Tín đánh giá Quy hoạch chung thị trấn Thường Tín đã và đang được địa phương triển khai cụ thể hóa nhanh chóng, đúng chức năng, tính chất và quy mô công trình theo quy hoạch và kế hoạch đã đề ra.

Hệ thống hạ tầng kỹ thuật, đặc biệt là hạ tầng giao thông, đã cơ bản được đầu tư xây dựng đồng bộ, bao gồm các trục đường chính của thị trấn như: đường Lý Tử Tấn; nâng cấp, mở rộng đường tỉnh lộ 427 đoạn qua thị trấn Thường Tín (cũ). Các tuyến đường phân khu vực gồm: đường Dương Chính, đường Nguyễn Phi Khanh kéo dài, đường Ngô Hoan, đường Nguyễn Vĩnh Tích,... đồng thời đang tổ chức thẩm định, phê duyệt đầu tư các tuyến đường Đàm Viết Tấn, đường Từ Bá Cơ trong giai đoạn năm 2025–2027.

Các công trình hạ tầng xã hội như trường học, bệnh viện, cơ quan, vườn hoa cây xanh đều được đầu tư xây dựng mới hoặc nâng cấp, cải tạo, tiêu biểu như: Trường Mầm non Sao Khuê, Trường Tiểu học Nguyễn Du, Trường THCS Nguyễn Trãi A, Trường THPT Thường Tín; nâng cấp, cải tạo Bệnh viện Đa khoa Thường Tín với quy mô 300 giường; xây dựng mới sân vận động, nhà văn hóa, bể bơi,... Các công trình xây dựng trên đã và đang cụ thể hóa quy hoạch khu vực trung tâm thị trấn Thường Tín, được tính toán đáp ứng nhu cầu phát triển của khu vực đến năm 2030.

4.2. ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG KHI ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH

Theo Quy hoạch chung thị trấn Thường Tín, tỷ lệ 1/2000 (đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 2295/QĐ-UBND ngày 21/5/2015), trong đó xác định các chỉ tiêu sử dụng đất giai đoạn dài hạn (đến năm 2030) có quy mô dân số khoảng 8.000 người và các chỉ tiêu sử dụng đất tương đương 01 đơn vị ở.

Kết quả tính toán sơ bộ phân bổ dân số cho ô đất quy hoạch đơn vị ở mới theo đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô (bao trùm các ô đất OM.21 và các dự án đã triển khai, đang nghiên cứu có liên quan) tối đa khoảng 3.415 người, làm tăng

thêm khoảng 1.765 người so với Quy hoạch chung thị trấn Thường Tín đã được phê duyệt.

Thực hiện rà soát hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội được tiến hành trên toàn bộ ranh giới Quy hoạch chung thị trấn Thường Tín đã được phê duyệt, với tổng dân số nghiên cứu cân đối khoảng 9.765 người, cụ thể như sau:

STT	Chức năng đất đơn vị ở	QHC TT Thường Tín - Diện tích (ha)	QHC TT Thường Tín - Chỉ tiêu (m2/ng)	Điều chỉnh QHC - Chỉ tiêu (m2/ng)	QCVN 01:2021 (m2/ng)	QĐ 14/VBHN-BGDDT 31/12/2024	Đánh giá
1	Quy mô dân số		8000 người	9765 người			
2	Đất công cộng	5,67	7,08	5,81	1		Phù hợp
3	Đất cây xanh, TDTT	6,74	8,42	6,9	2		Phù hợp
4	Đất trường học (tiểu học & THCS)	1,35	1,69	1,38	1.2 (10m2/hs)	0.72 (6m2/hs)	Phù hợp
5	Đất trường mầm non	0,81	1,02	0,83	0.6 (12m2/hs)	0.4 (8m2/hs)	Phù hợp
6	Đất trường THPT	0,92	1,16	0,94	0.4 (10m2/hs)	0.24 (6m2/hs)	Phù hợp

Trên cơ sở rà soát hiện trạng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội được tiến hành trên toàn bộ ranh giới Quy hoạch chung thị trấn Thường Tín đã được phê duyệt và kết quả tính toán sơ bộ các chỉ tiêu sau khi điều chỉnh cục bộ ô đất OM.21 thì việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết trung tâm thị trấn Thường Tín, tỷ lệ 1/500 trên ô đất ký hiệu OM.21 là khả thi, phù hợp với ý kiến Sở Quy hoạch – Kiến trúc Hà Nội tại văn bản số 5855/QHKT ngày 19/11/2025 và đã được UBND xã Thường Tín thống nhất tại Văn bản số 708/UBND-KT Ngày 12/11/2025.

CHƯƠNG V. ĐỀ XUẤT CÁC BIỆN PHÁP KHẮC PHỤC

Việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Trung tâm thị trấn Thường Tín, tỷ lệ 1/500 tại ô đất ký hiệu OM.21 dẫn đến thay đổi một số chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc như tầng cao công trình, mật độ xây dựng, quy mô dân số và tổng diện tích sàn xây dựng. Để bảo đảm dự án Khu nhà ở xã hội được triển khai phù hợp với định hướng phát triển đô thị, hạn chế tác động tiêu cực đến khu vực xung quanh và đáp ứng yêu cầu quản lý quy hoạch – xây dựng, việc đề xuất các biện pháp khắc phục đối với các vấn đề mới nảy sinh là cần thiết.

Trước hết, đối với áp lực gia tăng về dân số và hạ tầng xã hội, Chủ đầu tư bố trí đầy đủ các không gian dịch vụ công cộng, tiện ích thiết yếu trong phạm vi dự án theo quy hoạch được duyệt, đồng thời bảo đảm sự kết nối và khai thác hiệu quả hệ thống hạ tầng xã hội hiện có của xã Thường Tín. Trong quá trình lập dự án đầu tư xây dựng, nhu cầu hạ tầng xã hội sẽ được rà soát, tính toán cụ thể theo quy mô dân số điều chỉnh, bảo đảm không gây quá tải cho hệ thống công trình công cộng khu vực.

Đối với áp lực giao thông và nhu cầu đỗ xe phát sinh do tăng quy mô công trình, dự án được bố trí 02 tầng hầm với diện tích sàn đỗ xe đáp ứng yêu cầu tối thiểu theo quy định hiện hành. Các lối ra, vào công trình được tổ chức hợp lý, bảo đảm kết nối thuận lợi với hệ thống giao thông xung quanh, hạn chế xung đột giao thông và bảo đảm an toàn cho người và phương tiện. Việc tổ chức giao thông nội bộ được nghiên cứu đồng bộ với hạ tầng giao thông khu vực.

Về không gian kiến trúc, cảnh quan đô thị, phương án kiến trúc công trình tuân thủ đầy đủ các quy định về chỉ giới xây dựng, khoảng lùi, khoảng cách giữa các công trình theo QCVN 01:2021/BXD; Hình thức kiến trúc, chiều cao và tổ chức khối tích được nghiên cứu hài hòa với tổng thể không gian khu vực. Diện tích cây xanh, không gian mở trong khu đất được bố trí bảo đảm theo quy chuẩn, góp phần cải thiện vi khí hậu và giảm tác động thị giác của công trình cao tầng.

Đối với hạ tầng kỹ thuật và môi trường, các hệ thống cấp điện, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải, thu gom và xử lý rác thải được tính toán phù hợp với quy mô công trình sau điều chỉnh và đấu nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực. Hệ thống tầng hầm, bể kỹ thuật ngầm và trạm bơm chống ngập được thiết kế bảo đảm an toàn vận hành, không gây ảnh hưởng đến các công trình lân cận.

Về phòng cháy chữa cháy và an toàn công trình, dự án tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật hiện hành; bố trí các giải pháp thoát nạn, gian lánh nạn, hệ thống

báo cháy, chữa cháy tự động và bảo đảm khả năng tiếp cận của lực lượng chữa cháy. Hồ sơ thiết kế công trình sẽ được thẩm duyệt về phòng cháy chữa cháy trước khi triển khai xây dựng theo quy định.

Trong quá trình triển khai thực hiện dự án, chủ đầu tư có trách nhiệm tuân thủ nghiêm các nội dung điều chỉnh quy hoạch đã được phê duyệt; các cơ quan quản lý nhà nước thực hiện kiểm tra, giám sát việc thực hiện quy hoạch, kịp thời xử lý các trường hợp vi phạm (nếu có), bảo đảm dự án được triển khai đúng quy hoạch, đúng pháp luật và hiệu quả.

CHƯƠNG VI. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

6.1. KẾT LUẬN

Việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Trung tâm thị trấn Thường Tín, tỷ lệ 1/500 tại ô đất ký hiệu OM.21 là phù hợp với chủ trương phát triển nhà ở xã hội của Chính phủ và UBND thành phố Hà Nội, đồng thời đáp ứng yêu cầu thực tiễn trong quá trình triển khai dự án Khu nhà ở xã hội đã được Thành phố giao chủ đầu tư. Nội dung điều chỉnh bảo đảm tuân thủ Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2045, tầm nhìn 2065; phù hợp với các quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành; thống nhất với ý kiến tham gia của Sở Quy hoạch – Kiến trúc và các cơ quan chuyên ngành có liên quan.

Các giải pháp tổ chức không gian kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và các biện pháp khắc phục các vấn đề phát sinh sau điều chỉnh đã được nghiên cứu đầy đủ, khả thi, bảo đảm tính đồng bộ, hiệu quả sử dụng đất và hạn chế các tác động tiêu cực đến khu vực xung quanh. Việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch là cơ sở pháp lý cần thiết để triển khai các bước tiếp theo của dự án theo đúng quy định pháp luật.

6.2. KIẾN NGHỊ

Trên cơ sở các nội dung nêu trên, Công ty TNHH xây dựng và phát triển đô thị Minh An Kính đề nghị UBND Xã Thường Tín và các Cơ quan có thẩm quyền xem xét, chấp thuận phê duyệt đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Trung tâm thị trấn Thường Tín, tỷ lệ 1/500 tại ô đất ký hiệu OM.21, làm cơ sở để chủ đầu tư lập, thẩm định và triển khai dự án Khu nhà ở xã hội theo quy định.