

ỦY BAN NHÂN DÂN
XÃ BÌNH MINH

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

Số: /QĐ-UBND

Bình Minh, ngày tháng năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Đề án điều chỉnh cục bộ
Quy hoạch chi tiết khu đô thị Thanh Hà - Cienco 5, tỷ lệ 1/500 tại các
ô đất quy hoạch ký hiệu B1.2-CHC01; B1.2-CHC02; B1.2-CHC03;
B1.2-CHC04; B1.2-CHC05; B1.2-CHC06.

Địa điểm: Phường Phú Lương và xã Bình Minh, Thành phố Hà Nội

ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ BÌNH MINH

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 16/6/2025;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn (được hợp nhất tại Văn bản
hợp nhất số 33/VBHN-VPQH ngày 13/3/2026 của Văn phòng Quốc hội);

Căn cứ Nghị quyết số 201/2025/QH15 của Quốc hội: Thí điểm về một số
cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;

Căn cứ Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ Quy
định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội
(được hợp nhất tại Văn bản hợp nhất số 24/VBHN-BXD ngày 18/5/2026 của Bộ
Xây dựng);

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025
quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân
quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn (Quyết định số
1216/QĐ- BXD ngày 5/8/2025 của Bộ Xây dựng về việc đính chính Nghị định Số
145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025); số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 Quy
định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; số 85/2020/NĐ-
CP ngày 17/7/2020 Quy định chi tiết một số điều của Luật kiến trúc; số
35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các
Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Nghị định 258/2025/NĐ-CP ngày 09/10/2025 của Chính phủ quy
định về quản lý công viên, cây xanh, mặt nước;

Căn cứ các Thông tư của Bộ Xây dựng: Thông tư 01/2021/TT-BXD ngày
19/5/2021 về việc ban hành Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật
quốc gia về Quy hoạch xây dựng; Thông tư 15/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023
ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật

QCVN 07:2023/BXD; Thông tư 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 Quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Nghị quyết số 64/2026/NQ-HĐND ngày 15/6/2026 của Hội đồng nhân dân Thành phố Hà Nội Quy định về loại quy hoạch; lập, thẩm định, phê duyệt, điều chỉnh quy hoạch không gian ngầm; hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn; hoạt động kiến trúc trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 2512/QĐ-UBND ngày 13/05/2026 của Chủ tịch UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Quy hoạch tổng thể Thủ đô Hà Nội tầm nhìn 100 năm;

Căn cứ Quyết định số 4324/QĐ-UBND ngày 16/7/2013 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu đô thị S4, tỷ lệ 1/5000 và Quy định quản lý kèm theo đồ án;

Căn cứ Quyết định số 34/2024/QĐ-UBND ngày 27/5/2024 của UBND Thành phố Hà Nội về 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;

Căn cứ Quyết định số 73/2024/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND Thành phố Hà Nội về việc ban hành Quy chế quản lý kiến trúc Thành phố Hà Nội;

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

Căn cứ Văn bản số 3532/QHKT-TH ngày 28/7/2025 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc về việc triển khai tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc trách nhiệm, thẩm quyền của UBND cấp xã;

Căn cứ Quyết định số 964/QĐ-UBND ngày 17/04/2008 của Chủ tịch UBND tỉnh Hà Tây V/v Cho phép đầu tư xây dựng dự án KĐT mới Thanh Hà A-Cienco5 tại TP Hà Đông và huyện Thanh Oai, tỉnh Hà Tây;

Căn cứ Quyết định số 961/QĐ-UBND ngày 17/04/2008 của Chủ tịch UBND tỉnh Hà Tây V/v Cho phép đầu tư xây dựng dự án KĐT mới Thanh Hà B-Cienco5 tại TP Hà Đông và huyện Thanh Oai, tỉnh Hà Tây;

Căn cứ Quyết định số 3229/QĐ-UBND ngày 13/7/2015 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết KĐT Thanh Hà-Cienco5, tỷ lệ 1/500. Địa điểm tại các phường Phú Lương, Kiến Hưng, quận Hà Đông và xã Cự Khê, huyện Thanh Oai, TP Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 916/QĐ-UBND ngày 24/02/2025 của UBND Thành phố Hà Nội V/v Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư Dự án KĐT mới Thanh Hà B-Cienco5;

Căn cứ Quyết định số 961/QĐ-UBND ngày 25/02/2025 của UBND Thành phố Hà Nội V/v Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư Dự án KĐT mới Thanh Hà A-Cienco5;

Căn cứ Quyết định số 2682/QĐ-UBND ngày 27/05/2026 của UBND thành phố Hà Nội chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư Dự án đầu tư xây dựng công trình nhà ở xã hội thuộc dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị Thanh Hà B-Cienco 5, xã Bình Minh, thành phố Hà Nội;

Căn cứ các chỉ đạo của UBND Thành phố tại các Thông báo số 279/TB-VP ngày 13/6/2023; Thông báo số 628/TB-VP ngày 29/9/2025; Thông báo số 501/TB-VP ngày 09/5/2026; Văn bản số 316/QHKT-TH ngày 19/01/2026 và Văn bản số 3283/QHKT-TH ngày 20/5/2026 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc;

Căn cứ Thông báo số 583/TB-UBND ngày 20/5/2019 Kết luận của Tập thể lãnh đạo UBND Thành phố về việc xem xét điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Thanh Hà- Cienco5;

Căn cứ Thông báo số 300-TB/ĐU ngày 10/8/2026 Kết luận của Ban chấp hành Đảng bộ xã Bình Minh về chủ trương đối với Đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết KĐT Thanh Hà-Cienco5 và một số nội dung phát triển kinh tế - xã hội, tài chính-ngân sách và tổ chức kỳ họp chuyên đề HĐND xã.

Xét đề nghị của Công ty cổ phần phát triển địa ốc Cienco5 tại Tờ trình số 32/TTr-QLXD ngày 18 tháng 8 năm 2026; Văn bản số 99/TĐ-KT ngày 17/8/2026 V/v Thông báo kết quả thẩm định Đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết khu đô thị Thanh Hà - Cienco 5, tỷ lệ 1/500 tại các ô đất quy hoạch ký hiệu B1.2-CHC01; B1.2-CHC02; B1.2-CHC03; B1.2-CHC04; B1.2-CHC05; B1.2-CHC06; Văn bản số: 18656/SXD-QLQH ngày 25 tháng 8 năm 2026 của Sở Xây dựng V/v tham gia ý kiến đối với Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết khu đô thị Thanh Hà – Cienco 5, tỷ lệ 1/500.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Thanh Hà - Cienco5, tỷ lệ 1/500 tại các ô đất quy hoạch ký hiệu B1.2-CHC01; B1.2-CHC02; B1.2-CHC03; B1.2-CHC04; B1.2-CHC05; B1.2-CHC06, với các nội dung chủ yếu sau đây:

1. Vị trí, ranh giới và quy mô:

1.1. Vị trí: Khu đô thị Thanh Hà - Cienco5 nằm trên địa giới hành chính phường Phú Lương và xã Bình Minh, thành phố Hà Nội. Khu vực lập Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết Khu đô thị Thanh Hà - Cienco5, tỷ lệ 1/500 tại các ô đất quy hoạch ký hiệu B1.2-CHC01; B1.2-CHC02; B1.2-CHC03; B1.2-CHC04; B1.2-CHC05; B1.2-CHC06 thuộc địa giới hành chính xã Bình Minh.

1.2. Ranh giới:

- Giới hạn khu đất nghiên cứu điều chỉnh quy hoạch :
- + Phía Bắc giáp đường nội bộ có mặt cắt ngang B=25m;
- + Phía Đông giáp đường nội bộ có mặt cắt ngang B=17m;
- + Phía Nam giáp đường nội bộ có mặt cắt ngang B=14m;

+ Phía Tây giáp đường nội bộ có mặt cắt ngang $B=25m$ và ô đất trường THCS ký hiệu B1.2-THCS01 (hiện trạng đang là khu đất trống).

1.3. Quy mô:

- Quy mô diện tích:
- + Quy mô nghiên cứu lập điều chỉnh cục bộ: $\sim 31.014 m^2$.
- Quy mô dân số:
- + Quy mô dân số đề xuất nghiên cứu lập điều chỉnh quy hoạch: khoảng 5.908 người.

2. Quan điểm, mục tiêu quy hoạch:

- Cụ thể hóa Quyết định số 2682/QĐ-UBND ngày 27/05/2026 của UBND Thành phố Hà Nội về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao Công ty cổ phần Phát triển địa ốc Cienco5 làm chủ đầu tư Dự án nhà ở xã hội tại các ô đất ký hiệu từ B1.2-CHC01 ÷ B1.2-CHC06.

- Thực hiện nghiêm túc Thông báo kết luận số 522-TB/ĐU ngày 17/04/2026 của Ban Thường vụ Đảng ủy UBND Thành phố về việc đẩy nhanh tiến độ, phân đầu khởi công và tập trung đầu tư xây dựng ngay trong năm 2026, hoàn thành đưa vào vận hành trong Quý IV/2027.

- Góp phần hiện thực hóa Đề án "Đầu tư xây dựng ít nhất 01 triệu căn hộ nhà ở xã hội" của Thủ tướng Chính phủ. Giải quyết cấp bách nhu cầu về nhà ở giá rẻ, đảm bảo an sinh xã hội cho cán bộ, công chức, công nhân viên và các đối tượng hưởng chính sách nhà ở xã hội tại khu vực phía Nam Thủ đô.

- Tối ưu hóa hiệu quả sử dụng đất và cải thiện chất lượng môi trường đô thị.
- Tạo cơ sở pháp lý thống nhất và đồng bộ để Chủ đầu tư triển khai thi công công trình đúng tiến độ được phê duyệt.

3. Tính chất, chức năng, vai trò

Đây là bước cụ thể hóa Đề án "Đầu tư xây dựng ít nhất 01 triệu căn hộ nhà ở xã hội giai đoạn 2021 - 2030" của Thủ tướng Chính phủ và Nghị quyết số 201/2025/QH15 của Quốc hội, đồng thời hiện thực hóa Kế hoạch số 60/KH-UBND ngày 12/02/2026 của UBND Thành phố Hà Nội về việc hoàn thành chỉ tiêu 120.000 căn nhà ở xã hội giai đoạn 2026 – 2030.

4. Sơ bộ dự báo phát triển:

4.1. Sơ bộ dự báo quy mô dân số:

- Dự báo quy mô dân số phân lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch khoảng 5.908 người.

4.2. Các chỉ tiêu quy hoạch:

- Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc cơ bản:
Tầng cao công trình: Nâng đồng bộ từ 08 tầng lên 15 tầng cho cả 06 ô đất để tối ưu hóa không gian, nâng cao hiệu quả sử dụng đất.

Mật độ xây dựng: Giảm từ 62 - 69% xuống thống nhất tối đa 50% cho cả 06 ô đất để dành diện tích đất mở rộng đường nội bộ, bố trí bãi đỗ xe tĩnh, khoảng lùi cảnh quan, cây xanh và các trạm sạc/đổi pin xe điện ngoài trời.

Hệ số sử dụng đất: Tăng từ 5,3 - 5,6 lần lên 7,5 lần (phù hợp với quy chuẩn và chiều cao 15 tầng mới).

5. Các nội dung chính của Đồ án:

5.1 Quy hoạch sử dụng đất:

Theo Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Thanh Hà – Cienco5, tỷ lệ 1/500, đã được UBND Thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 3229/QĐ-UBND ngày 13/07/2015, cụm 06 ô đất ký hiệu B1.2-CHC01 ÷ B1.2-CHC06 có tổng diện tích 31.014 m² đều có chức năng là Đất nhà ở xã hội chung cư với các chỉ tiêu sau:

Bảng tổng hợp các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc theo Quyết định số 3229/QĐ-UBND ngày 13/07/2015 của UBND Thành phố Hà Nội

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu ô đất	Diện tích đất (m ²)	Diện tích xây dựng (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tổng diện tích sàn (m ²)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Tầng cao công trình (tầng)	Dân số (người)
1	Đất nhà ở xã hội chung cư	B1.2-CHC01	5.362	3.646	64	29.168	5,4	8	580
2	Đất nhà ở xã hội chung cư	B1.2-CHC02	5.368	3.650	64	29.200	5,4	8	580
3	Đất nhà ở xã hội chung cư	B1.2-CHC03	5.825	3.961	62	30.760	5,3	8	580
4	Đất nhà ở xã hội chung cư	B1.2-CHC04	4.317	2.936	69	24.176	5,6	8	460
5	Đất nhà ở xã hội chung cư	B1.2-CHC05	4.317	2.936	69	24.176	5,6	8	460
6	Đất nhà ở xã hội chung cư	B1.2-CHC06	5.825	3.961	62	30.760	5,3	8	580
	Tổng		31.014						3.240

Để phù hợp với chủ trương đầu tư đã được UBND Thành phố chấp thuận tại Quyết định số 2682/QĐ-UBND ngày 27/05/2026, đảm bảo tuân thủ các quy định của Quy hoạch phân khu đô thị S4, Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng (QCVN 01:2021/BXD) và các quy định pháp luật về nhà ở, đất đai, xây dựng hiện hành. Đề xuất giữ nguyên ranh giới, quy mô diện tích của các ô đất ký hiệu B1.2-CHC01 ÷ B1.2-CHC06 và điều chỉnh chi tiết chức năng, chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc như sau:

*** Về chức năng sử dụng đất:**

- Ô đất B1.2-CHC01: Điều chỉnh chức năng từ Đất nhà ở xã hội chung cư sang Đất nhà chung cư (thương mại) đảm bảo phù hợp với chủ trương đầu tư đã được UBND Thành phố chấp thuận tại Quyết định số 2682/QĐ-UBND. Nhằm thực hiện ưu đãi cho chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội theo điểm d khoản 2 Điều 85 Luật Nhà ở 2023 (được dành tối đa 20% tổng diện tích đất ở trong dự án để xây dựng công trình thương mại, dịch vụ, nhà ở thương mại), tạo dòng tiền bù đắp chi phí vận hành và giảm giá bán/cho thuê NOXH cho người dân.

- Các ô đất B1.2-CHC02, B1.2-CHC03, B1.2-CHC04, B1.2-CHC05, B1.2-CHC06: Giữ nguyên chức năng là Đất nhà chung cư (Nhà ở xã hội).

*** Về chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc:**

- Tầng cao công trình: Nâng đồng bộ từ 08 tầng lên 15 tầng cho cả 06 ô đất để tối ưu hóa không gian, nâng cao hiệu quả sử dụng đất.

- Mật độ xây dựng: Giảm từ 62 - 69% xuống thống nhất tối đa 50% cho cả 06 ô đất để dành diện tích đất mở rộng đường nội bộ, bố trí bãi đỗ xe tĩnh, khoảng lùi cảnh quan, cây xanh và các trạm sạc/đổi pin xe điện ngoài trời theo yêu cầu tại Quyết định 2682/QĐ-UBND.

- Hệ số sử dụng đất: Tăng từ 5,3 - 5,6 lần lên 7,5 lần (phù hợp với quy chuẩn và chiều cao 15 tầng mới).

*** Về quy mô dân số:**

- Tổng quy mô dân số tại 06 ô đất ký hiệu B1.2-CHC01 ÷ B1.2-CHC06 theo QĐ 3229/QĐ-UBND là 3.240 người.

- Tổng dân số sau điều chỉnh là 5.908 người (tăng thêm 2.668 người).

- Quy mô dân số mới được tính toán xác định dựa trên cơ cấu căn hộ và diện tích sử dụng căn hộ theo hướng dẫn tại Quyết định số 34/2024/QĐ-UBND ngày 27/5/2024 của UBND Thành phố.

Bảng tổng hợp các chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc đề xuất điều chỉnh

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu ô đất	Diện tích đất (m ²)	Diện tích xây dựng (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tổng diện tích sàn (m ²)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Tầng cao công trình (tầng)	Dân số (người)
1	Đất nhà chung cư (thương mại)	B1.2-CHC01	5.362	2.681	50	40.215	7,5	15	780
2	Đất nhà chung cư (NOXH)	B1.2-CHC02	5.368	2.684	50	40.260	7,5	15	1128
3	Đất nhà chung cư (NOXH)	B1.2-CHC03	5.825	2.913	50	43.688	7,5	15	1128
4	Đất nhà chung cư (NOXH)	B1.2-CHC04	4.317	2.159	50	32.378	7,5	15	872
5	Đất nhà chung cư (NOXH)	B1.2-CHC05	4.317	2.159	50	32.378	7,5	15	872
6	Đất nhà chung cư (NOXH)	B1.2-CHC06	5.825	2.913	50	43.688	7,5	15	1128
	Tổng		31.014						5.908

Ghi chú:

- Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc xác định cụ thể tại Bản vẽ Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất (QH-04B).

- Chỉ giới đường đỏ, khoảng lùi công trình và các chỉ tiêu sử dụng đất khu vực lập dự án cụ thể phải tuân thủ các điều kiện đã được xác định của quy hoạch, nếu điều chỉnh theo nhu cầu cụ thể cần tuân thủ các quy định của Quy chuẩn, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Phần đất từ chỉ giới đường đỏ đến chỉ giới xây dựng là khoảng lùi quy định, diện tích nằm trong phạm vi này, tùy theo yêu cầu sử dụng có thể làm đường nội bộ, sân vườn hoặc bãi đỗ xe cho mỗi công trình, khuyến khích trồng nhiều cây xanh, thảm cỏ trên diện tích này, tạo điều kiện cải thiện vi khí hậu, hạn chế “bê tông hóa” giảm hiện tượng tăng nhiệt độ do hiệu ứng đô thị.

- Khi lập dự án đầu tư, triển khai thi công xây dựng chủ đầu tư cần phải

tiến hành khảo sát lại cụ thể hiện trạng sử dụng đất, rà soát các công trình ngầm và nổi hiện có trong khu vực để đảm bảo không ảnh hưởng đến việc tiêu thoát nước và giao thông chung cho khu vực.

5.2. Tổ chức không gian quy hoạch - kiến trúc, cảnh quan - Thiết kế đô thị:

5.2.1. Tổ chức không gian – kiến trúc cảnh quan:

* Định hướng tổ chức không gian tổng thể:

- Tổ chức cụm 06 khối tòa nhà chung cư cao 15 tầng phát triển theo hướng vuông vắn, vuông góc với các trục đường giao thông, tạo sự kết nối không gian gọn gàng, mạch lạc với các khu nhà ở thấp tầng và ô đất trường Trung học cơ sở lân cận (B1.2-THCS01).

Bố trí công trình nhà ở chung cư thương mại tại góc tiếp giáp trục đường chính B=25m, tạo điểm nhấn tại cửa ngõ tiếp cận cho khu vực B1.2.

Các ô đất công trình nhà ở chung cư (nhà ở xã hội) được sắp xếp song song và đăng đối, tạo lập các dải lõi xanh, sân chơi nội bộ liên hoàn ở giữa các khối nhà.

* Tổ chức vi khí hậu và hướng nhìn:

- Các khối nhà được bố trí tối ưu hóa theo hướng Bắc - Nam và Đông Nam để đón gió mát tự nhiên, giảm thiểu bức xạ mặt trời chiếu trực tiếp vào bề mặt công trình.

- Tận dụng tối đa việc giảm mật độ xây dựng xuống 50% để mở rộng khoảng cách giữa các khối tòa nhà, bảo đảm các căn hộ đều có tầm nhìn thoáng ra cảnh quan sân vườn nội khu hoặc các tuyến phố xung quanh, nhận đủ ánh sáng và thông gió tự nhiên.

5.2.2. Thiết kế đô thị:

a) Xác định các công trình điểm nhấn và tầm nhìn:

- Công trình điểm nhấn: Cụm 06 tòa nhà chung cư cao 15 tầng với hình khối kiến trúc hiện đại, soi bóng xuống các tuyến đường giao thông chính và giao thông nội khu, đóng vai trò là điểm nhấn chiều cao trung tâm cho khu B1.2. Trong đó, khối nhà chung cư (thương mại) giữ vai trò điểm nhấn nhịp điệu tại góc đường 25m.

- Hướng tầm nhìn:

+ Tầm nhìn từ bên ngoài vào: Hướng nhìn từ trục đường chính 25m và đường 27m thấy rõ chuỗi mặt đứng công trình 15 tầng hiện đại, bề thế, xen kẽ dải cây xanh tầm cao.

+ Tầm nhìn từ bên trong ra: Từ các căn hộ trên cao hướng nhìn trọn vẹn ra công viên cây xanh, khu nhà ở thấp tầng liền kề và hệ thống giao thông mở của khu đô thị.

b) Tầng cao xây dựng công trình:

- Tầng cao xây dựng không chế thống nhất cho cả 06 ô đất B1.2-CHC01 ÷ B1.2-CHC06 là 15 tầng.

- Cốt sàn tầng 1 và chiều cao các tầng công trình yêu cầu được thiết kế đồng bộ cho toàn cụm tòa nhà, bảo đảm tạo nên đường nét chân đế và đường mái hài hòa, kết nối liên tục.

c) Khoảng lùi công trình:

- Tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng và Quy chuẩn PCCC. Đảm bảo khoảng lùi tối thiểu 6m so với chỉ giới đường đỏ đối với cả 06 ô đất B1.2-CHC01 ÷ B1.2-CHC06.

- Phần không gian khoảng lùi được sử dụng làm vỉa hè đi bộ rộng rãi, dải cây xanh cách ly, lối tiếp cận cho xe chữa cháy và bố trí cảnh quan sân vườn tầng trệt.

d) Hình khối, màu sắc và hình thức kiến trúc chủ đạo:

- Hình khối kiến trúc: Khối tích công trình dạng hình hộp phẳng vuông vắn, khỏe khoắn. Sử dụng các đường nét kiến trúc dọc và ngang kết hợp các ô văng, ban công được sắp xếp có nhịp điệu, tạo cảm giác thanh thoát cho công trình 15 tầng.

- Màu sắc chủ đạo: Sử dụng tông màu nhã nhặn, sang trọng, tạo sự thân thiện môi trường và phù hợp với tính chất nhà ở xã hội hiện đại.

- Vật liệu hoàn thiện: Sử dụng kính an toàn cho hệ cửa sổ/ban công, sơn ngoại thất chống bám bẩn chịu thời tiết, kết hợp ốp đá/gạch giả cường tại tầng chân đế (tầng 1-2) để tạo sự vững chắc cho công trình.

e) Hệ thống cây xanh, mặt nước, quảng trường và tiện ích đô thị:

- Hệ thống cây xanh, cảnh quan:

+ Tổ chức hệ thống cây xanh sử dụng công cộng cần nghiên cứu kỹ điều kiện tự nhiên, cảnh quan thiên nhiên, bố cục không gian kiến trúc, trồng cây xanh, làm vườn hoa kết hợp với kiến trúc tiểu cảnh và các tiện ích để người dân có thể luyện tập thể thao, đi dạo... hình thức tổ chức cây xanh đẹp, phong phú (tuyến, điểm, diện), bố trí lối ra vào thuận tiện. Không làm hàng rào bao quanh, tạo điều kiện thuận lợi cho sử dụng chung và phù hợp với quy hoạch.

+ Bố trí cây xanh bóng mát tầm cao (như chà là, phượng, lộc vừng, xà cừ...) dọc theo các tuyến đường nội bộ và bao quanh chân công trình.

+ Khu vực lõi giữa các khối nhà được tổ chức thành các thảm cỏ mở, bồn hoa tiểu cảnh, đường dạo bộ ốp đá lát, đóng vai trò như các quảng trường nhỏ/không gian sinh hoạt cộng đồng ngoài trời cho cư dân.

- Chiều sáng, tiện ích đô thị:

+ Có giải pháp, yêu cầu chiều sáng phù hợp đối với các khu chức năng khác nhau, đảm bảo yêu cầu về tiết kiệm năng lượng.

+ Đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật cần có giải pháp kiến trúc phù hợp, tránh làm ảnh hưởng đến cảnh quan chung của khu vực. 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 thẩm mỹ đô thị.

+ Sử dụng các nghệ thuật như điêu khắc, hội họa... vào tổ chức các không gian cảnh quan của công trình cũng như không gian cây xanh vườn hoa.

+ Công trình sử dụng công nghệ tiên tiến (công nghệ xanh), tiết kiệm năng lượng (sử dụng đèn LED cho chiếu sáng,...).

+ Bố trí trạm sạc xe điện: Nhằm khuyến khích sử dụng phương tiện giao thông xanh, dải không gian sân bãi ngoài trời và bãi đỗ xe mặt đất giữa các tòa nhà được bố trí đồng bộ hệ thống trạm sạc pin nhanh, trạm đổi pin phục vụ xe máy điện, xe đạp điện và ô tô điện cá nhân. Vị trí các trạm sạc được sắp xếp ngoài tòa nhà chung cư, nằm tại khu vực thông thoáng, kết nối thuận tiện với giao thông nội bộ, đồng thời tuân thủ đầy đủ các tiêu chuẩn kỹ thuật về khoảng cách an toàn phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ.

5.3. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

5.3.1. Giao thông:

* *Mạng lưới giao thông đường bộ:* được giữ nguyên theo hồ sơ Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Thanh Hà - Cienco 5, tỷ lệ 1/500 đã được UBND Thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 3229/QĐ-UBND ngày 13/07/2015. Cụ thể như sau:

- Các tuyến đường chính khu vực có bề rộng mặt cắt B=25m.
- Các tuyến đường khu vực có bề rộng mặt cắt B=17m.
- Các tuyến đường phân khu vực có bề rộng mặt cắt B=14m.
- Tuyến đường nhóm nhà ở có bề rộng mặt cắt B=14m.

* *Bãi đỗ xe công trình các công trình xây dựng mới bố trí diện tích đỗ xe tuân thủ theo quy hoạch bến xe, bãi đỗ xe, trung tâm tiếp vận và trạm dừng nghỉ trên địa bàn thành phố Hà Nội đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 1218/QĐ-UBND ngày 08/4/2022, đảm bảo đáp ứng nhu cầu đỗ xe cho công trình và một phần nhu cầu công cộng xung quanh.*

- *Chỉ tiêu tính toán đối với đất ở: 24 m² sàn đỗ xe/100 m² sàn sử dụng công trình.*

Cụ thể như sau:

STT	Ký hiệu ô đất	Diện tích đất (m ²)	Diện tích sàn sử dụng (m ²)	Tổng diện tích đỗ xe cần thiết (m ²)	Ghi chú
1	Đất nhà chung cư (thương mại) B1.2-CHC01	5.362	26.822,29	6.437,35	02 tầng hầm

STT	Ký hiệu ô đất	Diện tích đất (m ²)	Diện tích sàn sử dụng (m ²)	Tổng diện tích đỗ xe cần thiết (m ²)	Ghi chú
2	Đất nhà chung cư (NOXH) B1.2-CHC02	5.368	26.822,29	6.437,35	02 tầng hầm
3	Đất nhà chung cư (NOXH) B1.2-CHC03	5.825	26.833,30	6.439,99	02 tầng hầm
4	Đất nhà chung cư (NOXH) B1.2-CHC04	4.317	21.479,63	5.155,11	02 tầng hầm
5	Đất nhà chung cư (NOXH) B1.2-CHC05	4.317	21.479,63	5.155,11	02 tầng hầm
6	Đất nhà chung cư (NOXH) B1.2-CHC06	5.825	26.833,30	6.439,99	02 tầng hầm

Hiện nay Công ty cổ phần địa ốc Cienco5 đề xuất làm 02 tầng hầm để bố trí nhu cầu đỗ xe của công trình (đã có thuyết minh tính toán cụ thể nhu cầu đỗ xe của từng công trình theo chỉ tiêu tại Quy hoạch bến xe, bãi đỗ xe, trung tâm tiếp vận và trạm dừng nghỉ trên địa bàn thành phố Hà Nội đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 1218/QĐ-UBND ngày 08/4/2022) là xem xét chấp thuận được.

5.3.2. San nền, thoát nước mưa :

a. Thoát nước mưa

* *Thoát nước mặt*: được cập nhật, giữ nguyên theo hồ sơ Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Thanh Hà - Cienco 5, tỷ lệ 1/500 đã được UBND Thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 3229/QĐ-UBND ngày 13/07/2015. Cụ thể như sau:

- Đối với khu vực đã xây dựng ổn định: Khu vực đã hoàn thiện hệ thống thoát nước mặt và hệ thống ga thu, thăm hoàn chỉnh. Các tuyến cống này được đề xuất giữ nguyên theo quy hoạch được duyệt.

- Đối với khu vực chưa thi công xây dựng: Được thiết kế phù hợp với quy hoạch phân khu đô thị S4 đã được phê duyệt, khớp nối với hệ thống thoát nước mưa các khu vực đã xây dựng ở lân cận. Là có thể xem xét, chấp thuận được

b. San nền

* *Cao độ nền*: được cập nhật, giữ nguyên theo hồ sơ Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Thanh Hà - Cienco 5, tỷ lệ 1/500 đã được UBND Thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 3229/QĐ-UBND ngày 13/07/2015. Đồ án đề xuất điều chỉnh trên nguyên tắc giữ nguyên ranh giới, diện tích ô đất xác định theo Quy hoạch chi tiết, tỷ lệ 1/500 được duyệt, vì vậy không ảnh hưởng đến quy hoạch san nền và thoát nước mưa được duyệt.

5.3.3. Cấp nước

* *Nhu cầu dùng nước*:

Chỉ tiêu cấp nước sinh hoạt áp dụng theo hồ sơ Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Thanh Hà - Cienco 5, tỷ lệ 1/500 đã được UBND Thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 3229/QĐ-UBND ngày 13/07/2015 (Quy hoạch được duyệt). Trên cơ sở đó, tổng hợp nhu cầu dùng nước tính toán cho ô điều chỉnh quy hoạch như sau:

So với quy hoạch đã được phê duyệt, phương án điều chỉnh làm tăng quy mô dân số thêm 2.668 người, kéo theo nhu cầu dùng nước trung bình tăng thêm 534 m³/ngđ và nhu cầu dùng nước lớn nhất (giờ dùng nước max) tăng thêm 800 m³/ngđ.

Đổi chiều với phần nhu cầu dùng nước phát sinh thêm do điều chỉnh quy hoạch (khoảng 800 m³/ngđ), mạng lưới cấp nước phân phối (Ø160mm÷Ø200mm) đủ khả năng đáp ứng, đảm bảo cấp nước ổn định cho toàn bộ khu vực.

Giữ nguyên hướng tuyến và kích thước mạng lưới cấp nước khu vực điều chỉnh cục bộ theo Quy hoạch được duyệt, không đề xuất bổ sung, thay đổi tuyến ống hoặc đường kính ống cấp nước. Chủ đầu tư cần rà soát, bảo nhu cầu thoát nước trong giai đoạn thực hiện dự án đầu tư xây dựng.

5.3.4. Thoát nước thải

* *Nhu cầu thoát nước thải*:

Chỉ tiêu thoát nước thải sinh hoạt áp dụng theo hồ sơ Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Thanh Hà - Cienco 5, tỷ lệ 1/500 đã được UBND Thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 3229/QĐ-UBND ngày 13/07/2015 (Quy hoạch được duyệt).

So với quy hoạch đã được phê duyệt, phương án điều chỉnh làm tăng quy mô dân số thêm 2.668 người, kéo theo nhu cầu thoát nước thải trung bình tăng thêm 534 m³/ngđ và nhu cầu thoát nước thải lớn nhất (giờ dùng nước max) tăng thêm 694 m³/ngđ.

Theo Quy hoạch được duyệt, mạng lưới cống thoát nước thải bố trí trong phạm vi ô điều chỉnh quy hoạch là các tuyến cống đường kính D300mm, có khả năng đáp ứng lưu lượng tối đa khoảng 19 l/s.

Sau điều chỉnh, tổng nhu cầu thoát nước thải max của ô quy hoạch là 1.536 m³/ngđ, tương ứng lưu lượng tính toán khoảng 18 l/s, nhỏ hơn khả năng đáp ứng của tuyến cống D300mm (18 l/s < 19 l/s). Như vậy, mạng lưới thoát nước thải

D300mm hiện có theo quy hoạch được duyệt vẫn đủ khả năng đáp ứng nhu cầu thoát nước thải của khu vực sau điều chỉnh.

Lượng nước thải phát sinh tăng thêm ($694 \text{ m}^3/\text{ngđ}$) được thu gom và đưa về Trạm xử lý nước thải B1 đã được xác định vị trí, quy mô trong Quy hoạch được duyệt (nằm ngoài phạm vi ô điều chỉnh quy hoạch). Theo tính toán của đơn vị tư vấn quy mô diện tích Trạm B1 theo quy hoạch được duyệt đáp ứng được phần nhu cầu tăng thêm nêu trên. Chủ đầu tư cần rà soát, bảo nhu cầu thoát nước trong giai đoạn thực hiện dự án đầu tư xây dựng.

5.3.5. Quy hoạch cấp điện:

Chỉ tiêu cấp điện:

Nhà ở chung cư: $4\text{kW}/\text{căn}$ (tương đương $1\text{kW}/\text{người}$).

Nhu cầu cấp điện:

Theo phương án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết khu đô thị Thanh Hà - Cienco 5, tỷ lệ 1/500, các ô quy hoạch nêu trên có tổng nhu cầu cấp điện là $5.579,78\text{kVA}$.

Nguồn cấp:

Giữ nguyên phương án cấp điện cho các ô quy hoạch điều chỉnh từ trạm biến áp 110/22kV Phú Lương.

Mạng lưới cấp điện:

*Trạm biến áp:

Theo phương án Điều chỉnh tổng thể đã được phê duyệt, các ô B1.2-CHC01, B1.2-CHC02, B1.2-CHC03, B1.2-CHC04, B1.2-CHC05, B1.2-CHC06 được cấp từ các trạm biến áp BH3 (2000kVA) và trạm BH4 (2500kVA).

Công ty cổ phần phát triển địa ốc Cienco 5 đã có biên bản thỏa thuận đầu nối với Công ty Điện lực Thường Tín với công trình xây dựng mới 06 trạm biến áp TH21-1, TH21-2, TH21-3, TH22-1, TH22-2, TH22-3 để cấp điện cho các ô quy hoạch nêu trên với tổng công suất 9.000 kVA.

Mạng lưới chiếu sáng công cộng, chiếu sáng đường dạo, sân vườn được thiết kế trong quá trình lập tổng mặt bằng cho từng ô đất xây dựng công trình và được xác định cụ thể ở giai đoạn thiết kế tiếp theo đảm bảo đáp ứng theo quy định và tuân thủ Quy chuẩn, Tiêu chuẩn hiện hành.

5.3.6. Vệ sinh môi trường:

Chỉ tiêu chất thải rắn áp dụng theo hồ sơ Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Thanh Hà - Cienco 5, tỷ lệ 1/500 đã được UBND Thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 3229/QĐ-UBND ngày 13/07/2015 (Quy hoạch được duyệt). So với quy hoạch đã được phê duyệt, phương án điều chỉnh làm tăng quy mô dân số thêm 2.668 người, kéo theo nhu cầu CTR tăng thêm $3,5 \text{ tấn}/\text{ngđ}$.

5.3.7. Quy hoạch xây dựng ngầm:

a) Quy định chung:

- Tuân thủ quy chuẩn về xây dựng công trình ngầm, giấy phép xây dựng;
- Không được xây dựng công trình ngầm vượt quá ranh giới xây dựng tầng ngầm;

- Khi có nhu cầu xây dựng vượt quá ranh giới xây dựng tầng ngầm hoặc phạm vi ô đất đã được xác định (trừ phần đầu nổi kỹ thuật của hệ thống đường dây, đường ống ngầm) thì phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép;

- Đảm bảo an toàn cho cộng đồng, cho bản thân công trình và các công trình lân cận, không làm ảnh hưởng đến việc sử dụng, khai thác, vận hành của các công trình lân cận cũng như các công trình đã có hoặc đã xác định trong quy hoạch.

b) Nguyên tắc tổ chức không gian ngầm:

- Chức năng chính trong không gian ngầm được xác định là bãi đỗ xe và các phòng kỹ thuật khác phục vụ bản thân công trình trong ô đất.

- Vị trí, quy mô, độ sâu tầng ngầm sẽ được cụ thể trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng đảm bảo tuân thủ Quy chuẩn, Tiêu chuẩn xây dựng hiện hành.

c) Đề xuất:

- Trong phạm vi 06 ô đất nhà ở chung cư ký hiệu B1.2-CHC01 ÷ B1.2-CHC06 dự kiến xây dựng 02 tầng ngầm bố trí các bãi đỗ xe và các phòng kỹ thuật phục vụ cho bản thân công trình như sau:

- + Tại ô B1.2-CHC01 đảm bảo diện tích sàn đỗ xe 6.437,35 m².

- + Tại ô B1.2-CHC02 đảm bảo diện tích sàn đỗ xe 6.437,35 m².

- + Tại ô B1.2-CHC03 đảm bảo diện tích sàn đỗ xe 6.439,99 m².

- + Tại ô B1.2-CHC04 đảm bảo diện tích sàn đỗ xe 5.155,11 m².

- + Tại ô B1.2-CHC05 đảm bảo diện tích sàn đỗ xe 5.155,11 m².

- + Tại ô B1.2-CHC06 đảm bảo diện tích sàn đỗ xe 6.439,99 m².

- Phạm vi ranh giới tầng hầm không vượt ra khỏi chỉ giới đường đỏ, ranh giới ô đất; số lượng, diện tích sàn tầng hầm sẽ được xác định cụ thể ở giai đoạn thiết kế tiếp theo đảm bảo đáp ứng nhu cầu đỗ xe theo quy định và tuân thủ Quy chuẩn, Tiêu chuẩn hiện hành.

5.4. Quy định quản lý:

Việc điều chỉnh, thay đổi, bổ sung quy hoạch phải được thực hiện theo đúng quy định của Pháp luật.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Phòng Kinh tế:

- Kiểm tra, xác nhận hồ sơ, bản vẽ Đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Thanh Hà - Cienco5, tỷ lệ 1/500 phù hợp với nội dung Quyết định này.

- Chủ trì, phối hợp với Công ty cổ phần phát triển địa ốc Cienco 5 và các đơn vị liên quan tham mưu cho UBND xã công bố công khai nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết được phê duyệt theo quy định.

- Kiểm tra, giám sát việc xây dựng theo quy hoạch, kịp thời tham mưu cho UBND xã xử lý các trường hợp xây dựng sai quy hoạch (nếu có) theo thẩm quyền và quy định của Pháp luật.

2. Công ty cổ phần phát triển địa ốc Cienco5:

- Phối hợp với Phòng Kinh tế cùng các đơn vị liên quan công bố công khai nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết được phê duyệt theo quy định.

- Căn cứ các nội dung điều chỉnh quy hoạch đã được phê duyệt, có trách nhiệm liên hệ với các cơ quan để được hướng dẫn các thủ tục liên quan về đầu tư dự án, quản lý đất đai, nghĩa vụ tài chính phát sinh do Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết và các nội dung khác (nếu có) theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước và Thành phố Hà Nội về quản lý đầu tư và xây dựng.

Điều 3. Hiệu lực thi hành

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành.

Chánh Văn phòng HĐND&UBND xã, Trưởng các phòng, ban, đơn vị thuộc UBND xã Bình Minh; Giám đốc Trung tâm dịch vụ tổng hợp; Công ty cổ phần phát triển địa ốc Cienco5 và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- UBND TP Hà Nội; | (để báo cáo)
- Sở Xây dựng;
- TT Đảng ủy xã;
- CT, PCT UBND xã;
- Các phòng, ban đơn vị liên quan;
- Lưu VT, KT (Huệ, 05b).

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Nguyễn Đăng Việt