

Số: /QĐ-UBND

Hà Nội, ngày tháng năm 2024

## QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị S5  
tại một phần ô quy hoạch ký hiệu A2, phục vụ xây dựng

Trụ sở Ban Chỉ huy quân sự huyện Thanh Trì

Địa điểm: xã Tam Hiệp, huyện Thanh Trì, Thành phố Hà Nội

## ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị năm 2009;

Căn cứ Luật Quy hoạch năm 2017; Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch năm 2018;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 (sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010);

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 38/2023/QĐ-UBND ngày 29/12/2023 của UBND Thành phố về việc ban hành Quy định một số nội dung về quản lý quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng và kiến trúc trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 1259/QĐ-TTg ngày 26/7/2011 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 47/QĐ-TTg ngày 09/5/2024 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch sử dụng đất quốc phòng thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 3765/QĐ-UBND ngày 22/8/2012 của UBND Thành phố phê duyệt Quy hoạch phân khu đô thị S5;

Căn cứ Thông báo số 898-TB/TU ngày 23/9/2022 của Thành ủy Hà Nội về Kết luận của Ban Thường vụ Thành ủy về chủ trương điều chỉnh cục bộ quy hoạch và quy trình triển khai thực hiện đối với 09 địa điểm đất dự kiến để đầu tư xây dựng Trụ sở Ban Chỉ huy quân sự của Bộ Tư lệnh Thủ đô Hà Nội;

Căn cứ các Văn bản chỉ đạo của UBND Thành phố về việc triển khai thực hiện đối với 09 địa điểm đất dự kiến để xây dựng trụ sở Ban Chỉ huy quân sự các huyện, thị

xã: Văn bản số 1224/VP-ĐT ngày 17/02/2021, Thông báo số 133/TB-VP ngày 50/4/2022, Văn bản số 1320/VP-ĐT ngày 10/02/2023;

Xét đề nghị của UBND huyện Thanh Trì tại Tờ trình số 135/TTr-UBND ngày 11/6/2024 và của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Báo cáo thẩm định số /BC-QHKT ngày

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị S5 tại một phần ô quy hoạch ký hiệu A2, phục vụ xây dựng Trụ sở Ban Chỉ huy quân sự huyện Thanh Trì với những nội dung chính như sau:

### **1. Vị trí, phạm vi ranh giới, quy mô nghiên cứu:**

a. Vị trí: Khu đất thuộc địa giới hành chính xã Tam Hiệp, huyện Thanh Trì, Thành phố Hà Nội.

b. Phạm vi, ranh giới: phía Bắc giáp tuyến đường sắt chuyên dùng vào Công ty cổ phần Phân lân Văn Điển, phía Tây và phía Nam giáp với đường quy hoạch B=17,5m; phía Đông giáp với đường hiện có khu dân cư tập thể Pin Văn Điển.

c. Diện tích lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch: Khoảng 1,5ha.

### **2. Mục tiêu điều chỉnh:**

- Cụ thể hóa Quy hoạch sử dụng đất quốc phòng thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 47/QĐ-TTg ngày 09/5/2024 (tại văn bản số 1087/BTL-TM ngày 24/5/2024, Bộ Tư lệnh Thủ đô có ý kiến 09 địa điểm xây dựng mới trụ sở Ban Chỉ huy quân sự các huyện, thị xã: Chương Mỹ, Đông Anh, Thanh Trì, Ứng Hòa và thị xã Sơn Tây nằm trong Quy hoạch sử dụng đất quốc phòng thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050).

- Đảm bảo tốt điều kiện huấn luyện và sẵn sàng chiến đấu cho cán bộ, chiến sĩ của Ban Chỉ huy quân sự huyện Thanh Trì; đồng thời là nơi tổ chức các hội nghị của địa phương về công tác quốc phòng, quân sự địa phương và các hoạt động khác; là Sở chỉ huy thống nhất, chỉ huy điều hành các hoạt động của lực lượng vũ trang nhân dân địa phương trong thời bình và sẵn sàng xử lý các tình huống xảy ra trên địa bàn; Quy hoạch doanh trại chính quy, đồng bộ, có các phân khu chức năng hợp lý, thuận lợi cho thực hiện nhiệm vụ, đáp ứng tốt yêu cầu nhiệm vụ trong tình hình mới.

- Việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch về chức năng sử dụng đất, chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc nhằm đáp ứng mục tiêu, nhiệm vụ quốc phòng, không làm ảnh hưởng về dân số, hạ tầng khung theo định hướng Quy hoạch phân khu đô thị S5 được duyệt.

- Là cơ sở để nghiên cứu lập dự án đầu tư xây dựng Trụ sở Ban Chỉ huy quân sự huyện Thanh Trì và làm cơ sở để các cấp chính quyền thực hiện quản lý đầu tư xây dựng theo quy định của pháp luật.

### **3. Nguyên tắc điều chỉnh:**

- Phù hợp Quy hoạch sử dụng đất quốc phòng thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 47/QĐ-TTg ngày 09/5/2024.

- Thực hiện theo đúng chủ trương điều chỉnh quy hoạch đã được Ban Thường vụ Thành ủy thống nhất tại Thông báo số 898-TB/TU ngày 23/9/2022, được UBND

Thành phố xem xét, chỉ đạo tại Thông báo số 133/TB-VP ngày 50/4/2022 và Văn bản số 1320/VP-ĐT ngày 10/02/2023. Trên cơ sở quy trình triển khai thực hiện đối với 09 địa điểm đất dự kiến để xây dựng Trụ sở Ban Chỉ huy quân sự của Bộ Tư lệnh Thủ đô Hà Nội tại Văn bản số 862/QHKT-(KHTH+Pi) ngày 01/3/2023, UBND huyện Thanh Trì đã tiếp thu và nghiên cứu hoàn chỉnh hồ sơ Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị S5 tại một phần ô quy hoạch ký hiệu A2, phục vụ xây dựng Trụ sở Ban Chỉ huy quân sự huyện Thanh Trì với quy mô diện tích đất nghiên cứu lập quy hoạch khoảng 1,5ha, tuân thủ theo quy trình quy định của Luật Quy hoạch đô thị.

- Tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng, Tiêu chuẩn thiết kế hiện hành.

- Các nội dung không thuộc phạm vi điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị S5 tại một phần ô quy hoạch ký hiệu A2 được giữ nguyên theo Quy hoạch phân khu đô thị S5 được duyệt và các quyết định, quy định khác có liên quan của cấp thẩm quyền.

#### 4. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

##### a. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

Theo Quy hoạch phân khu đô thị S5, khu đất nghiên cứu điều chỉnh cục bộ quy hoạch thuộc một phần ô quy hoạch ký hiệu A2, có chức năng là đất công cộng thành phố; nay điều chỉnh thành đất quốc phòng (thực hiện theo dự án riêng). Nội dung cơ bản như sau:

Bảng so sánh nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

Ô quy hoạch	Theo Quy hoạch phân khu đô thị S5 được duyệt				Nội dung điều chỉnh cục bộ			
	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	MĐXD (%)	Tầng cao (tầng)	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	MĐXD (%)	Tầng cao (tầng)
A2	Đất công cộng thành phố	1,5	40	30	Đất quốc phòng	1,5	20÷40	1÷5

##### Ghi chú:

- Quy mô, ranh giới khu đất sẽ được xác định cụ thể tại các bước tiếp theo, đảm bảo phù hợp với chỉ giới đường đỏ, hành lang bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật, không trùng lấn với các dự án xung quanh và không tạo thành các quỹ đất xen kẹt.

- Việc điều chỉnh cục bộ 1,5ha đất công cộng thành phố thành đất quốc phòng (giảm khoảng 5,1% diện tích đất công cộng thành phố tại ô quy hoạch A2), dẫn đến chỉ tiêu đất công cộng (gồm công cộng thành phố và công cộng khu ở) toàn đồ án Quy hoạch phân khu S5 giảm từ 213,85ha xuống 212,35ha (đạt khoảng 8,6m<sup>2</sup> đất/người). Chỉ tiêu bình quân m<sup>2</sup> đất/ người như nêu trên đảm bảo phù hợp chỉ tiêu bình quân m<sup>2</sup> đất/người quy định tại Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 tầm nhìn đến năm 2050 (≥ 7m<sup>2</sup> đất/người).

##### b. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- Nghiên cứu tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan khu đất Trụ sở Ban Chỉ huy quân sự huyện Thanh Trì hài hòa với cảnh quan chung khu vực, phù hợp với tính chất sử dụng công trình, tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và các quy định có liên quan.

- Việc tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đảm bảo tuân thủ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất với các chỉ tiêu quy hoạch theo quy định chuyên ngành; đảm bảo các yêu cầu về an toàn phòng cháy chữa cháy, vệ sinh môi trường, an toàn giao thông...

**c. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:**

Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch không làm gia tăng nhu cầu của hệ thống hạ tầng khung tại ô quy hoạch A2 theo định hướng của Quy hoạch phân khu đô thị S5 được duyệt.

**Điều 2. Tổ chức thực hiện.**

- UBND huyện Thanh Trì và đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Chịu trách nhiệm về pháp lý tổ chức lập (bao gồm cả quy trình; phạm vi, đối tượng, thời gian, hình thức, kết quả tổng hợp... ý kiến cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư có liên quan), chất lượng, số liệu, tính chính xác, tính thống nhất, đồng bộ với hệ thống bản vẽ, thuyết minh, quy định quản lý (bao gồm cả đánh giá hiện trạng và phương án quy hoạch).

- Giao Sở Quy hoạch - Kiến trúc: Kiểm tra, xác nhận bản vẽ Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị S5 tại một phần ô quy hoạch ký hiệu A2, phục vụ xây dựng Trụ sở Ban Chỉ huy quân sự huyện Thanh Trì phù hợp với Quyết định này; Lưu trữ hồ sơ đồ án quy hoạch theo quy định.

- Giao UBND huyện Thanh Trì chủ trì, phối hợp với Bộ Tư lệnh Thủ đô, Sở Quy hoạch - Kiến trúc và các cơ quan, đơn vị có liên quan tổ chức công bố công khai điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu được duyệt để các tổ chức, cơ quan và nhân dân được biết, thực hiện.

- Giao UBND huyện Thanh Trì, UBND xã Tam Hiệp, Thanh tra Sở Xây dựng chịu trách nhiệm kiểm tra, giám sát, quản lý việc lập quy hoạch, xây dựng theo quy hoạch được duyệt, xử lý các trường hợp xây dựng sai quy hoạch theo thẩm quyền và quy định của pháp luật.

**Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thực hiện kể từ ngày ký.**

Chánh Văn phòng UBND Thành phố; Giám đốc các Sở: Quy hoạch - Kiến trúc, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Xây dựng, Giao thông vận tải, Tài nguyên và Môi trường, Công an Thành phố; Tư lệnh Bộ Tư lệnh Thủ đô Hà Nội; Viện trưởng Viện Quy hoạch xây dựng; Chủ tịch UBND huyện Thanh Trì; Chủ tịch UBND xã Tam Hiệp; Giám đốc, Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị, tổ chức và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- Thường trực Thành ủy
- Chủ tịch UBND Thành phố | (để b/cáo);
- Các PCT UBND Thành phố;
- VPUBTP: các PCVP,  
các phòng: TH, KGVX, ĐT;
- Lưu: VT, ĐT.

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

**Dương Đức Tuấn**