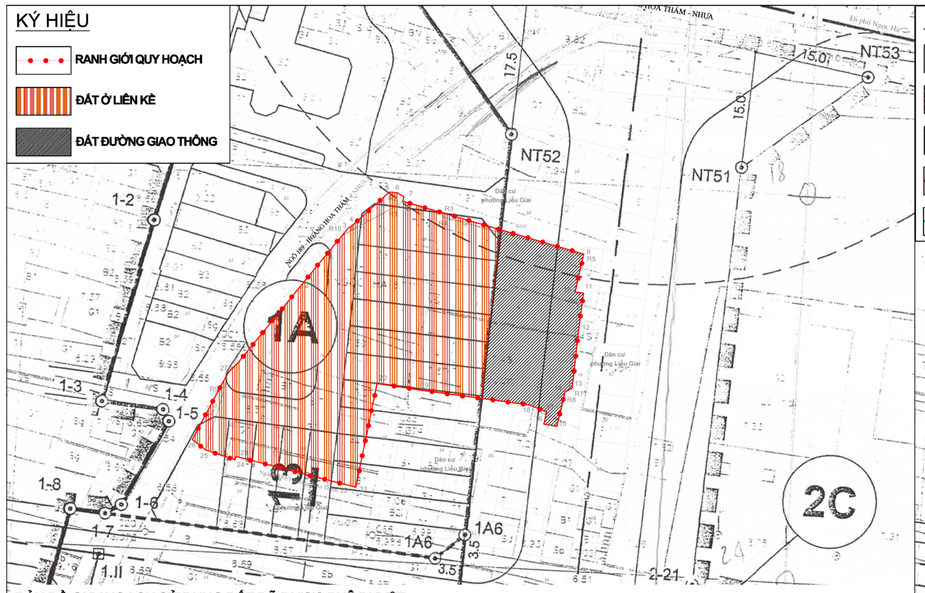
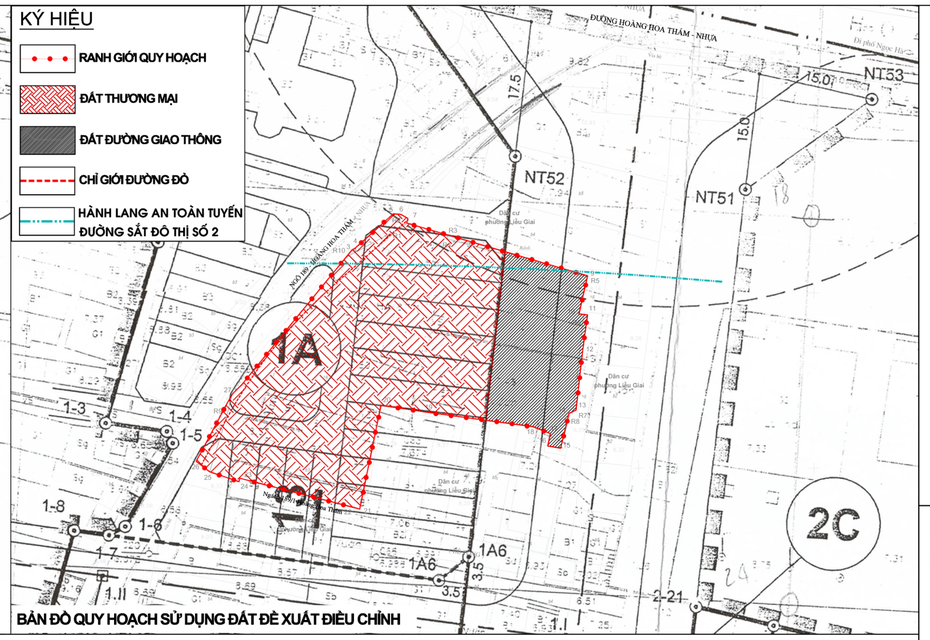


BẢN ĐỒ QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT ĐÃ ĐƯỢC PHÊ DUYỆT
THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ 17/2003/QĐ-UB NGÀY 22/01/2003 CỦA UBND THÀNH PHỐ HÀ NỘI



BẢN ĐỒ QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT ĐỀ XUẤT ĐIỀU CHỈNH

I. CĂN CỨ PHÁP LÝ:

- LUẬT ĐẤT ĐAI SỐ 31/2024/QH15 NGÀY 18/01/2024; LUẬT QUY HOẠCH ĐÔ THỊ VÀ NÔNG THÔN SỐ 47/2024/QH15 NGÀY 26 THÁNG 11 NĂM 2024 CÓ HIỆU LỰC TỪ NGÀY 01/7/2025;
- NGHỊ ĐỊNH SỐ 43/2014/NĐ-CP NGÀY 15/05/2014 CỦA CHÍNH PHỦ QUY ĐỊNH CHI TIẾT THI HÀNH MỘT SỐ ĐIỀU CỦA LUẬT ĐẤT ĐAI; NGHỊ ĐỊNH SỐ 35/2023/NĐ-CP NGÀY 20/6/2023 CỦA CHÍNH PHỦ SỬA ĐỔI, BỔ SUNG MỘT SỐ ĐIỀU CỦA CÁC NGHỊ ĐỊNH THUỘC LĨNH VỰC QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC CỦA BỘ XÂY DỰNG; NGHỊ ĐỊNH SỐ 178/2025/NĐ-CP NGÀY 01/7/2025 CỦA CHÍNH PHỦ QUY ĐỊNH CHI TIẾT MỘT SỐ ĐIỀU CỦA LUẬT QUY HOẠCH ĐÔ THỊ VÀ NÔNG THÔN; NGHỊ ĐỊNH SỐ 145/2025/NĐ-CP NGÀY 12 THÁNG 6 NĂM 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;
- THÔNG TƯ SỐ 01/2021/TT-BXD NGÀY 19/5/2021 CỦA BỘ XÂY DỰNG VỀ VIỆC BAN HÀNH QUY CHUẨN KỸ THUẬT QUỐC GIA VỀ QUY HOẠCH XÂY DỰNG; THÔNG TƯ 15/2023/TT-BXD NGÀY 29/12/2023 CỦA BỘ XÂY DỰNG BAN HÀNH QCVN 07:2023/BXD QUY CHUẨN KỸ THUẬT QUỐC GIA VỀ HỆ THỐNG CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT; THÔNG TƯ SỐ 16/2025/TT-BXD NGÀY 30/6/2025 CỦA BỘ XÂY DỰNG QUY ĐỊNH CHI TIẾT MỘT SỐ ĐIỀU CỦA LUẬT QUY HOẠCH ĐÔ THỊ VÀ NÔNG THÔN;
- QUYẾT ĐỊNH SỐ 17/2003/QĐ-UB NGÀY 22/01/2003 CỦA ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI VỀ VIỆC PHÊ DUYỆT QUY HOẠCH CHI TIẾT HAI BÊN TUYẾN PHỐ TỪ PHỐ GIẢNG VÕ ĐI QUA ĐẠI SỨ QUÁN THỤY ĐIỂN, PHỐ ĐỘI CẤN ĐẾN PHỐ HOÀNG HOA THÁM QUẬN BA ĐÌNH, TỶ LỆ 1/500;
- QUYẾT ĐỊNH SỐ 4752/QĐ-UBND CỦA ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI NGÀY 27/11/2007 V/V CHO PHÉP HTX THƯƠNG MẠI NGỌC HÀ THUÊ 829M2 ĐẤT TẠI SỐ 1/189 HOÀNG HOA THÁM, PHƯỜNG LIỄU GIAI, QUẬN BA ĐÌNH ĐỂ TIẾP TỤC SỬ DỤNG CÙNG VỚI CÔNG TRÌNH ĐÃ XÂY DỰNG LÀM VĂN PHÒNG LÀM VIỆC VÀ DỊCH VỤ THƯƠNG MẠI;
- VĂN BẢN SỐ 5627/QHKT-KHTH CỦA SỞ QUY HOẠCH - KIẾN TRÚC HÀ NỘI NGÀY 09/12/2021 V/V THÔNG TIN QUY HOẠCH KHU ĐẤT SỐ 1 NGÕ 189 ĐƯỜNG HOÀNG HOA THÁM, PHƯỜNG LIỄU GIAI, QUẬN BA ĐÌNH;
- VĂN BẢN SỐ 5990/QHKT-NĐ CỦA SỞ QUY HOẠCH - KIẾN TRÚC HÀ NỘI NGÀY 23/12/2024 V/V DỰ ÁN ĐẦU TƯ TẠI SỐ 01 NGÕ 189 HOÀNG HOA THÁM, PHƯỜNG LIỄU GIAI, QUẬN BA ĐÌNH;
- VĂN BẢN SỐ 33/VQH-TT3 CỦA VIỆN QUY HOẠCH XÂY DỰNG HÀ NỘI NGÀY 08/01/2025 V/V CUNG CẤP SỐ LIỆU HẠ TẦNG KỸ THUẬT KHU ĐẤT HỢP TÁC XÃ THƯƠNG MẠI NGỌC HÀ, SỐ 1/189 HOÀNG HOA THÁM, PHƯỜNG LIỄU GIAI, QUẬN BA ĐÌNH, HÀ NỘI;
- VĂN BẢN SỐ 1160/QHKT-NSH CỦA SỞ QUY HOẠCH - KIẾN TRÚC HÀ NỘI NGÀY 26/3/2025 V/V: ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ TẠI Ô QUY HOẠCH KÝ HIỆU 1A THUỘC QHCT HAI BÊN TUYẾN ĐƯỜNG TỪ PHỐ GIẢNG VÕ ĐI ĐẠI SỨ QUÁN THỤY ĐIỂN, PHỐ ĐỘI CẤN ĐẾN PHỐ HOÀNG HOA THÁM, QUẬN BA ĐÌNH, TỶ LỆ 1/500;
- CÁC VĂN BẢN PHÁP LÝ VÀ TÀI LIỆU CÓ LIÊN QUAN.

II. ĐỀ XUẤT ĐIỀU CHỈNH:

1. LÝ DO ĐIỀU CHỈNH:

- THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT HAI BÊN TUYẾN PHỐ TỪ PHỐ GIẢNG VÕ ĐI QUA ĐẠI SỨ QUÁN THỤY ĐIỂN, PHỐ ĐỘI CẤN ĐẾN PHỐ HOÀNG HOA THÁM QUẬN BA ĐÌNH, TỶ LỆ 1/500 ĐƯỢC PHÊ DUYỆT TẠI QUYẾT ĐỊNH SỐ 17/2003/QĐ-UB NGÀY 22/01/2003 CỦA UBND THÀNH PHỐ HÀ NỘI Ô ĐẤT LẬP ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ CÓ CHỨC NĂNG LÀ ĐẤT NHÀ Ở THẤP TẦNG.
- TUY NHIÊN THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ 4752/QĐ-UBND NGÀY 27/11/2007 CỦA UBND THÀNH PHỐ VỀ VIỆC CHO HỢP TÁC XÃ THƯƠNG MẠI NGỌC HÀ THUÊ 829M2 ĐẤT TẠI SỐ 1/189 HOÀNG HOA THÁM, PHƯỜNG LIỄU GIAI, QUẬN BA ĐÌNH ĐỂ TIẾP TỤC SỬ DỤNG CÙNG VỚI CÔNG TRÌNH ĐÃ XÂY DỰNG LÀM VĂN PHÒNG LÀM VIỆC VÀ DỊCH VỤ THƯƠNG MẠI; HỢP ĐỒNG THUÊ ĐẤT TẠI VĂN BẢN SỐ 46-08/HĐTĐTN NGÀY 30/6/2008 CỦA ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI VỚI CÔNG TY TNHH NGỌC HÀ; GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT ĐƯỢC CẤP CHO HỢP TÁC XÃ THƯƠNG MẠI NGỌC HÀ THÌ DIỆN TÍCH 829M2 CÓ MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT LÀ: LÀM VĂN PHÒNG LÀM VIỆC VÀ DỊCH VỤ THƯƠNG MẠI (ĐẤT CƠ SỞ SẢN XUẤT, KINH DOANH).
- THEO HƯỚNG DẪN CỦA SỞ QUY HOẠCH - KIẾN TRÚC TẠI VĂN BẢN SỐ 5990/QHKT-NĐ CỦA SỞ QUY HOẠCH - KIẾN TRÚC THÀNH PHỐ HÀ NỘI NGÀY 23/12/2024 ĐỀ XUẤT ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT HAI BÊN TUYẾN PHỐ TỪ PHỐ GIẢNG VÕ ĐI QUA ĐẠI SỨ QUÁN THỤY ĐIỂN, PHỐ ĐỘI CẤN ĐẾN PHỐ HOÀNG HOA THÁM QUẬN BA ĐÌNH, TỶ LỆ 1/500 ĐỂ PHÙ HỢP CHỈ TIÊU QUY HOẠCH TỐI ĐA THEO ĐỊNH HƯỚNG TẠI QUY HOẠCH PHÂN KHU ĐÔ THỊ H1-2, TỶ LỆ 1/2000 ĐÃ ĐƯỢC UBND THÀNH PHỐ PHÊ DUYỆT TẠI QUYẾT ĐỊNH SỐ 1359/QĐ-UBND NGÀY 19/3/2021.

2. NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH:

2.1. VỊ TRÍ, PHẠM VI RANH GIỚI VÀ QUY MÔ LẬP ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH:

- VỊ TRÍ GIỚI HẠN KHU ĐẤT: ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ TẠI MỘT PHẦN Ô QUY HOẠCH KÝ HIỆU 1A THUỘC QHCT HAI BÊN TUYẾN ĐƯỜNG TỪ PHỐ GIẢNG VÕ ĐI ĐẠI SỨ QUÁN THỤY ĐIỂN, PHỐ ĐỘI CẤN ĐẾN PHỐ HOÀNG HOA THÁM, QUẬN BA ĐÌNH, TỶ LỆ 1/500.
- PHẠM VI RANH GIỚI:PHÍA BẮC GIÁP DÂN CƯ PHƯỜNG LIỄU GIAI VÀ ĐƯỜNG HOÀNG HOA THÁM; PHÍA NAM GIÁP NGÁCH 189/1 HOÀNG HOA THÁM VÀ DÂN CƯ PHƯỜNG LIỄU GIAI; PHÍA ĐÔNG GIÁP DÂN CƯ PHƯỜNG LIỄU GIAI; PHÍA TÂY GIÁP NGÕ 189 HOÀNG HOA THÁM.
- QUY MÔ NGHIÊN CỨU: 829M2.

2.1. MỤC TIÊU ĐIỀU CHỈNH

- ĐIỀU CHỈNH ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT ĐÃ PHÊ DUYỆT TẠI QUYẾT ĐỊNH SỐ 17/2003/QĐ-UB NGÀY 22/01/2003 PHÙ HỢP VỚI GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀ CÁC VĂN BẢN CỦA CÁC SỞ NGÀNH LIÊN QUAN ĐẾN DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VĂN PHÒNG LÀM VIỆC VÀ DỊCH VỤ THƯƠNG MẠI TẠI SỐ 01 NGÕ 189 HOÀNG HOA THÁM, PHƯỜNG LIỄU GIAI, QUẬN BA ĐÌNH.
- LÀM CƠ SỞ PHÁP LÝ ĐỂ CÁC CƠ QUAN, CHÍNH QUYỀN ĐỊA PHƯƠNG QUẢN LÝ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG THEO QUY HOẠCH ĐƯỢC DUYỆT.

2.1. NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH

* VỀ QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT

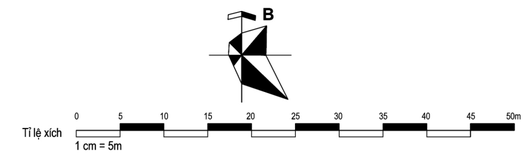
- THEO QUY HOẠCH CHI TIẾT 1/500 HAI BÊN TUYẾN PHỐ TỪ PHỐ GIẢNG VÕ ĐI QUA ĐẠI SỨ QUÁN THỤY ĐIỂN, PHỐ ĐỘI CẤN ĐẾN PHỐ HOÀNG HOA THÁM QUẬN BA ĐÌNH ĐƯỢC UBND THÀNH PHỐ HÀ NỘI PHÊ DUYỆT TẠI QUYẾT ĐỊNH SỐ 17/2003/QĐ-UB NGÀY 22/01/2003, KHU ĐẤT LẬP ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ CÓ CHỨC NĂNG LÀ ĐẤT NHÀ Ở LIÊN KẾ VÀ ĐƯỜNG GIAO THÔNG ĐỖ, THỊ DIỆN TÍCH 829M2, TẦNG CAO TỐI ĐA 3 TẦNG, MẬT ĐỘ XÂY DỰNG 53%.
- NAY, ĐỀ XUẤT ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH KHU ĐẤT NÊU TRÊN CHỨC NĂNG TỪ ĐẤT Ở THÀNH ĐẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ, DIỆN TÍCH 829M2, CÁC CHỈ TIÊU QUY HOẠCH KIẾN TRÚC: ĐIỀU CHỈNH TĂNG TẦNG CAO TỐI ĐA TỪ 3 TẦNG THÀNH 7 TẦNG, ĐIỀU CHỈNH TĂNG MẬT ĐỘ XÂY DỰNG TỪ 53% THÀNH 80%.
- CỤ THỂ NHƯ SAU:

TT	CHỈ TIÊU Ô A1 THEO QUY HOẠCH ĐƯỢC DUYỆT				PHƯƠNG ÁN ĐIỀU CHỈNH				TĂNG(+) GIẢM (-)
	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT	DIỆN TÍCH (M2)	MẬT ĐỘ (%)	TẦNG CAO (TẦNG)	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT	DIỆN TÍCH (M2)	MẬT ĐỘ (%)	TẦNG CAO	
1	ĐẤT Ở	641,47	53,0	3,0	ĐẤT THƯƠNG MẠI	641,47	80,0	7,0	0
2	ĐẤT GIAO THÔNG	187,78	-	-	ĐẤT GIAO THÔNG	187,78	-	-	0
3	TỔNG	829,25	-	-	TỔNG	829,25	-	-	0

* VỀ TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN

- NGHIÊN CỨU TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN KHU ĐẤT THƯƠNG MẠI HÀI HÒA VỚI CẢNH QUAN CHUNG KHU VỰC, PHÙ HỢP VỚI TÍNH CHẤT SỬ DỤNG CÔNG TRÌNH.
- GIẢI PHÁP THIẾT KẾ KIẾN TRÚC, BỐ TRÍ CÔNG NĂNG SỬ DỤNG TRONG CÁC HẠNG MỤC CÔNG TRÌNH THƯƠNG MẠI CẦN THỐNG NHẤT VỀ HÌNH THỨC, PHONG CÁCH KIẾN TRÚC, TẠO TỔNG THỂ CÔNG TRÌNH ĐẸP, ĐÁP ỨNG YÊU CẦU SỬ DỤNG, PCCC THEO QUY ĐỊNH VÀ TUÂN THỦ QUY CHUẨN KỸ THUẬT QUỐC GIA VỀ QUY HOẠCH XÂY DỰNG, VỀ AN TOÀN CHÁY CHO NHÀ VÀ CÔNG TRÌNH. CÔNG TRÌNH SỬ DỤNG VẬT LIỆU THÂN THIỆN MÔI TRƯỜNG, KHÔNG SỬ DỤNG MÀU SẮC CHÓI, ĐẬM, GÂY PHẢN CẢM. NGHIÊN CỨU HÌNH THỨC, VẬT LIỆU XÂY DỰNG TƯỜNG RÀO BAO QUANH KHU ĐẤT ĐẢM BẢO MỸ QUAN ĐÔ THỊ, KHÔNG CHE CHẮN TẦM NHÌN.
- TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI CẦN ĐẢM BẢO DIỆN TÍCH CÂY XANH, DIỆN TÍCH ĐỖ XE THEO QUY ĐỊNH. THIẾT KẾ SÂN VƯỜN, CÂY XANH, TIỂU CẢNH, GIAO THÔNG NỘI BỘ VÀ CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT TRONG KHU ĐẤT ĐẢM BẢO KHỚP NỐI ĐỒNG BỘ VỚI HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT CHUNG CỦA KHU VỰC THEO QUY HOẠCH, ĐƯỢC CƠ QUAN QUẢN LÝ CHUYÊN NGÀNH THỎA THUẬN. GIẢI PHÁP THIẾT KẾ CHIẾU SÁNG ĐẢM BẢO TIẾT KIỆM ĐIỆN NĂNG, NGHIÊN CỨU BỐ TRÍ CHIẾU SÁNG CÔNG CỘNG CHO CÁC VỊ TRÍ KIẾN TRÚC TIỂU CẢNH, ĐƯỜNG DẠO.

SỞ QUY HOẠCH - KIẾN TRÚC THÀNH PHỐ HÀ NỘI
XÁC NHẬN BẢN VẼ ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH QUY HOẠCH CHI TIẾT HAI BÊN TUYẾN PHỐ TỪ PHỐ GIẢNG VÕ ĐI QUA ĐẠI SỨ QUÁN THỤY ĐIỂN, PHỐ ĐỘI CẤN ĐẾN PHỐ HOÀNG HOA THÁM QUẬN BA ĐÌNH, TỶ LỆ 1/500 TẠI 1 PHẦN Ô ĐẤT 1A PHÙ HỢP VỚI TỜ TRÌNH SỐ .....NGÀY ...../...../2025
KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN DỰ ÁN: 2025 - 2026

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT:
UỶ BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ ..... NGÀY ..... THÁNG ..... NĂM 2025

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH - XÁC NHẬN:
SỞ QUY HOẠCH - KIẾN TRÚC THÀNH PHỐ HÀ NỘI

KÈM THEO BÁO CÁO SỐ ..... NGÀY ..... THÁNG ..... NĂM 2025

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH
HỢP TÁC XÃ THƯƠNG MẠI NGỌC HÀ

HỢP TÁC XÃ THƯƠNG MẠI NGỌC HÀ
GIÁM ĐỐC
Bùi Xuân Chìn

KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ ..... NGÀY ..... THÁNG ..... NĂM 2025

CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM:
ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH QUY HOẠCH CHI TIẾT HAI BÊN TUYẾN PHỐ TỪ PHỐ GIẢNG VÕ ĐI QUA ĐẠI SỨ QUÁN THỤY ĐIỂN, PHỐ ĐỘI CẤN ĐẾN PHỐ HOÀNG HOA THÁM QUẬN BA ĐÌNH, TỶ LỆ 1/500 TẠI 1 PHẦN Ô ĐẤT 1A
ĐỊA ĐIỂM: ĐƯỜNG HOÀNG HOA THÁM, PHƯỜNG LIỄU GIAI, QUẬN BA ĐÌNH, TP. HÀ NỘI

TÊN BẢN VẼ:
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

BẢN VẼ: QH - 02	GHÉP: 01A2	TỶ LỆ: 1/500	NGÀY:...../...../2025
THIẾT KẾ	KTS. TRẦN XUÂN GIA PHÁP		
CHỦ TRÌ	KTS. NGUYỄN MINH TRÀ LINH		
CHỦ NHIỆM	KTS. PHẠM THỊ NGÀN		
TRƯỞNG PHÒNG	KTS. PHẠM VĂN QUANG		
QL.KỸ THUẬT	KTS. PHẠM VĂN QUANG		

GIÁM ĐỐC
TRẦN VĂN QUÂN

CÔNG TY CỔ PHẦN AIDAZ VIỆT NAM

CÔNG TY CỔ PHẦN AIDAZ VIỆT NAM
ĐỊA CHỈ: SỐ 8, TÒA NHÀ AUDI, ĐƯỜNG PHẠM HÙNG, MỄ TRÌ, HÀ NỘI
TEL : 02485855444