CĂN CỨ PHÁP LÝ:

LUẬT THỦ ĐÔ SỐ 39/2024/QH15 NGÀY 28/6/2024;

LUẬT XÂY DỰNG SỐ 50/2014/QH13 NGÀY 18/6/2014;

LUẬT SỬA ĐỔI, BỔ SUNG MỘT SỐ ĐIỀU CỦA LUẬT XÂY DỰNG SỐ 62/2020/QH14 NGÀY 17/6/2020;

LUẬT BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG 2020 SỐ 72/22020/QH14 NGÀY 17/11/2020;

LUẬT QUY HOẠCH ĐÔ THỊ VÀ NÔNG THÔN SỐ 47/2024/QH15 NGÀY 26/11/2024;

LUẬT XÂY DỰNG SỐ 135/2025/QH15 NGÀY 10/12/2025;

LUẬT QUY HOẠCH SỐ 112/2025/QH15 NGÀY 10/12/2025;

NGHỊ ĐỊNH SỐ 145/2025/NĐ-CP NGÀY 12/6/2025 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 CÓ HIỆU LỰC THI HÀNH TỪ NGÀY 01/7/2025;

NGHỊ ĐỊNH SỐ 178/2025/NĐ-CP NGÀY 1/7/2025 CỦA CHÍNH PHỦ VỀ VIỆC QUY ĐỊNH CHI TIẾT MỘT SỐ ĐIỀU CỦA LUẬT QUY HOẠCH ĐÔ THỊ VÀ NÔNG THÔN;

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;

THÔNG TƯ SỐ 10/2025/TT-BXD NGÀY 14/6/2025 CỦA BỘ XÂY DỰNG HƯỚNG DẪN CHỨC NĂNG, NHIỆM VỤ, QUYỀN HẠN CỦA CƠ QUAN CHUYÊN MÔN THUỘC UBND TỈNH, THÀNH PHỐ TRỰC THUỘC TRUNG ƯƠNG VÀ UBND XÃ, PHƯỜNG, ĐẶC KHU THUỘC TỈNH, THÀNH PHỐ TRỰC THUỘC TRUNG ƯƠNG VỀ LĨNH VỰC XÂY DỰNG;

THÔNG TƯ SỐ 17/2025/TT-BXD CỦA BỘ XÂY DỰNG NGÀY 30/6/2025 VỀ VIỆC BAN HÀNH ĐỊNH MỨC, PHƯƠNG PHÁP LẬP VÀ QUẢN LÝ CHI PHÍ CHO HOẠT ĐỘNG QUY HOẠCH ĐÔ THỊ VÀ NÔNG THÔN;

THÔNG TƯ SỐ 16/2025/TT-BXD NGÀY 30/6/2025 CỦA BỘ XÂY DỰNG BAN HÀNH QUY ĐỊNH CHI TIẾT MỘT SỐ ĐIỀU CỦA LUẬT QUY HOẠCH ĐÔ THỊ VÀ NÔNG THÔN;

THÔNG TƯ SỐ 42/2025/TT-BXD NGÀY 09/12/2025 CỦA BỘ XÂY DỰNG BAN HÀNH SỬA ĐỔI 1:2025 QCVN 07:2023/BXD QUY CHUẨN KỸ THUẬT QUỐC GIA VỀ HỆ THỐNG CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT;

THÔNG TƯ SỐ 43/2025/TT-BXD NGÀY 09/12/2025 CỦA BỘ XÂY DỰNG SỬA ĐỔI, BỔ SUNG MỘT SỐ ĐIỀU CỦA THÔNG TƯ SỐ 16/2025/TT-BXD NGÀY 30/6/2025 CỦA BỘ TRƯỞNG BỘ XÂY DỰNG QUY ĐỊNH CHI TIẾT MỘT SỐ ĐIỀU CỦA LUẬT QUY HOẠCH ĐÔ THỊ VÀ NÔNG THÔN;

QUYẾT ĐỊNH SỐ 4874/QĐ-UBND NGÀY 15/08/2013 CỦA UBND THÀNH PHỐ HÀ NỘI VỀ VIỆC PHÊ DUYỆT QUY HOẠCH PHÂN KHU ĐÔ THỊ S3, TỶ LỆ 1/2000;

QUYẾT ĐỊNH SỐ 3627/QĐ-UBND NGÀY 03/10/2022 CỦA ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI VỀ CHƯƠNG TRÌNH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở THÀNH PHỐ HÀ NỘI GIAI ĐOẠN 2021-2030;

QUYẾT ĐỊNH SỐ 2472/QĐ-UBND NGÀY 17/7/2008 CỦA UBND TỈNH HÀ TÂY (TRƯỚC ĐÂY) ĐÃ PHÊ DUYỆT QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500 KHU NHÀ Ở CIRI;

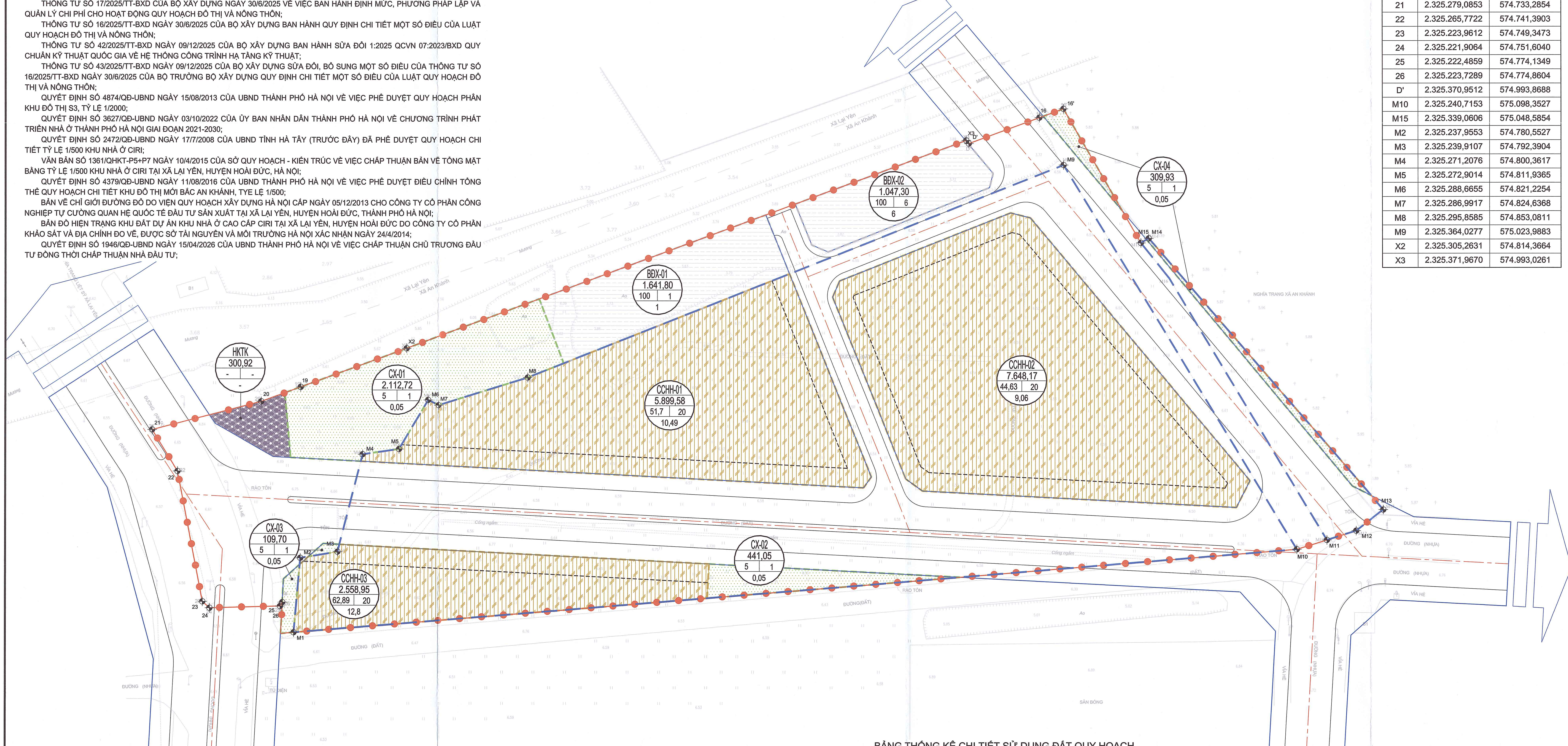
VĂN BẢN SỐ 1361/QHKT-P5+P7 NGÀY 10/4/2015 CỦA SỞ QUY HOẠCH - KIẾN TRÚC VỀ VIỆC CHẤP THUẬN BẢN VẼ TỔNG MẶT BẰNG TỶ LỆ 1/500 KHU NHÀ Ở CIRI TẠI XÃ LẠI YÊN, HUYỆN HOÀI ĐỨC, HÀ NỘI;

QUYẾT ĐỊNH SỐ 4379/QĐ-UBND NGÀY 11/08/2016 CỦA UBND THÀNH PHỐ HÀ NỘI VỀ VIỆC PHÊ DUYỆT ĐIỀU CHỈNH TỔNG THỂ QUY HOẠCH CHI TIẾT KHU ĐÔ THỊ MỚI BẮC AN KHÁNH, TYE LỆ 1/500;

BẢN VẼ CHỈ GIỚI ĐƯỜNG ĐỎ DO VIỆN QUY HOẠCH XÂY DỰNG HÀ NỘI CẤP NGÀY 05/12/2013 CHO CÔNG TY CỔ PHẦN CÔNG NGHIỆP TỰ CƯỜNG QUAN HỆ QUỐC TẾ ĐẦU TƯ SẢN XUẤT TẠI XÃ LẠI YÊN, HUYỆN HOÀI ĐỨC, THÀNH PHỐ HÀ NỘI;

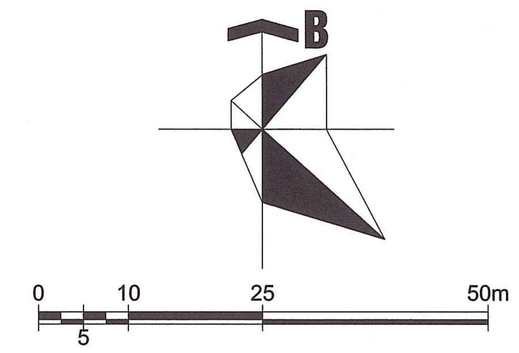
BẢN ĐỒ HIỆN TRẠNG KHU ĐẤT DỰ ÁN KHU NHÀ Ở CAO CẤP CIRI TẠI XÃ LẠI YÊN, HUYỆN HOÀI ĐỨC DO CÔNG TY CỔ PHẦN KHẢO SÁT VÀ ĐỊA CHÍNH ĐO VẼ, ĐƯỢC SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG HÀ NỘI XÁC NHẬN NGÀY 24/4/2014;

QUYẾT ĐỊNH SỐ 1946/QĐ-UBND NGÀY 15/04/2026 CỦA UBND THÀNH PHỐ HÀ NỘI VỀ VIỆC CHẤP THUẬN CHỦ TRƯƠNG ĐẦU TƯ ĐỒNG THỜI CHẤP THUẬN NHÀ ĐẦU TƯ;



BẢNG THỐNG KÊ TỌA ĐỘ RANH GIỚI THEO HỆ TỌA ĐỘ VN-2000

MỐC	TỌA ĐỘ	
	X	Y
M1	2.325.214,0465	574.778,4624
M11	2.325.243,6959	575.107,9080
M12	2.325.246,6959	575.117,2380
M13	2.325.253,4559	575.125,9080
M14	2.325.340,5259	575.051,0880
16	2.325.379,2443	575.016,2742
16'	2.325.382,0791	575.023,9383
19	2.325.292,8572	574.780,6284
20	2.325.288,2155	574.768,0663
21	2.325.279,0853	574.733,2854
22	2.325.265,7722	574.741,3903
23	2.325.223,9612	574.749,3473
24	2.325.221,9064	574.751,6040
25	2.325.222,4859	574.774,1349
26	2.325.223,7289	574.774,8604
D'	2.325.370,9512	574.993,8688
M10	2.325.240,7153	575.098,3527
M15	2.325.339,0606	575.048,5854
M2	2.325.237,9553	574.780,5527
M3	2.325.239,9107	574.792,3904
M4	2.325.271,2076	574.800,3617
M5	2.325.272,9014	574.811,9365
M6	2.325.288,6655	574.821,2254
M7	2.325.286,9917	574.824,6368
M8	2.325.295,8585	574.853,0811
M9	2.325.364,0277	575.023,9883
X2	2.325.305,2631	574.814,3664
X3	2.325.371,9670	574.993,0261



Tỷ lệ xích:
1cm trên bản đồ bằng 5m ngoài thực địa

KÝ HIỆU

- RANH GIỚI LẬP QUY HOẠCH
- M1 — MỐC, TÊN MỐC RANH
- RANH GIỚI THEO GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
- ĐƯỜNG GIAO THÔNG
- CHỈ GIỚI XÂY DỰNG
- ĐẤT NHÀ CHUNG CƯ HỖN HỢP
- ĐẤT BÃI ĐỖ XE
- ĐẤT CÂY XANH SỬ DỤNG CÔNG CỘNG
- ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT HIỆN TRẠNG (TRẠM BƠM BẮC AN KHÁNH)

CHÚ THÍCH

- A — TÊN Ô ĐẤT
- B — DIỆN TÍCH Ô ĐẤT (M^2)
- C — MẬT ĐỘ XÂY DỰNG (%)
- D — TẦNG CAO TỐI ĐA (TẦNG)
- E — HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT (LẦN)

NỘI DUNG ĐỀ XUẤT:

TỔNG DIỆN TÍCH ĐẤT TRONG KHU VỰC QUY HOẠCH LÀ 37.593,69 M2, ĐƯỢC QUY HOẠCH SỬ DỤNG GỒM CÁC CHỨC NĂNG NHƯ SAU:

1. ĐẤT NHÀ Ở: TỔNG DIỆN TÍCH KHOẢNG 16.106,70M2, CHIẾM 42,84% TỔNG DIỆN TÍCH ĐẤT. TRONG ĐÓ, BAO GỒM 03 Ô ĐẤT NHÀ Ở CHUNG CƯ HỖN HỢP
2. ĐẤT CÂY XANH SỬ DỤNG CÔNG CỘNG: TỔNG DIỆN TÍCH KHOẢNG **2.973,40** M2, CHIẾM 7,91% TỔNG DIỆN TÍCH ĐẤT. BAO GỒM 04 Ô KÝ HIỆU TỪ CX-01 ĐẾN CX-04 VỚI CÁC CHỨC NĂNG NHƯ: CÂY XANH, MẶT NƯỚC CẢNH QUAN, VƯỜN HOA ... PHỤC VỤ CÔNG CỘNG, ĐIỀU HÒA KHÔNG KHÍ
3. ĐẤT BÃI ĐỖ XE: TỔNG DIỆN TÍCH KHOẢNG 2.689,10 M2, CHIẾM 7,15% TỔNG DIỆN TÍCH ĐẤT. GỒM 02 Ô ĐẤT BDX-01 VÀ BDX-02;
4. ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT: TỔNG DIỆN TÍCH KHOẢNG 300,92 M2, CHIẾM 0,8% TỔNG DIỆN TÍCH ĐẤT. LÀ CÔNG TRÌNH TRẠM BƠM BẮC AN KHÁNH ĐANG TRONG QUÁ TRÌNH TRIỂN KHAI XÂY DỰNG;
5. ĐẤT GIAO THÔNG: TỔNG DIỆN TÍCH KHOẢNG 15.523,57 M2, CHIẾM 41,29% TỔNG DIỆN TÍCH ĐẤT.

BẢNG TỔNG HỢP SỬ DỤNG ĐẤT QUY HOẠCH

STT	Chức năng đất	Diện tích (m2)	Tỷ lệ (%)
1	Đất nhà ở chung cư hỗn hợp	16.106,70	42,84
2	Đất cây xanh sử dụng công cộng	2.973,40	7,91
3	Đất bãi đỗ xe	2.689,10	7,15
4	Đất hạ tầng kỹ thuật hiện trạng *(Trạm bơm Bắc An Khánh)*	300,92	0,80
5	Giao thông	15.523,57	41,29
	Tổng	37.593,69	100,00

BẢNG THỐNG KÊ CHI TIẾT SỬ DỤNG ĐẤT QUY HOẠCH

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m2)	Quy hoạch						
				Diện tích xây dựng tối đa (m2)	Mật độ xây dựng gộp tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)	Diện tích sàn xây dựng (m2)	Số căn hộ	Dân số (người)
1	**Đất nhà ở chung cư hỗn hợp**	**CCHH**	**16.106,70**	**8.073,18**		**20,0**		**163.933,56**	**1.528**	**3.002**
	Đất nhà ở chung cư hỗn hợp 1	CCHH-01	5.899,58	3.050,33	51,70	20,0	10,49	61.886,62	577	1.134
	Đất nhà ở chung cư hỗn hợp 2	CCHH-02	7.648,17	3.413,62	44,63	20,0	9,06	69.292,38	676	1.269
	Đất nhà ở chung cư hỗn hợp 3	CCHH-03	2.558,95	1.609,23	62,89	20,0	12,80	32.754,56	275	599
2	**Đất cây xanh sử dụng công cộng**	**CX**	**2.973,40**	**148,67**	**5,0**	**1,0**	**0,05**	**148,67**		
	Đất cây xanh sử dụng công cộng 1	CX-01	2.112,72	105,64	5,0	1,0	*0,05*	105,64		
	Đất cây xanh sử dụng công cộng 2	CX-02	441,05	22,05	5,0	1,0	*0,05*	22,05		
	Đất cây xanh sử dụng công cộng 3	CX-03	109,70	5,48	5,0	1,0	*0,05*	5,48		
	Đất cây xanh sử dụng công cộng 4	CX-04	309,93	15,50	5,0	1,0	*0,05*	15,50		
3	**Đất bãi đỗ xe**	**BĐX**	**2.689,10**	**2.689,10**	**100,0**	**6,0**	**6,0**	**7.925,59**		
	Bãi đỗ xe 1	BĐX-01	1.641,80	*1.641,80*	100,0	1,0	1,0	1.641,80		
	Bãi đỗ xe 2	BĐX-02	1.047,30	*1.047,30*	100,0	6,0	6,0	6.283,79		
4	**Đất hạ tầng kỹ thuật hiện trạng** *(Trạm bơm Bắc An Khánh)*	**HTKT**	**300,92**							
5	**Giao thông**		**15.523,57**							
	Tổng		**37.593,69**	**10.910,94**	**29,0**			**172.007,82**	**1.528,0**	**3.002,0**

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT:
ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ SƠN ĐỒNG

KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ .... NGÀY .... THÁNG .... NĂM 2026

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH:
PHÒNG KINH TẾ XÃ SƠN ĐỒNG

KÈM THEO VĂN BẢN SỐ .... NGÀY .... THÁNG .... NĂM 2026

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH:
CÔNG TY CỔ PHẦN QUAN HỆ QUỐC TẾ ĐẦU TƯ SẢN XUẤT

KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ .... NGÀY .... THÁNG .... NĂM 2026

CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM:
ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHI TIẾT KHU NHÀ Ở CAO CẤP CIRI, TỶ LỆ 1/500
ĐỊA ĐIỂM: XÃ SƠN ĐỒNG, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

TÊN BẢN VẼ:
BẢN ĐỒ SỬ DỤNG ĐẤT QUY HOẠCH

BẢN VẼ: QH-03	GHÉP: 01A0	TỶ LỆ: 1/500	NGÀY .../ .../ 2026
THIẾT KẾ	ThS. KTS. CHU PHAN ANH		
CHỦ TRÌ	KTS. ĐỖ THANH QUANG		
CHỦ NHIỆM	TH.S - KTS. ĐẶNG TƯỜNG LINH		
TRƯỞNG PHÒNG	KTS. ĐỖ NGỌC TÂN		
QL KỸ THUẬT	TH.S - KTS. ĐẶNG TƯỜNG LINH		

GIÁM ĐỐC:

CÔNG TY CỔ PHẦN THIẾT KẾ XÂY DỰNG STELLAR — M.S.D.N: 0101516352 — THÀNH PHỐ HÀ NỘI

PHẠM HỒNG QUANG

STELLAR

CÔNG TY CỔ PHẦN THIẾT KẾ XÂY DỰNG STELLAR
ADD: TẦNG 4 - 24 QUANG TRUNG, PHƯỜNG CỬA NAM, TP.HÀ NỘI, VIỆT NAM
EMAIL : mystellar@stellar.com.vn