



**CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN VÀ ĐẦU TƯ  
PHÁT TRIỂN NHÀ VINAHOUSE**

# **T**huyết minh

**QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG TỶ LỆ 1/500 DỰ ÁN XÂY DỰNG  
VÀ QUẢN LÝ KHAI THÁC CHỢ CÁ YÊN SỞ.**

**Địa điểm: Phường Yên Sở –Thành phố Hà Nội**

HÀ NỘI, NĂM 2026

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

**THUYẾT MINH**

**QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG TỶ LỆ 1/500 DỰ ÁN XÂY DỰNG  
VÀ QUẢN LÝ KHAI THÁC CHỢ CÁ YÊN SỞ**

Địa điểm: Phường Yên Sở, thành phố Hà Nội.

**CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP  
QUY HOẠCH  
HTX DỊCH VỤ THỦY SẢN  
THƯƠNG MẠI TỔNG HỢP YÊN SỞ**

**CƠ QUAN NGHIÊN CỨU  
LẬP QUY HOẠCH  
CÔNG TY CP TƯ VẤN VÀ ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN  
NHÀ VINAHOUSE**

**CƠ QUAN TRÌNH DUYỆT  
PHÒNG KINH TẾ, HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ**

Xác nhận Thuyết minh dự án Xây dựng và quản lý khai thác Chợ cá Yên Sở phù hợp Quyết định số 1149/QĐ-UBND ngày 29/4/2026 của Ủy ban nhân dân phường Yên Sở và Hồ sơ Phương án kiến trúc được phê duyệt.

## **A. VĂN BẢN PHÁP LÝ**

Số: 896 /TB-UBND

Hà Nội, ngày 04 tháng 8 năm 2017

## THÔNG BÁO

**Kết luận của tập thể lãnh đạo UBND Thành phố tại cuộc họp về Dự án xây dựng và quản lý khai thác chợ cá Yên Sở tại phường Yên Sở, quận Hoàng Mai**

Ngày 28/7/2017, tại trụ sở UBND Thành phố, đồng chí Chủ tịch UBND Thành phố Nguyễn Đức Chung đã chủ trì cuộc họp tập thể lãnh đạo UBND Thành phố nghe báo cáo về Dự án xây dựng và quản lý khai thác chợ cá Yên Sở tại phường Yên Sở, quận Hoàng Mai. Tham dự họp có các Phó Chủ tịch UBND Thành phố: Nguyễn Quốc Hùng, Nguyễn Thế Hùng, Ngô Văn Quý, Nguyễn Doãn Toàn (các đồng chí Phó Chủ tịch: Nguyễn Văn Sửu, Lê Hồng Sơn đi công tác vắng, Văn phòng đã xin ý kiến thống nhất); Lãnh đạo Văn phòng UBND Thành phố và các Sở, ngành: Kế hoạch và Đầu tư, Công Thương, Tài chính, Quy hoạch Kiến trúc, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải; Lãnh đạo UBND quận Hoàng Mai; Chủ nhiệm Hợp tác xã Dịch vụ Thủy sản, Thương mại tổng hợp Yên Sở.

Sau khi nghe Sở Kế hoạch và Đầu tư báo cáo; ý kiến của các đại biểu dự họp, ý kiến phát biểu của các Phó Chủ tịch UBND Thành phố, thay mặt tập thể lãnh đạo UBND Thành phố, Chủ tịch UBND Thành phố thống nhất kết luận, chỉ đạo như sau:

1. Đồng ý chủ trương với đề xuất của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại văn bản số 946/BC-KH&ĐT về việc cho phép Hợp tác xã Dịch vụ Thủy sản, Thương mại tổng hợp Yên Sở được nhận chuyển nhượng và góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án xây dựng và quản lý khai thác chợ cá Yên Sở tại phường Yên Sở, quận Hoàng Mai.

2. Giao Hợp tác xã Dịch vụ Thủy sản, Thương mại tổng hợp Yên Sở:

- Liên hệ Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Kế hoạch và Đầu tư, UBND quận Hoàng Mai để được hướng dẫn xác định ranh giới và thực hiện thủ tục nhận vốn góp; nhận chuyển nhượng, góp vốn bằng quyền sử dụng đất đảm bảo chặt chẽ, đúng quy định pháp luật.

- Liên hệ Sở Quy hoạch Kiến trúc để được hướng dẫn lập quy hoạch, phương án thiết kế dự án chợ thủy sản văn minh, hiện đại (tham khảo mô hình chợ đầu mối Rungis, Pháp), có hệ thống kho lạnh, cấp thoát nước, xử lý nước thải, chất thải đảm bảo yêu cầu an toàn thực phẩm, vệ sinh môi trường, góp phần nâng cao giá trị gia tăng của sản phẩm và hàng hóa dịch vụ kinh doanh.

- Trường hợp có nhu cầu hỗ trợ vay vốn đầu tư Dự án, lập hồ sơ đề xuất Quỹ Đầu tư và Phát triển Thành phố xem xét, giải quyết.

3. Giao Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì, phối hợp Sở Công Thương, UBND quận Hoàng Mai hướng dẫn nhà đầu tư và giải quyết các thủ tục về đầu tư dự án xây dựng chợ theo quy định hiện hành.

4. Giao UBND quận Hoàng Mai chủ trì, phối hợp Sở Quy hoạch Kiến trúc xây dựng phương án, hoàn thiện hồ sơ và các điều kiện liên quan để đề xuất tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy hoạch tại khu vực Chợ cá cũ sau khi di dời.

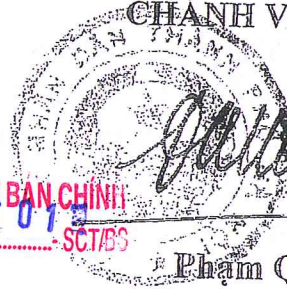
5- Giao Văn phòng UBND Thành phố theo dõi, đôn đốc, báo cáo UBND Thành phố việc thực hiện các kết luận, chỉ đạo trên./.

**Nơi nhận:**

- Đ/c Bí thư Thành ủy;
- Đ/c Chủ tịch UBND TP;
- Các Phó Chủ tịch UBND TP;
- Quỹ Đầu tư và Phát triển TP;
- Các đơn vị dự họp;
- VPUB: C.PVP, TH, TKBT, KT;
- Lưu: VT, KTHương

(để  
báo  
cáo)

TL. CHỦ TỊCH  
CHÁNH VĂN PHÒNG



Phạm Quý Tiên

CHUNG TRỰC BAN SAO ĐƯNG VỚI BAN CHÍNH  
Số chứng thực.....Quyển số.....SCT/BS

Ngày: 04-12-2023



TU. CHỦ TỊCH  
CÔNG CHỨC TƯ PHÁP - HỘ TỊCH  
Trần Thị Thanh Hoài

Số: 97 /QHKT-HTKT

Hà Nội, ngày 05 tháng 04 năm 2018

V/v dự án Bê tông hóa hệ thống thoát nước,  
xây dựng gara đỗ xe tại phường Yên Sở,  
quận Hoàng Mai, Hà Nội.

Kính gửi: Hợp tác xã Dịch vụ thủy sản, Thương mại tổng hợp Yên Sở  
(Địa chỉ: Tổ 19, Sở Thương, phường Yên Sở, quận Hoàng Mai, Hà Nội)

Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội nhận được công văn số 18/HTX-2017 ngày 06/12/2017 của Hợp tác xã Dịch vụ thủy sản, Thương mại tổng hợp Yên Sở giải trình bổ sung một số nội dung liên quan đến việc đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Bê tông hóa hệ thống thoát nước, xây dựng gara đỗ xe tại phường Yên Sở, quận Hoàng Mai, Hà Nội. Gửi kèm theo bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng do Công ty tư vấn thiết kế 36.69 thuộc Tổng công ty 36-CTCP lập năm 2017 có xác nhận của Hợp tác xã Dịch vụ thủy sản, Thương mại tổng hợp Yên Sở và các tài liệu có liên quan.

Sau khi xem xét hồ sơ, đối chiếu với quy hoạch, Sở Quy hoạch-Kiến trúc có ý kiến như sau:

1. Đề xuất của Hợp tác xã Dịch vụ thủy sản, Thương mại tổng hợp Yên Sở gửi kèm theo công văn số 18/HTX-2017 ngày 06/12/2017: khu đất có diện tích khoảng 7.718,4m<sup>2</sup> (gồm 02 lô: Lô C3/P2 có diện tích khoảng 4.134,8m<sup>2</sup>; Lô C3/P3 có diện tích khoảng 3.583,6m<sup>2</sup>); quy mô chỗ đỗ xe khoảng 239 xe. Hiện trạng là tuyến mương tiêu thoát nước hiện có của khu vực.

2. Về chức năng sử dụng đất theo quy hoạch: Theo Quy hoạch phân khu đô thị H2-4 tỷ lệ 1/2000 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 6499/QĐ-UBND ngày 27/11/2015: vị trí khu đất nêu trên có chức năng là đất bãi đỗ xe công cộng tập trung. Việc Hợp tác xã Dịch vụ thủy sản, Thương mại tổng hợp Yên Sở đề xuất xây dựng bãi đỗ xe tại khu vực nêu trên là phù hợp với quy hoạch.

3. Về việc đề xuất công hóa tuyến mương hiện có thành tuyến công hợp: Theo quy hoạch, dọc tuyến đường quy hoạch B=15,5m phía Tây tuyến mương bố trí tuyến cống thoát nước BxH=(2,5÷3,0)m x (2,0÷3,0)m để tiêu thoát nước cho khu vực. Vì vậy, đề nghị Hợp tác xã Dịch vụ thủy sản, Thương mại tổng hợp Yên Sở cần rà soát hiện trạng hạ tầng kỹ thuật đã đầu tư xây dựng tại khu vực dọc tuyến mương; liên hệ với Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội để được xác định cụ thể vị trí, kích thước tuyến cống thoát nước theo định hướng quy hoạch làm cơ sở đề xuất cho phù hợp.

4. Về các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc, quy mô chức năng các hạng mục công trình trong khu vực của dự án: Đề nghị nhà đầu tư nghiên cứu đề xuất, tính toán quy mô đầu tư phù hợp với nhu cầu đỗ xe theo định hướng quy hoạch, đảm bảo các yêu cầu về tổ chức giao thông ra vào bãi đỗ xe, đấu nối với các tuyến đường quy hoạch của khu vực. Đồng thời tuân thủ các quy định tại Thông tư số 18/2013/TT-BGTVT ngày 06/8/2013 của Bộ Giao thông Vận tải quy định về tổ

chức, quản lý hoạt động kinh doanh vận tải bằng xe ô tô và dịch vụ hỗ trợ vận tải đường bộ.

Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc, công suất đỗ xe cụ thể sẽ được xác định chính xác trong quá trình cấp Giấy phép quy hoạch, chấp thuận Tổng mặt bằng khu đất lập dự án đầu tư. Quá trình nghiên cứu lập dự án, khuyến khích Nhà đầu tư nghiên cứu áp dụng các công nghệ đỗ xe tiên tiến, hiện đại để nâng cao công suất đỗ xe.

*Một số nội dung cần lưu ý:*

- Việc đề xuất công hóa tuyến đường thoát nước hiện có cần được nghiên cứu đồng bộ với dự án xây dựng chợ cá Yên Sở tại phường Yên Sở, quận Hoàng Mai đã được UBND Thành phố chấp thuận về mặt chủ trương tại Thông báo số 896/TB-UBND ngày 04/8/2017.

- Sau khi được UBND Thành phố chấp thuận chủ trương đầu tư, Hợp tác xã dịch vụ Thủy sản thương mại tổng hợp Yên Sở liên hệ với Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội để được xác định phạm vi công hóa tuyến đường, chỉ giới đường đỏ các tuyến đường quy hoạch có liên quan và cung cấp số liệu hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch làm cơ sở để lập dự án đầu tư theo quy định.

- Nhà đầu tư liên hệ với UBND quận Hoàng Mai để được khớp nối, thống nhất về ranh giới phạm vi nghiên cứu lập dự án đầu tư đảm bảo không chồng chéo dự án.

- Dự án đầu tư xây dựng công trình thuộc trường hợp phải cấp Giấy phép quy hoạch, vì vậy Nhà đầu tư cần nghiên cứu lập hồ sơ đề nghị cấp Giấy phép quy hoạch theo quy định tại Quyết định số 27/2010/QĐ-UBND ngày 30/8/2011 của UBND Thành phố, xác định rõ đây truyền xây dựng tại gara gửi Sở Quy hoạch – Kiến trúc để được xem xét giải quyết, làm cơ sở nghiên cứu lập, chấp thuận Tổng mặt bằng và phương án kiến trúc công trình theo quy trình quy định.

- Việc thực hiện đầu tư xây dựng công trình trên khu đất phải thực hiện đầy đủ các thủ tục triển khai dự án đầu tư xây dựng theo quy định của Luật Quy hoạch đô thị, Luật Đất đai, Luật Xây dựng, Luật Đầu tư và các quy định hiện hành của Thành phố.

Trên đây là một số ý kiến của Sở Quy hoạch-Kiến trúc Hà Nội để Hợp tác xã Dịch vụ Thủy sản thương mại tổng hợp Yên Sở biết và triển khai các công việc./.

*Nơi nhận:*

- Như trên;
- Giám đốc Sở (để b/c);
- PGĐ Ngô Quý Tuấn (để biết);
- Lưu: VT, HTKT.



**Ngô Quý Tuấn**

Số: **5134** /QHKT-P2

Hà Nội, ngày ~~22~~ tháng **8** năm 2018

V/v Dự án xây dựng và quản lý khai thác  
chợ cá Yên Sở tại phường Yên Sở, quận  
Hoàng Mai, Hà Nội.

Kính gửi: Hợp tác xã Dịch vụ thủy sản, Thương mại tổng hợp Yên Sở.  
(Địa chỉ: Tổ 19, phường Yên Sở, quận Hoàng Mai, Hà Nội)

Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội nhận được Hồ sơ kèm theo các Văn bản số 15/CV-HTX ngày 13/7/2018 của Hợp tác xã Dịch vụ thủy sản, Thương mại tổng hợp Yên Sở về việc đề nghị chấp thuận tổng mặt bằng và phương án kiến trúc công trình Dự án xây dựng và quản lý khai thác chợ cá Yên Sở tại phường Yên Sở, quận Hoàng Mai. Sau khi xem xét, Sở Quy hoạch - Kiến trúc có ý kiến như sau:

1. Về ranh giới dự án:

- Đề nghị Hợp tác xã liên hệ với Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Kế hoạch và Đầu tư, UBND quận Hoàng Mai để được hướng dẫn xác định ranh giới và thực hiện thủ tục nhận vốn góp; nhận chuyển nhượng, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo đúng chỉ đạo của UBND Thành phố tại Thông báo số 896/TB-UBND ngày 04/7/2017.

- Quá trình triển khai tuân thủ quy định của Luật Đầu tư, Luật Xây dựng, Luật Đất đai, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đất đai, Quyết định số 11/2017/QĐ-UBND ngày 31/3/2017 của UBND Thành phố về việc ban hành quy định một số nội dung về thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư trên địa bàn thành phố Hà Nội.

2. Về bản vẽ tổng mặt bằng và phương án kiến trúc công trình:

Đề nghị Hợp tác xã liên hệ với Sở Công thương để được có ý kiến về phương án chợ cá Yên Sở (chợ thủy sản) trên cơ sở Văn bản số 6483/SCT-QLTM ngày 22/12/2017 của Sở Công thương đã góp ý về tổng mặt bằng và phương án kiến trúc công trình; Quá trình triển khai cần hoàn chỉnh tổng mặt bằng và phương án kiến trúc công trình theo nội dung sau:

a) Về bản vẽ tổng mặt bằng:

- Trên cơ sở ranh giới nhận chuyển nhượng, cần nghiên cứu cơ cấu sử dụng đất, phân khu chức năng để đảm bảo chính xác, phù hợp Tiêu chuẩn thiết kế chợ TCVN 9211:2012, cụ thể: nghiên cứu tăng diện tích cây xanh (tối thiểu 10%) và tăng diện tích bãi đỗ xe (tối thiểu 30% diện tích sàn xây dựng theo Hướng dẫn xác định quy mô xây dựng tầng hầm phục vụ đỗ xe đối với các dự án đầu tư xây dựng trên địa bàn Thành phố Hà Nội kèm theo Văn bản số 6676/QHKT-HTKT ngày 04/10/2017 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc).

- Bổ sung nội dung giải trình về: xác định quy mô, diện tích hệ thống kho lạnh trên cơ sở quy mô số lượng kios; xác định cụ thể quy mô, công suất cấp nước, khu xử lý nước thải làm cơ sở đề xuất bố cục tổng mặt bằng đảm bảo các yêu cầu hoạt động kinh doanh, không gây ảnh hưởng đến vệ sinh môi trường; giải pháp đảm bảo sự đồng bộ với dự án Bê tông hóa hệ thống thoát nước, xây dựng gara đỗ xe tại phường Yên Sở.

- Rà soát, kiểm tra các số liệu, ghi chú, đề xuất tại bản vẽ tổng mặt bằng để đảm bảo chính xác (Ví dụ: tổng diện tích xây dựng công trình hiện là 2444m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 37,8%;

tại bản vẽ ghi là 2.219m<sup>2</sup>).

- Bản vẽ tổng mặt bằng cần nghiên cứu đảm bảo tuân thủ Quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành (Ví dụ: khoảng cách, khoảng lùi công trình...).

c) Về phương án kiến trúc:

- Hoàn chỉnh theo các nội dung góp ý về tổng mặt bằng nêu trên. Nghiên cứu kỹ hình thức kiến trúc công trình phù hợp với chức năng sử dụng công trình.

- Phương án kiến trúc công trình cần bổ sung các bản vẽ mặt cắt công trình; Các bản vẽ mặt bằng công trình cần bổ sung số liệu về diện tích sàn xây dựng, số lượng các kios kinh doanh; Các bản vẽ mặt đứng, mặt cắt cần thể hiện chiều cao công trình từ cốt nền đến đỉnh mái.

- Công trình nhà kios 2 tầng: chỉnh sửa cầu thang đảm bảo yêu cầu tại Bảng 10 Tiêu chuẩn thiết kế chợ TCVN 9211:2012 (hiện bố trí cầu thang quá dài không đảm bảo an toàn về hoạt động); nghiên cứu phân chia các kios có tính linh hoạt hơn đáp ứng nhu cầu đa dạng về kinh doanh; không bố trí vệ sinh công cộng trong nhà để đảm bảo yêu cầu về vệ sinh theo yêu cầu Tiêu chuẩn chợ kinh doanh thực phẩm TCVN 11856:2017.

- Kho lạnh: Nghiên cứu kỹ quy mô kho lạnh để đảm bảo đáp ứng yêu cầu sử dụng (Lưu ý: không bố trí kios kinh doanh tại tầng 2).

Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội trả lời đề Hợp tác xã Dịch vụ thủy sản, Thương mại tổng hợp Yên Sở biết, thực hiện tiếp công việc theo đúng các quy định hiện hành về quản lý quy hoạch, đầu tư xây dựng./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Các Sở: Công thương, KH&ĐT, TN&MT (để ph/hợp);
- UBND quận Hoàng Mai (để ph/hợp);
- Giám đốc Sở (để b/c);
- PGĐ Phạm Quốc Tuyền;
- Lưu: VT, P2, PHTKT

**KT.GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**



**Phạm Quốc Tuyền**

Số: 4801 /SCT-QLTM

V/v Góp ý về quy hoạch tổng mặt bằng và phương án kiến trúc công trình dự án xây dựng và quản lý khai thác chợ cá Yên Sở tại phường Yên Sở, quận Hoàng Mai, Hà Nội.

Hà Nội, ngày 08 tháng 09 năm 2018

Kính gửi: Hợp tác xã Dịch vụ thủy sản, Thương mại tổng hợp Yên Sở.

Sở Công Thương nhận được Văn bản số 16/CV-HTX đề ngày 30/8/2018 và hồ sơ kèm theo của Hợp tác xã dịch vụ thủy sản thương mại tổng hợp Yên Sở (sau đây gọi tắt là Hợp tác xã) về việc tham gia ý kiến về quy hoạch tổng mặt bằng và phương án kiến trúc dự án "Xây dựng và quản lý khai thác chợ cá Yên Sở" tại phường Yên Sở, quận Hoàng Mai, Hà Nội. Sau khi nghiên cứu hồ sơ, căn cứ các tiêu chuẩn, quy chuẩn, các quy định hiện hành về quản lý, phát triển chợ và các văn bản có liên quan; Sở Công Thương có ý kiến như sau:

### 1. Tổng quan dự án.

- Tên dự án: Xây dựng và quản lý khai thác chợ cá Yên Sở
- Địa điểm: phường Yên Sở, quận Hoàng Mai, Hà Nội
- Quy mô lập quy hoạch: 6.130 m<sup>2</sup>; mật độ xây dựng: 37,95%; diện tích xây dựng: 2.326 m<sup>2</sup>; tầng cao: tối đa 3 tầng; tổng diện tích sàn: 4.549 m<sup>2</sup>.

### 2. Về giải pháp bố trí tổng mặt bằng.

Chợ cá Yên Sở gồm có các hạng mục công trình sau:

+ 01 nhà điều hành ban quản lý chợ: diện tích đất xây dựng 125m<sup>2</sup>, quy mô xây dựng 03 tầng;

+ 02 dãy nhà trung tâm (02 tầng): diện tích đất xây dựng đối với 01 dãy nhà 767m<sup>2</sup>; Tầng 01 bố trí 32 ki ốt, diện tích mỗi ki ốt từ 16m<sup>2</sup> - 31m<sup>2</sup>, tầng 02 dự kiến làm khu kinh doanh, chế biến và kho.

+ Dãy nhà ki ốt kinh doanh thủy sản số 2: diện tích đất xây dựng 281m<sup>2</sup> gồm 2 tầng. Tầng 1 bố trí 16 ki ốt, diện tích mỗi ki ốt từ 13m<sup>2</sup>-16m<sup>2</sup>, tầng 2 bố trí khu vực kinh doanh.

+ Dãy nhà ki ốt kinh doanh thủy sản số 3: diện tích đất xây dựng 106m<sup>2</sup> bố trí 3 ki-ốt với diện tích mỗi ki ốt từ 23m<sup>2</sup>-33m<sup>2</sup>; Tầng 2 dự kiến làm khu kinh doanh.

+ Khu chế biến, kho lạnh: diện tích đất xây dựng 168m<sup>2</sup> được bố trí là khu chế biến và kho lạnh; Tầng 2 bố trí khu vực kinh doanh

+ Diện tích xây dựng các nhà phụ trợ: 112m<sup>2</sup>.

### 3. Về phương án thiết kế.

- Về quy mô số Ki ốt: tại hồ sơ bản vẽ thiết kế, tổng số ki ốt tại các dãy nhà ki ốt kinh doanh thủy sản là 83 ki ốt. Tuy nhiên, tại văn bản thuyết minh có nêu quy mô là 91 điểm kinh doanh.

- Về mật độ xây dựng: tỷ lệ 37,95%, đối chiếu với tiêu chuẩn thiết kế chợ TCVN9211:2012 “Chợ-tiêu chuẩn thiết kế”, TCVN 11856:2017 “Tiêu chuẩn chợ kinh doanh thực phẩm” là phù hợp (diện tích xây dựng nhà chợ chính và các công trình có mái khác thấp hơn 40% diện tích đất xây dựng chợ);

- Về thiết kế lối đi: Lối đi chính có diện tích 5,5m<sup>2</sup>, lối đi giữa các quầy 4,5m<sup>2</sup> là phù hợp với tiêu chuẩn thiết kế chợ TCVN9211:2012 “Chợ-tiêu chuẩn thiết kế”, TCVN 11856:2017 “Tiêu chuẩn chợ kinh doanh thực phẩm” (theo tiêu chuẩn lối đi chính có chiều rộng không nhỏ hơn 3,6m, lối đi phụ không nhỏ hơn 2,4m);

- Về diện tích bãi xe: 1.391m<sup>2</sup>, tỷ lệ 22,69%.

- Về diện tích vườn cây xanh: 613m<sup>2</sup> chiếm tỷ lệ 10% là phù hợp với tiêu chuẩn.

#### 4. Ý kiến của Sở Công Thương:

Hợp tác xã đã có sự nghiên cứu điều chỉnh, hoàn thiện dự án trên cơ sở tiếp thu các ý kiến góp ý của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Văn bản số 5134/QHKT-P2 ngày 22/8/2018 và của Sở Công Thương tại Văn bản số 6483/SCT-QLTM ngày 22/12/2017. Cụ thể đơn vị đã làm việc và tham khảo mô hình chợ đầu mối Rungis (Pháp); điều chỉnh bản vẽ thiết kế tổng thể mặt bằng và phương án kiến trúc trong đó đã đề cập đến các hạng mục hệ thống kho lạnh, cấp thoát nước, xử lý nước thải, chất thải,... Tuy nhiên, dự án cần tiếp tục nghiên cứu, làm rõ một số nội dung sau:

- Kiểm tra rà soát số liệu các ki ốt đảm bảo chính xác (Hiện có sự chênh lệch số liệu giữa văn bản là 91 điểm kinh doanh so với bản vẽ thiết kế 83 ki ốt), thống nhất giữa bản vẽ thiết kế và báo cáo thuyết minh.

- Số lượng các ki ốt cần xây mới đảm bảo tái bố trí đủ cho các hộ hiện đang kinh doanh tại chợ cá cũ.

- Do đặc thù kinh doanh bán buôn của chợ cá có nhiều ô tô, phương tiện vận tải công kênh và kiến nghị của sở Quy hoạch kiến trúc tại văn bản 5134/QHKT-P2 ngày 22/8/2018, đề nghị Hợp tác xã nghiên cứu thêm dựa trên số lượng khách hàng ra vào tại chợ cũ thời điểm đông nhất để có thiết kế phù hợp tránh tình trạng ùn tắc, đảm bảo an toàn giao thông, PCCC trong và ngoài khu vực chợ.

- Dự án bố trí xây dựng kho lạnh với quy mô 65 m<sup>2</sup>. Tuy nhiên dự án chưa có nội dung thuyết minh cho việc xác định quy mô, diện tích hệ thống kho lạnh trên cơ sở nhu cầu sử dụng. Đối với hệ thống kho lạnh, đề nghị Hợp tác xã cần nghiên cứu, đề xuất phương án tiếp cận của các phương tiện vận chuyển trong quá trình đóng gói, nhập, xuất hàng hóa cho thuận lợi không ảnh hưởng đến các hoạt động khác trong chợ và giảm hao hụt nhiệt cho kho.

Trên đây là ý kiến của Sở Công Thương gửi Hợp tác xã để hoàn thiện hồ sơ. /.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Sở QH-KT;
- Giám đốc Sở (để b/c);
- Lưu: VT, QLTM.

**CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH**  
Số chứng thực: 11162-2017-017  
Ngày: 12/12/2017

Ngày:



KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC

Nguyễn Thanh Hải

**TU. CHỦ TỊCH**  
**CÔNG CHỨC TƯ PHÁP - HỘ TỊCH**  
**Trần Thị Thanh Hoài**

Số: 7312 /QHKT-P2

Hà Nội, ngày 27 tháng Năm 2018

V/v ranh giới sơ bộ khu đất nghiên cứu lập  
Dự án xây dựng và quản lý khai thác chợ  
cá Yên Sở tại phường Yên Sở, quận  
Hoàng Mai, Hà Nội.

Kính gửi: Hợp tác xã Dịch vụ thủy sản, Thương mại tổng hợp Yên Sở.  
(Địa chỉ: Tổ 19, phường Yên Sở, quận Hoàng Mai, Hà Nội)

Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội nhận được Hồ sơ kèm theo các Văn bản số 17/CV-HTX ngày 04/10/2018 và Văn bản số 19/CV-HTX ngày 12/10/2018 của Hợp tác xã Dịch vụ thủy sản, Thương mại tổng hợp Yên Sở về việc đề nghị xác định ranh giới quy hoạch tỷ lệ 1/500 Dự án xây dựng và quản lý khai thác chợ cá Yên Sở tại phường Yên Sở, quận Hoàng Mai. Sau khi xem xét, Sở Quy hoạch - Kiến trúc có ý kiến như sau:

1. Căn cứ:

- Quy hoạch phân khu đô thị H2-4 tỷ lệ 1/2000 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 6499/QĐ-UBND ngày 27/11/2015.
- Thông báo số 896/TB-UBND ngày 04/7/2017 của UBND Thành phố thông báo kết luận của tập thể lãnh đạo UBND Thành phố tại cuộc họp về Dự án xây dựng và quản lý khai thác chợ cá Yên Sở tại phường Yên Sở, quận Hoàng Mai.
- Văn bản số 9276/STNMT-CCQLĐĐ ngày 01/11/2017 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc triển khai thủ tục thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án xây dựng và quản lý khai thác chợ cá Yên Sở tại phường Yên Sở, quận Hoàng Mai, Hà Nội.
- Bản đồ hiện trạng tỷ lệ 1/500 do Công ty Cổ phần Địa chính Hà Nội lập tháng 5/2016 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường xác nhận ngày 06/6/2016.
- Bản vẽ chỉ giới đường đỏ tỷ lệ 1/500 do Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội xác định ngày 15/9/2017.

2. Về quy hoạch:

Theo Quy hoạch phân khu đô thị H2-4, tỷ lệ 1/2000 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 6499/QĐ-UBND ngày 27/11/2015, khu đất thuộc Ô quy hoạch ký hiệu C3/CCKV1 được xác định chức năng đất công cộng đô thị (dự kiến bố trí chợ cá Yên Sở) với các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc chung: Mật độ xây dựng 20-40%; Tầng cao 3-30 tầng.

3. Nội dung giải quyết:

Việc Hợp tác xã Dịch vụ thủy sản, Thương mại tổng hợp Yên Sở đề xuất nghiên cứu lập Dự án xây dựng và quản lý khai thác chợ cá Yên Sở tại khu đất thuộc Ô quy hoạch ký hiệu C3/CCKV1 là phù hợp chủ trương của UBND Thành phố tại Thông báo số 896/TB-UBND ngày 04/7/2017, Quy hoạch phân khu đô thị H2-4, tỷ lệ 1/2000 đã được UBND Thành phố phê duyệt. Sở Quy hoạch - Kiến trúc thông tin về ranh giới sơ bộ khu đất như sau:

- Ranh giới khu đất nghiên cứu được giới hạn bởi các mốc A', B, C', C, D, D', E và F' (Trong đó: các mốc A', B, C, D, E, F' trùng chỉ giới đường đỏ các tuyến đường quy hoạch; các mốc C', D' trùng ranh giới bảo vệ tuyến điện 22kv hiện có; các đoạn ranh giới A'- F' trùng với ranh giới Ô quy hoạch ký hiệu C3/CCKV1).

- Lưu ý trong quá trình triển khai các công việc tiếp theo:

+ Thực hiện theo đúng quy định của Luật Đầu tư, Luật Xây dựng, Luật Đất đai, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đất đai, Quyết định số 11/2017/QĐ-UBND ngày 31/3/2017 của UBND Thành phố ban hành Quy định một số nội dung về thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư trên địa bàn thành phố Hà Nội.

+ Liên hệ với Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Kế hoạch và Đầu tư để triển khai các nội dung có liên quan về đất đai, đầu tư theo hướng dẫn tại Văn bản số 9276/STNMT-CCQLĐĐ ngày 01/11/2017 của Sở Tài nguyên và Môi trường; Liên hệ, phối hợp chặt chẽ với chính quyền địa phương và cơ quan có liên quan triển khai các công việc để đảm bảo không trùng lấn với các dự án liền kề, xác định phần đất mở đường theo quy hoạch để tạo lối vào khu đất, không tạo ra quỹ đất xen kẹt, tránh phát sinh khiếu kiện; đồng thời khớp nối hạ tầng kỹ thuật khu vực phù hợp với định hướng Quy hoạch phân khu đô thị H2-4, tỷ lệ 1/2000 đã được UBND Thành phố phê duyệt.

Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội có ý kiến như trên để Hợp tác xã Dịch vụ thủy sản, Thương mại tổng hợp Yên Sở biết và thực hiện các bước tiếp theo đúng quy định./.

(Có bản vẽ ranh giới sơ bộ khu đất thuộc Ô quy hoạch ký hiệu C3/CCKV1 gửi kèm theo Công văn này).

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Các Sở: Công thương; KH&ĐT, TN&MT (để ph/hợp);
- UBND quận Hoàng Mai (để ph/hợp);
- Giám đốc Sở (để b/c);
- PGĐ Phạm Quốc Tuyền
- Lưu: VT, P2, PHTKT.

**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**



**Phạm Quốc Tuyền**

Ngày: 04-12-2023



**TU. CHỦ TỊCH  
CÔNG CHỨC TƯ PHÁP - HỘ TỊCH  
Trần Thị Thanh Hoài**

Số: 10903/STNMT-CCQLĐĐ

Hà Nội, ngày 17 tháng 12 năm 2018

V/v: Hướng dẫn xác định ranh giới khu đất thực hiện thủ tục thỏa thuận mua tài sản gắn liền với đất, nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để đề xuất Dự án xây dựng và quản lý khai thác chợ cá Yên Sở tại phường Yên Sở, quận Hoàng Mai.

Kính gửi: - UBND quận Hoàng Mai;  
- Hợp tác xã Dịch vụ thủy sản thương mại tổng hợp Yên Sở.

Sở Tài nguyên và Môi trường nhận được Văn bản số 20/CV-HTX ngày 28/11/2018 của Hợp tác xã Dịch vụ thủy sản thương mại tổng hợp Yên Sở đề nghị xác định ranh giới khu đất phục vụ thủ tục thỏa thuận mua tài sản gắn liền với đất, nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để đề xuất Dự án xây dựng và quản lý khai thác chợ cá Yên Sở tại phường Yên Sở, quận Hoàng Mai.

Hiện nay, ranh giới sơ bộ khu đất nghiên cứu lập Dự án (thuộc ô quy hoạch ký hiệu C3/CCKV1 trong Quy hoạch phân khu đô thị H2-4 được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 6499/QĐ-UBND ngày 27/11/2015) tỷ lệ 1/500 đã được Sở Quy hoạch - Kiến trúc xác nhận kèm theo Văn bản số 7321/QHKT-P2 ngày 27/11/2018. Theo đó khu đất có tổng diện tích khoảng 5.800m<sup>2</sup> đất.

Theo xác nhận của UBND quận Hoàng Mai tại Văn bản số 761/UBND-QLĐT ngày 07/4/2017: Khu đất diện tích khoảng 5.800m<sup>2</sup> đất tại phường Yên Sở, quận Hoàng Mai đề xuất thực hiện Dự án có nguồn gốc là đất nông nghiệp giao cho các hộ gia đình, cá nhân theo Nghị định 64/CP của Chính phủ. Hiện trạng khu đất đang trồng rau muống và chuối.

Căn cứ Luật Đất đai năm 2013 và các Nghị định của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật; Quyết định số 11/2017/QĐ-UBND ngày 31/3/2017 của UBND Thành phố về việc ban hành quy định một số nội dung về thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư trên địa bàn thành phố Hà Nội và các Nghị định của Chính phủ giao cho về thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư trên địa bàn Thành phố Hà Nội, Sở Tài nguyên và Môi trường đề nghị Hợp tác xã Dịch vụ thủy sản thương mại tổng hợp Yên Sở:

1. Làm thủ tục cắm mốc giới, xác định ranh giới, diện tích đất trong phạm vi Dự án theo Chỉ lệnh cắm mốc của Sở Tài nguyên và Môi trường để xác định:

a.1. Diện tích đất mà người sử dụng đất có quyền chuyển nhượng, cho thuê quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai: Hợp tác xã thực hiện thỏa thuận nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử



dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất của người đang sử dụng đất theo quy định;

a.2. Diện tích đất mà người sử dụng đất không có quyền chuyển nhượng, cho thuê, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai: Hợp tác xã thực hiện thỏa thuận mua tài sản gắn liền với đất của người đang sử dụng đất (nội dung Hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất phải thể hiện rõ người bán tài sản tự nguyện trả lại đất để Nhà nước thu hồi đất và cho người mua tài sản thuê đất) theo quy định.

Trường hợp diện tích đất mà người sử dụng đất đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo quy định nhưng chưa có Giấy chứng nhận thì người sử dụng đất có trách nhiệm thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trước khi thực hiện bán tài sản gắn liền với đất, chuyển nhượng, cho thuê, góp vốn bằng quyền sử dụng đất với Hợp tác xã.

b. Diện tích đất do UBND phường Yên Sở quản lý hoặc có phần diện tích đất mà người đang sử dụng đất không có quyền chuyển nhượng, cho thuê, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai và không có tài sản gắn liền với đất: Hợp tác xã có trách nhiệm liên hệ với UBND quận Hoàng Mai để thực hiện các bước về: thông báo thu hồi đất; kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm; lập, thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định.

2. Liên hệ với Sở Tài nguyên và Môi trường (phòng Đo đạc bản đồ và Viễn thám) kiểm tra sự trùng khớp với ranh giới các dự án liền kề, phương án cắm mốc giới, tổ chức xác định ranh giới khu đất để thực hiện các nội dung tại Mục 1 theo quy định.

3. Đối với diện tích đất đủ điều kiện bán tài sản gắn liền với đất, nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất: Hợp tác xã liên hệ với Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội để làm thủ tục đăng ký biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

4. Đối với diện tích đất do UBND phường Yên Sở quản lý và phần diện tích đất mà người đang sử dụng đất không có quyền chuyển nhượng, cho thuê, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai và không có tài sản gắn liền với đất: Hợp tác xã có trách nhiệm lập và nộp hồ sơ thu hồi theo quy định tại Khoản 5 Điều 9 và Điều 10 Quyết định số 11/2017/QĐ-UBND ngày 31/3/2017 của UBND Thành phố tại Bộ phận tiếp nhận hồ sơ của UBND quận Hoàng Mai (đối với trường hợp thuộc thẩm quyền thu hồi của UBND cấp huyện) để Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm lập, dự thảo Quyết định thu hồi đất, trình UBND quận Hoàng Mai quyết định thu hồi đất, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng theo quy định.

5. Sau khi thực hiện xong các nội dung trên, Hợp tác xã Dịch vụ thủy sản thương mại tổng hợp Yên Sở có trách nhiệm:

- Liên hệ Sở Quy hoạch - Kiến trúc để hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt Quy hoạch tổng mặt bằng hoặc Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 theo quy định;
- Liên hệ Sở Kế hoạch và Đầu tư để hướng dẫn lập dự án, trình UBND Thành phố quyết định chủ trương đầu tư theo quy định.
- Liên hệ Sở Tài nguyên và Môi trường để hướng dẫn hoàn thiện hồ sơ sử dụng đất, trình UBND Thành phố quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện Dự án theo quy định.

Sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến đề UBND quận Hoàng Mai và Hợp tác xã Dịch vụ thủy sản thương mại tổng hợp Yên Sở biết và thực hiện theo quy định./.

**Nơi nhận:**

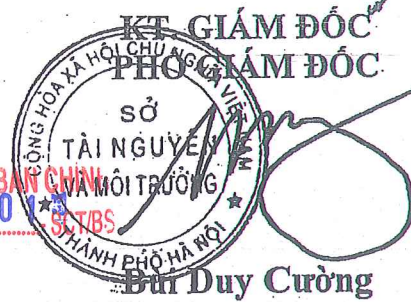
- Như trên;
- Giám đốc Sở; (Để báo cáo)
- Phòng ĐDBĐ&VT; (Để phối hợp)
- Lưu VT, CCQLĐĐ (QHKH)

CHUNG THỰC BAN SAO ĐUNG VỚI BAN CHẤP HÀNH  
Số chứng thực: 11169 - Quyền số: 01

Ngày: 04-12-2023



TU. CHỦ TỊCH  
CÔNG CHỨC TƯ PHÁP - HỘ TỊCH  
Trần Thị Thanh Hoài



ỦY BAN NHÂN DÂN  
PHƯỜNG YÊN SỞ

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

Số: 125/UBND

Yên Sở, ngày 27 tháng 3 năm 2019

V/v: Thực hiện Dự án xây dựng và quản lý khai thác chợ cá Yên Sở tại phường Yên Sở, quận Hoàng Mai.

Kính gửi: Hợp tác xã Dịch vụ thủy sản và thương mại tổng hợp Yên Sở,

Ngày 23/3/2019 UBND phường nhận được văn bản số 24/CV-HTX về việc xác định đối tượng, loại đất để thực hiện chuyển nhượng, góp vốn GPMB Dự án xây dựng và quản lý khai thác chợ cá Yên Sở tại phường Yên Sở. UBND phường có ý kiến như sau:

Từ năm 2017 UBND phường đã giao cán bộ chuyên môn phối hợp cùng các ông (bà) là đội trưởng đội sản xuất nông nghiệp hoàn thành việc cung cấp thông tin về tên người được giao đất, diện tích được giao, loại đất, vị trí thửa đất để đơn vị đo đạc lập bản đồ giải thửa. Đề nghị HTX thủy sản là chủ đầu tư thực hiện dự án yêu cầu đơn vị đo đạc khẩn trương hoàn thiện bản đồ giải thửa đảm bảo trùng khớp với mốc giới bàn giao của Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nội.

Để thực hiện sự thống nhất chỉ đạo của UBND quận Hoàng Mai trong công tác triển khai giải phóng mặt bằng các dự án thỏa thuận nhận chuyển nhượng đã và đang triển khai trên địa bàn quận, trong đó có các dự án trên địa bàn phường như: Dự án của Công ty TNHH CDA, Công ty TĐC tại ao Cửa Làng; Dự án của công ty Hòa Bình tại ao Chăn nuôi; Công ty Tân Á Đại Thành tại Đàm Liễn. UBND phường sẽ căn cứ mốc giới được bàn giao để báo cáo UBND quận các nội dung có liên quan, chủ đầu tư là HTX DVTS & TMTH Yên Sở có trách nhiệm khẩn trương liên hệ với UBND quận, Trung tâm PTQĐ quận, Phòng Tài nguyên và Môi trường quận để được hướng dẫn, chỉ đạo trong công tác giải phóng mặt bằng, thực hiện các bước về thông báo thu hồi đất, kế hoạch thu hồi đất, điều tra, kiểm đếm theo qui định.

Đối với các nội dung còn lại đã được UBND phường và Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nội hướng dẫn tại các văn bản số 10903/STNMT-CCQLĐĐ ngày 27/12/2018; văn bản số 9276/STNMT-CCQLĐĐ ngày 01/11/2017; Văn bản số 118/UBND ngày 20/3/2019.

UBND phường có ý kiến đề Hợp tác xã Dịch vụ thủy sản và thương mại tổng hợp Yên Sở biết và khẩn trương triển khai thực hiện dự án.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, ĐC.

**CHỨNG THỰC BAN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH**

Số chứng thực...1.1.1.53...Quyển số...01789

Ngày 03-12-2023



TUỶ CHỨC TỊCH

CÔNG CHỨC TỊCH

Trần Thị Thanh Huyền



ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH

Trần Quốc Quyết

Số: ~~3796~~ /QHKT-P2+HTKT

Hà Nội, ngày ~~12~~ tháng ~~7~~ năm 2019

V/v tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 và Phương án kiến trúc công trình Dự án xây dựng và quản lý khai thác chợ cá Yên Sở tại phường Yên Sở, quận Hoàng Mai, Hà Nội.

Kính gửi: Hợp tác xã Dịch vụ thủy sản, Thương mại tổng hợp Yên Sở.  
(Địa chỉ: Tổ 19, phường Yên Sở, quận Hoàng Mai, Hà Nội)

Sở Quy hoạch - Kiến trúc thành phố Hà Nội nhận được Hồ sơ kèm theo Văn bản số 26/CV-HTX ngày 06/4/2019 của Hợp tác xã Dịch vụ thủy sản, Thương mại tổng hợp Yên Sở về việc đề nghị chấp thuận Bản vẽ Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 và Phương án kiến trúc công trình Dự án xây dựng và quản lý khai thác chợ cá Yên Sở tại phường Yên Sở, quận Hoàng Mai. Sau khi xem xét, Sở Quy hoạch - Kiến trúc có ý kiến như sau:

1. Vị trí, hiện trạng khu đất:

Khu đất tại phường Yên Sở, quận Hoàng Mai có tổng diện tích khoảng 6.127,3m<sup>2</sup>, phía Tây giáp đường hiện có, các phía Bắc và phía Nam giáp đường quy hoạch, phía Đông giáp đất cây xanh. Hiện trạng phía Tây khu đất có tuyến mương, tuyến điện đi qua, phần diện tích còn lại là đất vườn, ao,... trên khu đất hiện có một số công trình 1 tầng.

2. Về quá trình triển khai:

- Ngày 04/7/2017, UBND Thành phố đã có Thông báo số 896/TB-UBND thông báo kết luận của tập thể lãnh đạo UBND Thành phố tại cuộc họp về Dự án xây dựng và quản lý khai thác chợ cá Yên Sở tại phường Yên Sở, quận Hoàng Mai.

- Sở Quy hoạch Kiến trúc đã có các văn bản: số 5467/QHKT-P2 ngày 17/8/2017, số 5134/QHKT-P2 ngày 22/8/2018 xác định sơ bộ về ranh giới, hướng dẫn Hợp tác xã Dịch vụ thủy sản, Thương mại tổng hợp Yên Sở lập bản vẽ Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 và phương án kiến trúc công trình.

- Sở Tài nguyên và Môi trường đã có các văn bản: số 9276/STNMT-CCQLĐĐ ngày 01/11/2017, số 10903/STNMT-CCQLĐĐ ngày 27/12/2018 hướng dẫn Hợp tác xã các thủ tục về đất đai và yêu cầu sau khi thực hiện các nội dung về đất đai (có quyết định thu hồi đất, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng). Đến nay, Hợp tác xã Dịch vụ thủy sản, Thương mại tổng hợp Yên Sở chưa hoàn thành các thủ tục về sử dụng đất theo hướng dẫn của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Công văn số 10903/STNMT-CCQLĐĐ ngày 27/12/2018.

3. Ý kiến của Sở Quy hoạch - Kiến trúc:

a) Về trình tự triển khai:

Đề nghị Hợp tác xã Dịch vụ thủy sản, Thương mại tổng hợp Yên Sở hoàn thành các thủ tục về đất đai theo đúng hướng dẫn của Sở Tài nguyên và Môi trường (tại Công văn số 10903/STNMT-CCQLĐĐ ngày 27/12/2018) làm cơ sở để hoàn chỉnh Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 theo quy định.

b) Về Tổng mặt bằng và Phương án kiến trúc:

- Ranh giới, diện tích khu đất đã được hoàn chỉnh phù hợp với ranh giới Sở Quy hoạch - Kiến trúc xác nhận tại Văn bản số 5134/QHKT-P2 ngày 22/8/2018 và Bản định vị mốc thực hiện theo Văn bản số 10903/STNMT-CCQLĐĐ ngày 27/12/2018 của Sở Tài nguyên và Môi trường.

- Về diện tích bãi đỗ xe cần nghiên cứu đảm bảo diện tích đỗ xe tối thiểu đạt 1.600m<sup>2</sup> (trong đó có thể nghiên cứu phương án xây dựng bãi đỗ xe cao tầng để đáp ứng đủ nhu cầu đỗ xe của dự án); Xác định cụ thể quy mô, chỗ đỗ xe (xe máy, ô tô con, ô tô tải,...), diện tích sân, bãi phục vụ vận chuyển hàng hóa phù hợp quy mô, tính chất của chợ (chuyên doanh), Tiêu chuẩn thiết kế Chợ TCVN 9211:2012.

- Về giao thông: đường nội bộ trong khu đất cần thiết kế đảm bảo lòng đường xe chạy có bề rộng tối thiểu 6m (02 làn xe chạy); vịnh đậu xe trước công chính cần đảm bảo chiều ngang bằng tối thiểu 4 lần chiều rộng của công chính.

- Đối với khu vực nằm trong phạm vi tuyến đường tại phía Tây khu đất cần có giải pháp đảm bảo sự đồng bộ với dự án Bê tông hóa hệ thống thoát nước, xây dựng gara đỗ xe tại phường Yên Sở (Sở Quy hoạch - Kiến trúc đã có Văn bản số 97/QHKT-HTKT ngày 05/01/2018 hướng dẫn về dự án bê tông hóa hệ thống thoát nước, xây dựng gara đỗ xe tại phường Yên Sở, quận Hoàng Mai).

- Hoàn chỉnh bản vẽ Tổng mặt bằng và Phương án kiến trúc theo các góp ý nêu trên, trong đó lưu ý: Nghiên cứu kỹ hình thức kiến trúc công trình nhà chợ chính và các hạng mục phụ trợ, cổng, hàng rào đảm bảo theo hướng hiện đại, phù hợp với chức năng chợ và không gian kiến trúc cảnh quan khu vực lân cận; Nghiên cứu giảm chiều cao công trình đối với dãy kios cao 01 tầng (phía Đông của khu đất) giáp đất công viên, cây xanh theo quy hoạch; Bổ sung các nội dung nghiên cứu khớp nối về không gian kiến trúc cảnh quan, giao thông và hạ tầng kỹ thuật với khu vực lân cận.

c) Các nội dung lưu ý khác:

- Thực hiện theo đúng quy định của Luật Đầu tư, Luật Xây dựng, Luật Đất đai, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đất đai, Quyết định số 11/2017/QĐ-UBND ngày 31/3/2017 của UBND Thành phố ban hành Quy định một số nội dung về thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư trên địa bàn thành phố Hà Nội.

Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội có ý kiến như trên để Hợp tác xã Dịch vụ thủy sản, Thương mại tổng hợp Yên Sở biết và thực hiện các bước tiếp theo đúng quy định./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Các Sở: Công thương; KH&ĐT, TN&MT (để ph/hợp);
- UBND quận Hoàng Mai (để ph/hợp);
- Giám đốc Sở (để b/c);
- PGĐ Phạm Quốc Tuyền;
- Lưu: VT, P2, PHTKT.



**Phạm Quốc Tuyền**

ỦY BAN NHÂN DÂN  
PHƯỜNG YÊN SỞ

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

Số: 68.../UBND

Yên Sở, ngày 28...tháng 02 năm 2020

V/v: thực hiện Cấp giấy chứng nhận  
QSD đất và tài sản gắn liền với  
đất trước khi thực hiện chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất

Kính gửi: - UBND quận Hoàng Mai;  
- Phòng Tài nguyên môi trường Quận;

UBND phường Yên Sở nhận được Văn bản số 1013/STNMT-CCQLĐĐ ngày 13/02/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội về việc Hợp tác xác Dịch vụ thủy sản thương mại tổng hợp Yên Sở đề nghị hướng dẫn tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong việc thực hiện thủ tục nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để đề xuất Dự án xây dựng và quản lý khai thác chợ cá Yên Sở tại phường Yên Sở, quận Hoàng Mai. UBND phường Yên Sở có ý kiến như sau:

Ngày 11/7/2019, UBND Phường có Văn bản số 269/UBND xin hướng dẫn về việc triển khai thực hiện dự án xây dựng và quản lý khai thác chợ cá Yên Sở tại phường Yên Sở theo văn bản 1649/UBND-TNMT ngày 01/7/2019 của UBND quận Hoàng Mai.

Tại văn bản số 1013/STNMT-CCQLĐĐ ngày 13/02/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường có nội dung: “*Căn cứ quy định của pháp luật trên, Sở Tài nguyên và Môi trường đã có Văn bản số 10903/STNMT-CCQLĐĐ ngày 27/12/2018 hướng dẫn UBND quận Hoàng Mai và Hợp tác xã Dịch vụ Thủy sản Thương mại tổng hợp Yên Sở thực hiện thủ tục mua tài sản gắn liền với đất, nhận chuyển nhượng, cho thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để đề xuất Dự án, trong đó tại điểm a.2 Mục 1 có nội dung: “Trường hợp diện tích đất mà người sử dụng đất đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo quy định nhưng chưa có Giấy chứng nhận thì người sử dụng đất có trách nhiệm thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trước khi thực hiện bán tài sản gắn liền với đất, chuyển nhượng, cho thuê, góp vốn bằng quyền sử dụng đất với Hợp tác xã”.*

Đề nghị Hợp tác xã Dịch vụ Thủy sản Thương mại tổng hợp Yên Sở phối hợp với UBND quận Hoàng Mai thực hiện thủ tục nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp của các hộ gia đình, cá nhân được giao theo Nghị định số 64/CP của Chính phủ theo quy định của Luật đất đai 2013, Thông tư hướng dẫn và Văn bản số 10903/STNMT-CCQLĐĐ ngày 27/12/2018 của Sở Tài nguyên và Môi trường.”

Vậy UBND Phường kính đề nghị UBND quận Hoàng Mai, phòng Tài nguyên và Môi trường Quận có ý kiến chỉ đạo và triển khai thực hiện việc cấp GCNQSD đất sản xuất nông nghiệp cho người sử dụng đất đủ điều kiện trước



Số: /QHKT-QKD

Hà Nội, ngày tháng năm 2025

V/v: Tham gia ý kiến thẩm định đề xuất thực hiện dự án chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư xây dựng và quản lý khai thác chợ cá Yên Sở, phường Yên Sở, quận Hoàng Mai, Hà Nội.

Kính gửi: Sở Tài chính Hà Nội

(Địa chỉ: Khu liên cơ quan Vân Hồ, số 52 phố Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội)

Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội có nhận được Văn bản số 3859/STC-KTN ngày 08/4/2025 của Sở Tài chính Hà Nội về việc xin ý kiến thẩm định đề xuất thực hiện dự án chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư xây dựng và quản lý khai thác chợ cá Yên Sở, phường Yên Sở, quận Hoàng Mai (có gửi kèm theo: Hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư do Hợp tác xã Dịch vụ thủy sản Thương mại tổng hợp Yên Sở lập năm 2025 và các văn bản, tài liệu có liên quan). Tại Mục 1 văn bản nêu trên, Sở Tài chính có đề nghị Sở Quy hoạch Kiến trúc: Thẩm định các nội dung về địa điểm xây dựng, ranh giới xây dựng của Dự án; sự phù hợp của Dự án với quy hoạch vùng, quy hoạch đô thị; nhu cầu sử dụng đất; các nội dung khác (nếu có).

Sau khi kiểm tra hồ sơ, Sở Quy hoạch - Kiến trúc có ý kiến như sau:

### **1. Về quá trình giải quyết trước đây:**

- Về địa điểm xây dựng và ranh giới xây dựng của Dự án: Sở Quy hoạch - Kiến trúc đã có Văn bản số 7312/QHKT-P2 ngày 27/11/2018 gửi Hợp tác xã Dịch vụ thủy sản Thương mại tổng hợp Yên Sở (gửi kèm theo văn bản này).

- Đồng thời, theo đề nghị của Sở Công thương tại Văn bản số 970/SCT-QLTM ngày 11/3/2021, Sở Quy hoạch - Kiến trúc đã có Văn bản số 1293/QHKT-P2 ngày 06/4/2021, trong đó tham gia ý kiến đối với chợ cá Yên Sở (cơ sở mới) tại phường Yên Sở, quận Hoàng Mai.

### **2. Đề xuất của nhà đầu tư:**

Tại Văn bản đề xuất dự án đầu tư ngày 26/3/2025 (kèm theo Hồ sơ) Hợp tác xã Dịch vụ thủy sản Thương mại tổng hợp Yên Sở, có đề xuất dự kiến lập dự án xây dựng và quản lý khai thác chợ cá Yên Sở tại phường Yên Sở, quận Hoàng Mai với nhu cầu sử dụng đất, như sau: Tổng diện tích ô đất lập Tổng mặt bằng: 6.127,3m<sup>2</sup>; Diện tích dự án Bê tông hóa hệ thống thoát nước, xây dựng Gara đỗ xe: 1.833,7m<sup>2</sup>; Đất xây dựng chợ: 4.293,6m<sup>2</sup>; Đất xây dựng Kiot và các công trình phụ trợ: 1.770m<sup>2</sup>; Tổng diện tích sàn xây dựng: 3.730m<sup>2</sup>; Mật độ xây dựng: <40%; Tầng cao công trình: 01 ÷ 03 tầng; Đất cây xanh: 711m<sup>2</sup>; Đất giao thông: 1.812,6m<sup>2</sup>.

### **3. Sở Quy hoạch - Kiến trúc tham gia ý kiến:**

#### **a. Về quy hoạch có liên quan, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành:**

- Theo Quy hoạch phân khu đô thị H2-4, tỷ lệ 1/2000 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 6499/QĐ-UBND ngày 27/11/2015, khu đất nêu trên thuộc ô quy hoạch ký hiệu C3/CCKV1 được xác định chức năng đất công cộng đô thị (dự kiến bố trí chợ cá Yên Sở) trong đó chưa xác định cụ thể các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc tại ô quy hoạch ký hiệu C3/CCKV1. Tại Quy định quản lý kèm theo đồ án Quy hoạch phân khu đô thị H2-4 được duyệt đã xác định: Ô quy hoạch ký hiệu C3/CCKV1 thuộc Khu quy hoạch C, trong đó đối với đất công cộng đô thị có các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc chung của cả ô quy hoạch: Mật độ xây dựng: 20 ÷ 40%; Tầng cao: 03 ÷ 30 tầng.

- Theo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng (QCVN 01: 2021/BXD) và Tiêu chuẩn Quốc gia (TCVN 9211: 2012 Chợ - Tiêu chuẩn thiết kế), có quy định: Mật độ xây

dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng công trình chợ trong khu vực xây mới là 40%; Số tầng nhà đối với công trình chợ cấp Quận, Huyện, Thị trấn: 01 ÷ 03 tầng.

**b. Ý kiến của Sở Quy hoạch - Kiến trúc:**

- Việc nhà đầu tư đề xuất lập dự án xây dựng và quản lý khai thác chợ cá Yên Sở tại phường Yên Sở, quận Hoàng Mai có chức năng sử dụng đất (đất công cộng đô thị - bố trí chợ cá Yên Sở) phù hợp với định hướng Quy hoạch phân khu đô thị H2-4 được duyệt với yêu cầu cần đảm bảo phù hợp với Nghị định số 60/2024/NĐ-CP ngày 05/6/2024 của Chính phủ quy định về phát triển và quản lý chợ. Về các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc đề xuất cơ bản phù hợp Quy hoạch phân khu đô thị H2-4 được duyệt, Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng (QCVN 01: 2021/BXD) và Tiêu chuẩn Quốc gia (TCVN 9211: 2012 Chợ - Tiêu chuẩn thiết kế). Quy mô, diện tích, ranh giới, các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc cụ thể và các nội dung khác có liên quan tại khu đất dự án đầu tư nêu trên sẽ được xác định trong giai đoạn lập Tổng mặt bằng, tỷ lệ 1/500 và phương án kiến trúc trình cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Việc thực hiện dự án chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư xây dựng và quản lý khai thác chợ cá Yên Sở, phường Yên Sở, quận Hoàng Mai cần thực hiện theo đúng quy định hiện hành về quản lý quy hoạch, đất đai, đầu tư, xây dựng của Nhà nước và Thành phố.

Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội có ý kiến tham gia như nêu trên gửi Sở Tài chính Hà Nội để tổng hợp, giải quyết theo quy định./.

*(Gửi kèm theo: Văn bản số 7312/QHKT-P2 ngày 27/11/2018 và số 1293/QHKT-P2 ngày 06/4/2021 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc)*

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Giám đốc Sở (để b/cáo);
- UBND quận Hoàng Mai (để ph/hợp);
- HTX DV Thủy sản TMTH Yên Sở (để biết);
- PGĐ Sở Trần Quang Tuyên;
- Lưu: VP, QKĐ.

**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**

**Trần Quang Tuyên**

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
QUẬN HOÀNG MAI**

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

Số: /UBND-KTHTĐT  
V/v phúc đáp Văn bản số 3859/STC-KTN  
ngày 08/4/2025 của Sở Tài chính.

Hoàng Mai, ngày tháng năm 2025

Kính gửi: Sở Tài chính Hà Nội.

Ủy ban nhân dân quận Hoàng Mai nhận được Văn bản số 3859/STC-KTN ngày 08/4/2025 của Sở Tài chính về việc xin ý kiến thẩm định đề xuất thực hiện dự án chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư xây dựng và quản lý khai thác chợ cá Yên Sở do Hợp tác xã dịch vụ thủy sản thương mại tổng hợp Yên Sở đề xuất.

Căn cứ Quy chế làm việc của Ban Chấp hành Đảng bộ quận Hoàng Mai khóa IV, UBND quận Hoàng Mai đã báo cáo Thường trực Quận ủy, Ban Thường vụ Quận ủy. Trên cơ sở ý kiến thống nhất, UBND Quận phúc đáp Sở Tài chính cụ thể như sau:

**1. Kiểm tra, rà soát về địa điểm, ranh giới, diện tích, hiện trạng sử dụng đất; sự phù hợp của dự án với: Định hướng phát triển kinh tế - xã hội của địa phương; quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt; nhu cầu sử dụng đất và tài nguyên; việc chấp hành quy định của pháp luật về trật tự xây dựng; về tiến độ thực hiện dự án và các nội dung khác có liên quan:**

- *Địa điểm, ranh giới:* Khu đất đề xuất đầu tư xây dựng nằm trên tuyến phố Hưng Thịnh, phường Yên Sở, quận Hoàng Mai thuộc ô quy hoạch ký hiệu C3/CCKV1 theo Quy hoạch phân khu đô thị H2-4, tỷ lệ 1/2000. Ranh giới: Phía Bắc và phía Nam giáp đường quy hoạch (*Chưa đầu tư xây dựng*); Phía Đông giáp khu cây xanh theo quy hoạch; Phía Tây giáp mương Sở Thượng và phố Hưng Thịnh.

- *Diện tích, hiện trạng sử dụng đất:* Diện tích ô đất khoảng 6.127,3m<sup>2</sup>; bao gồm: 4.293,6m<sup>2</sup> đất của 31 hộ gia đình cá nhân được giao đất theo Nghị định số 64/CP của Chính phủ (*Hợp tác xã đã hoàn thành việc nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất*) và 1.833,7m<sup>2</sup> đất công do UBND phường Yên Sở quản lý. Hiện trạng là đất trống và mương nước.

- *Sự phù hợp của dự án với định hướng phát triển kinh tế - xã hội của địa phương, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt:*

+ Việc triển khai thực hiện đầu tư dự án là phù hợp với định hướng phát triển kinh tế - xã hội của địa phương, phù hợp với chức năng sử dụng đất theo quy hoạch phân khu đô thị được duyệt (*đất công cộng khu vực*).

+ Dự án có trong kế hoạch sử dụng đất năm 2024 quận Hoàng Mai. Không có trong kế hoạch sử dụng đất năm 2025 quận Hoàng Mai.

- *Nhu cầu sử dụng đất và tài nguyên:* Hợp tác xã đã hoàn thành việc nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất đối với diện tích 4.293,6m<sup>2</sup> đất của 31 hộ gia đình cá nhân được giao đất theo Nghị định số 64/CP của Chính phủ được Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội xác nhận tại Văn bản số 16833/VPĐKĐĐ-KTĐ ngày 23/12/2024.

- *Việc chấp hành quy định của pháp luật về trật tự xây dựng:* Hiện tại là đất trống, không vi phạm về trật tự xây dựng, UBND Quận không nhận được đơn thư liên quan đến tranh chấp khiếu kiện về việc sử dụng đất.

## **2. Cho ý kiến cụ thể đối với hiện trạng sử dụng đất tại diện tích dự án 1.833,7m<sup>2</sup> do UBND phường Yên Sở quản lý:**

Diện tích 1.833,7m<sup>2</sup> là đất công do UBND phường Yên Sở quản lý. Hiện trạng là đất trống và mương thoát nước.

## **3. Một số nội dung khác:**

Đề nghị Sở Tài chính tham mưu UBND Thành phố xem xét lựa chọn Nhà đầu tư theo quy định hiện hành đối với phần diện tích 4.293,6m<sup>2</sup> đất (*Hợp tác xã dịch vụ thủy sản thương mại tổng hợp Yên Sở đã hoàn thành việc nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất*).

Việc kết nối giao thông của ô đất với tuyến phố Hưng Thịnh, UBND Quận đã có ý kiến tại Văn bản số 761/UBND-QLĐT ngày 07/4/2017 gửi Sở Kế hoạch - Đầu tư Hà Nội (*nay là Sở Tài chính*). Đề nghị Sở Tài chính báo cáo Thành phố chỉ đạo theo thẩm quyền việc khớp nối đồng bộ hạ tầng giao thông, kỹ thuật theo quy hoạch được duyệt.

Trên đây là một số ý kiến của UBND quận Hoàng Mai phúc đáp Sở Tài chính để tổng hợp báo cáo UBND Thành phố theo quy định./.

### ***Nơi nhận:***

- Như trên;
- Thường trực Quận ủy; (để b/c)
- Lãnh đạo UBND Quận;
- Lưu: VT, KTHTĐT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**

**Nguyễn Minh Tâm**

Số: /SXD-TCĐT

Hà Nội, ngày tháng năm 2025

V/v thẩm định đề xuất thực hiện dự án  
chấp thuận chủ trương đầu tư đồng  
thời chấp thuận nhà đầu tư xây dựng  
và quản lý khai thác chợ cá Yên Sở

Kính gửi: Sở Tài chính.

Sở Xây dựng nhận được văn bản số 3859/STC-KTN ngày 08/4/2025, số 4530/STC-KTN ngày 22/4/2025 của Sở Tài chính về việc thẩm định đề xuất thực hiện dự án chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư xây dựng và quản lý khai thác chợ cá Yên Sở. Sau khi rà soát, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

### **I. Khái quát thông tin chung của dự án đề xuất:**

- Theo văn bản đề nghị thực hiện dự án đầu tư, Nhà đầu tư đề xuất thực hiện một số nội dung sau:

- Tên dự án: Xây dựng và quản lý khai thác chợ cá Yên Sở.

- Địa điểm: Phường Yên Sở, quận Hoàng Mai, Hà Nội.

- Quy mô dự án: Tổng diện tích ô đất lập tổng mặt bằng: 6.127,3m<sup>2</sup>; hiện tích dự án bê tông hóa hệ thống thoát nước, xây dựng Gara đỗ xe: 1.833,7m<sup>2</sup>; Đất xây dựng chợ: 4.293,6m<sup>2</sup>; Đất xây dựng Kiot và các công trình phụ trợ: 1.770m<sup>2</sup>; Tổng diện tích sàn xây dựng: 3.730m<sup>2</sup>; Mật độ xây dựng: <40%; tầng cao công trình: 01 ÷ 03 tầng; Đất cây xanh: 711m<sup>2</sup>; Đất giao thông: 1.812,6m<sup>2</sup>.

- Tổng vốn đầu tư: 51.053 triệu đồng.

- Thời gian thực hiện: 2025-2027.

### **II. Về ý kiến của Sở Xây dựng.**

#### **1. Về dự kiến tổng mức đầu tư:**

- Về phương pháp xác định: Sơ bộ tổng mức đầu tư dự án tại thời điểm thiết lập hồ sơ được xác định theo phương pháp tính theo quy mô, công suất dự kiến và suất vốn đầu tư xây dựng được Bộ Xây dựng ban hành kèm theo Quyết định số 816/QĐ-BXD ngày 22/8/2024 là phù hợp về phương pháp xác định tại giai đoạn lập đề xuất dự án. Tuy nhiên hiện nay, Bộ Xây dựng đã ban hành Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 về Công bố Suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2024, theo đó trong giai đoạn tiếp theo đề nghị Nhà đầu tư căn cứ quyết định đã nêu để làm cơ sở tính toán tổng mức đầu tư.

- Về thành phần chi phí đầu tư xây dựng: Cơ bản phù hợp với hướng dẫn tại các Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021.

- Về chi phí dự phòng: Đề nghị bổ sung chi phí dự phòng theo yếu tố trượt giá theo quy định của Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 của Chính phủ và các Thông tư hướng dẫn có liên quan.

- Hiện nay, các chi phí chính đều đang được nhà đầu tư tạm tính. Mặt khác, Đối với nguồn vốn khác, Luật Xây dựng và các Nghị định hướng dẫn có liên quan không quy định trách nhiệm thẩm định sơ bộ tổng mức đầu tư dự án của cơ quan chuyên môn về xây dựng tại giai đoạn đề xuất chủ trương đầu tư dự án. Theo đó, trong bước lập, trình thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi Sở Xây dựng sẽ tham gia ý kiến đối với các nội dung chuyên ngành Sở quản lý.

**2. Về tiến độ thực hiện dự án:** Đề nghị Nhà đầu tư nghiên cứu, rà soát cụ thể các nội dung công việc cần triển khai dự án để rút ngắn tiến độ thực hiện, sớm đưa công trình vào khai thác sử dụng, nâng cao giá trị sử dụng đất.

### **3. Một số nội dung liên quan khác:**

- Đối với nội dung xây dựng gara đỗ xe: Đề nghị nhà đầu tư cần làm rõ công năng sử dụng của gara đỗ xe của dự án là phục vụ cho dự án hay cả một phần khu vực. Hiện nay, trên địa bàn quận Hoàng Mai nhu cầu bãi đỗ xe là rất lớn, tuy nhiên việc triển khai đầu tư hệ thống bãi đỗ xe còn hạn chế. Trong trường hợp công năng sử dụng của gara đỗ xe của dự án là phục vụ cho dự án, đề nghị Nhà đầu tư nghiên cứu thêm phương án mở gara đỗ xe nhằm phục vụ một phần khu vực.

- Về khả năng kết nối giao thông: Theo hồ sơ của Nhà đầu tư, dự án phía Tây giáp tuyến đường Hưng Thịnh (hiện trạng đang khai thác sử dụng với B=15,5m) và thông qua tuyến đường này để kết nối với đường Đỗ Mười (đường quốc lộ 1A cũ) theo đó việc kết nối ra vào của dự án là thuận lợi.

- Những vấn đề liên quan khác ngoài lĩnh vực ngành quản lý cần có ý kiến góp ý của các cơ quan chuyên môn quản lý Nhà nước chuyên ngành thuộc Thành phố đối với từng lĩnh vực để đảm bảo việc thực hiện dự án tuân thủ theo đúng quy định của pháp luật

Trên đây là ý kiến của Sở Xây dựng làm cơ sở cho Sở Tài chính tổng hợp./.

#### **Nơi nhận:**

- Như trên;
- Đ/c Giám đốc Sở (để b/c);
- Các Đ/c PGĐ Sở (để biết và p/h);
- Lưu: VP, TCĐT.

**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**

**Nguyễn Thế Công**



Số: /SNNMT-QHKHSDD

Hà Nội, ngày tháng năm 2025

V/v tham gia ý kiến thẩm định đề xuất thực hiện dự án chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư xây dựng và quản lý khai thác chợ cá Yên Sở, phường Yên Sở, quận Hoàng Mai

Kính gửi: Sở Tài chính.

Sở Nông nghiệp và Môi trường nhận được Văn bản số 3859/STC-KTN ngày 04/4/2025 của Sở Tài chính đề nghị tham gia ý kiến thẩm định đề xuất thực hiện dự án chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư xây dựng và quản lý khai thác chợ cá Yên Sở, phường Yên Sở, quận Hoàng Mai (theo đề nghị của Hợp tác xã Dịch vụ thủy sản thương mại tổng hợp Yên Sở). Sau khi rà soát, Sở Nông nghiệp và Môi trường có ý kiến như sau:

**1. Về chủ trương đề xuất Dự án thông qua hình thức thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đề nghị của Hợp tác xã Dịch vụ thủy sản thương mại tổng hợp Yên Sở**

a) Về chủ trương đề xuất Dự án thông qua hình thức thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Ngày 04/8/2017, UBND Thành phố có Thông báo số 896/TB-UBND kết luận của tập thể lãnh đạo UBND Thành phố tại cuộc họp về Dự án xây dựng và quản lý khai thác chợ cá Yên Sở tại phường Yên Sở, quận Hoàng Mai, trong đó có nội dung: “*Đồng ý chủ trương với đề xuất của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Văn bản số 946/BC-KH&ĐT về việc cho phép Hợp tác xã Dịch vụ Thủy sản Thương mại tổng hợp Yên Sở được nhận chuyển nhượng và góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án xây dựng và quản lý khai thác chợ cá Yên Sở tại phường Yên Sở, quận Hoàng Mai.*”

Ngày 27/12/2018, Sở Tài nguyên và Môi trường có Văn bản số 10903/STNMT-CCQLĐĐ về việc hướng dẫn xác định ranh giới khu đất thực hiện thủ tục thỏa thuận mua tài sản gắn liền với đất, nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để đề xuất Dự án xây dựng và quản lý khai thác chợ cá Yên Sở tại phường Yên Sở, quận Hoàng Mai. Ngày 29/01/2019, Sở Tài nguyên và Môi trường tiến hành bàn giao mốc giới khu đất (đã được định vị trên thực địa), với diện tích khu đất là 6.127,3m<sup>2</sup>.

b) Đề nghị của Hợp tác xã Dịch vụ thủy sản thương mại tổng hợp Yên Sở

Ngày 26/3/2025, Hợp tác xã Dịch vụ thủy sản thương mại tổng hợp Yên Sở có Văn bản đề nghị thực hiện Dự án đầu tư, với các nội dung chính như sau:

+ Tên dự án: Xây dựng và quản lý khai thác chợ cá Yên Sở;

- + Địa điểm thực hiện Dự án: Phường Yên Sở, quận Hoàng Mai;
- + Mục tiêu dự án: Chế biến, bảo quản thủy sản và các sản phẩm từ Thủy Sản;
- + Quy mô đầu tư: Diện tích nghiên cứu là 6.127,3m<sup>2</sup> đất;
- + Tổng vốn đầu tư thực hiện Dự án: 51.053.692.000 đồng; vốn góp của Nhà đầu tư 30% và vốn huy động 70%;
- + Thời gian hoạt động: 50 năm;
- + Tiến độ thực hiện Dự án (Bắt đầu-Kết thúc): Quý III/2025 đến Quý IV/2027.

## **2. Ý kiến của Sở Nông nghiệp và Môi trường (theo đề nghị của Sở Tài chính)**

### **2.1. Về quản lý sử dụng đất của Nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đất đai và quy định của Thành phố**

Theo quy định của Luật Đất đai năm 2024 và hướng dẫn của Bộ Tài nguyên và Môi trường (nay là Bộ Nông nghiệp và Môi trường) tại Văn bản số 6280/BTNMT-ĐĐ ngày 17/9/2024, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã kiểm tra tình hình chấp hành pháp luật về đất đai và môi trường đối với Hợp tác xã Dịch vụ thủy sản thương mại tổng hợp Yên Sở được nhà nước giao đất, cho thuê đất trên địa bàn Thành phố (trang thông tin điện tử của Sở Tài nguyên và Môi trường) và trên địa bàn các địa phương khác (trang thông tin điện tử của Bộ Tài nguyên và Môi trường): Đến thời điểm hiện nay, chưa có thông tin về việc Hợp tác xã Dịch vụ thủy sản thương mại tổng hợp Yên Sở vi phạm pháp luật về đất đai đối với các dự án được giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất thực hiện Dự án.

### **2.2. Về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất**

Khoản 4 Điều 66 Luật đất đai năm 2024: “4. *Quận, thành phố, thị xã thuộc thành phố trực thuộc Trung ương, thành phố, thị xã thuộc tỉnh đã có quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu được phê duyệt theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị thì không phải lập quy hoạch sử dụng đất cấp huyện mà căn cứ vào quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu và chỉ tiêu sử dụng đất đã được phân bổ từ quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh và các chỉ tiêu sử dụng đất của địa phương để lập kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện*”.

Khoản 4 Điều 17 Luật Thủ đô năm 2024 về Quy hoạch xây dựng, phát triển Thủ đô quy định: 4. *Đối với khu vực đã có quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu, quy hoạch xây dựng vùng huyện được phê duyệt theo quy định của pháp luật về quy hoạch, pháp luật về xây dựng, pháp luật về quy hoạch đô thị thì không phải lập quy hoạch sử dụng đất cấp huyện mà căn cứ vào quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu, quy hoạch xây dựng vùng huyện và chỉ tiêu sử dụng đất đã được phân bổ từ Quy hoạch chung Thủ đô và các chỉ tiêu sử dụng đất của địa phương để lập kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện*.

Trên địa bàn quận Hoàng Mai đã được UBND Thành phố phê duyệt các đồ án quy hoạch phân khu đô thị, căn cứ quy định nêu trên, chức năng sử dụng đất thực hiện theo quy hoạch phân khu đô thị đã được phê duyệt.

Dự án Xây dựng và quản lý khai thác chợ cá Yên Sở do Hợp tác xã Dịch vụ thủy sản thương mại tổng hợp Yên Sở đang đề xuất chưa có trong Kế hoạch sử dụng đất năm 2025 quận Hoàng Mai được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 124/QĐ-UBND ngày 08/01/2025.

### **2.3. Về nhu cầu sử dụng đất và tài nguyên, hình thức sử dụng đất**

- Về nhu cầu sử dụng đất và tài nguyên: Hợp tác xã Dịch vụ thủy sản thương mại tổng hợp Yên Sở được UBND Thành phố cho phép nhận chuyển nhượng và góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án xây dựng và quản lý khai thác chợ cá Yên Sở tại phường Yên Sở, quận Hoàng Mai tại Thông báo số 896/TB-UBND ngày 04/8/2017, khu đất có diện tích là 6.127,3m<sup>2</sup>.

Theo báo cáo của Hợp tác xã Dịch vụ thủy sản thương mại tổng hợp Yên Sở tại Văn bản số 13/CV-HTX ngày 28/3/2024: *Khu đất dự án có tổng diện tích khoảng 6.127,3m<sup>2</sup> bao gồm: 4.293,6m<sup>2</sup> đất nông nghiệp của 31 hộ gia đình, cá nhân được giao theo Nghị định 64/CP của Chính phủ và 1.833,7m<sup>2</sup> đất hiện trạng là nương thoát nước. Đến thời điểm hiện tại, Hợp tác xã Yên Sở đã phối hợp với UBND quận Hoàng Mai hoàn thành việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 31 hộ gia đình, cá nhân được giao theo Nghị định 64/CP của Chính phủ tại phường Yên Sở; 31 hộ gia đình, cá nhân đều đã đồng thuận 100% và đã thực hiện xong việc ký hợp đồng chuyển nhượng, góp vốn bằng quyền sử dụng đất với Hợp tác xã Yên Sở để thực hiện Dự án, đang tiếp tục thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai đối với các thửa đất trên.*

Thực hiện chỉ đạo của Phó Chủ tịch UBND Thành phố Nguyễn Mạnh Quyền tại Văn bản số 11441/VP-TNMT ngày 18/9/2024 về việc Hợp tác xã Dịch vụ thủy sản thương mại tổng hợp Yên Sở đề nghị được hoàn thành thủ tục nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án Xây dựng và quản lý khai thác chợ cá Yên Sở. Ngày 02/20/2024, Sở Tài nguyên và Môi trường có Văn bản số 7837/STNMT-QHKHSDD đề nghị Hợp tác xã Dịch vụ thủy sản thương mại tổng hợp Yên Sở:

*(1) Liên hệ với Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội để được hướng dẫn nộp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (đối với trường hợp nhận chuyển nhượng, góp vốn toàn bộ thửa đất); làm thủ tục đăng ký biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (đối với trường hợp chuyển nhượng, góp vốn một phần thửa đất); Đăng ký vào sổ địa chính và thực hiện các nghĩa vụ tài chính phát sinh khi chuyển nhượng, góp vốn quyền sử dụng đất theo Thông báo số 896/TB-UBND ngày 04/8/2017 của UBND Thành phố; Văn bản số 10903/STNMT-CCQLĐĐ ngày 27/12/2018 và Bản định vị mốc ranh giới khu đất Dự án ngày 29/01/2019 của Sở Tài nguyên và Môi trường.*

*(2) Liên hệ với Sở Kế hoạch và Đầu tư để được hướng dẫn lập, thẩm định hồ sơ chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đất đai, đầu*

*tư (trình UBND Thành phố phê duyệt sau khi Hợp tác xã Dịch vụ Thủy sản Thương mại tổng hợp Yên Sở hoàn thành thủ tục nhận chuyển nhượng, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, mua tài sản gắn liền với đất).*

*3. Liên hệ với Sở Quy hoạch - Kiến trúc để lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết, tỷ lệ 1/500 của dự án theo quy định.*

Ngày 23/12/2024, Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội có Văn bản số 16833/VPĐKĐĐ-KTĐC, xác nhận: ...*đã thực hiện thủ tục đăng ký biến động góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất nông nghiệp nằm trong ranh giới khu đất cho Hợp tác xã Dịch vụ thủy sản thương mại tổng hợp Yên Sở tại 31 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án xây dựng và quản lý khai thác chợ cá Yên Sở, phường Yên Sở, quận Hoàng Mai, với diện tích 4.293,6 m<sup>2</sup> đất.*

- Về hình thức sử dụng đất:

Điểm b khoản 2, điểm b khoản 3 Điều 120 Luật Đất đai năm 2024 quy định:

*2. Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê trong các trường hợp sau đây: ...b) Sử dụng đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao, nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp; đất sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh; sử dụng đất thương mại, dịch vụ để hoạt động du lịch, kinh doanh văn phòng;*

...

*3. Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm trong các trường hợp sau đây: b) Các trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này mà có nhu cầu trả tiền thuê đất hằng năm;*

Dự án Xây dựng và quản lý khai thác chợ cá Yên Sở do Hợp tác xã Dịch vụ thủy sản thương mại tổng hợp Yên Sở đề xuất thuộc nhóm đất sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh, thuộc trường hợp được Nhà nước cho thuê đất theo hình thức: Thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê (quy định tại điểm b khoản 2 Điều 120 Luật Đất đai năm 2024). Trường hợp Hợp tác xã Dịch vụ thủy sản thương mại tổng hợp Yên Sở có nhu cầu trả tiền thuê đất hằng năm, thuộc trường hợp được Nhà nước cho thuê đất theo hình thức: Thu tiền thuê đất hằng năm (quy định tại điểm b khoản 3 Điều 120 Luật Đất đai năm 2024).

#### **2.4. Về hiện trạng sử dụng đất tại địa điểm thực hiện dự án**

Theo hồ sơ đề xuất của Hợp tác xã Dịch vụ thủy sản thương mại tổng hợp Yên Sở, hiện trạng trên khu đất đang là đất trống. Căn cứ chức năng nhiệm vụ, đề nghị Sở Tài chính lấy ý kiến của UBND quận Hoàng Mai về hiện trạng quản lý, sử dụng đất trong ranh giới khu đất đang đề xuất thực hiện Dự án tại thời điểm hiện nay để tổng hợp, báo cáo theo quy định.

#### **2.5. Về đánh giá sơ bộ tác động môi trường theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường**

Căn cứ khoản 1 Điều 29 Luật Bảo vệ môi trường năm 2020, Dự án không thuộc đối tượng phải đánh giá sơ bộ tác động môi trường.

Dự án có yêu cầu chuyển đổi mục đích sử dụng đất trồng lúa nước từ 02 vụ trở lên dưới 05ha, là Dự án nhóm B và có yếu tố nhạy cảm về môi trường theo quy định tại khoản 4 Điều 25 Nghị định số 05/2025/NĐ-CP ngày 06/01/2025. Căn cứ quy định tại số thứ tự số 3 Phụ lục IV kèm theo Nghị định số 05/2025/NĐ-CP ngày 06/01/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường, khoản 1 Điều 39 và điểm a khoản 1 Điều 41 Luật Bảo vệ môi trường, Dự án nêu trên thuộc đối tượng phải được Sở Nông nghiệp và Môi trường cấp giấy phép môi trường.

## **2.6. Về phân diện tích 1.833,7m<sup>2</sup> do UBND phường Yên Sở quản lý có đủ điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ tách thành dự án độc lập không**

Điều 6 Quyết định số 61/2024/QĐ-UBND ngày 27/9/2024 của UBND Thành phố quy định về Điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách thành dự án độc lập đối với trường hợp sử dụng đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất mà khu vực thực hiện dự án có diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý:

*Thửa đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý mà tách thành dự án độc lập theo quy định tại khoản 1 Điều 59 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP phải đảm bảo khả năng thực hiện theo dự án riêng, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt và đáp ứng đồng thời các điều kiện, tiêu chí, quy mô và tỷ lệ như sau:*

- 1. Điều kiện: Phải liền thửa, không bị chia cắt.*
- 2. Tiêu chí:*
  - a) Có ít nhất một mặt tiếp giáp với tuyến đường hiện có hoặc tuyến đường theo quy hoạch, có khả năng kết nối với hạ tầng kỹ thuật chung khu vực;*
  - b) Các cạnh của thửa đất có chiều dài từ 10 mét trở lên (đối với đất thương mại, dịch vụ) hoặc 20 mét trở lên (đối với đất khác).*
- 3. Quy mô: Có diện tích nằm ngoài chỉ giới đường đỏ tối thiểu từ 200m<sup>2</sup> trở lên (đối với đất thương mại, dịch vụ) hoặc từ 400m<sup>2</sup> trở lên (đối với đất khác).*
- 4. Tỷ lệ: Chiếm từ 20% trở lên tổng diện tích khu đất đề xuất thực hiện dự án.*

Điểm đ khoản 1 Điều 18 Quyết định số 61/2024/QĐ-UBND ngày 27/9/2024 của UBND Thành phố quy định về trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp huyện: *đ) Lập bản vẽ giải thửa khu đất để xác định vị trí, quy mô, diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý làm cơ sở xem xét việc tách thành dự án độc lập theo quy định tại Điều 6 Quy định này;*

Trong ranh giới khu đất đề xuất thực hiện Dự án có tổng diện tích là 6.127,3m<sup>2</sup> đất, trong đó:

+ 4.293,6m<sup>2</sup> đất nông nghiệp của 31 hộ gia đình, cá nhân được giao theo Nghị định 64/CP của Chính phủ, Hợp tác xã Dịch vụ thủy sản thương mại tổng hợp Yên Sở đã nhận chuyển quyền của các hộ dân, được Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội xác nhận đã hoàn thành thủ tục đăng ký biến động đất đai;

+ 1.833,7m<sup>2</sup> đất (giao thông, thủy lợi nội đồng) do UBND phường Yên Sở quản lý. Việc xác định về điều kiện, tiêu chí, quy mô và tỷ lệ đối với phần diện tích này đủ/không đủ điều kiện tách thành dự án độc lập, theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 18 Quyết định số 61/2024/QĐ-UBND ngày 27/9/2024 của UBND Thành phố, thuộc trách nhiệm của UBND quận Hoàng Mai. Đề nghị Sở Tài chính lấy ý kiến của UBND quận Hoàng Mai để được xác định phần diện tích đất do UBND phường Yên Sở quản lý đủ/không đủ điều kiện tách thành dự án độc lập, tổng hợp, báo cáo theo quy định.

## 2.7. Nội dung khác có liên quan

(1) Khoản 1 Điều 122 Luật Đất đai năm 2024 quy định về điều kiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất:

*1. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền chỉ được quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất sang mục đích khác sau khi có Nghị quyết của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh và đáp ứng các căn cứ quy định tại Điều 116 của Luật này, trừ trường hợp sử dụng đất thực hiện dự án thuộc thẩm quyền của Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ chấp thuận, quyết định chủ trương đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư, Luật Đầu tư công, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư, Luật Dầu khí; Hội đồng nhân dân cấp tỉnh chấp thuận, quyết định chủ trương đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư công, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư. Việc chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất sang mục đích khác phải tuân theo tiêu chí, điều kiện do Chính phủ quy định.*

Theo hồ sơ đề xuất của Hợp tác xã Dịch vụ thủy sản thương mại tổng hợp Yên Sở chưa có thông tin về diện tích đất trồng lúa trong ranh giới dự án. Đề nghị Sở Tài chính lấy ý kiến của UBND quận Hoàng Mai xác nhận trong ranh giới Dự án có/không có diện tích đất trồng lúa.

Trường hợp trong ranh giới Dự án có diện tích đất trồng lúa đề nghị UBND quận Hoàng Mai hướng dẫn Hợp tác xã Dịch vụ thủy sản thương mại tổng hợp Yên Sở lập hồ sơ và thẩm định phương án sử dụng tầng đất mặt bảo vệ đất trồng lúa theo quy định tại Điều 11 Nghị định số 112/2024/NĐ-CP ngày 11/9/2024 của Chính phủ; thực hiện các thủ tục đảm bảo điều kiện và tiêu chí chuyển mục đích đất trồng lúa theo quy định tại Điều 46 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ, Điều 3 Quyết định số 61/2024/QĐ-UBND ngày 27/9/2024 của UBND Thành phố. Sau khi được UBND Thành phố phê duyệt chủ trương đầu tư, đồng thời chấp thuận nhà đầu tư: UBND quận Hoàng Mai tổng hợp danh mục dự án chuyển mục đích đất trồng lúa gửi Sở Nông nghiệp và Môi trường

để tổng hợp báo cáo UBND Thành phố trình HĐND Thành phố ban hành Nghị quyết chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa theo quy định.

(2) Trong quá trình lấy ý kiến hồ sơ liên thông nếu còn nội dung nào chưa rõ đề nghị Sở Tài chính tiếp tục có văn bản đề Sở Nông nghiệp và Môi trường cung cấp bổ sung thông tin.

Sở Nông nghiệp và Môi trường có ý kiến đề Sở Tài chính tổng hợp, báo cáo theo quy định./.

***Nơi nhận:***

- Như trên;
- Giám đốc Sở (đề b/c);
- Lưu: VT, QHKHSĐĐ.K03b

**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**

**Nguyễn Anh Quân**

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
QUẬN HOÀNG MAI**

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

Số: 1763 /UBND-TNMT

*Hoàng Mai, ngày 27 tháng 6 năm 2025*

V/v: phúc đáp văn bản số 11/CV-HTX ngày 12/6/2025 của Hợp tác xã Dịch vụ thủy sản thương mại tổng hợp Yên Sở thực hiện Dự án xây dựng và quản lý khai thác chợ cá Yên Sở, tại phường Yên Sở, quận Hoàng Mai.

Kính gửi: Hợp tác xã Dịch vụ thủy sản thương mại tổng hợp Yên Sở.

UBND quận Hoàng Mai nhận được Văn bản số 11/CV-HTX ngày 12/06/2025 của Hợp tác xã Dịch vụ thủy sản thương mại tổng hợp Yên Sở về việc tham gia ý kiến thẩm định theo Thông báo số 6421/TB-STC ngày 03/06/2025 của Sở Tài chính thực hiện Dự án xây dựng và quản lý khai thác chợ cá Yên Sở, tại phường Yên Sở, quận Hoàng Mai.

Sau khi kiểm tra, rà soát hồ sơ, UBND quận Hoàng Mai có ý kiến như sau:

Ngày 24/4/2025, UBND quận Hoàng Mai đã có văn bản số 1071/UBND-KTHTĐT về việc phúc đáp văn bản số 3859/STC-KTN của Sở Tài chính về việc tham gia ý kiến thẩm định đề xuất thực hiện dự án chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư xây dựng và quản lý khai thác chợ cá Yên Sở do Hợp tác xã dịch vụ thủy sản thương mại tổng hợp Yên Sở đề xuất. Theo đề nghị của Hợp tác xã Dịch vụ thủy sản thương mại tổng hợp Yên Sở, UBND Quận có ý kiến như sau:

1. Về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất: Dự án Xây dựng và quản lý khai thác chợ cá Yên Sở do Hợp tác xã Dịch vụ thủy sản thương mại tổng hợp Yên Sở đang đề xuất chưa có trong Kế hoạch sử dụng đất năm 2025 quận Hoàng Mai được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 124/QĐ-UBND ngày 08/01/2025. Tuy nhiên, dự án Xây dựng và quản lý khai thác chợ cá Yên Sở đã có trong Kế hoạch sử dụng đất năm 2024 của quận Hoàng Mai được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 512/QĐ-UBND ngày 25/1/2024. Ngày 20/05/2025, UBND quận Hoàng Mai đã có Tờ trình số 83/TTr-UBND gửi Sở Nông nghiệp và Môi trường về việc đề nghị đăng ký bổ sung công trình, dự án vào kế hoạch sử dụng đất năm 2025 của quận Hoàng Mai.

2. Về phần diện tích 1.833,7m<sup>2</sup> do UBND phường Yên Sở quản lý và việc xác định về điều kiện, tiêu chí, quy mô và tỷ lệ đối với phần diện tích này đủ/không đủ điều kiện tách thành dự án độc lập, theo quy định tại Điều 6 Quyết định số 61/2024/QĐ-UBND ngày 27/9/2024 của UBND Thành phố:

- Theo bản đồ phục vụ giải phóng mặt bằng dự án, diện tích 1.833,7m<sup>2</sup> đất công do UBND phường Yên Sở quản lý gồm: 1.619,6m<sup>2</sup> hiện trạng là đất trống và là mương thoát nước nằm giữa phố Hưng Thịnh và thửa đất của các hộ gia đình, cá nhân phường Yên Sở đã hoàn thành việc góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất,

và 214,1m<sup>2</sup> là phần diện tích nằm xen kẽ giữa thửa đất của các hộ dân phường Yên Sở (mương giữa 2 đội sản xuất).

- Theo quy định tại Điều 6 Quyết định số 61/2024/QĐ-UBND ngày 27/9/2024 của UBND thành phố Hà Nội quy định về điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách thành dự án độc lập đối với trường hợp sử dụng đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất mà khu vực thực hiện dự án có diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý (thực hiện khoản 3 Điều 59 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP):

+ Đối với diện tích 1.619,6m<sup>2</sup> (giới hạn bởi các điểm: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 19, 20, 21, 22, 23, E, D, C, B, 1) đủ điều kiện, tiêu chí, quy mô và tỷ lệ thửa đất để tách thành dự án độc lập.

+ Đối với diện tích 214,1m<sup>2</sup> (giới hạn bởi các điểm: 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 13) không đủ điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ thửa đất để tách thành dự án độc lập.

3. Về thông tin diện tích đất trồng lúa trong ranh giới dự án để xác định điều kiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất:

- Đối với diện tích 4.293,6m<sup>2</sup> của 31 hộ gia đình, cá nhân phường Yên Sở đã được cấp GCN QSD đất năm 2023, tại phần Mục đích sử dụng đất trên GCN QSD đất thể hiện: *đất trồng cây hàng năm khác*, không có diện tích đất trồng lúa.

- Đối với diện tích 1.833,7m<sup>2</sup> là đất công do UBND phường Yên Sở quản lý, không có diện tích đất trồng lúa.

Trên đây là một số ý kiến của UBND quận Hoàng Mai để Hợp tác xã Dịch vụ thủy sản thương mại tổng hợp Yên Sở bổ sung hồ sơ theo quy định./.

**Nơi nhận:** ✓

- Như trên;
- Sở Tài chính (để phối hợp);
- Lưu: VT, TNMT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH



Nguyễn Minh Tâm

Số: /BC-STC

Hà Nội, ngày tháng năm 2025

## BÁO CÁO THẨM ĐỊNH

### Về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư thực hiện dự án Xây dựng và quản lý khai thác chợ cá Yên Sở

Kính gửi: Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội

Sở Tài chính nhận được văn bản đề xuất dự án đầu tư đề ngày 04/9/2025, văn bản số 15/CV-HTX ngày 04/9/2025, văn bản số 16/CV-HTX ngày 21/10/2025, kèm hồ sơ của Hợp tác xã Dịch vụ Thủy sản Thương mại Tổng hợp Yên Sở (Nhà đầu tư) đề nghị thực hiện dự án Xây dựng và quản lý khai thác chợ cá Yên Sở tại phường Yên Sở, Hà Nội (Dự án).

Căn cứ Luật Đầu tư 2020, Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư, Nghị định 239/2025/NĐ-CP ngày 03/9/2025 của Chính phủ. Sở Tài chính báo cáo UBND Thành phố như sau:

#### I. Tóm tắt nội dung đề xuất dự án của nhà đầu tư

##### 1. Thông tin nhà đầu tư.

Tên nhà đầu tư: Hợp tác xã Dịch vụ Thủy sản Thương mại tổng hợp Yên Sở  
Giấy chứng nhận đăng ký hợp tác xã số 011307000011 do UBND quận Hoàng Mai (trước khi tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp) cấp lần đầu ngày 08/6/2009, đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 23/12/2024; địa chỉ trụ sở chính: Số 8, ngõ 174 đường Tam Trinh, tổ 11, phường Yên Sở, quận Hoàng Mai, Hà Nội; điện thoại: 0912345396; vốn điều lệ: 19.500.000.000 đồng.

##### 2. Thông tin về dự án đề xuất.

- Tên dự án: Xây dựng và quản lý khai thác chợ cá Yên Sở  
- Mục tiêu đầu tư: Chế biến, bảo quản thủy sản và các sản phẩm từ thủy sản; Hoạt động của các tổ chức khác chưa được phân vào đầu (Chi tiết: Khai thác, quản lý chợ).

- Địa điểm thực hiện: Phường Yên Sở, thành phố Hà Nội.

- Quy mô dự án: Tổng diện tích đất 4.507,7m<sup>2</sup>; Đất xây dựng công trình chợ 1.753m<sup>2</sup>; Đất xây dựng các công trình phụ trợ 54m<sup>2</sup>; Diện tích sàn xây dựng 3.918m<sup>2</sup>; Tầng cao 1-3 tầng; Đất cây xanh 450m<sup>2</sup>; Bãi đỗ xe 809m<sup>2</sup>; Đất giao thông 1.441,7m<sup>2</sup>; Mật độ xây dựng <40%; Hệ số sử dụng đất 0,87 lần.

- Tổng vốn đầu tư: 51.053.692.000 đồng (Năm mươi một tỷ không trăm năm mươi ba triệu sáu trăm chín mươi hai nghìn đồng). Trong đó:

+ Vốn góp của nhà đầu tư: 15.316.107.600 đồng (Mười lăm tỷ ba trăm mười sáu triệu một trăm linh bảy nghìn sáu trăm đồng) chiếm 30% tổng vốn đầu tư.

+ Vốn huy động của nhà đầu tư: 35.737.584.400 đồng (Ba mươi lăm tỷ bảy trăm ba mươi bảy triệu năm trăm tám mươi tư nghìn bốn trăm đồng) chiếm khoảng 70% tổng vốn đầu tư.

- Thời hạn hoạt động dự án: 50 năm kể từ ngày có Quyết định chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư do UBND Thành phố cấp

- Tiến độ thực hiện của dự án:

+ Giai đoạn chuẩn bị đầu tư: Từ Quý II/2025 – Quý III/2025

+ Giai đoạn chuẩn bị xây dựng: Từ Quý III/2025 đến Quý IV/2025.

+ Hoàn thành và đưa vào sử dụng: Quý I/2027.

## **II. Quá trình tổ chức thẩm định và tổng hợp kết quả thẩm định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư**

### **1. Về tổ chức thẩm định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư.**

#### 1.1 Căn cứ pháp lý:

##### a. Về lựa chọn nhà đầu tư

Theo điểm b khoản 4 Điều 29 Luật Đầu tư 2020, đối với dự án đầu tư thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư, cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư trong trường hợp: *Nhà đầu tư nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai.*

Theo điểm c khoản 2 Điều 29 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đầu tư năm 2020: *Đối với các dự án đầu tư quy định tại khoản 4 Điều 29 Luật Đầu tư và các dự án không thuộc trường hợp quy định tại các điểm a và b khoản này cơ quan chấp thuận chủ trương đầu tư xem xét chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư thực hiện dự án không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định tại khoản 5 Điều này.*

Theo điểm b khoản 5 Điều 29 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đầu tư năm 2020: *Đối với các dự án đầu tư quy định tại điểm c khoản 2 Điều này, cơ quan chấp thuận chủ trương đầu tư xem xét chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư trong các trường hợp Nhà đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp theo quy định của pháp luật về đất đai.*

Theo Điều 69 Nghị định 115/2024/NĐ-CP ngày 16/9/2024 của Chính phủ bổ sung khoản 8 Điều 6 Nghị định số 60/2024/NĐ-CP ngày 05/6/2024 của Chính phủ về phát triển và quản lý chợ quy định: *Việc tổ chức lựa chọn nhà đầu tư đối với dự án đầu tư xây dựng chợ sử dụng nguồn vốn ngoài ngân sách nhà nước được thực hiện như sau: a) Chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận*

*nhà đầu tư đối với dự án thuộc trường hợp và đáp ứng điều kiện theo quy định của pháp luật về đầu tư; b) Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đấu thầu đối với dự án thực hiện trên quỹ đất chưa hình thành tài sản kết cấu hạ tầng chợ do Nhà nước đầu tư, quản lý quy định tại Chương IV Nghị định này và thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 126 của Luật Đất đai; c) Đấu giá quyền sử dụng đất đối với dự án sử dụng quỹ đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý theo quy định của pháp luật về đất đai, trừ trường hợp quy định tại điểm a và điểm b khoản này.”.*

Tại Thông báo số 896/TB-UBND ngày 04/8/2017 của UBND Thành phố kết luận của tập thể lãnh đạo UBND Thành phố tại cuộc họp về Dự án xây dựng và quản lý khai thác chợ cá Yên Sở tại phường Yên Sở, quận Hoàng Mai: *Đồng ý chủ trương với đề xuất của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại văn bản số 946/BC-KH&ĐT về việc cho phép Hợp tác xã Dịch vụ Thủy sản, Thương mại tổng hợp Yên Sở được nhận chuyển nhượng và góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án xây dựng và quản lý khai thác chợ cá Yên Sở tại phường Yên Sở, quận Hoàng Mai (Nay là phường Yên Sở).*

Việc Hợp tác xã Dịch vụ Thủy sản, Thương mại tổng hợp Yên Sở đề xuất thực hiện dự án tại khu đất này là phù hợp với điểm b khoản 4 Điều 29 Luật Đầu tư 2020 và văn bản hướng dẫn thi hành.

#### b. Thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư

Theo điểm a khoản 1 Điều 32 Luật Đầu tư 2020 quy định về Thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh: *Trừ các dự án đầu tư quy định tại Điều 30 và Điều 31 của Luật này, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư đối với các dự án đầu tư sau đây: a) Dự án đầu tư có đề nghị Nhà nước giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá, đấu thầu hoặc nhận chuyển nhượng, dự án đầu tư có đề nghị cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, trừ trường hợp giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân không thuộc diện phải có văn bản chấp thuận của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh theo quy định của pháp luật về đất đai.*

Theo đề xuất của Nhà đầu tư: *Diện tích đất dự kiến thực hiện Dự án là 4.507,7m<sup>2</sup>, bao gồm 4.293,6m<sup>2</sup> đất của 31 hộ gia đình cá nhân tại phường Yên Sở đã hoàn thành việc góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất và 214,1m<sup>2</sup> đất công do UBND phường Yên Sở quản lý (muong giữa đội sản xuất không đủ điều kiện tách thành dự án độc lập).* Như vậy, sau khi được UBND Thành phố chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư, Nhà đầu tư phải thực hiện thủ tục đề nghị UBND Thành phố cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

Căn cứ nội dung nêu trên, Sở Tài chính tổ chức thẩm định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư đối với đề nghị của Nhà đầu tư trình UBND Thành phố quyết định theo trình tự, thủ tục quy định tại Điều 33 và Điều 36 Luật Đầu tư 2020, Điều 31 và Điều 33 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư.

1.2 Về quá trình tổ chức thẩm định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư:

Sở Tài chính có văn bản số 3859/STC-KTN ngày 08/4/2025 về việc xin ý kiến thẩm định đề xuất thực hiện dự án chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư xây dựng và quản lý khai thác chợ cá Yên Sở gửi các Sở, ngành. Sở Tài chính đã nhận được ý kiến của Sở Quy hoạch và Kiến trúc (văn bản số 1475/QHKT-QKD ngày 10/4/2025), Sở Xây dựng (văn bản số 4500/SXD-TCĐT ngày 26/4/2025), UBND quận Hoàng Mai (các văn bản số 1071/UBND-KTHTĐT ngày 24/4/2025, số 1763/UBND-TNMT ngày 27/6/2025), Chi cục Thuế khu vực I (văn bản số 4700/CCTKV01-QLĐ ngày 21/4/2025), Sở Công Thương (văn bản số 2146/SCT-QLTM ngày 28/4/2025), Sở Nông nghiệp và Môi trường (văn bản số 2055/SNNMT-QHKHSDD ngày 09/5/2025).

Sở Tài chính đã có các Thông báo: số 5292/TB-STC ngày 09/5/2025, số 6421/TB-STC ngày 03/6/2025 (sau khi có ý kiến của Sở Nông nghiệp và Môi trường), số 10315/TB-STC ngày 22/8/2025 gửi Nhà đầu tư về các nội dung liên quan đến hồ sơ Dự án.

Nhà đầu tư có văn bản số 12/CV-HTX ngày 18/6/2025 giải trình một số nội dung theo Thông báo số 5292/TB-STC ngày 09/5/2025 và Thông báo số 6421/TB-STC ngày 03/6/2025 của Sở Tài chính; số 15/CV-HTX ngày 04/9/2025 giải trình một số nội dung theo Thông báo số 10315/TB-STC ngày 22/8/2025 của Sở Tài chính; số 16/CV-HTX ngày 21/10/2025 đề nghị điều chỉnh một số nội dung tại hồ sơ đề xuất thực hiện Dự án xây dựng và quản lý khai thác chợ cá Yên Sở, phường Yên Sở, thành phố Hà Nội.

## **2. Tổng hợp nội dung thẩm định của các Sở, ngành về chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư**

Sau khi xem xét, nghiên cứu hồ sơ, căn cứ các quy định hiện hành và ý kiến thẩm định của các cơ quan liên quan, Sở Tài chính tổng hợp các nội dung thẩm định của các Sở, ngành về chấp thuận chủ trương đồng thời chấp thuận nhà đầu tư như sau:

*2.1 Đánh giá sự phù hợp của dự án đầu tư với quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh, quy hoạch đô thị và quy hoạch đơn vị hành chính - kinh tế đặc biệt (nếu có):*

### **a. Về quy hoạch xây dựng**

Theo ý kiến của Sở Quy hoạch-Kiến trúc tại văn bản số 1475/QHKT-QKD ngày 10/4/2025: Theo Quy hoạch phân khu đô thị H2-4, tỷ lệ 1/2000 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 6499/QĐ-UBND ngày 27/11/2015, khu đất nêu trên thuộc ô quy hoạch ký hiệu C3/CCKV1 được xác định chức năng đất công cộng đô thị (dự kiến bố trí chợ cá Yên Sở) trong đó chưa xác định cụ thể các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc tại ô đất quy hoạch ký hiệu C3/CCKV1. Tại quy định quản lý kèm theo đồ án Quy hoạch phân khu đô thị H2-4 được duyệt đã xác định, Ô quy hoạch ký hiệu C3/CCKV1 thuộc Khu quy hoạch C, trong đó đối với đất công cộng đô thị có các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc chung của cả ô quy hoạch: Mật độ xây dựng 20-40%, tầng cao 03-30 tầng.

*Việc nhà đầu tư đề xuất lập dự án xây dựng và quản lý khai thác chợ cá Yên Sở tại phường Yên Sở có chức năng sử dụng đất (đất công cộng đô thị - bố trí chợ cá Yên Sở) phù hợp với định hướng Quy hoạch phân khu đô thị H2-4 được duyệt với yêu cầu cần đảm bảo phù hợp với Nghị định số 60/2024/NĐ-CP ngày 05/6/2024 của Chính phủ quy định về phát triển và quản lý chợ. Về các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc đề xuất cơ bản phù hợp Quy hoạch phân khu đô thị H2-4 được duyệt, Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng (QCVN 01:2021/BXD) và Tiêu chuẩn Quốc gia (TCVN 9211:2012 Chợ - Tiêu chuẩn thiết kế).*

Ý kiến của Sở Tài chính: Nhà đầu tư đề xuất quy mô dự án: Tổng diện tích 4.507,7m<sup>2</sup>; Đất xây dựng công trình chợ 1.753m<sup>2</sup>; Đất xây dựng các công trình phụ trợ 54m<sup>2</sup>; Diện tích sàn xây dựng 3.918m<sup>2</sup>; Tầng cao 1-3 tầng; Đất cây xanh 450m<sup>2</sup>; Bãi đỗ xe 809m<sup>2</sup>; Đất giao thông 1.441,7m<sup>2</sup>; Mật độ xây dựng <40%; Hệ số sử dụng đất 0,87 lần cơ bản phù hợp định hướng các quy hoạch có liên quan trong khu vực và ý kiến các cơ quan quản lý chuyên ngành về quy hoạch kiến trúc.

Quy mô, diện tích, ranh giới các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc cụ thể và các nội dung khác có liên quan tại khu đất dự án đầu tư nêu trên sẽ được xác định trong giai đoạn lập Tổng mặt bằng, tỷ lệ 1/500 và phương án kiến trúc trình cấp thẩm quyền phê duyệt.

#### b. Về quy hoạch sử dụng đất

Theo ý kiến của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại văn bản số 2055/SNNMT-QHKHSDD ngày 09/5/2025: Khoản 4 Điều 17 Luật Thủ đô năm 2024 quy định: “ Đối với khu vực đã có quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu, quy hoạch xây dựng vùng huyện được phê duyệt theo quy định của pháp luật về quy hoạch, pháp luật về xây dựng, pháp luật về quy hoạch đô thị thì không phải lập quy hoạch sử dụng đất cấp huyện mà căn cứ vào quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu, quy hoạch xây dựng vùng huyện và chỉ tiêu sử dụng đất đã được phân bố từ Quy hoạch chung Thủ đô và các chỉ tiêu sử dụng đất của địa phương để lập kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện”. Trên địa bàn quận Hoàng Mai đã được UBND Thành phố phê duyệt các đề án quy hoạch phân khu đô thị, căn cứ quy định nêu trên, chức năng sử dụng đất thực hiện theo quy hoạch phân khu đô thị đã được phê duyệt; Dự án Xây dựng và quản lý khai thác chợ cá Yên Sở do Hợp tác xã Dịch vụ thủy sản thương mại tổng hợp Yên Sở đang đề xuất chưa có trong Kế hoạch sử dụng đất năm 2025 quận Hoàng Mai được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 124/QĐ-UBND ngày 08/01/2025.

Theo ý kiến của UBND quận Hoàng Mai (trước khi tổ chức chính quyền 02 cấp) tại văn bản số 1763/UBND-TNMT ngày 27/6/2025: Dự án Xây dựng và quản lý khai thác chợ cá Yên Sở đã có trong Kế hoạch sử dụng đất năm 2024 của quận Hoàng Mai được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định 512/QĐ-UBND ngày 25/1/2024. Ngày 20/5/2025, UBND quận Hoàng Mai đã có Tờ trình số 83/TTr-UBND gửi Sở Nông nghiệp và Môi trường về việc đề nghị đăng ký bổ sung công trình, dự án vào kế hoạch sử dụng đất năm 2025 của quận Hoàng Mai.

Ý kiến của Sở Tài chính: Trường hợp, UBND Thành phố chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư, đề nghị Nhà đầu tư liên hệ UBND

phường Yên Sở để thực hiện cập nhập Dự án vào Kế hoạch sử dụng đất cấp xã, phường.

c. Về quy hoạch cấp điện

Theo ý kiến của Sở Công Thương tại văn bản số 2146/SCT-QLTM ngày 28/4/2025: *Sở Công Thương đã có văn bản số 1609/SCT-QLNL ngày 04/4/2025 cập nhập thông tin công trình trạm biến áp 750kVA-22/0.4KV cấp điện cho dự án Xây dựng và quản lý khai thác chợ cá Yên Sở, phường Yên Sở vào Phương án phát triển mạng lưới cấp điện của Quy hoạch Thủ đô thời kỳ đến năm 2035, có xét đến năm 2050.*

2.2 Đánh giá nhu cầu sử dụng đất:

Theo ý kiến Sở Tài nguyên và Môi trường tại văn bản số 2055/STNMT-QHKHSDD ngày 09/5/2025: *Hợp tác xã Dịch vụ Thủy sản thương mại tổng hợp Yên Sở được UBND Thành phố cho phép nhận chuyển nhượng và góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án xây dựng và quản lý khai thác chợ cá Yên Sở tại phường Yên Sở tại Thông báo số 896/TB-UBND ngày 04/8/2017, khu đất có diện tích là 6.127,3.*

Theo ý kiến của UBND quận Hoàng Mai (trước khi tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp) tại văn bản số 1071/UBND-KTHTĐT ngày 24/4/2025: *Diện tích ô đất khoảng 6.127,3m<sup>2</sup>, bao gồm 4.293,6m<sup>2</sup> đất của 31 hộ gia đình cá nhân được giao đất theo Nghị định số 64/CP của Chính phủ và 1.833,7m<sup>2</sup> đất công do UBND phường Yên Sở quản lý. Hợp tác xã đã hoàn thành việc nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất đối với diện tích 4.293,6m<sup>2</sup> đất của 31 hộ gia đình cá nhân được giao đất theo Nghị định số 64/CP của Chính phủ được Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội xác nhận tại Văn bản số 16833/VPĐKĐĐ-KTĐ ngày 23/12/2024.*

Theo ý kiến của UBND quận Hoàng Mai (trước khi tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp) tại văn bản số 1763/UBND-TNMT ngày 27/6/2025: *Theo bản đồ phục vụ giải phóng mặt bằng dự án, diện tích 1.833,7m<sup>2</sup> đất công do UBND phường Yên Sở quản lý gồm: 1.619,6m<sup>2</sup> hiện trạng là đất trống và là mương thoát nước nằm giữa phố Hưng Thịnh và thửa đất của các hộ gia đình, cá nhân phường Yên Sở đã hoàn thành viện góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất và 214,1m<sup>2</sup> là phần diện tích nằm xen kẽ giữa thửa đất của các hộ dân phường Yên Sở (mương giữa 2 đội sản xuất).*

*Theo quy định tại Điều 6 Quyết định số 61/2024/QĐ-UBND ngày 27/9/2024 của UBND thành phố Hà Nội quy định về điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách thành dự án độc lập đối với trường hợp sử dụng đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất mà khu vực thực hiện dự án có diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý (thực hiện khoản 3 Điều 59 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP):*

+ Đối với diện tích 1.619,6m<sup>2</sup> (giới hạn bởi các điểm: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 19, 20, 21, 22, 23, E, D, C, B, 1) đủ điều kiện, tiêu chí, quy mô và tỷ lệ thửa đất để tách thành dự án độc lập.

+ Đối với diện tích 214,1m<sup>2</sup> (giới hạn bởi các điểm 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 13) không đủ điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ thửa đất để tách thành dự án độc lập.

Ý kiến của Sở Tài chính:

Khoản 8 Điều 79 Luật Đất đai năm 2024 quy định: *Nhà nước thu hồi đất trong trường hợp thật cần thiết để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng nhằm phát huy nguồn lực đất đai, nâng cao hiệu quả sử dụng đất, phát triển hạ tầng kinh tế - xã hội theo hướng hiện đại, thực hiện chính sách an sinh xã hội, bảo vệ môi trường và bảo tồn di sản văn hóa trong trường hợp: **Xây dựng chợ dân sinh, chợ đầu mối.***

Điểm c khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai năm 2024 quy định: *Việc sử dụng đất thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất được thực hiện trong các trường hợp các trường hợp không sử dụng vốn ngân sách nhà nước và thuộc trường hợp thu hồi đất tại Điều 79 của Luật này mà nhà đầu tư lựa chọn phương án thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất, không đề xuất thu hồi đất.*

Khoản 2 Điều 127 Luật Đất đai năm 2024 quy định: *Đất được thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất; trường hợp trong khu vực đất thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều này có diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý nhưng không tách được thành dự án độc lập thì diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý được đưa vào tổng diện tích đất để lập dự án và được Nhà nước thu hồi để giao, cho thuê cho nhà đầu tư thực hiện dự án không phải thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, không phải đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất.*

Nhà đầu tư đề xuất thực hiện Dự án Xây dựng và quản lý khai thác chợ cá Yên Sở tại phường Yên Sở, quận Hoàng Mai (nay là phường Yên Sở) thuộc trường hợp thu hồi đất tại Điều 79 Luật Đất đai năm 2023, không sử dụng vốn ngân sách nhà nước nên có thể lựa chọn phương án thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất. Dự án được UBND Thành phố cho phép nhận chuyển nhượng và góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án xây dựng và quản lý khai thác chợ cá Yên Sở tại Thông báo số 896/TB-UBND ngày 04/8/2017.

Văn phòng Đăng ký đất đai đã thực hiện thủ tục đăng ký biến động góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất nông nghiệp nằm trong ranh giới khu đất cho Nhà đầu tư tại 31 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án với diện tích 4293,6m<sup>2</sup>. UBND quận Hoàng Mai (trước khi tổ chức chính quyền 02 cấp) xác định diện tích 214,1m<sup>2</sup> (giới hạn bởi các điểm 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 13) không đủ điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ thửa đất để tách thành dự án độc lập.

Việc Nhà đầu tư đề xuất Dự án có diện tích 4.507,7m<sup>2</sup>, bao gồm 4.293,6m<sup>2</sup> đất của 31 hộ gia đình, cá nhân tại phường Yên Sở đã hoàn thành việc góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất và 214,4m<sup>2</sup> đất công do UBND phường Yên Sở

quản lý (mường giữa đội sản xuất không đủ điều kiện tách thành dự án độc lập) về cơ bản phù hợp với nhu cầu sử dụng đất và quy định của pháp luật Đất đai.

*2.3 Đánh giá sơ bộ về hiệu quả kinh tế - xã hội của dự án đầu tư; đánh giá sơ bộ tác động môi trường (nếu có) theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường:*

a. Sơ bộ về hiệu quả kinh tế - xã hội

Theo ý kiến của UBND quận Hoàng Mai tại văn bản số 1071/UBND-KTHTĐT ngày 24/4/2024: *Việc triển khai thực hiện đầu tư xây dựng là phù hợp với định hướng phát triển kinh tế - xã hội của địa phương, phù hợp với chức năng sử dụng đất theo quy hoạch phân khu đô thị được duyệt (đất công cộng khu vực).*

b. Sơ bộ tác động môi trường

Theo ý kiến Sở Nông nghiệp và Môi trường tại văn bản số 2055/SNNMT-QHKHSDD ngày 09/5/2025: *Căn cứ khoản 1 Điều 29 Luật Bảo vệ môi trường năm 2020, Dự án không thuộc đối tượng phải đánh giá sơ bộ tác động môi trường.*

*2.4 Đánh giá về ưu đãi đầu tư và điều kiện hưởng ưu đãi đầu tư:*

Theo Điều 15, Điều 16 Luật Đầu tư 2020, Dự án không thuộc đối tượng ưu đãi đầu tư theo quy định pháp luật về đầu tư. Nhà đầu tư được hưởng các ưu đãi theo quy định pháp luật liên quan khác.

*2.5 Khả năng đáp ứng điều kiện giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư; khả năng đáp ứng điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất đối với dự án có yêu cầu chuyển mục đích sử dụng đất:*

a. Về tư cách pháp nhân

Hợp tác xã Dịch vụ Thủy sản Thương mại tổng hợp Yên Sở được cấp Giấy chứng nhận đăng ký hợp tác xã số 011307000011 do UBND quận Hoàng Mai (trước khi tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp) cấp lần đầu ngày 08/6/2009, đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 23/12/2024; địa chỉ trụ sở chính: Số 8, ngõ 174 đường Tam Trinh, tổ 11, phường Yên Sở, quận Hoàng Mai, Hà Nội; điện thoại: 0912345396; vốn điều lệ: 19.500.000.000 đồng.

b. Về năng lực tài chính

Về tổng vốn đầu tư:

Theo ý kiến của Sở Xây dựng tại văn bản số 4500/SXD-TCĐT ngày 26/4/2025: *Về phương pháp xác định, sơ bộ tổng mức đầu tư dự án tại thời điểm thiết lập hồ sơ được xác định theo phương pháp tính theo quy mô, công suất dự kiến và suất vốn đầu tư xây dựng được Bộ Xây dựng ban hành kèm theo Quyết định số 816/QĐ-BXD ngày 22/8/2024 là phù hợp về phương pháp xác định tại giai đoạn lập đề xuất dự án. Về thành phần chi phí đầu tư xây dựng cơ bản phù hợp với hướng dẫn tại Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021. Về chi phí dự phòng, đề nghị bổ sung chi phí dự phòng theo yếu tố trượt giá theo quy định của Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 của Chính phủ và các Thông tư hướng dẫn có liên quan. Mặt khác, đối với nguồn vốn khác, Luật Xây dựng và các Nghị định hướng dẫn có liên quan không quy định trách nhiệm thẩm định sơ bộ tổng mức đầu tư dự án của cơ quan chuyên môn về xây dựng tại giai đoạn đề xuất chủ trương đầu tư dự án.*

Theo ý kiến của Nhà đầu tư tại văn bản số 12/CV-HTX ngày 18/6/2025: *Hợp tác xã Yên Sở đã bổ sung chi phí dự phòng theo yếu tố trượt giá theo quy định của Nghị định 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 của Chính phủ và các Thông tư hướng dẫn có liên quan. Trong giai đoạn tiếp theo Hợp tác xã Yên Sở sẽ xây dựng và tính toán tổng mức đầu tư theo Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 của Bộ Xây dựng về công bố suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2024.*

Ý kiến của Sở Tài chính: Tổng vốn đầu tư đề xuất 51.053.692.000 đồng. Nội dung sơ bộ tổng mức đầu tư dự án đề xuất về cơ bản phù hợp với Quyết định số 816/QĐ-BXD ngày 22/8/2024 là phù hợp về phương pháp xác định tại giai đoạn lập đề xuất dự án.

Đề nghị nhà đầu tư rà soát, áp dụng bổ sung tính toán tổng mức đầu tư theo Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 của Bộ Xây dựng về công bố suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2024 trong bước lập, phê duyệt dự án đầu tư theo quy định.

- Về năng lực tài chính:

Nhà đầu tư đề xuất tổng vốn đầu tư thực hiện Dự án khoảng 51.053.692.000 đồng, vốn góp của Nhà đầu tư 15.316.107.600 đồng, vốn huy động 35.737.584.400 đồng. Tại Báo cáo tài chính năm 2024 được kiểm toán của Hợp tác xã dịch vụ Thủy sản thương mại tổng hợp Yên Sở ghi nhận vốn chủ sở hữu của Nhà đầu tư tại thời điểm ngày 31/12/2024 là 19.899.012.143 đồng. Theo điểm c khoản 2 Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, mức vốn chủ sở hữu tối thiểu theo quy định Nhà đầu tư cần đáp ứng để thực hiện 01 Dự án đề xuất là:  $20\% \times 51.053.692.000$  đồng = 10.210.738.400 đồng. Do đó, vốn chủ sở hữu của Nhà đầu tư tại thời điểm ngày 31/12/2024 đáp ứng quy định tại Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 và vốn chủ sở hữu đề xuất thực hiện Dự án.

Nhà đầu tư đề xuất vốn vay, vốn huy động khác dự kiến 35.737.584.400 đồng. Theo văn bản số 549/NHNo.TT-KHDN ngày 24/3/2025 về việc thu xếp vốn cho dự án Xây dựng và quản lý khai thác Chợ cá Yên Sở tại phường Yên Sở, quận Hoàng Mai (trước khi tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp) của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam: *Agribank chi nhánh Tam Trinh sẽ xem xét cấp tín dụng cho Hợp tác xã dịch vụ Thủy sản Thương mại Tổng hợp Yên Sở để thực hiện dự án Xây dựng và quản lý khai thác Chợ cá Yên Sở với nội dung: Mức cấp tín dụng tối đa 70% tổng mức đầu tư thực hiện Dự án, tương ứng với mức cấp tín dụng tạm tính là 35.737.000.000 đồng (Bằng chữ: Ba mươi lăm tỷ bảy trăm ba mươi bảy triệu đồng), theo số liệu Tổng mức đầu tư thời điểm hiện tại, số tiền này có thể thay đổi nếu Tổng mức đầu tư thay đổi nhưng không vượt quá 70% tổng mức đầu tư Dự án.*

2.6 Về tiến độ thực hiện dự án:

Theo ý kiến của Sở Xây dựng tại văn bản số 4500/SXD-TCĐT ngày 26/4/2025: *Đề nghị Nhà đầu tư nghiên cứu, rà soát cụ thể các nội dung công việc cần triển khai dự án để rút ngắn tiến độ thực hiện, sớm đưa công trình vào khai thác sử dụng, nâng cao giá trị sử dụng đất.*

Theo ý kiến của Nhà đầu tư tại văn bản số 16/CV-HTX ngày 21/10/2025: *Xin chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư từ Quý II/2025 – Quý IV/2025; Hoàn thiện các thủ tục để xây dựng từ Quý I/2026 đến Quý II/2026; Thi công xây dựng: Quý III/2026 đến Quý I/2028.*

Căn cứ các nội dung công việc cụ thể Nhà đầu tư phải triển khai sau khi được UBND Thành phố chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận Nhà đầu tư không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư; Căn cứ quy mô, địa điểm dự án đề xuất (khu vực nội đô), Sở Tài chính báo cáo UBND Thành phố xem xét, chấp thuận tiến độ thực hiện dự án theo đề xuất của Nhà đầu tư.

### *2.7 Về ký quỹ đảm bảo thực hiện Dự án*

Theo Khoản 1 Điều 43 Luật Đầu tư năm 2020: *Nhà đầu tư phải ký quỹ hoặc phải có bảo lãnh ngân hàng về nghĩa vụ ký quỹ để bảo đảm thực hiện dự án đầu tư có đề nghị Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, trừ các trường hợp sau đây: a) Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê; b) Nhà đầu tư trúng đấu thầu thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất; c) Nhà đầu tư được Nhà nước giao đất, cho thuê đất trên cơ sở nhận chuyển nhượng dự án đầu tư đã thực hiện ký quỹ hoặc đã hoàn thành việc góp vốn, huy động vốn theo tiến độ quy định tại văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư, Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư; d) Nhà đầu tư được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư trên cơ sở nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của người sử dụng đất khác.*

Theo Khoản 5 Điều 26 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư năm 2020: *Nhà đầu tư thực hiện ký quỹ hoặc nộp chứng thư bảo lãnh của tổ chức tín dụng về nghĩa vụ ký quỹ sau khi được cấp Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư hoặc Quyết định chấp thuận nhà đầu tư hoặc Quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá và trước khi tổ chức thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt (đối với trường hợp nhà đầu tư không tạm ứng tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư) hoặc trước thời điểm ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất (đối với trường hợp nhà đầu tư đã tạm ứng tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư hoặc trường hợp nhà đầu tư được lựa chọn để thực hiện dự án thông qua đấu giá quyền sử dụng đất và được Nhà nước cho thuê đất, trả tiền thuê đất hằng năm).*

Trường hợp Dự án được UBND Thành phố chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư, Nhà đầu tư có trách nhiệm thực hiện ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án theo quy định của Luật Đầu tư năm 2020 và Điều 26 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư.

### *2.8 Về các nội dung khác:*

#### *a. Thời hạn hoạt động dự án*

Theo quy định khoản 15 Điều 1 Luật số 90/2025/QH15 ngày 25/6/2025 sửa đổi, bổ sung Khoản 2 Điều 44 Luật Đầu tư năm 2020: *Thời hạn hoạt động của dự án đầu tư ngoài khu kinh tế không quá 50 năm.*

Theo quy định tại khoản 5 Điều 1 Nghị định số 239/2025/NĐ-CP ngày 03/9/2025 sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 27 Nghị định 31/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư: *Thời hạn hoạt động của dự án đầu tư theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 44 Luật Đầu tư được tính từ ngày nhà đầu tư được cấp Quyết định chấp thuận nhà đầu tư, Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư hoặc Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư lần đầu. Đối với dự án đầu tư được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất thì thời hạn hoạt động, tiến độ thực hiện của dự án đầu tư được tính từ ngày nhà đầu tư được quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất, quyết định chuyển mục đích sử dụng đất. Trường hợp nhà đầu tư đã có quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất, quyết định chuyển mục đích sử dụng đất nhưng chậm được bàn giao đất thì thời hạn hoạt động, tiến độ thực hiện của dự án đầu tư được tính từ ngày bàn giao đất trên thực địa.*

Nhà đầu tư đề xuất thời hạn hoạt động của Dự án là 50 năm kể từ ngày có Quyết định giao đất, cho thuê đất do UBND Thành phố cấp. Căn cứ nội dung trên, Sở Tài chính báo cáo UBND Thành phố xem xét, chấp thuận nội dung thời hạn hoạt động của dự án 50 năm kể từ ngày nhà đầu tư được quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất, quyết định chuyển mục đích sử dụng đất.

b. Về việc đáp ứng điều kiện đầu tư xây dựng chợ

Tại khoản 1 Điều 5 Nghị định 60/2024/NĐ-CP ngày 05/6/2024 của Chính phủ quy định: *Căn cứ vào quy hoạch tỉnh, kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội tỉnh, các quy hoạch khác có liên quan và nhu cầu phát triển, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành Kế hoạch phát triển chợ nhằm: đầu tư xây dựng mới, cải tạo, nâng cấp chợ; kêu gọi thu hút đầu tư phát triển hệ thống chợ trên địa bàn.*

Tại khoản 1 Điều 6 Nghị định 60/2024/NĐ-CP ngày 05/6/2024 quy định: *Chợ được đầu tư xây dựng phải phù hợp với quy hoạch tỉnh, kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội tỉnh, các quy hoạch, kế hoạch khác có liên quan.*

Qua rà soát, Dự án Xây dựng chợ và quản lý khai thác chợ cá Yên Sở chưa được ghi nhận trong Kế hoạch số 228/KH-UBND ngày 12/10/2021 của UBND Thành phố Hà Nội về phát triển và quản lý chợ trên địa bàn thành phố Hà Nội giai đoạn 2021 – 2025 và Kế hoạch số 355/KH-UBND ngày 05/12/2024 của UBND Thành phố Hà Nội về phát triển và quản lý chợ trên địa bàn thành phố năm 2025.

Sở Tài chính đề xuất UBND Thành phố giao Sở Công Thương cập nhật Dự án vào Kế hoạch phát triển và quản lý chợ trên địa bàn thành phố Hà Nội giai đoạn 2026-2030.

c. Sự tuân thủ quy định của pháp luật về quản lý đất đai khi thực hiện dự án

Theo ý kiến Sở Tài nguyên và Môi trường tại văn bản số 2055/SNNMT-QHKHSDD ngày 09/5/2025: *Sở Nông nghiệp và Môi trường đã kiểm tra tình hình chấp hành pháp luật về đất đai và môi trường đối với Hợp tác xã Dịch vụ thủy sản*

*thương mại tổng hợp Yên Sở được nhà nước giao đất, cho thuê đất trên địa bàn Thành phố (trang thông tin điện tử của Sở Tài Nguyên và Môi trường) và trên địa bàn các địa phương khác (trang thông tin điện tử của Bộ Tài nguyên và Môi trường), đến thời điểm hiện nay, chưa có thông tin về việc Hợp tác xã Dịch vụ thủy sản thương mại tổng hợp Yên Sở vi phạm pháp luật về đất đai đối với các dự án được giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất thực hiện Dự án.*

Theo ý kiến của UBND quận Hoàng Mai (trước khi tổ chức chính quyền 02 cấp) tại văn bản số 1071/UBND-KTHTĐT ngày 24/4/2025: *Việc chấp hành quy định của pháp luật về trật tự xây dựng, không vi phạm về trật tự xây dựng, UBND Quận không nhận được đơn thư liên quan đến tranh chấp khiếu kiện về việc sử dụng đất.*

*d. Sự tuân thủ quy định của pháp luật trong xác định nghĩa vụ tài chính của nhà đầu tư với nhà nước, với các tổ chức, cá nhân liên quan*

Theo ý kiến Chi cục Thuế khu vực I tại văn bản số 4700/CCTKV01-QLĐ ngày 21/4/2025: *Nhà đầu tư không nợ ngân sách Nhà nước theo kê khai; Nghĩa vụ tài chính về đất, Nhà đầu tư không nợ các khoản nghĩa vụ tài chính về đất theo thông báo của cơ quan thuế trên địa bàn TP Hà Nội và tỉnh Hòa Bình.*

### **III. Đề xuất của Sở Tài chính**

Hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư thực hiện dự án Xây dựng và quản lý khai thác chợ cá Yên Sở do Hợp tác xã Dịch vụ thủy sản Thương mại tổng hợp Yên Sở về cơ bản phù hợp quy định Luật Đầu tư năm 2020 và văn bản hướng dẫn thi hành.

Các nội dung về chủ trương đầu tư, nhà đầu tư đã được các Sở, ngành, đơn vị liên quan thẩm định cơ bản phù hợp quy định. Theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 6 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ, cơ quan được lấy ý kiến có trách nhiệm về nội dung ý kiến thuộc chức năng, nhiệm vụ của cơ quan đó.

Theo Quy chế làm việc số 14-QC/TU ngày 20/8/2025 của Ban chấp hành Đảng bộ Thành phố, Ban Thường vụ Thành ủy và Thường trực Thành ủy khóa XVII (nhiệm kỳ 2020-2025), việc điều chỉnh chủ trương đầu tư Dự án không thuộc diện Ban Thường vụ Thành ủy, Thường trực Thành ủy xem xét, cho ý kiến về chủ trương triển khai thực hiện

Sở Tài chính báo cáo UBND Thành phố xem xét, chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư thực hiện dự án Xây dựng và quản lý khai thác chợ cá Yên Sở (dự thảo văn bản kèm theo)/.

#### **Nơi nhận:**

- Như trên;
- Chủ tịch UBND Thành phố (để b/c);
- PCT UBNDTP N.M.Quyền (để b/c);
- Ban Giám đốc Sở;
- Các phòng đơn vị thuộc Sở;
- Lưu VP,KTN (Tr.02).

**GIÁM ĐỐC**

**Nguyễn Xuân Lưu**



Số: /QĐ-UBND

**QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ  
ĐỒNG THỜI CHẤP THUẬN NHÀ ĐẦU TƯ**  
(cấp lần đầu: ngày tháng năm )

**ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

*Căn cứ Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17/6/2020; được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 90/2025/QH15 ngày 26/6/2025; Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư; Nghị định 239/2025/NĐ-CP ngày 03/9/2025 của Chính phủ sửa đổi một số điều của Nghị định 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021;*

*Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15; Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật các tổ chức tín dụng số 32/2024 ngày 29/6/2024; Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;*

*Căn cứ Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09/4/2021 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư quy định mẫu văn bản, báo cáo liên quan đến hoạt động đầu tư tại Việt Nam, đầu tư từ Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến đầu tư; Thông tư số 25/2023/TT-BKHĐT ngày 31/12/2023 sửa đổi, bổ sung một số Điều của Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09/4/2021;*

*Căn cứ Hồ sơ kèm theo Văn bản đề nghị thực hiện Dự án đề ngày 04/9/2025, văn bản số 15/CV-HTX ngày 04/9/2025, văn bản số 16/CV-HTX ngày 21/10/2025 của Hợp tác xã Dịch vụ Thủy sản Thương mại Tổng hợp Yên Sở (Nhà đầu tư) đề nghị thực hiện Dự án Xây dựng và quản lý khai thác chợ cá Yên Sở tại phường Yên Sở, Hà Nội (Dự án).*

*Xét ý kiến thẩm định của các Sở, Ngành: Sở Quy hoạch - Kiến trúc (Văn bản số 1475/QHKT-QKĐ ngày 10/4/2025), Sở Nông nghiệp và Môi trường (Văn bản số 2055/SNNMT-QHKHSDD ngày 09/5/2025), Sở Xây dựng (Văn bản số 4500/SXD-TCĐT ngày 26/4/2025), Chi cục Thuế khu vực I (Văn bản số 4700/CCTKV01-QLĐ ngày 21/4/2025), UBND quận Hoàng Mai (Văn bản số 1071/UBND-KTHTĐT ngày 24/4/2025, văn bản số 1763/UBND-TNMT ngày 27/6/2025); Báo cáo thẩm định số 14225/BC-STC ngày 11/11/2025.*

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư với nội dung sau:

**1. Nhà đầu tư:** HỢP TÁC XÃ DỊCH VỤ THỦY SẢN THƯƠNG MẠI TỔNG HỢP YÊN SỞ.

Giấy chứng nhận đăng ký hợp tác xã số 011307000011 do UBND quận Hoàng Mai (trước khi tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp) cấp lần đầu ngày 08/6/2009, đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 23/12/2024.

Địa chỉ trụ sở chính: Số 8, ngõ 174 đường Tam Trinh, tổ 11, phường Hoàng Mai, Hà Nội.

Điện thoại: 0912345396.

**2. Tên Dự án:** XÂY DỰNG VÀ QUẢN LÝ KHAI THÁC CHỢ CÁ YÊN SỞ

**3. Mục tiêu Dự án:** Chế biến, bảo quản thủy sản và các sản phẩm từ thủy sản; Hoạt động của các tổ chức khác chưa được phân vào đầu (Chi tiết: Khai thác, quản lý chợ).

**4. Quy mô Dự án dự kiến:** Tổng diện tích đất 4.507,7m<sup>2</sup>; Đất xây dựng công trình chợ 1.753m<sup>2</sup>; Đất xây dựng các công trình phụ trợ 54m<sup>2</sup>; Diện tích sàn xây dựng 3.918m<sup>2</sup>; Tầng cao 1-3 tầng; Đất cây xanh 450m<sup>2</sup>; Bãi đỗ xe 809 m<sup>2</sup>; Đất giao thông 1.441,7m<sup>2</sup>; Mật độ xây dựng <40%; Hệ số sử dụng đất 0,87 lần.

*(Quy mô, các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc cụ thể được xác định trong giai đoạn lập quy hoạch chi tiết/Tổng mặt bằng được cấp thẩm quyền phê duyệt).*

**5. Vốn đầu tư của Dự án khoảng:** 51.053.692.000 đồng (Năm mươi một tỷ không trăm năm mươi ba triệu sáu trăm chín mươi hai nghìn đồng).

Trong đó:

- Vốn góp của nhà đầu tư: 15.316.107.600 đồng, chiếm 30% tổng vốn đầu tư.
- Vốn huy động của nhà đầu tư: 35.737.584.400 đồng, chiếm khoảng 70% tổng vốn đầu tư.

**6. Thời hạn hoạt động của Dự án:** 50 năm kể từ ngày được quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất, quyết định chuyển mục đích sử dụng đất.

**7. Địa điểm thực hiện Dự án:** Phường Yên Sở, thành phố Hà Nội.

**8. Tiến độ thực hiện Dự án:** Quý I/2026 - Quý I/2028.

**9. Ưu đãi, hỗ trợ đầu tư:** Nhà đầu tư được xem xét ưu đãi, hỗ trợ đầu tư theo quy định pháp luật hiện hành và làm thủ tục hưởng ưu đãi, hỗ trợ đầu tư tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

**Điều 2. Tổ chức thực hiện:**

Trách nhiệm của cơ quan, tổ chức có liên quan trong quá trình triển khai thực hiện Dự án:

**1. Trách nhiệm của Nhà đầu tư:**

Chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính trung thực, chính xác, hợp pháp của các thông tin, số liệu, tài liệu gửi kèm theo hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án.

Liên hệ với Sở Công Thương để được hướng dẫn, xem xét cập nhật Dự án vào Kế hoạch phát triển và quản lý chợ trên địa bàn thành phố Hà Nội giai đoạn 2026-2030.

Liên hệ với Sở Nông nghiệp và Môi trường, UBND phường Yên Sở để thực hiện thủ tục giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất và cập nhật Dự án vào Kế hoạch sử dụng đất cấp xã.

Có trách nhiệm đảm bảo tổng tỷ lệ dư nợ vay tại tổ chức tín dụng, dư nợ trái phiếu doanh nghiệp khi thực hiện Dự án theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 và các quy định liên quan trong quá trình triển khai thực hiện.

Thực hiện đầu tư xây dựng công trình phù hợp với quy hoạch, phương án kiến trúc và nội dung dự án đầu tư đã được chấp thuận, đảm bảo tiến độ, chất lượng, các tiêu chuẩn, quy chuẩn về phòng cháy, chữa cháy, thoát nước, xử lý chất thải, nước thải. Trong thiết kế và thi công công trình sử dụng công nghệ tiên tiến (công nghệ xanh), tiết kiệm năng lượng, thân thiện với môi trường (sử dụng đèn led cho chiếu sáng, hệ thống sử dụng năng lượng mặt trời và các vật liệu, thiết bị tiết kiệm năng lượng); tăng tối đa diện tích cây xanh... để hướng tới công trình có kiến trúc xanh. Đảm bảo tỷ trọng hoặc diện tích đỗ xe tối thiểu theo quy định của pháp luật và UBND Thành phố.

Thực hiện các biện pháp thi công phù hợp, đảm bảo an toàn cho các công trình liền kề và các công trình có khả năng bị ảnh hưởng khác. Chịu trách nhiệm khi có sự cố xảy ra trong quá trình thi công theo quy định.

Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính phát sinh và các nghĩa vụ khác với Nhà nước và Thành phố theo đúng quy định của pháp luật hiện hành.

Đảm bảo nguồn tài chính để thực hiện dự án đầu tư theo đúng tiến độ được chấp thuận. Xây dựng kế hoạch huy động vốn phù hợp với tiến độ thực hiện dự án đầu tư theo quy định và nội dung đã cam kết. Nghiêm cấm việc huy động vốn để triển khai dự án đầu tư không đúng quy định của pháp luật dưới mọi hình thức.

Thực hiện nghiêm túc công tác giám sát và chế độ báo cáo, giám sát đầu tư theo các quy định pháp luật về đầu tư và các quy định hiện hành khác của Nhà nước và Thành phố.

Có trách nhiệm phối hợp với các cơ quan, đơn vị và các nhà đầu tư dự án đầu tư liên quan xây dựng và khớp nối đồng bộ hạ tầng kỹ thuật của Dự án (gồm: hệ thống giao thông ra vào Dự án, cấp điện, cấp thoát nước...) với khu vực lân cận theo đúng quy hoạch được duyệt, tránh ùn tắc cục bộ khu vực.

Không được chuyển nhượng Dự án cho đơn vị khác thực hiện khi chưa được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.

## ***2. Trách nhiệm của các cơ quan liên quan:***

Các Sở, ngành: Tài chính, Quy hoạch-Kiến trúc, Nông nghiệp và Môi trường, Xây dựng, Công Thương; Thuế thành phố Hà Nội; Công an thành phố Hà Nội; UBND phường Yên Sở căn cứ chức năng, nhiệm vụ, kiểm tra, hướng dẫn, giải quyết các thủ tục triển khai tiếp theo của Dự án cho Nhà đầu tư theo quy định hiện hành của nhà nước và Thành phố; thực hiện nội dung giám sát của cơ quan quản lý nhà nước chuyên ngành theo quy định.

**Điều 3. Điều khoản thi hành**

1. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

2. Chánh Văn phòng UBND Thành phố; Giám đốc các Sở: Tài chính, Công Thương, Xây dựng, Quy hoạch - Kiến trúc, Nông nghiệp và Môi trường; Giám đốc Công an thành phố Hà Nội; Trưởng Thuế thành phố Hà Nội; Chủ tịch UBND phường Yên Sở; Người đại diện theo pháp luật của Hợp tác xã Dịch vụ thủy sản thương mại tổng hợp Yên Sở và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

3. Quyết định này được cấp cho Hợp tác xã Dịch vụ thủy sản thương mại tổng hợp Yên Sở và một bản được lưu tại UBND thành phố Hà Nội./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- Chủ tịch UBND Thành phố; (*để b/c*)
- Các PCT UBND Thành phố;
- VPUBTP: CVP, các PCVP,  
KT, NN&MT, TH;
- Lưu: VT, Sở TC<sub>(03 bản)</sub>.

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

**Nguyễn Mạnh Quyền**

Số: /TB-UBND

Yên Sở, ngày tháng năm 2026

## THÔNG BÁO

Về việc niêm yết công khai và lấy ý kiến cộng đồng dân cư về Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án: Xây dựng và quản lý khai thác chợ cá Yên Sở

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

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26/11/2024;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 11/12/2025;

Căn cứ 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.

Căn cứ 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;

### UBND PHƯỜNG YÊN SỞ TRÂN TRỌNG THÔNG BÁO:

1. UBND phường Yên Sở tổ chức niêm yết công khai và lấy ý kiến các cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư về Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án: Xây dựng và quản lý khai thác chợ cá Yên Sở.

2. Hình thức công khai:

- Niêm yết (treo) hồ sơ tại Bảng tin Tổ dân phố số 15, 16 và địa điểm thực hiện dự án.

- Đăng tải trên trang thông tin điện tử của UBND Phường: [yenso.hanoi.gov.vn](#).

3. Hình thức lấy ý kiến: Lấy ý kiến bằng Phiếu góp ý thông qua công khai dự thảo Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án: Xây dựng và quản lý khai thác chợ cá Yên Sở.

4. Thời gian công khai và thu phiếu lấy ý kiến: Từ ngày 11/03/2026 đến ngày 30/03/2026 (20 ngày).

Các cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư góp ý quy hoạch theo Mẫu phiếu được công khai kèm theo dự thảo tỷ lệ 1/500 dự án: Xây dựng và quản lý khai thác chợ cá Yên Sở.

5. Phiếu góp ý xin được gửi về UBND phường Yên Sở thông qua các đồng chí Tổ trưởng tổ dân phố số 15, 16 hoặc gửi trực tiếp đến UBND phường Yên Sở (*qua phòng Kinh tế, hạ tầng và Đô thị*). Thời gian gửi phiếu góp ý trước 17 giờ 00 phút ngày 30/03/2026. Sau thời gian nói trên, UBND phường Yên Sở không tiếp nhận phiếu góp ý để tổng hợp nội dung góp ý đã tiếp nhận theo quy định.

UBND phường Yên Sở trân trọng thông báo các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan được biết và tham gia góp ý./.

***Nơi nhận:***

- Đảng ủy Phường;
- Đại diện UB MTTQ Phường;
- Các đ/c Phó Chủ tịch UBND Phường;
- Các phòng: VP HĐND&UBND; VH-XH;
- Tổ dân phố số 15, 16;
- HTX dịch vụ thủy sản thương mại tổng hợp Yên Sở;
- Lưu: VT, KTHTĐT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**

**Vũ Tuấn Đạt**

**HỢP TÁC XÃ DỊCH VỤ THỦY SẢN  
THƯƠNG MẠI TỔNG HỢP YÊN SỞ**

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

Số: 15/ CV-HTX

Hà Nội, ngày 24 tháng 04 năm 2026

V/v: tổng hợp ý kiến cộng đồng dân cư về Quy hoạch TMB tỷ lệ 1/500 dự án xây dựng và quản lý khai thác chợ cá Yên Sở tại phường Yên Sở, thành phố Hà Nội.

Kính gửi: UBND phường Yên Sở.

Căn cứ quy định Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024; và Luật số 144/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội về sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.

Ngày 10/3/2026, UBND phường Yên Sở đã ban hành Thông báo số 150/TB-UBND về việc niêm yết công khai và lấy ý kiến cộng đồng dân cư về quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án Xây dựng và quản lý khai thác chợ cá Yên Sở. Thời gian niêm yết công khai từ ngày 11/3/2026 đến ngày 30/3/2026, địa điểm công khai tại Bảng tin tổ dân phố số 15, 16, địa điểm thực hiện dự án và đăng tải trên cổng thông tin điện tử của UBND Phường.

Ngày 15/4/2026, UBND phường Yên Sở đã tổ chức hội nghị lấy ý kiến các cơ quan, tổ chức, cá nhân, cộng đồng dân cư về quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án Xây dựng và quản lý khai thác chợ cá Yên Sở.

Căn cứ ý kiến góp ý của UBND Phường phiếu lấy ý kiến đại diện cộng đồng dân cư, cá nhân tổ chức trong khu vực dự án, Hợp tác xã Dịch vụ thủy sản thương mại tổng hợp Yên Sở tiếp thu, tổng hợp, báo cáo giải trình và hoàn thiện hồ sơ như sau:

**PHẦN I: TỔNG HỢP PHIẾU LẤY Ý KIẾN:**

- Tổng số phiếu phát ngày 15/4/2026 tại UBND phường Yên Sở : 46 phiếu
- Số phiếu thu về: 46 phiếu (100%)
- + Số phiếu hợp lệ: 46 phiếu (100% phiếu thu về)
- + Số phiếu không hợp lệ: 0 phiếu (0 % phiếu thu về)
- + Số phiếu đồng thuận: 46 phiếu (100% phiếu thu về)
- + Số phiếu không đồng thuận: 0 phiếu (0% phiếu thu về)

**PHẦN II: GIẢI TRÌNH Ý KIẾN GÓP Ý CỦA UBND PHƯỜNG VÀ CỘNG ĐỒNG DÂN CƯ:**

Trong thời điểm niêm yết công khai, dự án không nhận được ý kiến phản biện nào của cộng đồng dân cư và cơ quan tổ chức. Đối với các ý kiến tại buổi họp, Hợp tác xã Dịch vụ thủy sản thương mại tổng hợp Yên Sở xin tiếp thu giải trình cụ thể như sau:



TT	Nội dung góp ý	Nội dung giải trình
<b>Ông Trương Thành Tâm – Phó Chủ tịch UBND Phường:</b>		
1	<p>- Hiện đồ án đang thiết kế 02 khối nhà bên ngoài cao 1 tầng bám mặt đường, 02 khối nhà bên trong cao 3 tầng. Tại sao không thiết kế đồng bộ các khối nhà cao 3 tầng? Hoặc mở rộng diện tích khối nhà và thiết kế thành 03 khối nhà 03 tầng (02 khối bám mặt đường và 01 khối ở giữa).</p>	<p>- Theo Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án, đơn vị tư vấn đã cân đối để đảm bảo các chỉ tiêu và yêu cầu đặt ra như diện tích sàn xây dựng, mặt cắt đường giao thông nội bộ tối thiểu 6m,... Đồng thời, các modul nhà được thiết kế để đảm bảo quyền lợi của 31 hộ gia đình, cá nhân tại phường Yên Sở đã hoàn thành việc góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất (Văn phòng Đăng ký đất đai đã thực hiện thủ tục đăng ký biến động góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất nông nghiệp nằm trong ranh giới khu đất Dự án)</p>
2	<p>- Giữa khu đất đang bố trí vườn hoa, có cần thiết không? Tại khu vực này nên mở rộng diện tích bãi đỗ xe và thu hẹp vườn hoa.</p>	<p>- Việc thiết kế, bố trí vườn hoa nhằm đảm bảo chỉ tiêu cây xanh tối thiểu đạt 10%. Diện tích bãi đỗ xe đã đảm bảo theo quy định hiện hành.</p>
3	<p>- Hiện đồ án đang thiết kế nhà vệ sinh cạnh trạm điện, nên đảo lại vị trí nhà vệ sinh để không nằm cạnh trạm điện.</p>	<p>- Nhà vệ sinh sẽ được thiết kế đảm bảo vấn đề vệ sinh môi trường, an toàn về kỹ thuật, không ảnh hưởng đến công trình trạm điện hiện có trong khu vực dự án.</p>
4	<p>- Công chính đang bố trí ở mặt đường quy hoạch phía Nam (mặt cắt lớn hơn đường quy hoạch phía Bắc đang bố trí công phụ), như vậy muốn tiếp cận chợ nếu đi từ đường Đỗ Mười sẽ phải đi qua chợ mới đến công chính. Nếu tiếp cận được chợ ngay từ công phụ ở đường quy hoạch phía Bắc thì là tốt nhất.</p>	<p>- Việc bố trí công chính, công phụ được nghiên cứu phù hợp với quy mô mặt cắt các tuyến đường tiếp giáp. Hệ thống giao thông nội bộ trong chợ được tổ chức theo dạng vòng khép kín, đảm bảo khả năng tiếp cận và lưu thông thuận tiện; do đó việc ra vào tại 02 cổng có mức độ thuận tiện tương đương nhau.</p>
5	<p>- Nhà rác đẩy ra gần công chính sẽ thuận tiện cho việc vận chuyển rác hơn.</p>	

**Bà Lương Thị Thúy Nga (Tổ trưởng TDP 16)**

1	- Đề nghị dự án khi xây dựng phải có giải pháp đảm bảo vệ sinh môi trường khi thoát nước thải ra mương, làm dải phân cách ngăn nhà vệ sinh, nhà rác với khu dân cư để hạn chế mùi ảnh hưởng đến dân cư xung quanh.	- Hợp tác xã xin tiếp thu ý kiến đóng góp và sẽ xây dựng, áp dụng các phương án đảm bảo vệ sinh môi trường theo đúng quy định hiện hành của pháp luật trong quá trình triển khai, thực hiện dự án.
---	--	--

**Ông Nguyễn Hữu Hưng (TDP 16)**

1	- Đề nghị nước mặn khi ra bề phải được lọc đảm bảo môi trường.	- Hợp tác xã xin tiếp thu ý kiến đóng góp và sẽ xây dựng, áp dụng các phương án đảm bảo vệ sinh môi trường theo đúng quy định hiện hành của pháp luật trong quá trình triển khai, thực hiện dự án.
2	- Đề nghị bố trí giao thông đầu vào, đầu ra khu chợ đảm bảo; xử lý tiếng ồn khi chợ đi vào hoạt động; kỹ thuật xử lý rác thải phải đảm bảo vệ sinh môi trường.	

Hợp tác xã Yên Sở xin trân trọng cảm ơn sự quan tâm giúp đỡ của UBND phường Yên Sở và rất mong UBND phường Yên Sở sớm phê duyệt hồ sơ Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 để dự án sớm hoàn thành đưa vào sử dụng góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế xã hội của địa phương.

**Nơi nhận:**

- Như kính gửi;
- Lưu VT.

**GIÁM ĐỐC**



**Cao Hữu Giáp**





**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc chấp thuận tổng mặt bằng, phương án kiến trúc dự án Xây dựng và quản lý khai thác chợ cá Yên Sở**

Mã số thông tin quy hoạch:.....

**ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG YÊN SỞ**

*Căn cứ Luật tổ chức chính quyền địa phương ngày 16/6/2025;*

*Căn cứ Luật Thủ đô ngày 28/6/2024;*

*Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26/11/2024;*

*Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 11/12/2025;*

*Căn cứ 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;*

*Căn cứ Nghị định số 178/2025/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;*

*Căn cứ Nghị định số 34/2026/NĐ-CP ngày 22/01/2026 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của 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;*

*Căn cứ 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; Thông tư 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 của Bộ Xây dựng sửa đổi Thông tư 16/2025/TT-BXD hướng dẫn Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn do Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành;*

*Căn cứ Quyết định số 1216/QĐ-BXD ngày 05/8/2025 của Bộ Xây dựng về việc đính chính 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;*

*Căn cứ Quyết định số 1668/QĐ-TTg ngày 27/12/2024 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065;*

*Căn cứ Quyết định số 6499/QĐ-UBND ngày 27/11/2015 của UBND Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu đô thị H2-4;*

*Căn cứ Quyết định số 1218/QĐ-UBND ngày 08/7/2022 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt 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;*

*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 31/03/2026 của UBND thành phố Hà Nội 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 6511/QĐ-UBND ngày 30/12/2025 của UBND thành phố Hà Nội về quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư;*

*Căn cứ Văn bản số 1678/VQH-TT1 ngày 21/9/2017 của Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội về cung cấp số liệu hạ tầng kỹ thuật của khu đất tại phường Yên Sở, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội;*

*Căn cứ Bản đồ hiện trạng tỷ lệ 1/500 do Công ty Cổ phần địa chính Hà Nội lập tháng 5/2016 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường xác nhận ngày 06/6/2016;*

*Căn cứ Bản vẽ chỉ giới đường đỏ tỷ lệ 1/500 do Viện quy hoạch xây dựng Hà Nội cấp ngày 15/9/2017;*

*Căn cứ Bản định vị mốc thực hiện kèm theo Văn bản số 10903/STNMT-CCQLĐĐ ngày 27/12/2018 của Sở Tài nguyên và Môi trường về hướng dẫn xác định ranh giới khu đất thực hiện thủ tục thỏa thuận mua tài sản gắn liền với đất, nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để đề xuất Dự án xây dựng và quản lý khai thác chợ cá Yên Sở, quận Hoàng Mai;*

*Căn cứ 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 QCVN 06:2022/BXD; Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và các văn bản tài liệu khác có liên quan;*

*Theo đề nghị tại Tờ trình phê duyệt số 02/TTr-HTX ngày 22/4/2026 của Hợp tác xã dịch vụ thủy sản thương mại tổng hợp Yên Sở và Tờ trình số 67/TTr-KTHTĐT ngày 28/4/2026 của phòng Kinh tế, hạ tầng và Đô thị phường Yên Sở về việc chấp thuận tổng mặt bằng, phương án kiến trúc dự án Xây dựng và quản lý khai thác chợ cá Yên Sở,*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Chấp thuận tổng mặt bằng, phương án kiến trúc dự án Xây dựng và quản lý khai thác chợ cá Yên Sở với nội dung chính như sau:

### **1. Tổng mặt bằng**

1.1. Chức năng công trình: Chợ kinh doanh thủy sản chế biến.

Vị trí khu đất: Ô quy hoạch C3/CCKV1 thuộc Quy hoạch phân khu đô thị H2-4, phường Yên Sở, thành phố Hà Nội.

1.2. Phạm vi ranh giới dự án:

- + Phía Bắc giáp đường quy hoạch mặt cắt 11,5m chưa đầu tư xây dựng;
- + Phía Nam giáp đường quy hoạch mặt cắt 17,5m chưa đầu tư xây dựng;
- + Phía Đông giáp ô quy hoạch cây xanh C3/CX1;
- + Phía Tây giáp mương thủy lợi hiện trạng và phố Hưng Thịnh.

1.3. Tổng diện tích đất nghiên cứu: 4.507,7m<sup>2</sup>.

1.4. Các chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc

TT	Nội dung	Đơn vị tính	Theo quy hoạch phân khu đô thị H2-4 tỷ lệ 1/200	Chấp thuận quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500
1	Diện tích xây dựng	m <sup>2</sup>		1.645
	<i>Đất xây dựng kiot</i>	m <sup>2</sup>		1.586
	<i>Đất xây dựng công trình phụ trợ</i>	m <sup>2</sup>		59
2	Diện tích sàn xây dựng nổi	m <sup>2</sup>		3.969
3	Mật độ xây dựng	%	20-40	36,5
4	Tầng cao	tầng	3-30	1-3
5	Hệ số sử dụng đất	lần		0,9
6	Diện tích đất cây xanh	m <sup>2</sup>		494
7	Diện tích đường giao thông	m <sup>2</sup>		1.544,7
8	Diện tích bãi đỗ xe	m <sup>2</sup>		824,0

1.5. Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật

a) Tổ chức sân vườn, đường nội bộ và quy hoạch giao thông

Đề xuất các tuyến đường giao thông nội bộ bên trong khu đất được thiết kế với bề rộng B = 6m để phục vụ giao thông nội bộ khu đất phù hợp với quy hoạch sử dụng đất và không gian của ô đất, ngoài ra đảm bảo đáp ứng nhu cầu về phòng cháy chữa cháy theo quy định.

Thiết kế đấu nối đường nội bộ bên trong khu đất với các tuyến đường khu vực, phân khu vực bên ngoài đảm bảo mối liên hệ, thuận tiện và đảm bảo an toàn giao thông, không gây xung đột đối với giao thông của khu vực cụ thể:

- Khu đất có chức năng là chợ, giải pháp thiết kế bên trong khu đất là các sân, đường bê tông ra vào công trình, đảm bảo mối quan hệ giao thông giữa các công trình trong khu đất, kết nối các khu chức năng nhanh chóng, thuận tiện và không gây ồn tắc. Giải pháp đấu nối giao thông với bên ngoài khu đất gồm 01 lối ra vào công chính từ đường quy hoạch phía Nam, 01 lối ra vào phụ kết nối với tuyến đường quy hoạch phía Bắc đảm bảo phù hợp với không gian kiến trúc cảnh quan của khu vực và quy định về khoảng cách đến các nút giao thông theo quy định.

- Bãi đỗ xe:

Theo Quy hoạch phân khu đô thị H2-4, tỷ lệ 1/2000 được UBND thành phố phê duyệt, khu đất không có chức năng bãi đỗ xe tập trung. Dự kiến sau khi tuyến mương thủy lợi hiện trạng phía Tây được bê tông hóa, sẽ đầu tư xây dựng bãi đỗ

xe (nghiên cứu phương án bãi đỗ xe cao tầng) đáp ứng diện tích đỗ xe tối thiểu đạt 1600m<sup>2</sup> theo Văn bản số 3796/QHKT-P2+HTKT ngày 12/7/2019 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc phục vụ nhu cầu đỗ xe, bãi phục vụ vận chuyển hàng hóa của chợ.

Trước mắt khi tuyến mương chưa được bê tông hóa sẽ dành quỹ đất bên trong khu vực quy hoạch chợ để làm bãi đỗ xe ngoài trời kết hợp, bãi phục vụ vận chuyển hàng hóa với diện tích 824m<sup>2</sup> đáp ứng nhu cầu đỗ xe của bản thân công trình. Tại khu vực đỗ xe dự kiến bố trí trạm sạc cho xe điện (*diện tích, công suất, công nghệ sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn sau*).

b) Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật

\* Quy hoạch thoát nước mặt:

- Khu vực lập quy hoạch chi tiết thuộc lưu vực thoát ra kênh bao hồ Yên Sở ở phía Nam sau đó dẫn về trạm bơm Yên Sở: Cao độ mực nước thiết kế lớn nhất của kênh với  $H_{mn} = 4,5m$ .

- Bố trí hệ thống công thu nước mặt (D300-D600)mm thu nước trên các tuyến đường nội bộ bên trong khu đất sau đó thoát về tuyến công quy hoạch BxH=(1,0x1,2) - (3,0x2,0)m được dự kiến xây dựng trên các tuyến đường phía Nam và phía Tây khu vực lập quy hoạch.

- Trước mắt khi hệ thống các tuyến công thoát nước dự kiến bố trí trên các tuyến đường quy hoạch tiếp giáp khu vực lập quy hoạch chưa được đầu tư xây dựng, nước mặt sau khi thu gom sẽ được thoát vào tuyến mương thoát nước hiện phía Tây khu đất.

\* Lưu ý:

- Trong giai đoạn tiếp sau chủ đầu tư cần liên hệ với đơn vị quản lý hệ thống thoát nước của khu vực để được thỏa thuận thoát vào hệ thống tiêu thủy lợi hiện có, trong trường hợp cần thiết cần phải cải tạo hệ thống tiêu thủy lợi hiện có để đảm bảo thoát nước thuận lợi cho khu vực lập quy hoạch tổng mặt bằng, không gây ảnh hưởng đến hướng thoát nước hiện trạng nhưng vẫn đảm bảo kết nối với hệ thống thoát nước theo quy hoạch.

- Khi lập dự án xây dựng chủ đầu tư cần nghiên cứu phối hợp với chủ đầu tư các dự án đã và đang triển khai trong khu vực để khớp nối cao độ và các hệ thống hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo phù hợp với quy hoạch đã được phê duyệt. Cần điều tra kỹ các công trình ngầm và nổi để có biện pháp di chuyển và bảo vệ. Trong quá trình thi công không làm ảnh hưởng tới quá trình tiêu thoát nước của khu vực.

\* Quy hoạch san nền:

- Khu đất có hướng dốc nền ra các tuyến đường quy hoạch xung quanh khu đất, cụ thể hướng dốc từ Bắc xuống Nam, từ Đông sang Tây.

+ Cao độ thấp nhất  $H_{min} = 5,70m$ .

+ Cao độ cao nhất  $H_{max} = 5,80m$ .

- Cao độ tim đường tại các ngã giao nhau được xác định trên cơ sở các cao độ đã khống chế, quy hoạch mạng lưới công thoát nước mưa, đảm bảo độ sâu chôn công.

- Cao độ nền các ô đất được thiết kế theo phương pháp đường đồng mức thiết kế, độ chênh cao giữa 2 đường đồng mức  $\Delta H = 0,05m$ . Độ dốc nền thiết kế  $i \geq 0,004$ , đảm bảo thoát nước tự chảy, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất và phân lưu thoát nước các ô đất.

c) Quy hoạch cấp nước

- Theo Quy hoạch phân khu đô thị H2-4, tỷ lệ 1/2000 đã được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt, nguồn nước cấp cho khu vực lập quy hoạch được lấy từ Nhà máy nước Nam Dư công suất: 60.000m<sup>3</sup>/ng.đ thông qua tuyến ống phân phối dự kiến đầu nối từ tuyến ống cấp nước hiện có dọc tuyến đường quy hoạch phía Tây khu đất (phố Hưng Thịnh).

- Các tuyến ống cấp nước trong khu đất, điểm đầu nối và nhu cầu dùng nước sẽ được xác định trong giai đoạn thiết kế cơ sở của dự án.

- Cấp nước chữa cháy: Cấp nước chữa cháy được cấp từ bể nước ngầm phục vụ nhu cầu sử dụng nước, dự trữ và phòng cháy chữa cháy cho dự án kết hợp nước cấp từ các họng cứu hỏa dọc tuyến đường phía Tây đầu nối với ống cấp nước phân phối. Các họng cứu hỏa được bố trí dọc theo tuyến ống phân phối có đường kính  $\geq 100mm$  tại các ngã ba, ngã tư.

d) Thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và vệ sinh môi trường

\* Thoát nước thải:

Theo Điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065, nước thải được thoát vào hệ thống thoát nước riêng của khu vực, sau đó qua hệ thống tuyến cống bao thoát nước thải rồi đưa về nhà máy xử lý nước thải Yên Sở công suất 200.000 m<sup>3</sup>/ngđ.

Hệ thống thoát nước thải và lưu lượng nước thải:

- Cống thoát nước thải riêng với cống thoát nước mưa.

- Mạng lưới thoát nước thải trong khu đất, giải pháp đầu nối và lưu lượng nước thải sẽ được xác định cụ thể ở giải đoạn sau.

Trước mắt, khi mạng lưới thoát nước thải khu vực chưa được xây dựng, nước thải khu đất sẽ được xử lý sơ bộ trong công trình đảm bảo vệ sinh môi trường, được cấp thẩm quyền cho phép rồi thoát tạm vào tuyến mương thoát nước hiện phía Tây khu đất.

\* Quản lý chất thải rắn và vệ sinh môi trường:

- Phân loại chất thải rắn: Để thuận tiện trong thu gom, vận chuyển và tái sử dụng cần tiến hành phân loại rác ngay từ nguồn thải.

- Phương thức thu gom: Bố trí các thùng đựng rác phân loại dạng vô cơ và hữu cơ ở sân, các tầng công trình.

- Chất thải rắn được thu gom và vận chuyển hàng ngày về điểm tập trung chất thải rắn, sau đó xe chuyên dụng của cơ quan chức năng sẽ chuyên chở đến khu xử lý Chất thải rắn của Thành Phố.

Dự kiến bố trí bổ sung một nhà vệ sinh công cộng tại phía Nam ô đất. Quy mô, vị trí chính xác cũng như hình thức kiến trúc công trình sẽ được xác định trong các giai đoạn lập dự án chi tiết sau này, đảm bảo quy định về nhà vệ sinh công cộng theo quy chuẩn xây dựng đô thị.

### đ) Quy hoạch cấp điện và hạ tầng viễn thông thụ động

#### \* Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn cấp: Theo Quy hoạch phân khu đô thị H2-4 đã được phê duyệt, khu vực lập quy hoạch được cấp điện từ trạm biến áp 110/22KV Hồ Yên Sở, công suất 2x63MVA, thông qua tuyến cáp trục 22KV dọc theo các tuyến đường quy hoạch. Trước mắt, khu đất được cấp điện từ mạng trung thế hiện có của khu vực.

- Trong khu đất đã được xây dựng 01 trạm biến áp 22/0,4kv, công suất 750KVA để phục vụ cấp điện cho dự án. Nhu cầu cấp điện của dự án sẽ được tính toán và xác định ở giai đoạn lập dự án, việc tăng phụ tải và thỏa thuận về điểm đầu nối cấp nguồn cho dự án chủ đầu tư cần liên hệ với cơ quan quản lý điện.

- Lưới điện hạ thế đến các công trình và chiếu sáng trong khu đất sẽ được thiết kế và tính toán trong giai đoạn tiếp sau, đảm bảo phù hợp mặt bằng các công trình và mỹ quan trong khu đất.

- Lưới điện chiếu sáng trên các tuyến đường ngoài ranh giới khu đất sẽ được thực hiện theo dự án đầu tư xây dựng các tuyến đường trên.

- Điện phục vụ hoạt động phòng cháy, chữa cháy:

+ Hệ thống PCCC được xếp vào nhóm phụ tải loại 1 (hoặc phụ tải đặc biệt ưu tiên). Đây là nhóm phụ tải yêu cầu phải được cung cấp điện liên tục 24/7, kể cả khi hệ thống điện chính của tòa nhà hoặc khu vực bị ngắt để phục vụ công tác chữa cháy.

+ Nguồn dự phòng tại chỗ (Máy phát điện dự phòng): Phải có chế độ tự động khởi động (ATS) và đủ công suất cho tất cả các thiết bị PCCC (bơm nước, quạt tăng áp, thang máy chữa cháy...) hoạt động trong thời gian quy định (thường ít nhất 1-3 giờ tùy quy mô).

#### \* Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động:

- Nguồn cấp: Theo Điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065, khu đất lập quy hoạch được cấp tín hiệu từ trạm vệ tinh Yên Sở, dung lượng 20.000 số dự kiến xây dựng ở phía Đông khu quy hoạch.

- Dung lượng tủ, vị trí đặt tủ cáp sẽ được xác định phù hợp với mặt bằng chính thức của khu đất trong các giai đoạn thiết kế sau. Các mạng thông tin không dây, công nghệ cao, mạng truyền hình, internet... cung cấp các dịch vụ cho các hoạt động tại khu đất sẽ được nhà cung cấp dịch vụ triển khai tới từng đơn vị thông qua mạng cáp hoặc đầu thu tín hiệu, được nghiên cứu ở giai đoạn sau.

## 2. Phương án kiến trúc

a) Công trình nhà kiot kinh doanh thủy sản chế biến 01 tầng: 02 công trình

- Chiều cao công trình: 7,7 m tính từ cốt +0,0 (cốt cao độ nền tầng 1) đến cao độ đỉnh mái.

- Tổng chiều cao công trình: 7,85 m tính từ cốt vỉa hè đến cao độ đỉnh mái (cốt nền công trình cao hơn cốt vỉa hè +0,15m)

b) Công trình nhà kiot kinh doanh thủy sản 03 tầng: 02 công trình

- Công trình 1:

+ Chiều cao công trình: 15,7 m tính từ cốt +0,0 (cốt cao độ nền tầng 1) đến cao độ đỉnh mái.

- + Tầng 1: Chức năng: kiot kinh doanh thủy sản. Chiều cao: 4,5m.
- + Tầng 2: Chức năng: kiot kinh doanh thủy sản. Chiều cao: 4,5m.
- + Tầng 3: Chức năng: Khu vực chế biến, kho lạnh, khu điều hành và ban quản lý chợ. Chiều cao: 4,5m.

+ Tổng chiều cao công trình: 15,85 m tính từ cốt vỉa hè đến cao độ đỉnh mái (cốt nền công trình cao hơn cốt vỉa hè +0,15m)

- Công trình 2:

+ Chiều cao công trình: 15,7 m tính từ cốt +0,0 (cốt cao độ nền tầng 1) đến cao độ đỉnh mái.

+ Tầng 1: Chức năng: kiot kinh doanh thủy sản. Chiều cao: 4,5m.

+ Tầng 2: Chức năng: kiot kinh doanh thủy sản. Chiều cao: 4,5m.

+ Tầng 3: Chức năng: Khu vực chế biến, kho lạnh. Chiều cao: 4,5m.

+ Tổng chiều cao công trình: 15,85 m tính từ cốt vỉa hè đến cao độ đỉnh mái (cốt nền công trình cao hơn cốt vỉa hè +0,15m)

c) Các công trình phụ trợ, hạ tầng kỹ thuật

Công trình phụ trợ bao gồm nhà kỹ thuật PCCC, nhà vệ sinh công cộng cao 01 tầng và các công trình hạ tầng kỹ thuật: Trạm xử lý nước thải ngầm; trạm điện; bể nước ngầm; sân vườn, cây xanh; bãi đỗ xe; bãi tập kết rác.

### **3. Các yêu cầu về hình khối, kiến trúc công trình**

- Các công trình bố trí đảm bảo sự hài hòa về không gian, đảm bảo vệ sinh môi trường khu vực xung quanh.

- Khoảng lùi của công trình tuân thủ theo các quy định của Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và các quy định hiện hành có liên quan. Đối với các công trình phụ trợ... được phép xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ. Khuyến khích trồng cây xanh bổ sung trong khoảng lùi, vỉa hè của các công trình tạo bóng mát cho các không gian công cộng và tạo sự thoải mái cho người đi bộ.

- Bộ cục quy hoạch hoặc tổ chức không gian công trình nghiên cứu trên cơ sở phân tích về các điều kiện hiện trạng của khu đất, vị trí cảnh quan, tận dụng hướng gió mát, hạn chế tối đa nhu cầu sử dụng năng lượng cho điều hòa không khí hoặc sưởi ấm công trình.

- Công trình sử dụng vật liệu ngoại thất hoàn thiện có chất lượng cao tạo được sự hài hòa, sáng sủa cũng như sự tương phản về màu sắc, chất liệu, các mảng đặc, rỗng; phù hợp điều kiện khí hậu.

### **4. Các yêu cầu khác có liên quan**

Trong giai đoạn tiếp theo, đề nghị chủ đầu tư, đơn vị tư vấn nghiên cứu phương án thiết kế các hạng mục công trình đảm bảo quy định về PCCC; nghiên cứu phương án thu gom chất thải, tập kết chất thải và thoát nước thải đảm bảo quy chuẩn, tiêu chuẩn, điều kiện vệ sinh môi trường, hạn chế ảnh hưởng đến khu dân cư.

## **Điều 2. Tổ chức thực hiện**

### **1. Phòng Kinh tế, hạ tầng và Đô thị**

Tổ chức kiểm tra, xác nhận bản vẽ Quy hoạch tổng mặt bằng và phương án kiến trúc dự án Xây dựng và quản lý khai thác chợ cá Yên Sở phù hợp với nội dung Quyết định này, lưu trữ hồ sơ đồ án theo quy định; kiểm tra, giám sát việc xây dựng theo quy hoạch, kịp thời xử lý các trường hợp xây dựng vi phạm trật tự xây dựng (nếu có) theo quy định của pháp luật.

### **2. Hợp tác xã dịch vụ thủy sản thương mại tổng hợp Yên Sở**

- Chịu trách nhiệm về tính chính xác của số liệu, tài liệu, cơ sở dữ liệu tại hồ sơ quy hoạch; sự thống nhất của toàn bộ hồ sơ quy hoạch (giữa các nội dung tại Thuyết minh và các bản vẽ); liên hệ với các Sở, ngành và các cơ quan liên quan để được hướng dẫn triển khai thực hiện dự án đầu tư tuân thủ quy định của Luật Đầu tư, Luật Quy hoạch đô thị, Luật Đất đai, Luật Xây dựng... và các quy định hiện hành của Nhà nước và Thành phố về quản lý quy hoạch, đất đai, quản lý đầu tư và xây dựng.

- Phối hợp với UBND phường Yên Sở niêm yết công khai hồ sơ, bản vẽ Tổng mặt bằng và phương án kiến trúc theo quy định.

## **Điều 3. Hiệu lực thi hành**

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

Chánh Văn phòng HĐND và UBND Phường; Trưởng các Phòng: Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị, Văn hóa - Xã Hội; Giám đốc Hợp tác xã dịch vụ thủy sản thương mại tổng hợp Yên Sở và Thủ trưởng các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

### **Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- Thường trực Đảng ủy Phường;
- Thường trực HĐND Phường;
- Lưu: VT, KTHTĐT.

**TM ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**



**Vũ Tuấn Đạt**

## **B. THUYẾT MINH**

# Mục lục

<b>I. LUẬN CỨ, PHÂN TÍCH VỀ VỊ TRÍ, PHẠM VI QUY HOẠCH VÀ QUY MÔ DIỆN TÍCH LẬP QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG.....</b>	<b>5</b>
1.1. Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch tổng mặt bằng: .....	5
1.2. Mục tiêu lập quy hoạch tổng mặt bằng: .....	5
1.2. Căn cứ pháp lý lập quy hoạch .....	6
1.2.1. Các căn cứ pháp lý .....	6
1.2.2. Các nguồn tài liệu .....	10
1.3. Vị trí, phạm vi quy hoạch và quy mô diện tích lập quy hoạch tổng mặt bằng: .....	10
<b>II. ĐÁNH GIÁ ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN, HIỆN TRẠNG VÀ MỐI QUAN HỆ CỦA KHU ĐẤT VỚI TỔNG THỂ KIẾN TRÚC CẢNH QUAN, HẠ TẦNG KỸ THUẬT VÀ MÔI TRƯỜNG .....</b>	<b>11</b>
2.1. Điều kiện tự nhiên .....	11
2.2. Hiện trạng.....	12
<b>IV. NỘI DUNG ĐỀ XUẤT LẬP QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG .....</b>	<b>13</b>
4.1 Nguyên tắc lập quy hoạch tổng mặt bằng: .....	13
<b>V. TỔ CHỨC KHÔNG GIAN, KIẾN TRÚC, CẢNH QUAN:.....</b>	<b>16</b>
5.1. Bố cục không gian kiến trúc cảnh quan .....	16
5.2. Thiết kế đô thị .....	18
<b>VI. QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT: .....</b>	<b>19</b>
6.1. Quy hoạch giao thông và đánh giá tác động giao thông: .....	19
6.2. Chuẩn bị kỹ thuật: .....	21
6.3. Quy hoạch hệ thống cấp nước: .....	22
6.4. Quy hoạch mạng lưới thoát nước thải và vệ sinh môi trường: .....	23
6.5. Quy hoạch hệ thống cung cấp năng lượng và chiếu sáng. ....	23
6.6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động.....	24
6.7. Tổng hợp đường dây đường ống: .....	25
<b>VII. QUY HOẠCH XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH NGẦM: .....</b>	<b>25</b>
<b>VIII. CÁC NỘI DUNG KHÁC: .....</b>	<b>26</b>
<b>IX. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ: .....</b>	<b>26</b>

# **I. LUẬN CỨ, PHÂN TÍCH VỀ VỊ TRÍ, PHẠM VI QUY HOẠCH VÀ QUY MÔ DIỆN TÍCH LẬP QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG**

## **1.1. Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch tổng mặt bằng:**

- Ngày 04/8/2017, UBND Thành phố đã có Thông báo số 896/TB-UBND về Kết luận của tập thể lãnh đạo UBND Thành phố tại cuộc họp về dự án xây dựng và quản lý khai thác chợ cá Yên Sở tại phường Yên Sở, quận Hoàng Mai, trong đó đồng ý chủ trương với đề xuất của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Văn bản số 946/BC-KH&ĐT về việc cho phép Hợp tác xã Dịch vụ Thủy sản, Thương mại tổng hợp Yên Sở được nhận chuyển nhượng và góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án xây dựng và quản lý khai thác chợ cá Yên Sở tại phường Yên Sở, quận Hoàng Mai.

- Ngày 27/11/2015, quy hoạch phân khu đô thị H2-4, tỷ lệ 1/2000 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 6499/QĐ-UBND. Theo đó, ô đất nghiên cứu lập tổng mặt bằng thuộc ô quy hoạch có ký hiệu C3/CCKV1 được định hướng chức năng đất công công khu vực dự kiến bố trí xây dựng dự án Chợ cá Yên Sở. Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc chung của ô quy hoạch C3: mật độ xây dựng 20÷40%, tầng cao 3÷30 tầng.

- Ngày 27/12/2024, đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1668/QĐ-TTg. Theo đó, ô đất nghiên cứu lập tổng mặt bằng có chức năng đất công cộng đô thị.

- Ngày 30/12/2025, UBND Thành phố đã có Quyết định số 6511/QĐ-UBND về Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư đối với dự án;

- Việc Hợp tác xã Dịch vụ Thủy sản, Thương mại tổng hợp Yên Sở đề xuất lập tổng mặt bằng Dự án xây dựng và quản lý khai thác chợ cá Yên Sở tại phường Yên Sở, quận Hoàng Mai là phù hợp theo định hướng của các quy hoạch cấp trên và Thông báo số 896/TB-UBND ngày 04/8/2017 của UBND Thành phố.

- Trên các cơ sở các lý do nêu trên, việc tổ chức nghiên cứu, lập Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án xây dựng và quản lý khai thác chợ cá Yên Sở theo hướng hình thành một dự án chợ văn minh, hiện đại, khai thác hiệu quả sử dụng đất, đảm bảo hiệu quả đầu tư và góp phần phát triển kinh tế khu vực là phù hợp và cần thiết phải thực hiện. Dự án xây dựng và quản lý khai thác chợ cá Yên Sở được thực hiện sẽ góp phần hoàn thiện hệ thống hạ tầng xã hội khu vực và đồng thời làm cơ sở để chính quyền các cấp quản lý về đầu tư xây dựng theo quy định.

## **1.2. Mục tiêu lập quy hoạch tổng mặt bằng:**

- Cụ thể hóa định hướng Quy hoạch phân khu đô thị H2-4, tỷ lệ 1/2000; Điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065 đã được UBND Thành phố phê duyệt.

- Đề xuất giải pháp quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất và các chỉ tiêu

quy hoạch kiến trúc, nhằm khai thác có hiệu quả sử dụng đất, phù hợp với tính chất và định hướng, yêu cầu phát triển đô thị của khu vực phù hợp định hướng quy hoạch cấp trên, tuân thủ Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành.

- Quy hoạch tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan hài hòa với các dự án xung quanh.

- Xây dựng mô hình chợ thủy sản văn minh, hiện đại. Xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, xử lý nước thải, chất thải đảm bảo yêu cầu an toàn thực phẩm, vệ sinh môi trường, góp phần nâng cao giá trị gia tăng của sản phẩm và hàng hóa dịch vụ kinh doanh;

- Quy hoạch tổng mặt bằng được duyệt là cơ sở để Chủ đầu tư lập dự án đầu tư xây dựng và để các cơ quan chức năng, chính quyền địa phương quản lý xây dựng theo quy hoạch.

## **1.2. Căn cứ pháp lý lập quy hoạch**

### **1.2.1. Các căn cứ pháp lý**

#### **a. Các căn cứ pháp lý chung**

- Luật Thủ đô số 39/2024/QH15 ngày 28/6/2024;

- Luật tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15 ngày 16/6/2025;

- Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024; Luật số 144/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội về sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

- Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2020 Quy định chi tiết một số điều của Luật kiến trúc

- Nghị định số 105/2025/NĐ-CP ngày 15/5/2025 quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ;

- 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;

- Nghị định số 178/2025/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 34/2026/NĐ-CP ngày 22/01/2026 sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 258/2025/NĐ-CP ngày 09/10/2025 của Chính phủ về quản lý công viên, cây xanh, mặt nước;

- Thông tư 06/2022/TT-BXD ngày 30/11/2022 của Bộ xây dựng Ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình; Thông tư 09/2023/TT-BXD về Ban hành sửa đổi 1:2023 QCVN 06/2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình;

- 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; 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 Xây dựng Quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

- Thông tư 15/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023 của Bộ Xây dựng về ban hành QCVN 07:2023/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật;

- Quyết định số 6499/QĐ-UBND ngày 27/11/2015 của UBND Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu đô thị H2-4;

- Quyết định số 1218/QĐ-UBND ngày 08/7/2022 của UBND Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt 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;

- 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;

- Quyết định số 1668/QĐ-TTg ngày 27/12/2024 của Thủ tướng Chính phủ về việc Phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065;

- 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;

- Quyết định số 53/2024/QĐ-UBND ngày 23/8/2024 của UBND thành phố Hà Nội ban hành Quy định về quản lý, xây dựng công trình ngầm hạ tầng kỹ thuật đô thị; quản lý và sử dụng chung công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị trên địa bàn Thành phố Hà Nội;

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD, Tiêu chuẩn thiết kế TCVN 9211:2012, TCVN 11856:2017, TCVN 6161:1996 và các văn bản tài liệu khác có liên quan.

## **b. Các căn cứ pháp lý của đồ án**

- Quyết định số 3448/QĐ-UBND ngày 04/7/2018 của UBND Thành phố về điều chỉnh chủ trương đầu tư;

- Văn bản số 308/UBND ngày 03/12/2014 của UBND phường Yên Sở về việc giải quyết các tồn tại, thống nhất chủ trương xây dựng chợ thủy sản theo quy hoạch của UBND thành phố phê duyệt.

- Văn bản số 1144/KH&ĐT-NNS ngày 13/3/2017 của Sở Kế hoạch & Đầu tư về việc xin ý kiến thẩm định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án “Xây dựng và quản lý khai thác chợ cá Yên Sở” tại phường Yên Sở, quận Hoàng Mai (lần 3);

- Văn bản số 154/UBND ngày 20/04/2017 của UBND phường Yên Sở về việc lấy ý kiến đại diện cộng đồng dân cư chủ trương thực hiện đầu tư xây dựng và quản lý chợ cá Yên Sở;

- Thông báo số 896/TB-UBND ngày 04/8/2017 của UBND thành phố Hà Nội về Kết luận của tập thể lãnh đạo UBND Thành phố tại cuộc họp về dự án xây dựng và quản lý khai thác chợ cá Yên Sở tại phường Yên Sở, quận Hoàng Mai;

- Văn bản số 1678/VQH-TT1 ngày 21/9/2017 của Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội về cung cấp số liệu hạ tầng kỹ thuật của khu đất tại phường Yên Sở, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội;

- Văn bản số 6230/SGTVT-KHTC ngày 25/12/2017 của Sở Giao thông Vận tải về ý kiến dự án xây dựng và quản lý khai thác chợ cá Yên Sở, quận Hoàng Mai, Hà Nội;

- Văn bản số 6413/SGTVT-KHTC ngày 29/12/2017 của Sở Giao thông Vận tải về ý kiến về dự án xây dựng bê tông hóa hệ thống thoát nước, xây dựng gara đỗ xe tại phường Yên Sở, quận Hoàng Mai, Hà Nội;

- Văn bản số 97/QHKT-HTKT ngày 05/01/2018 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc về dự án xây dựng bê tông hóa hệ thống thoát nước, xây dựng gara đỗ xe tại phường Yên Sở, quận Hoàng Mai, Hà Nội;

- Văn bản số 5134/QHKT-P2 ngày 22/8/2018 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc về dự án xây dựng và quản lý khai thác chợ cá Yên Sở, quận Hoàng Mai, Hà Nội;

- Văn bản số 4801/SCT-QLTM ngày 26/09/2018 của Sở Công thương góp ý về quy hoạch tổng mặt bằng và phương án kiến trúc công trình dự án xây dựng và quản lý khai thác chợ cá Yên Sở tại phường Yên Sở, quận Hoàng Mai, Hà Nội;

- Văn bản số 490/SXD-KHTH ngày 15/11/2018 của Sở Xây dựng về tham gia ý kiến hồ sơ lập Quy hoạch tổng mặt bằng và phương án kiến trúc dự án xây dựng và quản lý khai thác chợ cá Yên Sở;

- Văn bản số 7312/QHKT-P2 ngày 27/11/2018 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc về ranh giới sơ bộ khu đất nghiên cứu lập Dự án xây dựng và quản lý khai thác chợ cá Yên Sở tại phường Yên Sở, quận Hoàng Mai, Hà Nội;

- Văn bản số 10903/STNMT-CCQLĐĐ ngày 27/12/2018 của Sở Tài nguyên và Môi trường về hướng dẫn xác định ranh giới khu đất thực hiện thủ tục thỏa thuận mua tài sản gắn liền với đất, nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để đề xuất Dự án xây dựng và quản lý khai thác chợ cá Yên Sở, quận Hoàng Mai;

- Văn bản số 118/UBND ngày 20/3/2019 của UBND phường Yên Sở về thực hiện Dự án xây dựng và quản lý khai thác chợ cá Yên Sở, quận Hoàng Mai;

- Văn bản số 125/UBND ngày 27/3/2019 của UBND phường Yên Sở về thực hiện Dự án xây dựng và quản lý khai thác chợ cá Yên Sở, quận Hoàng Mai;

- Văn bản số 1649/UBND-TNMT ngày 01/7/2019 của UBND quận Hoàng Mai về thực hiện Dự án xây dựng và quản lý khai thác chợ cá Yên Sở;

- Văn bản số 3796/QHKT-P2+HTKT ngày 12/7/2019 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc về tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 và Phương án kiến trúc công trình Dự án

xây dựng và quản lý khai thác chợ cá Yên Sở tại phường Yên Sở, quận Hoàng Mai, Hà Nội;

- Văn bản số 1013/STNMT-CCQLĐĐ ngày 13/02/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc Hợp tác xã Dịch vụ thủy sản thương mại tổng hợp Yên Sở đề nghị hướng dẫn tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong việc thực hiện thủ tục nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để đề xuất Dự án xây dựng và quản lý khai thác chợ cá Yên Sở, quận Hoàng Mai;

- Văn bản số 68/UBND ngày 28/02/2020 của UBND phường Yên Sở về thực hiện Cấp giấy chứng nhận QSD đất và tài sản gắn liền với đất trước khi thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất;

- Văn bản số 503/UBND-TNMT ngày 12/3/2020 của UBND quận Hoàng Mai về việc thực hiện Dự án xây dựng và quản lý khai thác chợ cá Yên Sở;

- Văn bản số 10384/STNMT-CCQLĐĐ ngày 25/11/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc hoàn thiện thủ tục nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để đề xuất Dự án xây dựng và quản lý khai thác chợ cá Yên Sở, quận Hoàng Mai;

- Văn bản số 3121/UBND ngày 15/9/2022 của UBND phường Yên Sở về cung cấp thông tin về số nhân khẩu trong hộ gia đình, cá nhân tại xứ Đồng nằm trong dự án xây dựng và quản lý, khai thác chợ cá Yên Sở, phường Yên Sở;

- Văn bản số 6509/STNMT-QHKHSĐĐ ngày 19/7/1024 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc Hợp tác xã Dịch vụ Thủy sản thương mại, tổng hợp Yên Sở đề nghị hoàn thành thủ tục nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án Xây dựng và quản lý khai thác chợ cá Yên Sở;

- Văn bản số 1475/QHKT-QKD ngày 10/4/2025 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc về việc tham gia ý kiến thẩm định đề xuất thực hiện dự án chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư xây dựng và quản lý khai thác chợ cá Yên Sở, phường Yên Sở, quận Hoàng Mai, Hà Nội;

- Văn bản số 1071/UBND-KTHTĐT ngày 24/4/2025 của UBND quận Hoàng Mai về phúc đáp Văn bản số 3859/STC-KTN ngày 08/4/2025 của Sở Tài chính;

- Văn bản số 2055/SNNMT-QHKHSĐĐ ngày 05/5/2025 của Sở nông nghiệp và môi trường về việc tham gia ý kiến thẩm định đề xuất thực hiện dự án chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư xây dựng và quản lý khai thác chợ cá Yên Sở, phường Yên Sở, quận Hoàng Mai, Hà Nội;

- Quyết định số 6511/QĐ-UBND ngày 30/12/2025 của UBND Thành phố về Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư;

- Thông báo số 150/TB-UBND ngày 10/3/2026 về việc niêm yết công khai lấy ý kiến cộng đồng dân cư về quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án Xây dựng và quản lý khai thác chợ cá Yên Sở;

- Văn bản số 15/CV-HTX ngày 24/4/2026 của Hợp tác xã Dịch vụ Thủy sản Thương mại tổng hợp Yên Sở về việc tổng hợp ý kiến cộng đồng dân cư về Quy

hoạch TMB tỷ lệ 1/500 dự án xây dựng và quản lý khai thác chợ cá Yên Sở tại phường Yên Sở, thành phố Hà Nội;

- Quyết định số 1149/QĐ-UBND ngày 29/4/2026 của Ủy ban nhân dân phường Yên Sở về việc chấp thuận tổng mặt bằng, phương án kiến trúc dự án Xây dựng và quản lý khai thác chợ cá Yên Sở.

### **1.2.2. Các nguồn tài liệu**

- Hồ sơ Quy hoạch phân khu đô thị H2-4, tỷ lệ 1/2000 được UBND thành phố phê duyệt tại Quyết định số 6499/QĐ-UBND ngày 27/11/2015;

- Bản định vị mốc thực hiện theo Văn bản số 10903/STNMT-CCQLĐĐ ngày 27/12/2018 của Sở Tài nguyên và Môi trường ;

- Bản đồ phục vụ giải phóng mặt bằng Dự án chợ cá Yên Sở được phòng Tài nguyên và Môi trường quận Hoàng Mai xác nhận ngày 15/10/2023;

- Bản đồ hiện trạng tỷ lệ 1/500 do Công ty Cổ phần địa chính Hà Nội lập tháng 5/2016 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường xác nhận ngày 06/6/2016;

- Bản vẽ chỉ giới đường đỏ tỷ lệ 1/500 do Viện quy hoạch xây dựng Hà Nội cấp ngày 15/9/2017.

## **1.3. Vị trí, phạm vi quy hoạch và quy mô diện tích lập quy hoạch tổng mặt bằng:**

### **1.3.1. Vị trí**

Khu vực nghiên cứu lập Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 tại ô quy hoạch C3/CCKV1 thuộc Quy hoạch phân khu đô thị H2-4 thuộc địa bàn phường Yên Sở thành phố Hà Nội.

### **1.3.2 Ranh giới và phạm vi nghiên cứu:**

- Ranh giới khu đất nghiên cứu được giới hạn bởi các mốc 1,2,3,4 và 1, cụ thể:

+ Phía Bắc và phía Nam giáp đường quy hoạch (chưa đầu tư xây dựng);

+ Phía Đông giáp khu cây xanh theo quy hoạch;

+ Phía Tây giáp đường Sở Thượng và phố Hưng Thịnh;

### **1.3.3. Quy mô nghiên cứu:**

- Diện tích lập quy hoạch tổng mặt bằng khoảng: 4.507,7m<sup>2</sup>.

(Ranh giới lập quy hoạch tổng mặt bằng được xác định theo Bản định vị mốc giới theo VB số 10903/STNMT-CCQLĐĐ ngày 27/12/2018 của Sở TNMT cấp cho Hợp tác xã Dịch vụ Thủy sản Thương mại tổng hợp Yên Sở; Bản đồ hiện trạng hiện trạng tỷ lệ 1/500 do Công ty Cổ phần địa chính Hà Nội lập tháng 5/2016 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường xác nhận ngày 06/6/2016; Bản vẽ chỉ giới đường đỏ tỷ lệ 1/500 do Viện quy hoạch xây dựng Hà Nội cấp ngày 15/9/2017).

## II. ĐÁNH GIÁ ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN, HIỆN TRẠNG VÀ MỐI QUAN HỆ CỦA KHU ĐẤT VỚI TỔNG THỂ KIẾN TRÚC CẢNH QUAN, HẠ TẦNG KỸ THUẬT VÀ MÔI TRƯỜNG

### 2.1. Điều kiện tự nhiên

#### 2.1.1. Địa hình, địa mạo

Khu đất chưa được san lấp.

#### 2.1.2. Điều kiện tự nhiên, khí hậu, thủy văn

a. Điều kiện tự nhiên khu vực: Khu vực nghiên cứu có cùng chung với khí hậu của thành phố Hà Nội, với khí hậu đặc trưng nhiệt đới gió mùa: nắng nóng, ẩm ướt, mưa nhiều, một năm chia làm hai mùa rõ rệt:

- Mùa mưa: Từ tháng 5 – tháng 10, mưa nhiều, khí hậu nóng ẩm. Lượng mưa tập trung lớn và chủ yếu vào các tháng 7, 8, 9; chiếm tới 70% tổng lượng mưa của cả năm. Gió chủ đạo là gió Đông – Nam.

- Mùa khô: Từ tháng 11 – tháng 4 năm sau, ít mưa, thời tiết giá rét. Gió chủ đạo là gió Đông – Bắc. Vào các tháng 1, 2 thường có mưa phùn cộng với gió rét là kết quả của các đợt gió mùa Đông – Bắc.

b. Các đặc trưng của khí hậu:

Nhiệt độ trung bình của không khí: 23,4 độ C.

Nhiệt độ cao nhất trung bình năm: 28,7 độ C.

Nhiệt độ thấp nhất trung bình năm: 16,6 độ C.

Độ ẩm không khí trung bình năm: 84%.

Lượng mưa trung bình năm: 1.839 mm.

Độ ẩm:

Thời kỳ ẩm ướt nhất là các tháng cuối mùa đông (tháng 2, 3, 4) trong đó tháng cực đại là tháng 3, độ ẩm trung bình tháng 3 đạt tới 86 ÷ 88%.

Thời kỳ khô nhất là những tháng đầu mùa đông, tuy vậy độ ẩm trung bình tháng khô nhất trên dưới 80%.

Độ ẩm cao nhất: 94%; Độ ẩm thấp nhất: 31%; Độ ẩm trung bình: 86%.

Mưa phùn:

Số ngày mưa phùn trung bình năm: 38,7 ngày.

Số ngày giông tại trạm: số ngày giông tại trạm trung bình năm: 50,3 ngày.

Mưa đá: số ngày mưa đá trung bình năm: 0,1 ngày.

#### 2.1.3. Địa chất công trình, thủy văn:

Địa chất: tại khu vực xây dựng công trình gồm nhiều lớp đất có khả năng chịu lực khác nhau, trong đó có lớp đất số 5 tương đối tốt: Cát hạt mịn xám vàng, xám nâu. Kết cấu chặt vừa, bão hòa nước có khả năng chịu tải lớn.

Thủy văn: Mực nước ngầm về mùa mưa từ tháng 3 đến tháng 9 thường gặp ở cốt -9m đến -11m, mùa khô từ tháng 9 đến tháng 3 năm sau thường ở cốt từ -10m đến -13m.

Khu vực nghiên cứu quy hoạch chịu sự ảnh hưởng của sông Nhuệ và kênh Dịch Vọng.

#### **2.1.4. Cảnh quan kiến trúc:**

Tổng quan về kiến trúc cảnh quan, khu đất có vị trí gần đường vành đai 3. Phía Tây ô đất là tuyến mương thoát nước hiện trạng, phần diện tích còn lại đang được người dân sử dụng trồng hoa màu.

### **2.2. Hiện trạng**

#### **2.2.1. Hiện trạng sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan, công trình:**

Trong phạm vi nghiên cứu lập tổng mặt bằng toàn bộ là khu vực đất trống có diện tích khoảng 4.507,7m<sup>2</sup> chiếm 100% diện tích đất nghiên cứu, là khu vực thuận lợi cho khai thác xây dựng đã được Sở Tài nguyên và Môi trường định vị mốc cho dự án Xây dựng và quản lý khai thác chợ cá Yên Sở .

#### **2.2.2. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật:**

##### **a. Hiện trạng về giao thông**

Phía Tây khu vực lập quy hoạch giáp tuyến phố Hưng Thịnh đã thi công mặt cắt ngang khoảng 15m lòng đường 7,5m (2 làn xe chạy)

Ngoài ra trong khu đất còn đường bờ tuyến mương hiện có.

Nhận xét: Về giao thông, khu đất hiện là đất trồng, mương thủy lợi, chưa có hướng tiếp cận giao thông.

##### **b. Cao độ nền và thoát nước mặt:**

Hiện trạng cao độ nền:

- Khu đất có hướng dốc chính từ Đông sang Tây. Cao độ nền hiện trạng của khu vực nghiên cứu cụ thể như sau: Đối với khu vực đất trống có cao độ nền từ: 5,00m ÷ 5,20m.

Hiện trạng thoát nước mặt trong khu vực lập quy hoạch:

Khu đất hiện thoát nước trực tiếp vào tuyến mương phía Tây có bề rộng khoảng 10m

##### **c. Hiện trạng hệ thống cấp nước, thoát nước thải, cấp điện:**

- Trong khu vực lập quy hoạch đã được đầu tư xây dựng 01 trạm biến áp hạ thế 22/0,4kv công suất 750kva, ngoài ra phần lớn diện tích vẫn là đất trồng, chưa có các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác xây dựng bên trong khu đất.

### **III. CÁC YÊU CẦU, ĐỊNH HƯỚNG TẠI QUY HOẠCH PHÂN KHU HOẶC QUY HOẠCH CHUNG ĐỐI VỚI KHU ĐẤT LẬP QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG.**

**3.1. Định hướng chính theo đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1668/QĐ-TTg ngày 17/12/2024 đối với khu vực lập quy hoạch tổng mặt bằng.**

Theo đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1668/QĐ-TTg ngày 17/12/2024, khu vực dự án thuộc phân khu đô thị B4. Là khu vực được định hướng phát triển mới kết hợp cải tạo phát triển các khu vực làng xóm đô thị hóa.

Chức năng chính: đô thị cải tạo, nâng cấp và xây mới.

Trong đó, ô đất dự án được định hướng chức năng đất dịch vụ công cộng đô thị.

**3.2. Định hướng theo Quy hoạch phân khu đô thị H2-4 đã được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 6499/QĐ-UBND ngày 27/11/2015 đối với khu vực lập quy hoạch tổng mặt bằng.**

Theo quy hoạch phân khu đô thị H2-4 đã được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 6499/QĐ-UBND ngày 27/11/2015, ô đất dự án thuộc khu quy hoạch C.

Tính chất chức năng chủ yếu: Trung tâm công cộng hỗn hợp cấp Thành phố và khu vực; Công viên cây xanh văn hóa giải trí TĐTT và hồ điều hòa thành phố. Khu đô thị xây dựng mới và dân cư làng xóm hiện hữu cải tạo chỉnh trang

Theo quy hoạch phân khu đô thị H2-4, ô đất dự án thuộc ô quy hoạch có ký hiệu C3/CCKV1 dự kiến bố trí xây dựng dự án Chợ cá Yên Sở, có các chỉ tiêu kiến trúc chung cho chức năng đất công cộng đô thị (bao gồm công cộng Thành phố và Công cộng khu ở) của Khu quy hoạch C như sau:

+ Mật độ xây dựng chung: 20-40%

+ Tầng cao xây dựng: 3-30 tầng.

#### **IV. NỘI DUNG ĐỀ XUẤT LẬP QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG**

##### **4.1 Nguyên tắc lập quy hoạch tổng mặt bằng:**

- Cụ thể hóa định hướng điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1668/QĐ-TTg ngày 17/12/2024, Quy hoạch phân khu đô thị H2-4, tỷ lệ 1/2000 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 6499/QĐ-UBND ngày 27/11/2015.

- Đảm bảo tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và các quy định hiện hành có liên quan và khớp nối đồng bộ hệ thống giao thông, hạ tầng kỹ thuật và tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan của dự án và khu vực.

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

Khu vực nghiên cứu lập tổng mặt bằng được giới hạn bởi các mốc 1,2,3,4 và 1.

Theo quy hoạch phân khu đô thị H2-4, tỷ lệ 1/2000 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 6499/QĐ-UBND ngày 27/11/2015, ô đất nghiên cứu lập tổng mặt bằng thuộc ô quy hoạch có ký hiệu C3/CCKV1 được định hướng chức năng đất công cộng khu vực dự kiến bố trí xây dựng dự án Chợ cá Yên Sở.

Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc chung của ô quy hoạch C3: mật độ xây dựng 20÷40%, tầng cao 3÷30 tầng.

**Bảng 1: Bảng tổng hợp chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc**

TT	Chức năng ô đất	Đơn vị	Quy hoạch phân khu H2-4	Phương án đề xuất	Ghi chú
	Diện tích ô đất lập Quy hoạch tổng mặt bằng	m <sup>2</sup>		4.507,7	Bao gồm: 4293,6m <sup>2</sup> đất hợp tác xã và 214,1m <sup>2</sup> đất mượn giữa 2 đội sản xuất.
1.1	Chức năng sử dụng đất		Đất công cộng đô thị (công cộng khu ở)	Đất công cộng đô thị (công cộng khu ở)	Giữ nguyên theo định hướng QHPK H2-4
1.2	Diện tích xây dựng	m <sup>2</sup>		1.645	
	Đất xây dựng kiot	m <sup>2</sup>		1.586	
	Đất xây dựng công trình phụ trợ	m <sup>2</sup>		59	
1.3	Diện tích sàn xây dựng nổi	m <sup>2</sup>		3.969	
1.4	Mật độ xây dựng	%	20-40	36,5	Phù hợp QHPK H2-4
1.5	Tầng cao	tầng	3-30	1-3	Phù hợp QHPK H2-4
1.6	Hệ số sử dụng đất	lần		0,9	Phù hợp Quy chuẩn
1.7	Diện tích đất cây xanh	m <sup>2</sup>		494	Đảm bảo chỉ tiêu diện tích đất cây xanh tại dự án tối thiểu ≥10%
1.8	Diện tích đường giao thông	m <sup>2</sup>		1.544,7	
1.9	Diện tích bãi đỗ xe	m <sup>2</sup>		824,0	Phù hợp Quyết định số 1218/QĐ-UBND ngày 08/4/2022 của UBND Thành phố phê duyệt 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

**Bảng 2: Bảng thống kê số liệu sử dụng đất**

TT	Hạng mục	Diện tích đất	Tỷ lệ	Mật độ xây dựng	Diện tích xây dựng	Tầng cao	Diện tích sàn	Hệ số sử dụng đất	Ghi chú
		(m2)	(%)	(%)	(m2)	(Tầng)	(m2)	(Lần)	
	Diện tích ô đất lập Quy hoạch tổng mặt bằng	4.507,7	100	36,5		1-3		0,9	Bao gồm: 4293,6m <sup>2</sup> đất hợp tác xã và 214,1m <sup>2</sup> đất mương giữa 2 đội sản xuất.
1.1	Đất cây xanh	<b>494</b>	11						Đảm bảo chỉ tiêu diện tích đất cây xanh tại dự án tối thiểu $\geq 10\%$
1.2	Công trình kiot và các công trình phụ trợ	<b>1.645</b>	36,5		1.645	1-3	<b>3.969</b>		
1.2.1	Đất xây dựng kiot	<b>1.586</b>	35,2		1.586	1-3	<b>3.910</b>		
	<i>Kiot 1 tầng</i>	424			424	1	424		
	<i>Kiot 3 tầng</i>	1.162			1.162	3	3486		
1.2.2	Công trình phụ trợ	<b>59</b>	1,3		59	1	<b>59</b>		
	<i>Nhà vệ sinh công cộng</i>	29			29	1	29		
	<i>Nhà kỹ thuật PCCC</i>	20			20	1	20		
	<i>Trạm điện, máy phát điện dự phòng</i>	10			10	1	10		
1.3	Đất bãi đỗ xe	<b>824</b>	18,3						Phù hợp Quyết định số 1218/QĐ-UBND ngày 08/4/2022 của UBND Thành phố
1.4	Diện tích giao thông	1.544,7	34,2						Đường giao thông đảm bảo mặt cắt tối thiểu 6m

**Ghi chú:**

- Các mốc giới được xác định bằng toạ độ.
- Các kích thước ghi trên bản vẽ được tính bằng mét, chỉ dùng để kiểm tra, không dùng để cắm mốc, khi thiết kế cụ thể cần tôn trọng kích thước đã được khống chế.

- Chỉ giới đường đỏ, khoảng lùi xây dựng công trình và các chỉ tiêu sử dụng đất khu vực lập dự án cụ thể phải tuân thủ theo các điều kiện đã được xác định của quy hoạch được duyệt và QCXDVN;

- Kích thước, khoảng lùi, khoảng cách công trình đảm bảo tuân thủ theo các kích thước đã xác định tại bản vẽ, tuân thủ Quy chuẩn quy hoạch xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và các Quy định hiện hành có liên quan.

- Hình dáng công trình tại bản vẽ tổng mặt bằng chỉ mang tính chất minh họa. khi thiết kế công trình cụ thể cần tuân theo các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc đã được xác định tại bản vẽ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất và các quy định của quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành, các quy định hiện hành khác có liên quan và phải được cấp thẩm quyền chấp thuận.

- Quá trình triển khai dự án đầu tư, chủ đầu tư cần đảm bảo tuân thủ theo đúng quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình.

- Khi thi công xây dựng cũng như sử dụng sau này không làm ảnh hưởng tới việc tiêu thoát nước chung và giao thông trong khu vực.

- Khi triển khai các bước tiếp theo, chủ đầu tư cần khảo sát kỹ hiện trạng các công trình ngầm, nổi, yêu cầu tiêu thoát nước...trong khu vực để phối hợp với các cơ quan liên quan thiết lập giải pháp thiết kế phù hợp đảm bảo điều kiện hoạt động bình thường của các công trình hạ tầng kỹ thuật trong khu vực, tránh úng ngập.

- Khi lập dự án đầu tư xây dựng và thi công xây dựng công trình phải có biện pháp đảm bảo an toàn cho các công trình lân cận, đảm bảo việc kết nối hạ tầng kỹ thuật và các điều kiện vệ sinh môi trường của khu vực, đặc biệt không làm ảnh hưởng đến việc sử dụng các tuyến đường giao thông chung xung quanh ô đất.

- Khi cấm mốc, nếu có vướng mắc đề nghị chủ đầu tư liên hệ với cơ quan chức năng để phối hợp điều chỉnh.

## **V. TỔ CHỨC KHÔNG GIAN, KIẾN TRÚC, CẢNH QUAN:**

### **5.1. Bố cục không gian kiến trúc cảnh quan**

- Trên khu đất dự án bố trí tổ hợp công trình cao từ 1 – 3 tầng, trọng tâm là các công trình kiot chế biến và kinh doanh thủy sản. Khu vực kiot được bố trí ở khu vực trung tâm khu đất để việc tiếp cận được dễ dàng và thuận tiện. Ngoài ra, có các công trình phụ trợ như hệ thống trạm điện, nhà kỹ thuật PCCC, trạm xử lý nước thải, nhà vệ sinh..

- Tổ chức không gian cây xanh, sân vườn, giao thông nội bộ trong khu đất để tạo lập cảnh quan kiến trúc hài hòa, hợp lý và phù hợp với chức năng sử dụng; Các yêu cầu về giao thông đối nội, đối ngoại, bán kính quay xe, hạ tầng kỹ thuật, khớp nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực, đảm bảo các yêu cầu về PCCC, vệ sinh môi trường, thoát người..., tuân thủ Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và các quy định hiện hành.

- Kiến trúc công trình được thiết kế có hình thức kiến trúc hiện đại, hài hòa cảnh quan kiến trúc chung của khu vực, hình thức kiến trúc phù hợp với công năng sử dụng của công trình; sử dụng các giải pháp kiến trúc, vật liệu, kết cấu bao che, phù hợp khí hậu của địa phương và tiết kiệm năng lượng, sử dụng năng lượng xanh. Khuyến khích giải pháp thiết kế công trình theo hướng kiến trúc xanh, tiết kiệm năng lượng và thân thiện môi trường, đảm bảo thông thoáng tự nhiên, sử dụng màu sắc đảm bảo bền đẹp và có tính định hướng thẩm mỹ cao; đảm bảo người khuyết tật tiếp cận sử dụng thuận tiện; kết cấu công trình đảm bảo kỹ thuật, phòng chống cháy nổ, động đất, thoát người... theo quy định.

- Đảm bảo các yêu cầu an toàn giao thông tại khu vực lõi vào chính của công trình được an toàn và thông suốt, tổ chức đầu nối giao thông công trình với mạng lưới đường giao thông bên ngoài hợp lý, không bị tắc nghẽn, tổ chức các vịnh ra vào xe, không gian chuyển tiếp.

## **5.2. Phương án kiến trúc công trình**

a) Công trình nhà kiot kinh doanh thủy sản chế biến 1 tầng: 02 công trình

- Chiều cao công trình: 7,7 m

- Chức năng: nhà kiot kinh doanh thủy sản chế biến.

- Tổng chiều cao công trình tính từ cốt vỉa hè: 7,85 m (cốt nền công trình cao hơn cốt vỉa hè +0.15m)

b) Công trình nhà kiot kinh doanh thủy sản 3 tầng: 02 công trình

+ Công trình 1:

- Chiều cao công trình: 15,7 m

- Tầng 1: Chức năng: kiot kinh doanh thủy sản; Chiều cao: 4,5m;

- Tầng 2: Chức năng: kiot kinh doanh thủy sản; Chiều cao: 4,5m;

- Tầng 3: Chức năng: Khu vực chế biến, kho lạnh, khu điều hành và ban quản lý chợ; Chiều cao: 4,5m;

- Tổng chiều cao công trình tính từ cốt vỉa hè: 15,85 m (cốt nền công trình cao hơn cốt vỉa hè +0.15m)

+ Công trình 2:

- Chiều cao công trình: 15,7 m

- Tầng 1: Chức năng: kiot kinh doanh thủy sản; Chiều cao: 4,5m;

- Tầng 2: Chức năng: kiot kinh doanh thủy sản; Chiều cao: 4,5m;

- Tầng 3: Chức năng: Khu vực chế biến, kho lạnh; Chiều cao: 4,5m;

- Tổng chiều cao công trình tính từ cốt vỉa hè: 15,85 m (cốt nền công trình cao hơn cốt vỉa hè +0.15m)

c) Các công trình phụ trợ, hạ tầng kỹ thuật

Công trình phụ trợ bao gồm nhà kỹ thuật PCCC, nhà vệ sinh công cộng cao 01 tầng và các công trình hạ tầng kỹ thuật: Trạm xử lý nước thải ngầm; trạm điện; bể nước ngầm; sân vườn, cây xanh; bãi đỗ xe; bãi tập kết rác.

### 5.3. Thiết kế đô thị

- Các công trình bố trí đảm bảo sự hài hòa về không gian, đảm bảo vệ sinh môi trường khu vực xung quanh.

- Khoảng lùi của công trình tuân thủ theo các quy định của Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và các quy định hiện hành có liên quan. Đối với các công trình phụ trợ... được phép xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ. Khuyến khích trồng cây xanh bổ sung trong khoảng lùi, vỉa hè của các công trình tạo bóng mát cho các không gian công cộng và tạo sự thoải mái cho người đi bộ.

- Bộ cục quy hoạch hoặc tổ chức không gian công trình nghiên cứu trên cơ sở phân tích về các điều kiện hiện trạng của khu đất, vị trí cảnh quan, tận dụng hướng gió mát, hạn chế tối đa nhu cầu sử dụng năng lượng cho điều hòa không khí hoặc sưởi ấm công trình.

- Công trình sử dụng vật liệu ngoại thất hoàn thiện có chất lượng cao tạo được sự hài hòa, sáng sủa cũng như sự tương phản về màu sắc, chất liệu, các mảng đặc, rộng; phù hợp điều kiện khí hậu.

- Yêu cầu về cây xanh:

+ Tổ chức hệ thống cây xanh sử dụng công cộng cần nghiên cứu kỹ điều kiện tự nhiên, khí hậu, cảnh quan thiên nhiên, bố cục không gian kiến trúc, lựa chọn đất đai thích hợp và kết hợp hài hòa với mặt nước, môi trường xung quanh tổ chức thành hệ thống với nhiều dạng phong phú: tuyến, điểm, diện.

+ Các loại cây trồng phải đảm bảo các yêu cầu sau: Cây phải chịu được gió, bụi, sâu bệnh; Cây thân đẹp, dáng đẹp; Cây có rễ ăn sâu, không có rễ nổi; Cây lá xanh quanh năm, không rụng lá trơ cành hoặc cây có giai đoạn rụng lá trơ cành vào mùa đông nhưng dáng đẹp, màu đẹp và có tỷ lệ thấp; Không gây hấp dẫn côn trùng có hại; Cây không có gai sắc nhọn, hoa quả mùi khó chịu; Có bộ cục phù hợp với quy hoạch tổng mặt bằng được duyệt.

+ Sử dụng các quy luật trong nghệ thuật phối kết cây với cây, cây với mặt nước, cây với công trình một cách hợp lý, tạo nên sự hài hòa, vừa có tính tương phản vừa có tính tương đồng, đảm bảo tính tự nhiên.

- Yêu cầu về chiếu sáng, tiện ích đô thị:

+ Nghiên cứu sử dụng các trang thiết bị chiếu sáng tiết kiệm năng lượng, các loại vật liệu thân thiện với môi trường, các thiết bị hiệu suất cao tiết kiệm năng lượng.

+ Các thiết bị lộ thiên như trạm điện, trạm xử lý nước, cột đèn, mái sảnh,... phải được thiết kế kiến trúc phù hợp với không gian của khu vực và có màu sắc phù hợp. 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.

- Sau khi đồ án quy hoạch tổng mặt bằng được duyệt, chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức lập mô hình của đồ án phù hợp nội dung thiết kế quy hoạch, tuân

thủ các quy định tại 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;

## **VI. QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT:**

### **6.1. Quy hoạch giao thông và đánh giá tác động giao thông:**

#### **6.1.1. Nguyên tắc và giải pháp thiết kế:**

- Tuân thủ định hướng về giao thông của Điều chỉnh Quy hoạch chung thủ đô Hà Nội đến năm 2045 và tầm nhìn đến năm 2065, Quy hoạch phân khu đô thị H2-4, tỷ lệ 1/2000 đã được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt.

- Khớp nối mạng đường của khu vực lập quy hoạch với mạng đường của các khu vực xung quanh cũng như với những dự án và các hồ sơ chỉ giới đường đỏ đã cấp.

- Đảm bảo tổ chức giao thông đô thị hợp lý, an toàn, tiện lợi, kinh tế. Phù hợp với quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan.

- Tuân thủ theo các tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành.

#### **6.1.2. Nội dung thiết kế:**

a. Mạng lưới đường tiếp giáp khu vực nghiên cứu:

Trong phạm vi ranh giới ô đất tiếp giáp với 03 tuyến đường gồm:

- Tuyến đường khu vực giáp phía Nam khu vực lập quy hoạch (mặt cắt 1-1): có quy mô mặt cắt ngang  $B=17,5m$  lòng đường xe chạy rộng  $7,5m$  (gồm 02 làn xe), vỉa hè mỗi bên rộng  $5m$ .

- Tuyến đường phân khu vực giáp phía Tây khu vực lập quy hoạch (mặt cắt 2-2): có quy mô mặt cắt ngang  $B=15,5m$  lòng đường xe chạy rộng  $7,5m$  (gồm 02 làn xe), vỉa hè phía Đông rộng  $3m$ , hè phía Tây rộng  $5m$ .

- Tuyến đường nội bộ giáp phía Bắc khu quy hoạch (mặt cắt 3-3): có quy mô mặt cắt ngang  $B=11,5m$  lòng đường gồm 02 làn xe chạy.

b. Mạng lưới đường nội bộ bên trong khu đất:

- Đề xuất các tuyến đường nội bộ bên trong khu đất quy mô  $B=6m$  (02 làn xe chạy) mặt cắt 4-4.

- Thiết kế đầu nối đường nội bộ bên trong khu đất với các tuyến đường khu vực, phân khu vực bên ngoài đảm bảo mối liên hệ, thuận tiện và đảm bảo an toàn giao thông, không gây xung đột đối với giao thông của khu vực cụ thể:

- Khu đất có chức năng là chợ, giải pháp thiết kế bên trong khu đất là các sân, đường bê tông ra vào công trình, đảm bảo mối quan hệ giao thông giữa các công trình trong khu đất, kết nối các khu chức năng nhanh chóng, thuận tiện và không gây ùn tắc. Giải pháp đầu nối giao thông với bên ngoài khu đất gồm 01 lối ra vào cổng chính từ đường phân khu vực (phía Nam), 01 lối ra vào phụ kết nối với tuyến đường nội bộ (phía Bắc) đảm bảo phù hợp với không gian kiến trúc cảnh quan của khu vực và quy định về khoảng cách đến các nút giao thông

theo quy định.

c. Bãi đỗ xe:

- Theo quy hoạch phân khu đô thị H2-4, tỷ lệ 1/2000 được UBND thành phố phê duyệt, khu đất không có chức năng bãi đỗ xe tập trung, tuy nhiên khu đất cần đảm bảo diện tích đỗ xe tối thiểu đạt 1600m<sup>2</sup> theo văn bản số 3796/QHKT-P2+HTKT ngày 12/7/2019 để đáp ứng nhu cầu đỗ xe, bãi phục vụ vận chuyển hàng hóa của chợ. Dự kiến sau khi tuyên mương thủy lợi hiện trạng phía Tây được bê tông hóa, sẽ đầu tư xây dựng bãi đỗ xe cao tầng để đáp ứng 1600m<sup>2</sup> đỗ xe. Cụ thể quy mô, phương án xây dựng, chỗ đỗ xe (xe máy, ô tô con, ô tô tải...) diện tích sân, bãi phục vụ vận chuyển hàng hóa sẽ được nghiên cứu tính toán chi tiết trong giai đoạn sau. Trước mắt khi tuyên mương chưa được bê tông hóa sẽ dành quỹ đất bên trong khu vực quy hoạch chợ để đáp ứng nhu cầu đỗ xe của bản thân công trình.

- Giải pháp thiết kế:

+ Bãi đỗ xe ngoài trời kết hợp, bãi phục vụ vận chuyển hàng hóa với diện tích: 824m<sup>2</sup>

+ Tại khu vực đỗ xe dự kiến bố trí trạm sạc cho xe điện (diện tích, công suất, công nghệ sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn sau).

**Bảng tính toán nhu cầu diện tích hầm đỗ xe cho các ô đất cao tầng:**

Chức năng công trình	Đơn vị	Khối lượng	Chỉ tiêu tính toán đỗ xe	Nhu cầu diện tích sàn đỗ xe (m <sup>2</sup> )	Đề xuất giải pháp tổ chức đỗ xe
Chợ	m <sup>2</sup> sàn xây dựng thương mại (kiot)	3.910	21% tổng diện tích sàn xây dựng	821,10	Bố trí bãi đỗ xe tập trung trong ranh giới ô đất, gần vị trí tiếp cận các công trình kiot với tổng diện tích đỗ xe khoảng 824m <sup>2</sup>

d. Chỉ tiêu đạt được:

Tổng diện tích đất lập quy hoạch tổng mặt bằng: 4.507,7m<sup>2</sup> trong đó:

+ Diện tích đất đường giao thông: 1.544,7m<sup>2</sup> (chiếm 34,26%).

+ Diện tích đất bãi đỗ xe: 824m<sup>2</sup> (chiếm 18,28%).

\* Về Chỉ giới đường đỏ:

Theo bản vẽ Chỉ giới đường đỏ do Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội lập ngày 15/9/2017 cho Hợp tác xã Dịch vụ thủy sản thương mại tổng hợp Yên Sở.

## 6.2. Chuẩn bị kỹ thuật:

### 6.2.1. Quy hoạch thoát nước mặt:

#### a. Nguyên tắc thiết kế:

- Tuân thủ định hướng về giao thông của Điều chỉnh Quy hoạch chung thủ đô Hà Nội đến năm 2045 và tầm nhìn đến năm 2065, Quy hoạch phân khu đô thị H2-4, tỷ lệ 1/2000 đã được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt.

- Phù hợp với tình hình hiện trạng, các quy hoạch được duyệt, thuận lợi cho phân kỳ xây dựng.

- Các tuyến cống thoát nước ngoài việc đảm bảo thoát nước mặt cho khu vực lập quy hoạch còn đảm bảo tiêu thoát nước cho các khu vực lân cận.

- Cao độ nền ô đất được thiết kế trên cơ sở cao độ tim đường, đảm bảo thiết kế kỹ thuật của đường, đảm bảo thoát nước mặt tự chảy, phù hợp với việc thiết kế mạng lưới đường công, quy hoạch sử dụng đất và phân lưu thoát nước.

#### b. Hướng thoát nước mặt:

\* Theo Quy hoạch phân khu đô thị H2-4:

- Khu vực lập quy hoạch tổng mặt bằng thuộc lưu vực thoát ra kênh bao hồ Yên Sở ở phía Nam sau đó dẫn về trạm bơm Yên Sở: Cao độ mực nước thiết kế lớn nhất của kênh với  $H_{mn} = 4,5m$ .

- Bố trí hệ thống công thu nước mặt (D300-D600)mm thu nước trên các tuyến đường nội bộ bên trong khu đất sau đó thoát về tuyến cống quy hoạch  $B \times H = (1,0 \times 1,2) - (3,0 \times 2,0)m$  được dự kiến xây dựng trên các tuyến đường phía Nam và phía Tây khu vực lập quy hoạch.

- Trước mắt khi hệ thống các tuyến cống thoát nước dự kiến bố trí trên các tuyến đường quy hoạch tiếp giáp khu vực lập quy hoạch chưa được đầu tư xây dựng. Nước mặt sau khi thu gom sẽ được thoát vào tuyến mương thoát nước hiện có giáp phía Tây.

\* Lưu ý:

- Trong giai đoạn tiếp sau cần liên hệ với đơn vị quản lý hệ thống thoát nước của khu vực để được thỏa thuận thoát vào hệ thống tiêu thủy lợi hiện có, trong trường hợp cần thiết cần phải cải tạo hệ thống tiêu thủy lợi hiện có để đảm bảo thoát nước thuận lợi cho khu vực lập quy hoạch tổng mặt bằng, không gây ảnh hưởng đến hướng thoát nước của hiện trạng nhưng vẫn đảm bảo kết nối với hệ thống thoát nước theo quy hoạch.

- Khi lập dự án xây dựng chủ đầu tư cần nghiên cứu phối hợp với các dự án đã và đang triển khai trong khu vực để khớp nối cao độ và các hệ thống hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo phù hợp với quy hoạch đã được phê duyệt. Cần điều tra kỹ các công trình ngầm và nổi để có biện pháp di chuyển và bảo vệ. Trong quá trình thi công không làm ảnh hưởng tới quá trình tiêu thoát nước của khu vực.

### **6.2.2. Quy hoạch cao độ san nền**

#### **a. Nguyên tắc và cơ sở lựa chọn cao độ nền:**

- Cao độ tim đường được xác định căn cứ theo các quy hoạch đã được duyệt, tình hình hiện trạng khu vực.

- Cao độ nền ô đất được thiết kế trên cơ sở cao độ tim đường, đảm bảo thiết kế kỹ thuật của đường, đảm bảo thoát nước mặt tự chảy, phù hợp với việc thiết kế mạng lưới đường công, quy hoạch sử dụng đất và phân lưu thoát nước.

- Cao độ nền khu đất phù hợp với cao độ của các khu vực dự án xung quanh và khu vực dân cư lân cận.

#### **b. Giải pháp và nội dung thiết kế:**

- Khu đất có hướng dốc nền ra các tuyến đường quy hoạch xung quanh khu đất cụ thể hướng dốc từ bắc xuống nam, từ đông sang tây.

- Cao độ tim đường tại các ngã giao nhau được xác định trên cơ sở các cao độ đã không chế, quy hoạch mạng lưới cống thoát nước mưa, đảm bảo độ sâu chôn cống.

- Khu đất có hướng dốc nền ra các tuyến đường quy hoạch xung quanh khu đất cụ thể hướng dốc từ bắc xuống nam, từ đông sang tây.

+ Cao độ thấp nhất  $H_{min} = 5,70m$ .

+ Cao độ cao nhất  $H_{max} = 5,80m$ .

- Cao độ nền các ô đất được thiết kế theo phương pháp đường đồng mức thiết kế, độ chênh cao giữa 2 đường đồng mức  $\Delta H = 0,05m$ . Độ dốc nền thiết kế  $i \geq 0,004$ , đảm bảo thoát nước tự chảy, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất và phân lưu thoát nước các ô đất.

### **6.3. Quy hoạch hệ thống cấp nước:**

#### **a. Nguyên tắc thiết kế:**

- Tuân thủ Quy chuẩn, Tiêu chuẩn, Quy phạm chuyên ngành.

- Tuân thủ Điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065, Quy hoạch phân khu đô thị H2-4, tỷ lệ 1/2000 đã được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt.

- Các tuyến ống cấp nước thiết kế phù hợp với quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan, sử dụng đất và giao thông.

#### **b. Nội dung thiết kế:**

Nguồn cấp: Theo Quy hoạch phân khu đô thị H2-4, tỷ lệ 1/2000 đã được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt, nguồn nước cấp cho khu vực lập quy hoạch được lấy từ Nhà máy nước Nam Từ công suất: 60.000m<sup>3</sup>/ng.đ thông qua tuyến ống phân phối dự kiến đầu nối từ tuyến ống cấp nước hiện có dọc tuyến đường quy hoạch phía Tây khu đất (phố Hưng Thịnh).

Mạng lưới cấp nước:

- Dự kiến bố trí 01 bể nước ngầm phục vụ nhu cầu sử dụng nước, dự trữ và phòng cháy chữa cháy cho dự án.

- Các tuyến ống cấp nước trong khu đất, điểm đầu nối và nhu cầu dùng nước sẽ được xác định trong giai đoạn thiết kế cơ sở của dự án.

- Cấp nước chữa cháy: Cấp nước chữa cháy được cấp từ bể nước ngầm phục vụ nhu cầu sử dụng nước, dự trữ và phòng cháy chữa cháy cho dự án kết hợp nước cấp từ các họng cứu hỏa dọc tuyến đường phía Tây đầu nối với ống cấp nước phân phối. Các họng cứu hỏa được bố trí dọc theo tuyến ống phân phối có đường kính  $\text{Ø} \geq 100\text{mm}$  tại các ngã ba, ngã tư.

#### **6.4. Quy hoạch mạng lưới thoát nước thải và vệ sinh môi trường:**

##### **a. Nguyên tắc thiết kế:**

- Tuân thủ Quy chuẩn, Tiêu chuẩn, Quy phạm chuyên ngành.

- Tuân thủ Điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065, Quy hoạch phân khu đô thị H2-4, tỷ lệ 1/2000 đã được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt.

##### **b. Nội dung thiết kế:**

Theo Điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065, nước thải được thoát vào hệ thống thoát nước riêng của khu vực, sau đó qua hệ thống tuyến cống bao thoát nước thải rồi đưa về nhà máy xử lý nước thải Yên Sở công suất 200.000 m<sup>3</sup>/ngđ.

Hệ thống thoát nước thải và lưu lượng nước thải.

- Nước thải khu đất là cống thoát nước thải riêng với cống thoát nước mưa.

- Mạng lưới thoát nước thải trong khu đất, giải pháp đầu nối và lưu lượng nước thải sẽ được xác định cụ thể ở giải đoạn sau.

Trước mắt, khi mạng lưới thoát nước thải khu vực chưa được xây dựng, nước thải khu đất sẽ được xử lý sơ bộ trong công trình đảm bảo vệ sinh môi trường, được cấp thẩm quyền cho phép rồi thoát tạm vào tuyến mương thoát nước hiện phía Tây khu đất.

##### **c. Quản lý chất thải rắn và vệ sinh môi trường:**

- Phân loại chất thải rắn: Để thuận tiện trong thu gom, vận chuyển và tái sử dụng cần tiến hành phân loại rác ngay từ nguồn thải.

- Phương thức thu gom: Bố trí các thùng đựng rác phân loại dạng vô cơ và hữu cơ ở sân, các tầng công trình.

- Chất thải rắn được thu gom và vận chuyển hàng ngày về điểm tập trung chất thải rắn, sau đó xe chuyên dụng của cơ quan chức năng sẽ chuyên chở đến khu xử lý Chất thải rắn của Thành Phố.

Dự kiến bố trí bổ sung một nhà vệ sinh công cộng tại phía Nam ô đất. Quy mô, vị trí chính xác cũng như hình thức kiến trúc công trình sẽ được xác định trong các giai đoạn lập dự án chi tiết sau này, đảm bảo quy định về nhà vệ sinh công cộng theo quy chuẩn xây dựng đô thị.

## **6.5. Quy hoạch hệ thống cung cấp năng lượng và chiếu sáng.**

### **a. Nguyên tắc thiết kế:**

- Tuân thủ Quy chuẩn, Tiêu chuẩn, Quy phạm chuyên ngành.
- Tuân thủ Điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065, Quy hoạch phân khu đô thị H2-4, tỷ lệ 1/2000 đã được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt.

### **b. Nội dung thiết kế:**

- Nguồn cấp: Theo Quy hoạch phân khu đô thị H2-4 đã được phê duyệt, khu vực lập quy hoạch được cấp điện từ trạm biến áp 110/22KV Hồ Yên Sở, công suất 2x63MVA, thông qua tuyến cáp trục 22KV dọc theo các tuyến đường quy hoạch. Trước mắt, khu đất được cấp điện từ mạng trung thế hiện có của khu vực.

- Trong khu đất đã được xây dựng 01 trạm biến áp 22/0,4kv, công suất 750KVA để phục vụ cấp điện cho dự án. Nhu cầu cấp điện của dự án sẽ được tính toán và xác định ở giai đoạn lập dự án, việc tăng phụ tải và thỏa thuận về điểm đấu nối cấp nguồn cho dự án chủ đầu tư cần liên hệ với cơ quan quản lý điện.

- Lưới điện hạ thế đến các công trình và chiếu sáng trong khu đất sẽ được thiết kế và tính toán trong giai đoạn tiếp sau, đảm bảo phù hợp mặt bằng các công trình và mỹ quan trong khu đất.

- Lưới điện chiếu sáng trên các tuyến đường ngoài ranh giới khu đất sẽ được thực hiện theo dự án đầu tư xây dựng các tuyến đường trên.

- Điện phục vụ hoạt động phòng cháy, chữa cháy:

+ Hệ thống PCCC được xếp vào nhóm phụ tải loại 1 (hoặc phụ tải đặc biệt ưu tiên). Đây là nhóm phụ tải yêu cầu phải được cung cấp điện liên tục 24/7, kể cả khi hệ thống điện chính của tòa nhà hoặc khu vực bị ngắt để phục vụ công tác chữa cháy.

+ Nguồn dự phòng tại chỗ (Máy phát điện dự phòng): Phải có chế độ tự động khởi động (ATS) và đủ công suất cho tất cả các thiết bị PCCC (bơm nước, quạt tăng áp, thang máy chữa cháy...) hoạt động trong thời gian quy định (thường ít nhất 1-3 giờ tùy quy mô).

## **6.6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động**

### **a. Nguyên tắc thiết kế:**

- Tuân thủ Quy chuẩn, Tiêu chuẩn, Quy phạm chuyên ngành.
- Tuân thủ Điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065, Quy hoạch phân khu đô thị H2-4, tỷ lệ 1/2000 đã được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt.

### **b. Nội dung thiết kế:**

- Nguồn cấp: Theo Điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065, khu đất lập quy hoạch được cấp tín hiệu từ trạm vệ tinh Yên Sở, dung lượng 20.000 số dự kiến xây dựng ở phía Đông khu quy hoạch.

- Dung lượng tử, vị trí đặt tủ cáp sẽ được xác định phù hợp với mặt bằng chính thức của khu đất trong các giai đoạn thiết kế sau. Các mạng thông tin không dây, công nghệ cao, mạng truyền hình, internet... cung cấp các dịch vụ cho các hoạt động tại khu đất sẽ được nhà cung cấp dịch vụ triển khai tới từng đơn vị thông qua mạng cáp hoặc đầu thu tín hiệu, được nghiên cứu ở giai đoạn sau.

c. Bưu cục, trạm thu phát sóng vô tuyến

- Các khu vực xung quanh đã có các bưu điện và bưu cục hiện trạng (bưu điện khu vực, bưu cục Viettel ...), vì vậy không cần bố trí thêm bưu cục trong khu vực lập quy hoạch.

- Mạng vô tuyến: thực hiện theo Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động trên địa bàn thành phố Hà Nội đến năm 2020, định hướng đến năm 2030, cụ thể: cột ăng ten ưu tiên sử dụng loại không cồng kềnh hoặc cột ăng ten nguy trang. Khuyến khích lắp đặt cột ăng ten trên các tòa nhà cao tầng, các hành lang giao thông của các trục đường chính. Ưu tiên triển khai xây dựng, lắp đặt trạm BTS thân thiện với môi trường, kết hợp điểm thông tin đa năng. Vị trí, quy mô và công suất của các trạm này sẽ được xác định cụ thể tại các dự án phát triển mạng vô tuyến của các doanh nghiệp, không thể hiện tại đồ án này.

### **6.7. Các nội dung khác:**

Khớp nối đồng bộ hạ tầng kỹ thuật trong khu đất với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực được các cơ quan chức năng quản lý chuyên ngành thỏa thuận. Khi triển khai thi công xây dựng công trình không làm ảnh hưởng đến việc sử dụng các tuyến đường giao thông chung xung quanh khu đất, an toàn đến các công trình hiện có xung quanh và hoạt động của dân cư trong khu vực.

## **VII. QUY HOẠCH XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH NGẦM:**

### **7.1. Đối tượng, chức năng:**

#### **7.1.1. Công trình đầu mối kỹ thuật ngầm:**

Các công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm bao gồm: bể nước ngầm, trạm xử lý nước thải ngầm... được xây dựng dưới mặt đất.

#### **7.1.2. Công trình đường dây, cáp, đường ống kỹ thuật ngầm, hào và tuy nèn kỹ thuật:**

##### **a. Công trình đường dây, cáp, đường ống kỹ thuật ngầm:**

Các công trình đường ống cấp nước, cấp năng lượng, thoát nước; công trình đường dây cáp điện, thông tin liên lạc được xây dựng dưới mặt đất.

##### **b. Hào kỹ thuật:**

Công trình ngầm theo tuyến có kích thước nhỏ để lắp đặt các đường dây, cáp và các đường ống kỹ thuật.

### **7.2. Vị trí, quy mô và phạm vi sử dụng đất của công trình ngầm đô thị:**

#### **a. Công trình đường dây, cáp, đường ống kỹ thuật ngầm, hào kỹ thuật**

- Trên các tuyến đường quy hoạch giáp khu đất đề xuất hai bên vỉa hè của trục đường xây dựng hào kỹ thuật, trong đó bố trí các công trình đường dây đường ống hiện có được nâng cấp cải tạo cũng như xây mới: đường ống cấp nước phân phối và dịch vụ; cáp điện trung thế, hạ thế ; cáp thông tin liên lạc...

- Các công trình đường cống thoát nước mưa, thoát nước thải được bố trí chôn trực tiếp trên dưới lòng đường đảm bảo khoảng cách ly bảo vệ theo đúng quy định.

#### b. Bố trí tầng hầm công trình

Trong khu vực lập quy hoạch dự kiến bố trí:

+ 01 trạm xử lý nước thải xây ngầm dưới khu vực dải cây xanh phía Tây khu đất.

+ 01 bể chứa nước sạch dự trữ dự kiến xây ngầm tại vị trí phía Đông Bắc khu đất.

### **VIII. CÁC NỘI DUNG KHÁC:**

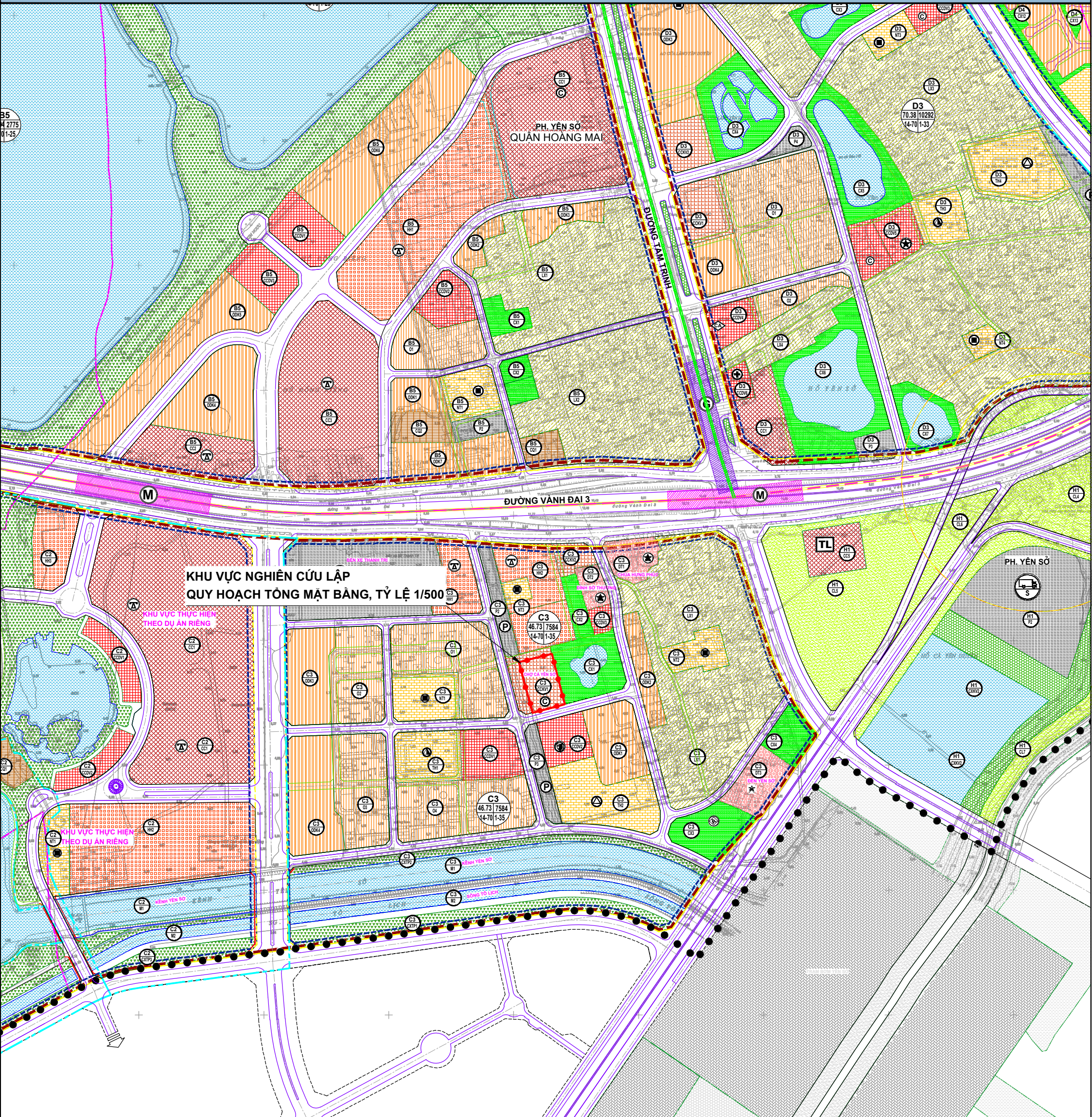
- Khớp nối đồng bộ hạ tầng kỹ thuật trong khu đất với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực được các cơ quan chức năng quản lý chuyên ngành thỏa thuận. Khi triển khai thi công xây dựng công trình không làm ảnh hưởng đến việc sử dụng các tuyến đường giao thông chung xung quanh khu đất, an toàn đến các công trình hiện có xung quanh và hoạt động của dân cư trong khu vực.

### **IX. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ:**

Chức năng và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc đạt được sau khi lập Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án Xây dựng và quản lý khai thác chợ cá Yên Sở đảm bảo thực hiện theo đúng ý kiến chỉ đạo của UBND Thành phố, phù hợp với định hướng Điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065, các chỉ tiêu chung theo Quy hoạch phân khu đô thị H2-4, tỷ lệ 1/2000 được duyệt, đảm bảo khả năng đáp ứng của hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật trong khu vực, tuân thủ các quy định của Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành, đảm bảo các yêu cầu về không gian kiến trúc cảnh quan. Việc lập quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án Xây dựng và quản lý khai thác chợ cá Yên Sở nhằm xây dựng một dự án chợ văn minh, hiện đại, khai thác hiệu quả sử dụng đất trên cơ sở đảm bảo hiệu quả đầu tư và góp phần phát triển kinh tế khu vực.

Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án Xây dựng và quản lý khai thác chợ cá Yên Sở được UBND phường Yên Sở phê duyệt làm cơ sở để Hợp tác xã Thủy sản Thương mại tổng hợp Yên Sở nghiên cứu lập dự án đầu tư xây dựng và triển khai các công việc tiếp theo quy định về quản lý đầu tư xây dựng nhằm nhanh chóng hoàn thiện hạ tầng xã hội cho khu vực.

Trên đây là Thuyết minh Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án Xây dựng và quản lý khai thác chợ cá Yên Sở do Công ty CP tư vấn và Đầu tư phát triển nhà Vinahouse lập, làm cơ sở nghiên cứu lập dự án đầu tư xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội cho khu vực.



**1. VỊ TRÍ KHU VỰC QUY HOẠCH:**

VỊ TRÍ: KHU VỰC NGHIÊN CỨU LẬP TỔNG MẶT BẰNG TỶ LỆ 1/500 TẠI Ô QUY HOẠCH C3/CCKV1 THUỘC QUY HOẠCH PHÂN KHU ĐÔ THỊ H2-4 THUỘC ĐỊA BÀN PHƯỜNG YÊN SÒ THÀNH PHỐ HÀ NỘI.

**RANH GIỚI KHU ĐẤT NGHIÊN CỨU:**

- PHÍA BẮC VÀ PHÍA NAM GIÁP ĐƯỜNG QUY HOẠCH (CHƯA ĐẦU TƯ XÂY DỰNG);
- PHÍA ĐÔNG GIÁP KHU CÂY XANH THEO QUY HOẠCH;
- PHÍA TÂY GIÁP MƯỜNG SỞ THƯỢNG VÀ PHỐ HƯNG THỊNH;

**2. QUY MÔ NGHIÊN CỨU:**

- DIỆN TÍCH LẬP QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG: KHOẢNG 4.507,7M<sup>2</sup> (0,45HA).

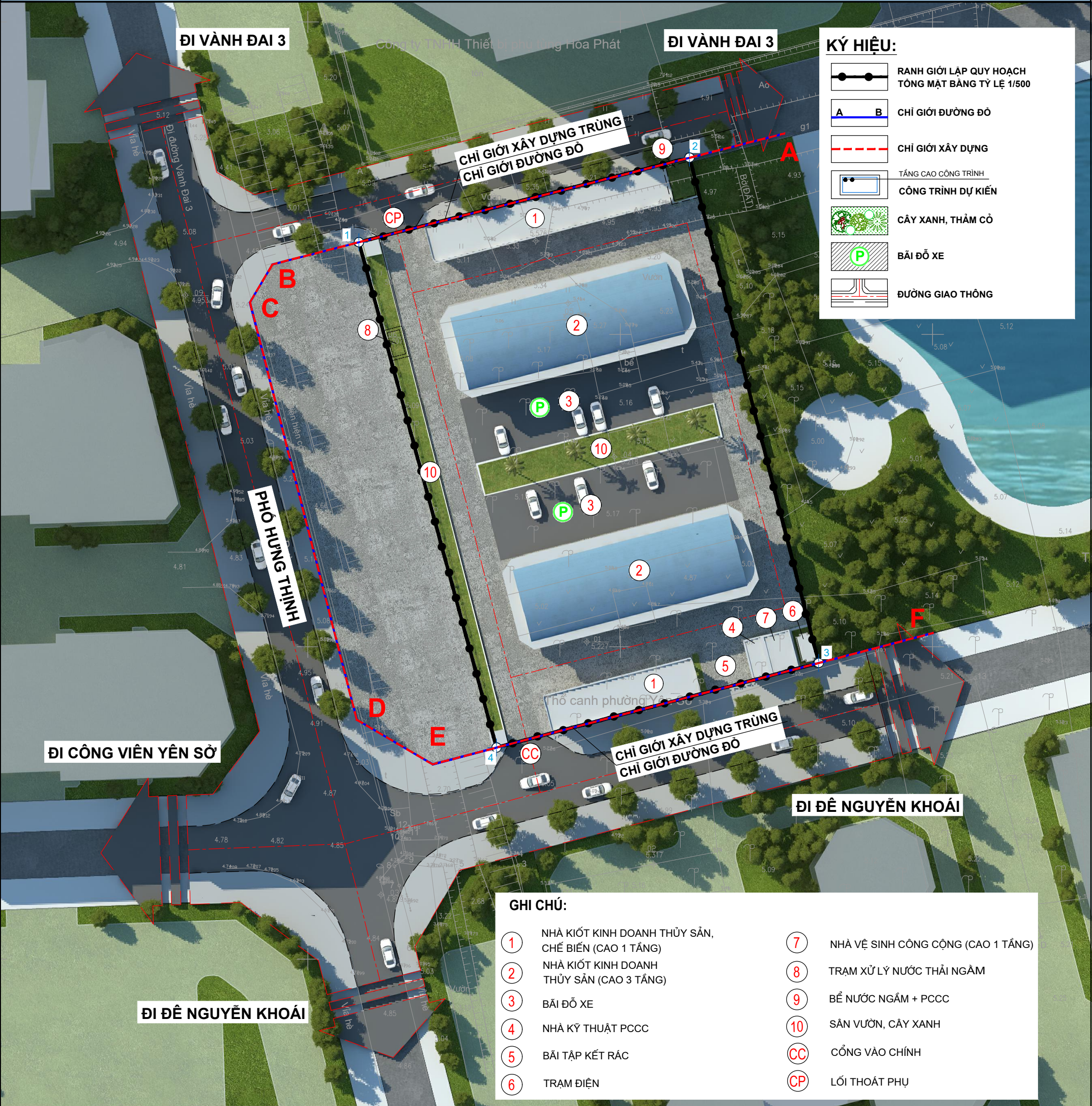
**KÝ HIỆU**

	RANH GIỚI NGHIÊN CỨU QUY HOẠCH
	RANH GIỚI QUẬN, HUYỆN RANH GIỚI PHƯỜNG, XÃ
	RANH GIỚI KHU QUY HOẠCH
	RANH GIỚI Ô QUY HOẠCH
	ĐẤT CÔNG CỘNG ĐÔ THỊ (BAO GỒM CÔNG CỘNG THÀNH PHỐ VÀ CÔNG CỘNG KHU Ơ)
	ĐẤT CÔNG CỘNG ĐƠN VỊ Ơ
	ĐẤT HỖN HỢP
	ĐẤT CÂY XANH ĐÔ THỊ (BAO GỒM CÂY XANH - TOTT THÀNH PHỐ VÀ CÂY XANH - TOTT KHU Ơ)
	ĐẤT CÂY XANH, TDTT ĐƠN VỊ Ơ
	ĐẤT MẶT NƯỚC, SÔNG, HỒ, MƯƠNG
	ĐẤT TRƯỜNG PHỔ THÔNG TRUNG HỌC
	ĐẤT TRƯỜNG TRUNG HỌC CƠ SỞ
	ĐẤT TRƯỜNG TIỂU HỌC
	ĐẤT TRƯỜNG MẦM NON, NHÀ TRÉ

	ĐẤT NHÓM NHÀ Ơ DỰ KIẾN
	ĐẤT NHÓM NHÀ Ơ HIỆN CÓ (cải tạo chỉnh trang)
	ĐẤT LĂNG XÓM ĐÔ THỊ HÓA (cải tạo chỉnh trang)
	ĐẤT CƠ QUAN, VIỆN NGHIÊN CỨU, TRƯỜNG ĐÀO TẠO
	ĐẤT DI TÍCH, CÔNG TRÌNH TÔN GIÁO
	ĐẤT CÔNG TRÌNH ĐẦU MỐI HTKT (TRẠM BƠM NƯỚC THẢI, XỬ LÝ RÁC...)
	ĐẤT BÃI ĐỒ XE
	ĐƯỜNG GIAO THÔNG
	ĐƯỜNG SẮT ĐÔ THỊ (NGẤM), TÊN TUYẾN ĐƯỜNG SẮT ĐÔ THỊ (NƠI), TÊN TUYẾN
	VỊ TRÍ GA ĐƯỜNG SẮT ĐÔ THỊ (NGẤM)
	TRUNG TÂM VĂN HÓA (NHÀ VĂN HOÁ, RAP CHIẾU PHIM, THƯ VIỆN, BẢO TÀNG...)
	TRUNG TÂM CÔNG CỘNG, THƯƠNG MẠI, DỊCH VỤ, TÀI CHÍNH, NGÂN HÀNG...

**CHÚ THÍCH :**

A	A: TÊN KHU QUY HOẠCH
B	B: DIỆN TÍCH KHU QUY HOẠCH (HA)
C	C: DÂN SỐ KHU QUY HOẠCH (NGƯỜI)
1	1: TÊN Ô QUY HOẠCH
2	2: DIỆN TÍCH Ô QUY HOẠCH (HA)
3	3: DÂN SỐ TRONG Ô QUY HOẠCH (NGƯỜI)
4	4: MẬT ĐỘ XÂY DỰNG (%)
5	5: TẦNG CAO TỐI THIỂU - TỐI ĐA (TẦNG)
1	1: TÊN Ô QUY HOẠCH
2	2: KÝ HIỆU CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT
CC	: ĐẤT CÔNG CỘNG ĐÔ THỊ (CÔNG CỘNG THÀNH PHỐ)
CCKV	: ĐẤT CÔNG CỘNG ĐÔ THỊ (CÔNG CỘNG KHU Ơ)
CCDV	: ĐẤT CÔNG CỘNG ĐƠN VỊ Ơ
CXTP	: ĐẤT CÂY XANH ĐÔ THỊ (CÂY XANH THÀNH PHỐ)
CXKV	: ĐẤT CÂY XANH ĐÔ THỊ (CÂY XANH KHU Ơ)
CX	: ĐẤT CÂY XANH ĐƠN VỊ Ơ
NO	: ĐẤT NHÓM NHÀ Ơ HIỆN CÓ (CẢI TẠO CHỈNH TRANG)
LDK	: ĐẤT NHÓM NHÀ Ơ DỰ KIẾN (CẢI TẠO CHỈNH TRANG)
LX	: ĐẤT LĂNG XÓM HIỆN CÓ (CẢI TẠO CHỈNH TRANG)
TH	: ĐẤT TRƯỜNG HỌC (TIỂU HỌC, THCS, PTTH)
NT	: ĐẤT NHÀ TRÉ, TRƯỜNG MẪU GIÁO
CQ	: ĐẤT CƠ QUAN, VIỆN NGHIÊN CỨU, TRƯỜNG ĐÀO TẠO
HH	: ĐẤT CÔNG TRÌNH HỖN HỢP
QP	: ĐẤT AN NINH QUỐC PHÒNG
DT	: ĐẤT DI TÍCH, CÔNG TRÌNH TÔN GIÁO
P	: ĐẤT BÃI ĐỒ XE
HTKT	: ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT ĐÔ THỊ
MN	: ĐẤT MẶT NƯỚC (SÔNG, HỒ, MƯƠNG,...)



**KÝ HIỆU:**

- RANH GIỚI LẬP QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG TỶ LỆ 1/500
- CHỈ GIỚI ĐƯỜNG ĐỎ
- CHỈ GIỚI XÂY DỰNG
- TẦNG CAO CÔNG TRÌNH
- CÔNG TRÌNH DỰ KIẾN
- CÂY XANH, THẨM CỎ
- BÃI ĐỖ XE
- ĐƯỜNG GIAO THÔNG

**GHI CHÚ:**

- ① NHÀ KIÓT KINH DOANH THỦY SẢN, CHẾ BIẾN (CAO 1 TẦNG)
- ② NHÀ KIÓT KINH DOANH THỦY SẢN (CAO 3 TẦNG)
- ③ BÃI ĐỖ XE
- ④ NHÀ KỸ THUẬT PCCC
- ⑤ BÃI TẬP KẾT RÁC
- ⑥ TRẠM ĐIỆN
- ⑦ NHÀ VỆ SINH CÔNG CỘNG (CAO 1 TẦNG)
- ⑧ TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI NGẦM
- ⑨ BỂ NƯỚC NGẦM + PCCC
- ⑩ SÂN VƯỜN, CÂY XANH
- CC CỔNG VÀO CHÍNH
- CP LỐI THOÁT PHỤ

**BẢNG THỐNG KÊ SỐ LIỆU QUY HOẠCH KIẾN TRÚC**

TT	Hạng mục	Diện tích đất	Tỷ lệ	Mật độ xây dựng	Diện tích xây dựng	Tầng cao	Diện tích sàn	Hệ số sử dụng đất	Ghi chú
		(M <sup>2</sup> )	(%)	(%)	(M <sup>2</sup> )	(Tầng)	(M <sup>2</sup> )	(Lần)	
	Diện tích ô đất lập Quy hoạch chi tiết	4.507,7	100	36,5		1-3		0,9	Bao gồm: 4293,6m <sup>2</sup> đất hợp tác xã và 214,1m <sup>2</sup> đất mương giữa 2 đội sản xuất
1	Đất cây xanh	494	11,0						Đảm bảo chỉ tiêu diện tích đất cây xanh tại dự án tối thiểu ≥10%
2	Công trình kiốt và các công trình phụ trợ	1.645	36,5		1.645	1-3	3.969		
2.1	Đất xây dựng kiốt	1.586	35,2		1.586	1-3	3.910		
	Kiốt 1 tầng	424			424	1	424		
	Kiốt 3 tầng	1.162			1.162	3	3486		
2.2	Công trình phụ trợ	59	1,3		59	1	59		
	Nhà vệ sinh công cộng	29			29	1	29		
	Nhà kỹ thuật PCCC	20			20	1	20		
	Trạm điện, máy phát điện dự phòng	10			10	1	10		
3	Đất bãi đỗ xe	824	18,3						Phù hợp Quyết định 1218/QĐ-UBND ngày 08/4/2022 của UBND Đường giao thông đảm bảo mặt cắt tối thiểu 6m
4	Diện tích giao thông	1.544,7	34,2						

**QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG TỶ LỆ 1/500 DỰ ÁN XÂY DỰNG VÀ QUẢN LÝ KHAI THÁC CHỢ CÁ YÊN SỜ**  
**ĐỊA ĐIỂM: PHƯỜNG YÊN SỜ, THÀNH PHỐ HÀ NỘI**  
**PHỐI CẢNH MINH HỌA**

**PHỐI CẢNH MINH HỌA NHÌN TỪ HƯỚNG CÔNG CHÍNH**



**PHỐI CẢNH MINH HỌA NHÌN TỪ TUYẾN PHỐ HƯNG THỊNH**





Công ty TNHH Thiết bị phụ tùng Hòa Phát



- KÝ HIỆU:**
- ĐƯỜNG LIÊN KHU VỰC
  - ĐƯỜNG CHÍNH KHU VỰC
  - ĐƯỜNG KHU VỰC
  - CHỈ GIỚI XÂY DỰNG
  - 41 42 SÓ HIỆU MẶT CẮT NGANG
  - P P1 BÃI ĐỖ XE - TÊN BÃI ĐỖ
  - 666 DIỆN TÍCH BÃI ĐỖ XE (M<sup>2</sup>)
  - CHỈ GIỚI ĐƯỜNG ĐỎ
  - BÓ VĨA
  - TIM ĐƯỜNG QUY HOẠCH

**MẶT CẮT NGANG ĐIỂN HÌNH**

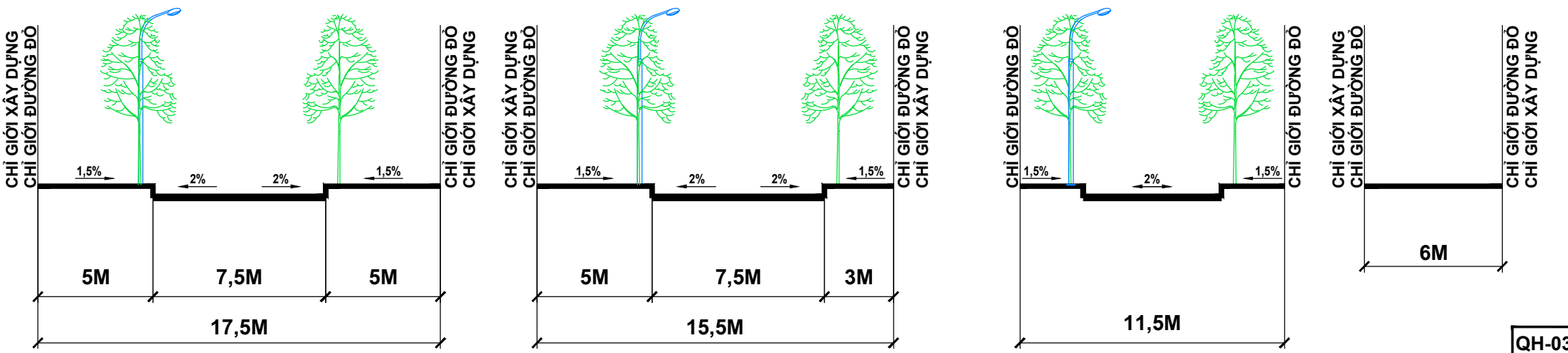
(ĐỐI VỚI CÁC TUYẾN ĐƯỜNG TIẾP GIÁP KHU ĐẤT, MẶT CẮT NGANG CHỈ MANG TÍNH CHẤT MINH HỌA. THÀNH PHẦN CỤ THỂ SẼ ĐƯỢC XÁC ĐỊNH THEO DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG RIÊNG CỦA CÁC TUYẾN ĐƯỜNG ĐÓ)

**MẶT CẮT 1-1**  
(ĐƯỜNG KHU VỰC)

**MẶT CẮT 2-2**  
(ĐƯỜNG PHÂN KHU VỰC)

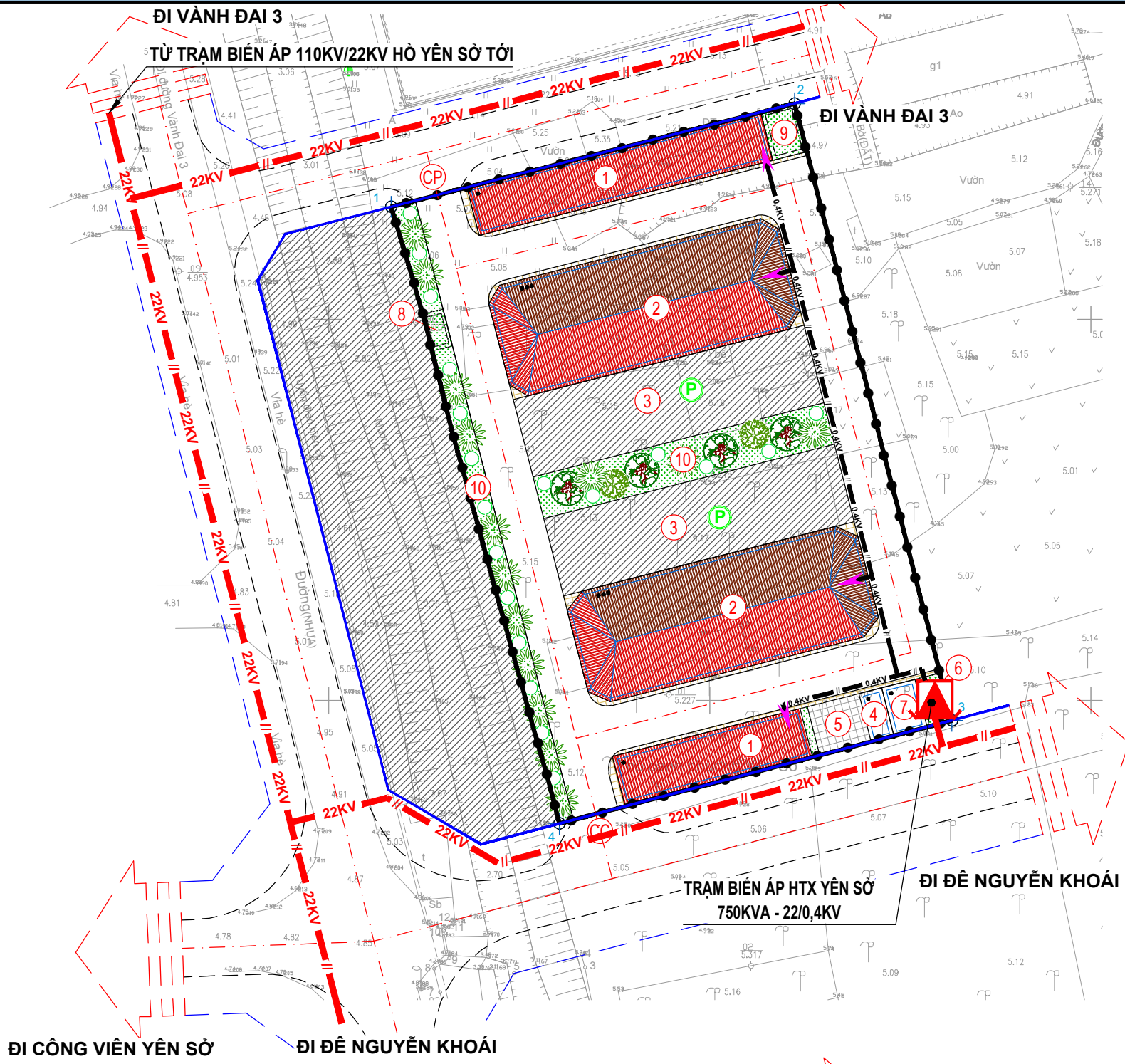
**MẶT CẮT 3-3**  
(ĐƯỜNG NỘI BỘ)







**MẶT CẮT 4-4**  
(ĐƯỜNG NỘI BỘ)





**QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG TỶ LỆ 1/500 DỰ ÁN XÂY DỰNG VÀ QUẢN LÝ KHAI THÁC CHỢ CÁ YÊN SỞ**  
**BẢN VẼ QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT KHÁC**  
**(CUNG CẤP NĂNG LƯỢNG, HẠ TẦNG VIỄN THÔNG THỤ ĐỘNG)**

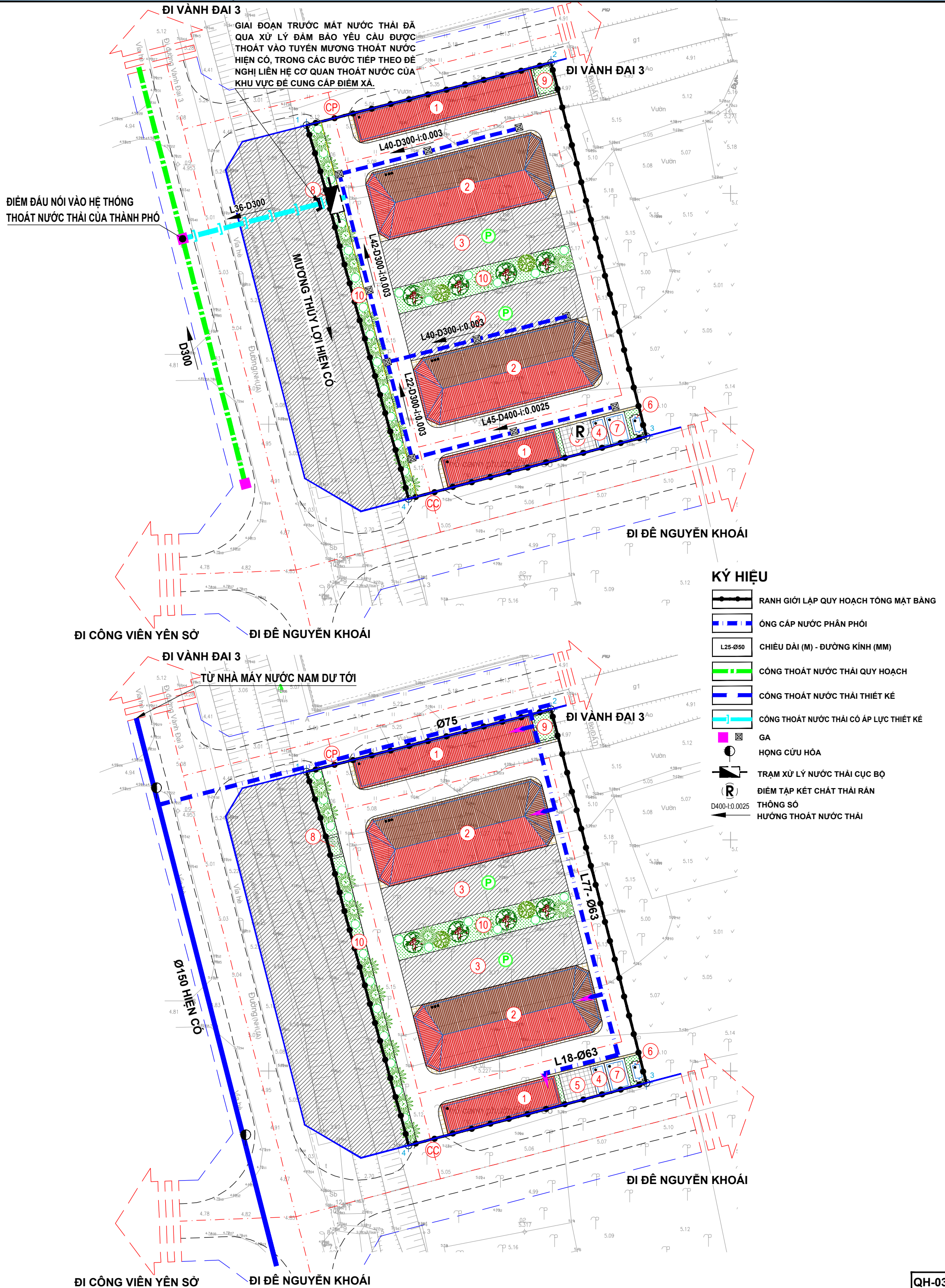


- KÝ HIỆU**
-  TRẠM BIẾN ÁP 22/0,4KV HIỆN CÓ
  -  TỦ CẤP DỰ KIẾN
  -  CẤP NGÀM 22KV DỰ KIẾN
  -  CẤP TRUNG KẾ DỰ KIẾN
  -  CẤP NGÀM 0,4KV SINH HOẠT DỰ KIẾN
  -  CẤP THUÊ BAO DỰ KIẾN



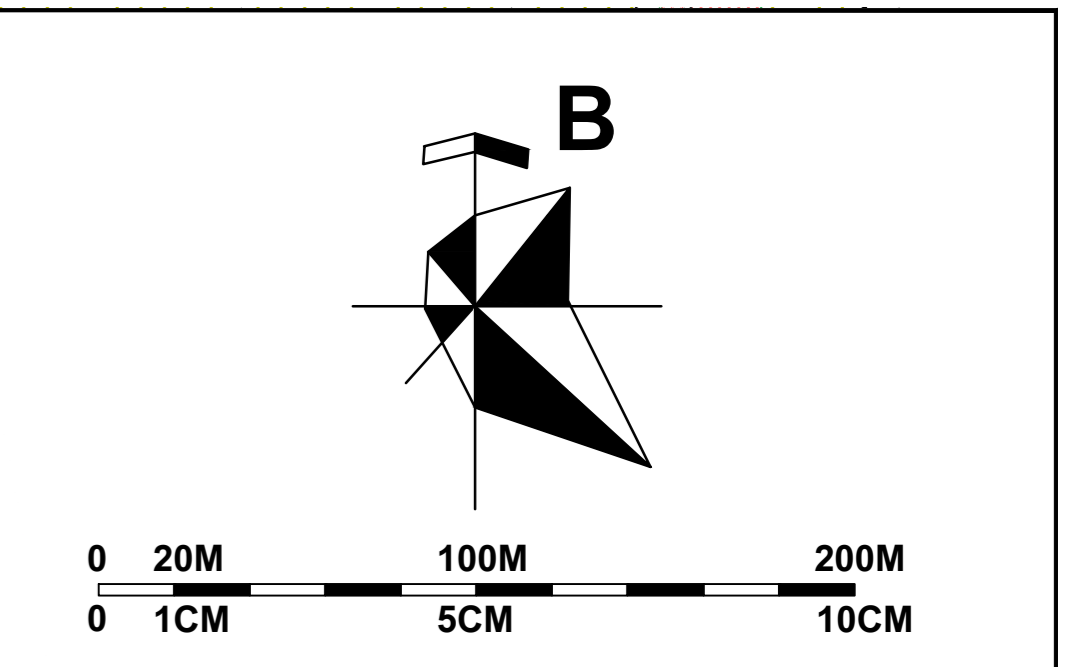
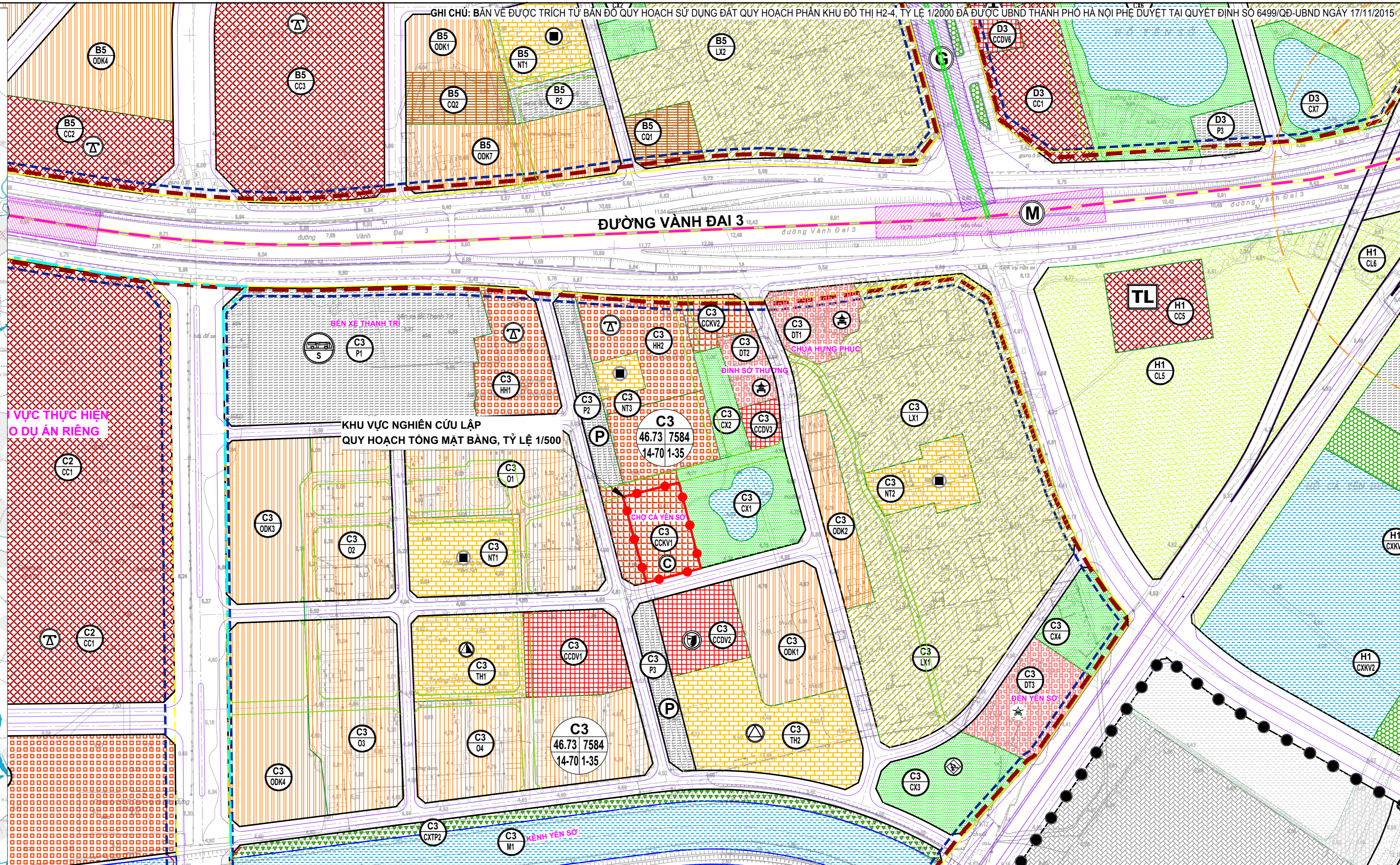
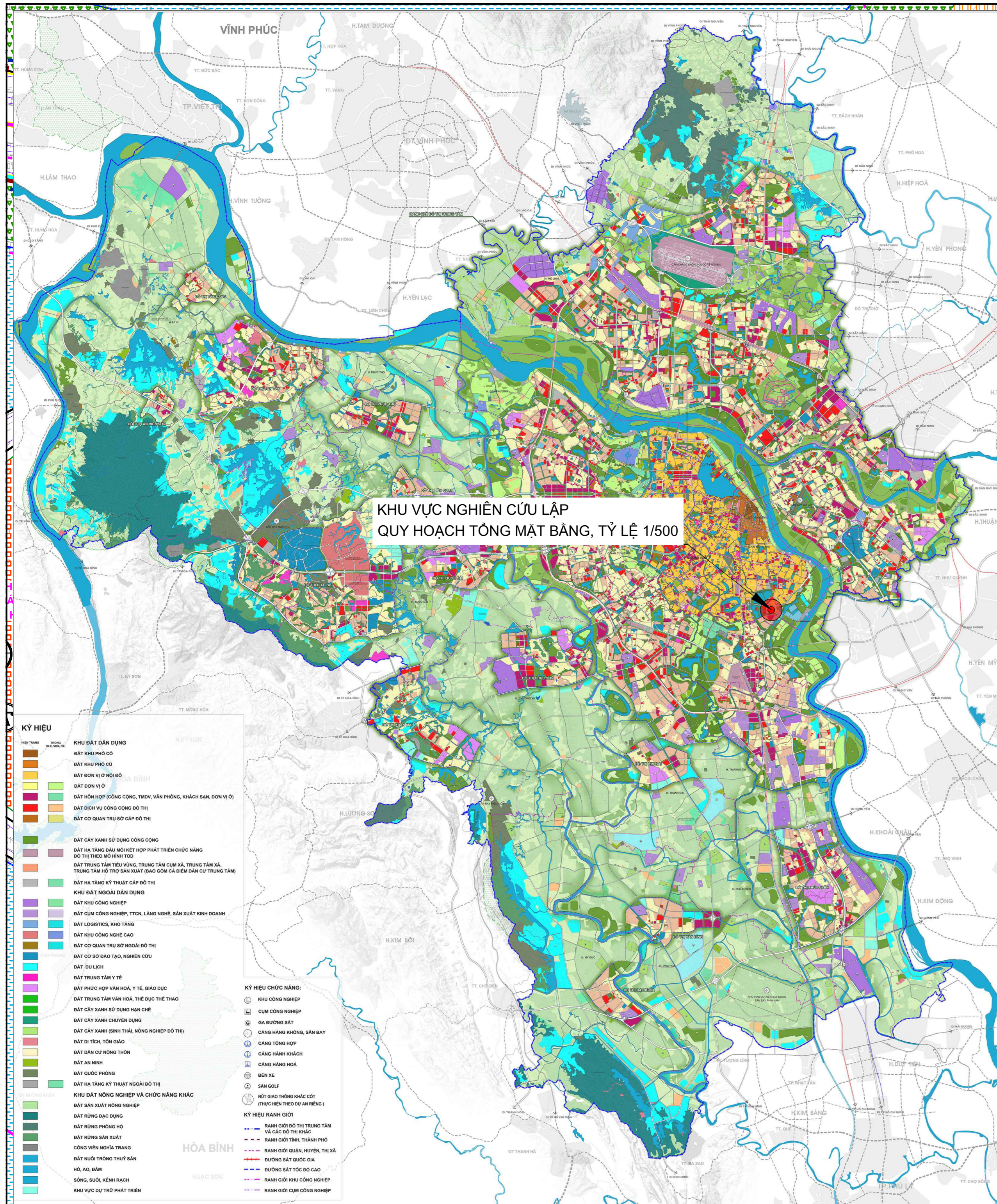
TỦ CẤP DỰ KIẾN, VỊ TRÍ VÀ CÔNG SUẤT SẼ ĐƯỢC XÁC ĐỊNH CỤ THỂ TRONG GIAI ĐOẠN SAU

**QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG TỶ LỆ 1/500 DỰ ÁN XÂY DỰNG VÀ QUẢN LÝ KHAI THÁC CHỢ CÁ YÊN SỜ**  
**BẢN VẼ QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT KHÁC**  
**(CẤP NƯỚC, THOÁT NƯỚC THẢI, QUẢN LÝ CHẤT THẢI RẮN)**



**KÝ HIỆU**

	RANH GIỚI LẬP QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG
	ÔNG CẤP NƯỚC PHÂN PHỐI
	CHIỀU DÀI (M) - ĐƯỜNG KÍNH (MM)
	CÔNG THOÁT NƯỚC THẢI QUY HOẠCH
	CÔNG THOÁT NƯỚC THẢI THIẾT KẾ
	CÔNG THOÁT NƯỚC THẢI CÓ ÁP LỰC THIẾT KẾ
	GA
	HỌNG CỨU HÒA
	TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI CỤC BỘ
	ĐIỂM TẬP KẾT CHẤT THẢI RẮN
	THÔNG SỐ
	HƯỚNG THOÁT NƯỚC THẢI



**KÝ HIỆU**

	RANH GIỚI NGHIÊN CỨU QUY HOẠCH
	RANH GIỚI QUẬN, HUYỆN RANH GIỚI PHƯỜNG, XÃ
	RANH GIỚI KHU QUY HOẠCH
	RANH GIỚI Ồ QUY HOẠCH
	ĐẤT CÔNG CỘNG ĐỒ THỊ (BAO GỒM CÔNG CỘNG THÀNH PHỐ VÀ CÔNG CỘNG KHU Ồ)
	ĐẤT CÔNG CỘNG ĐƠN VỊ Ồ
	ĐẤT HỒN HỢP
	ĐẤT CÂY XANH ĐỒ THỊ (BAO GỒM CÂY XANH - TOTT THÀNH PHỐ VÀ CÂY XANH - TOTT KHU Ồ)
	ĐẤT CÂY XANH, TOTT ĐƠN VỊ Ồ
	ĐẤT MẶT NƯỚC, SÔNG, HỒ, MƯƠNG
	ĐẤT TRƯỜNG PHỔ THÔNG TRUNG HỌC
	ĐẤT TRƯỜNG TRUNG HỌC CƠ SỞ
	ĐẤT TRƯỜNG TIỂU HỌC
	ĐẤT TRƯỜNG MẦM NON, NHÀ TRẺ
	ĐẤT NHÓM NHÀ Ồ DỰ KIẾN
	ĐẤT NHÓM NHÀ Ồ HIỆN CÓ (cải tạo chính trang)
	ĐẤT LĂNG XÓM ĐỒ THỊ HỒA (cải tạo chính trang)
	ĐẤT CƠ QUAN, VIỆN NGHIÊN CỨU, TRƯỜNG ĐÀO TẠO
	ĐẤT ĐI TỊCH, CÔNG TRÌNH TÓN GIÁO
	ĐẤT CÔNG TRÌNH ĐẦU MỒ HTKT (TRẠM BƠM NƯỚC THẢI, XỬ LÝ RÁC...)
	ĐẤT BÃI ĐỒ XE
	ĐƯỜNG GIAO THÔNG
	ĐƯỜNG SẮT ĐỒ THỊ (NGĂM), TÊN TUYẾN ĐƯỜNG SẮT ĐỒ THỊ (NỒI), TÊN TUYẾN
	VỊ TRÍ GA ĐƯỜNG SẮT ĐỒ THỊ (NGĂM)
	TRUNG TÂM VĂN HÓA (NHÀ VĂN HÓA, RAP CHIẾU PHIM, THƯ VIỆN, BẢO TÀNG...)
	TRUNG TÂM CÔNG CỘNG, THƯƠNG MẠI, DỊCH VỤ, TÀI CHÍNH, NGÂN HÀNG...

TRÍCH BẢN ĐỒ QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHUNG THỦ ĐỒ HÀ NỘI ĐẾN NĂM 2045 TẦM NHÌN ĐẾN NĂM 2065 ĐÃ ĐƯỢC PHÊ DUYỆT

**1. CĂN CỨ PHÁP LÝ:**

**A. CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ CHUNG:**

- LUẬT THỦ ĐỒ SỐ 39/2024/QH15 NGÀY 28/6/2024;
- LUẬT TỐ CHỨC CHÍNH QUYỀN ĐỊA PHƯƠNG SỐ 72/2025/QH15 NGÀY 16/8/2025;
- LUẬT QUY HOẠCH ĐỒ THỊ VÀ NÔNG THÔN SỐ 47/2024/QH15 NGÀY 26/11/2024; LUẬT SỐ 144/2025/QH15 NGÀY 11/12/2025 CỦA QUỐC HỘI VỀ SỬA ĐỔI, BỔ SUNG MỘT SỐ ĐIỀU CỦA LUẬT QUY HOẠCH ĐỒ THỊ VÀ NÔNG THÔN;
- NGHỊ ĐỊNH SỐ 85/2020/NĐ-CP NGÀY 17/7/2020 QUY ĐỊNH CHI TIẾT MỘT SỐ ĐIỀU CỦA LUẬT KIẾN TRÚC
- NGHỊ ĐỊNH SỐ 105/2025/NĐ-CP NGÀY 15/8/2025 QUY ĐỊNH CHI TIẾT MỘT SỐ ĐIỀU VÀ BIỆN PHÁP THỰC HIỆN LUẬT PHÒNG CHÁY, CHỮA CHÁY VÀ CỨU NẠN, CỨU HỘ;
- NGHỊ ĐỊNH SỐ 145/2025/NĐ-CP NGÀY 12/6/2025 CỦA CHÍNH PHỦ QUY ĐỊNH VỀ PHÂN ĐỊNH THAM QUYỀN CỦA CHÍNH QUYỀN ĐỊA PHƯƠNG Ồ CẤP, PHÂN QUYỀN, PHÂN CẤP TRONG LĨNH VỰC QUY HOẠCH ĐỒ THỊ VÀ NÔNG THÔN;
- NGHỊ ĐỊNH SỐ 178/2025/NĐ-CP NGÀY 01/07/2025 CỦA CHÍNH PHỦ QUY ĐỊNH CHI TIẾT MỘT SỐ ĐIỀU CỦA LUẬT QUY HOẠCH ĐỒ THỊ VÀ NÔNG THÔN; NGHỊ ĐỊNH SỐ 34/2026/NĐ-CP NGÀY 22/01/2026 SỬA ĐỔI, BỔ SUNG MỘT SỐ ĐIỀU CỦA NGHỊ ĐỊNH SỐ 178/2025/NĐ-CP NGÀY 01/07/2025 CỦA CHÍNH PHỦ QUY ĐỊNH CHI TIẾT MỘT SỐ ĐIỀU CỦA LUẬT QUY HOẠCH ĐỒ THỊ VÀ NÔNG THÔN;
- NGHỊ ĐỊNH SỐ 258/2025/NĐ-CP NGÀY 09/10/2025 CỦA CHÍNH PHỦ VỀ QUẢN LÝ CÔNG VIÊN, CÂY XANH, MẶT NƯỚC;
- THÔNG TƯ 06/2022/TT-BXD NGÀY 30/11/2022 CỦA BỘ XÂY DỰNG BAN HÀNH QUY CHUẨN KỸ THUẬT QUỐC GIA VỀ AN TOÀN CHÁY CHO NHÀ VÀ CÔNG TRÌNH; THÔNG TƯ 09/2023/TT-BXD VỀ BAN HÀNH SỬA ĐỔI 1.2023 QCVN 06/2022/BXD QUY CHUẨN KỸ THUẬT QUỐC GIA VỀ AN TOÀN CHÁY CHO NHÀ VÀ CÔNG TRÌNH;
- 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 ĐỒ THỊ VÀ NÔNG THÔN; 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 ĐỒ THỊ VÀ NÔNG THÔN;
- THÔNG TƯ 16/2023/TT-BXD NGÀY 29/12/2023 CỦA BỘ XÂY DỰNG VỀ BAN HÀNH QCVN 07:2023/BXD QUY CHUẨN KỸ THUẬT QUỐC GIA VỀ HỆ THỐNG CÔNG TRÌNH HÀ TĂNG KỸ THUẬT;
- QUYẾT ĐỊNH SỐ 6498/QĐ-UBND NGÀY 27/11/2015 CỦA UBND THÀNH PHỐ HÀ NỘI VỀ VIỆC PHÊ DUYỆT QUY HOẠCH PHÂN KHU ĐỒ THỊ H2-4;
- QUYẾT ĐỊNH SỐ 1218/QĐ-UBND NGÀY 08/7/2022 CỦA UBND THÀNH PHỐ HÀ NỘI VỀ VIỆC PHÊ DUYỆT QUY HOẠCH BẾN XE, BÃI ĐỒ XE, TRUNG TÂM TIẾP VẬN VÀ TRẠM DỪNG NGHỈ TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ HÀ NỘI ĐẾN NĂM 2030, TẦM NHÌN ĐẾN NĂM 2050;
- QUYẾT ĐỊNH SỐ 38/2026/QĐ-UBND NGÀY 31/2/2026 CỦA UBND THÀNH PHỐ HÀ NỘI BAN HÀNH QUY ĐỊNH MỘT SỐ NỘI DUNG VÀ QUẢN LÝ QUY HOẠCH ĐỒ THỊ VÀ NÔNG THÔN, KIẾN TRÚC TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ HÀ NỘI;
- QUYẾT ĐỊNH SỐ 1688/QĐ-TTQ NGÀY 27/12/2024 CỦA THỦ TƯỚNG CHÍNH PHỦ VỀ VIỆC PHÊ DUYỆT ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHUNG THỦ ĐỒ HÀ NỘI ĐẾN NĂM 2045, TẦM NHÌN ĐẾN NĂM 2065;
- QUYẾT ĐỊNH SỐ 73/2024/QĐ-UBND NGÀY 21/12/2024 CỦA UBND THÀNH PHỐ HÀ NỘI VỀ VIỆC BAN HÀNH QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC THÀNH PHỐ HÀ NỘI;
- QUYẾT ĐỊNH SỐ 53/2024/QĐ-UBND NGÀY 23/8/2024 CỦA UBND THÀNH PHỐ HÀ NỘI BAN HÀNH QUY ĐỊNH VỀ QUẢN LÝ, XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH NGĂM HÀ TĂNG KỸ THUẬT ĐỒ THỊ, QUẢN LÝ VÀ SỬ DỤNG CHUNG CÔNG TRÌNH HÀ TĂNG KỸ THUẬT ĐỒ THỊ TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ HÀ NỘI;
- QUY CHUẨN KỸ THUẬT QUỐC GIA VỀ QUY HOẠCH XÂY DỰNG QCVN 01:2021/BXD, TIÊU CHUẨN THIẾT KẾ TCVN 9211:2012, TCVN 11856:2017, TCVN 6181:1998 VÀ CÁC VĂN BẢN TÀI LIỆU KHÁC CÒ LIÊN QUAN.

**B. CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ CỦA Ồ AN:**

- QUYẾT ĐỊNH SỐ 3448/QĐ-UBND NGÀY 04/7/2018 CỦA UBND THÀNH PHỐ VỀ ĐIỀU CHỈNH CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ;
- VĂN BẢN SỐ 308/UBND NGÀY 03/12/2014 CỦA UBND PHƯỜNG YÊN SỞ VỀ VIỆC GIAI QUYẾT CÁC TỒN TÀI, THÔNG NHẬT CHỦ TRƯỞNG XÂY DỰNG CHỢ THỦY SẢN THEO QUY HOẠCH CỦA UBND THÀNH PHỐ PHÊ DUYỆT;
- VĂN BẢN SỐ 1144/KHĐT-NNS NGÀY 13/3/2017 CỦA SỞ KẾ HOẠCH & ĐẦU TƯ VỀ VIỆC XIN Ý KIẾN THAM ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ DỰ ẦN "XÂY DỰNG VÀ QUẢN LÝ KHAI THÁC CHỢ CÁ YÊN SỞ" TẠI PHƯỜNG YÊN SỞ, QUẬN HOÀNG MAI (LẦN 3);
- VĂN BẢN SỐ 154/UBND NGÀY 20/04/2017 CỦA UBND PHƯỜNG YÊN SỞ VỀ VIỆC LẤY Ý KIẾN ĐẠI DIỆN CỘNG ĐỒNG DÂN CƯ CHỦ TRƯỞNG THỰC HIỆN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ QUẢN LÝ CHỢ CÁ YÊN SỞ;
- THÔNG BÁO SỐ 896/TB-UBND NGÀY 04/8/2017 CỦA UBND THÀNH PHỐ HÀ NỘI VỀ KẾT LUẬN CỦA TẬP THỂ LÃNH ĐẠO UBND THÀNH PHỐ TẠI CỤC HỢP VỆ DỰ ẦN XÂY DỰNG VÀ QUẢN LÝ KHAI THÁC CHỢ CÁ YÊN SỞ TẠI PHƯỜNG YÊN SỞ, QUẬN HOÀNG MAI;
- VĂN BẢN SỐ 1678/QH-TT NGÀY 21/8/2017 CỦA VIỆN QUY HOẠCH XÂY DỰNG HÀ NỘI VỀ CUNG CẤP SỐ LIỆU HÀ TĂNG KỸ THUẬT CỦA KHU ĐẤT TẠI PHƯỜNG YÊN SỞ, QUẬN HOÀNG MAI, THÀNH PHỐ HÀ NỘI;
- VĂN BẢN SỐ 6230/SQ-THTK NGÀY 25/12/2017 CỦA SỞ XÂY DỰNG VÀ QUẢN LÝ KHAI THÁC CHỢ CÁ YÊN SỞ, QUẬN HOÀNG MAI, HÀ NỘI;
- VĂN BẢN SỐ 8413/SQT-THTK NGÀY 29/12/2017 CỦA SỞ GIAO THÔNG VẬN TẢI VÀ Y KIẾN VỀ DỰ ẦN XÂY DỰNG BÉ TÔNG HÒA HỀ THÔNG THOÁT NƯỚC, XÂY DỰNG GARAGE ĐỒ XE TẠI PHƯỜNG YÊN SỞ, QUẬN HOÀNG MAI, HÀ NỘI;
- VĂN BẢN SỐ 97/QHKT-HTK NGÀY 05/01/2018 CỦA SỞ QUY HOẠCH - KIẾN TRÚC VÀ DỰ ẦN XÂY DỰNG BÉ TÔNG HÒA HỀ THÔNG THOÁT NƯỚC, XÂY DỰNG GARAGE ĐỒ XE TẠI PHƯỜNG YÊN SỞ, QUẬN HOÀNG MAI, HÀ NỘI;
- VĂN BẢN SỐ 5134/QHKT-P2 NGÀY 22/8/2018 CỦA SỞ QUY HOẠCH - KIẾN TRÚC VÀ DỰ ẦN XÂY DỰNG VÀ QUẢN LÝ KHAI THÁC CHỢ CÁ YÊN SỞ, QUẬN HOÀNG MAI, HÀ NỘI;
- VĂN BẢN SỐ 4801/SCT-QLTM NGÀY 26/09/2018 CỦA SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG GÓP Ý VỀ QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG VÀ PHƯƠNG ẦN KIẾN TRÚC CÔNG TRÌNH DỰ ẦN XÂY DỰNG VÀ QUẢN LÝ KHAI THÁC CHỢ CÁ YÊN SỞ TẠI PHƯỜNG YÊN SỞ, QUẬN HOÀNG MAI, HÀ NỘI;
- VĂN BẢN SỐ 490/SQ-DKHT NGÀY 15/11/2018 CỦA SỞ XÂY DỰNG VÀ QUẢN LÝ KHAI THÁC CHỢ CÁ YÊN SỞ VÀ PHƯỜNG ẦN KIẾN TRÚC DỰ ẦN XÂY DỰNG VÀ QUẢN LÝ KHAI THÁC CHỢ CÁ YÊN SỞ;
- VĂN BẢN SỐ 7312/QHKT-P2 NGÀY 27/11/2018 CỦA SỞ QUY HOẠCH - KIẾN TRÚC VÀ DỰ ẦN XÂY DỰNG VÀ QUẢN LÝ KHAI THÁC CHỢ CÁ YÊN SỞ TẠI PHƯỜNG YÊN SỞ, QUẬN HOÀNG MAI, HÀ NỘI;
- VĂN BẢN SỐ 10903/STMT-CQLD NGÀY 27/12/2018 CỦA SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG VÀ MÔI TRƯỜNG VỀ HƯỚNG DẪN XÁC ĐỊNH RANH GIỚI KHU ĐẤT THỰC HIỆN THỦ TỤC THỎA THUẬN MUA TÀI SẢN GẮN LIÊN VỚI ĐẤT, NHẬN CHUYỂN NỢ, THUẾ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, NHẬN GÓP VỐN BANG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT ĐỂ XUẤT DỰ ẦN XÂY DỰNG VÀ QUẢN LÝ KHAI THÁC CHỢ CÁ YÊN SỞ, QUẬN HOÀNG MAI;
- VĂN BẢN SỐ 118/UBND NGÀY 20/3/2019 CỦA UBND PHƯỜNG YÊN SỞ VỀ THỰC HIỆN DỰ ẦN XÂY DỰNG VÀ QUẢN LÝ KHAI THÁC CHỢ CÁ YÊN SỞ, QUẬN HOÀNG MAI;
- VĂN BẢN SỐ 125/UBND NGÀY 27/3/2019 CỦA UBND PHƯỜNG YÊN SỞ VỀ THỰC HIỆN DỰ ẦN XÂY DỰNG VÀ QUẢN LÝ KHAI THÁC CHỢ CÁ YÊN SỞ, QUẬN HOÀNG MAI;
- VĂN BẢN SỐ 1648/UBND-TMKT NGÀY 07/10/2019 CỦA UBND QUẬN HOÀNG MAI VỀ THỰC HIỆN DỰ ẦN XÂY DỰNG VÀ QUẢN LÝ KHAI THÁC CHỢ CÁ YÊN SỞ;
- VĂN BẢN SỐ 3796/QHKT-P2-HTK NGÀY 12/7/2019 CỦA SỞ QUY HOẠCH - KIẾN TRÚC VÀ TỔNG MẶT BẰNG TỶ LỆ 1/500 VÀ PHƯƠNG ẦN KIẾN TRÚC CÔNG TRÌNH DỰ ẦN XÂY DỰNG VÀ QUẢN LÝ KHAI THÁC CHỢ CÁ YÊN SỞ TẠI PHƯỜNG YÊN SỞ, QUẬN HOÀNG MAI, HÀ NỘI;
- VĂN BẢN SỐ 1013/STMT-CQLD NGÀY 13/02/2020 CỦA SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG VỀ VIỆC HỢP TÁC XÃ DỊCH VỤ THỦY SẢN THƯƠNG MẠI TỔNG HỢP YÊN SỞ ĐỀ NGHỊ HƯỚNG DẪN THAO GIỜ KHÓ KHĂN, VƯỢT MẮC TRONG VIỆC THỰC HIỆN THỦ TỤC NHẬN CHUYỂN NỢ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT ĐỂ XUẤT DỰ ẦN XÂY DỰNG VÀ QUẢN LÝ KHAI THÁC CHỢ CÁ YÊN SỞ, QUẬN HOÀNG MAI;
- VĂN BẢN SỐ 68/UBND NGÀY 26/02/2020 CỦA UBND PHƯỜNG YÊN SỞ VỀ THỰC HIỆN CẤP CHỨNG NHẬN QSD ĐẤT VÀ TÀI SẢN GẮN LIÊN VỚI ĐẤT TRƯỚC KHI THỰC HIỆN CHUYỂN NỢ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT;
- VĂN BẢN SỐ 923/UBND-TMKT NGÀY 23/02/2020 CỦA UBND QUẬN HOÀNG MAI VỀ VIỆC THỰC HIỆN DỰ ẦN XÂY DỰNG VÀ QUẢN LÝ KHAI THÁC CHỢ CÁ YÊN SỞ;
- VĂN BẢN SỐ 10384/STMT-CQLD NGÀY 28/11/2020 CỦA SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG VỀ VIỆC HOÀN THIỆN THỦ TỤC NHẬN CHUYỂN NỢ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT ĐỂ XUẤT DỰ ẦN XÂY DỰNG VÀ QUẢN LÝ KHAI THÁC CHỢ CÁ YÊN SỞ, QUẬN HOÀNG MAI;
- VĂN BẢN SỐ 3121/UBND NGÀY 15/9/2022 CỦA UBND PHƯỜNG YÊN SỞ VỀ CUNG CẤP THÔNG TIN VỀ SỐ NHÂN KHẨU TRONG HỒ GI ẦNH, CÁ NHÂN TÀI XỬ ĐỒNG NĂM TRONG DỰ ẦN XÂY DỰNG VÀ QUẢN LÝ, KHAI THÁC CHỢ CÁ YÊN SỞ, PHƯỜNG YÊN SỞ;
- VĂN BẢN SỐ 6509/STMT-QHKSDD NGÀY 19/7/2024 CỦA SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG VỀ VIỆC HỢP TÁC XÃ DỊCH VỤ THỦY SẢN THƯƠNG MẠI, TỔNG HỢP YÊN SỞ ĐỀ NGHỊ HOÀN THIỆN THỦ TỤC NHẬN CHUYỂN NỢ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT ĐỂ XUẤT DỰ ẦN XÂY DỰNG VÀ QUẢN LÝ KHAI THÁC CHỢ CÁ YÊN SỞ;
- VĂN BẢN SỐ 1475/QHKT-QKD NGÀY 10/04/2024 CỦA SỞ QUY HOẠCH - KIẾN TRÚC VÀ DỰ ẦN XÂY DỰNG VÀ QUẢN LÝ KHAI THÁC CHỢ CÁ YÊN SỞ KIẾN THAM ĐỊNH ĐỀ XUẤT THỰC HIỆN DỰ ẦN CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ ĐỒNG THỜI CHẤP THUẬN NHÀ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ QUẢN LÝ KHAI THÁC CHỢ CÁ YÊN SỞ, PHƯỜNG YÊN SỞ, QUẬN HOÀNG MAI, HÀ NỘI;
- VĂN BẢN SỐ 1071/UBND-KTHTD NGÀY 24/04/2024 CỦA UBND QUẬN HOÀNG MAI VỀ PHỤC ĐÁP VĂN BẢN SỐ 3859/STC-KT NGÀY 08/04/2024 CỦA SỞ TÀI CHÍNH;
- VĂN BẢN SỐ 2058/STMT-QHKSDD NGÀY 05/02/2025 CỦA SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG VỀ VIỆC THAM GIA Ý KIẾN THAM ĐỊNH ĐỀ XUẤT THỰC HIỆN DỰ ẦN CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ ĐỒNG THỜI CHẤP THUẬN NHÀ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ QUẢN LÝ KHAI THÁC CHỢ CÁ YÊN SỞ, PHƯỜNG YÊN SỞ, QUẬN HOÀNG MAI, HÀ NỘI;
- QUYẾT ĐỊNH SỐ 6511/QĐ-UBND NGÀY 30/12/2025 CỦA UBND THÀNH PHỐ VỀ QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ ĐỒNG THỜI CHẤP THUẬN NHÀ ĐẦU TƯ;
- THÔNG BÁO SỐ 150/TB-UBND NGÀY 10/3/2026 VỀ VIỆC NIỆM YẾT CÔNG KHAI LẦY Ý KIẾN CỘNG ĐỒNG DÂN CƯ VỀ QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG TỶ LỆ 1/500 DỰ ẦN XÂY DỰNG VÀ QUẢN LÝ KHAI THÁC CHỢ CÁ YÊN SỞ;
- VĂN BẢN SỐ 15/CV-HTX NGÀY 24/4/2026 CỦA HỢP TÁC XÃ DỊCH VỤ THỦY SẢN THƯƠNG MẠI TỔNG HỢP YÊN SỞ VỀ VIỆC TÔNG HỢP Ý KIẾN CỘNG ĐỒNG DÂN CƯ VỀ QUY HOẠCH TMB TỶ LỆ 1/500 DỰ ẦN XÂY DỰNG VÀ QUẢN LÝ KHAI THÁC CHỢ CÁ YÊN SỞ TẠI PHƯỜNG YÊN SỞ, THÀNH PHỐ HÀ NỘI;
- QUYẾT ĐỊNH SỐ 118/QĐ-UBND NGÀY 29/02/2026 CỦA ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG YÊN SỞ VỀ VIỆC CHẤP THUẬN TỔNG MẶT BẰNG, PHƯƠNG ẦN KIẾN TRÚC DỰ ẦN XÂY DỰNG VÀ QUẢN LÝ KHAI THÁC CHỢ CÁ YÊN SỞ.

**2. NGUỒN TÀI LIỆU SỐ LIỆU, BẢN ĐỒ:**

- HỒ SƠ QUY HOẠCH PHÂN KHU ĐỒ THỊ H2-4, TỶ LỆ 1/2000 ĐƯỢC UBND THÀNH PHỐ PHÊ DUYỆT TẠI QUYẾT ĐỊNH SỐ 6498/QĐ-UBND NGÀY 27/11/2015;
- BẢN ĐỊNH VỊ MỐC THỰC HIỆN THEO VĂN BẢN SỐ 10903/STMT-CQLD NGÀY 27/12/2018 CỦA SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG;
- BẢN ĐỒ PHỤC VỤ GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG DỰ ẦN CHỢ CÁ YÊN SỞ ĐƯỢC PHÒNG TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG QUẬN HOÀNG MAI XÁC NHẬN NGÀY 15/10/2023;
- BẢN ĐỒ HIỆN TRẠNG TỶ LỆ 1/500 DO CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA CHÍNH HÀ NỘI LẬP THÁNG 5/2016 ĐÃ ĐƯỢC SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG XÁC NHẬN NGÀY 06/6/2016;
- BẢN VẼ CHI GIỚI ĐƯỜNG ĐỒ TỶ LỆ 1/500 DO VIỆN QUY HOẠCH XÂY DỰNG HÀ NỘI CẤP NGÀY 15/9/2017.

**3. VỊ TRÍ KHU VỰC QUY HOẠCH:**

VỊ TRÍ KHU VỰC NGHIÊN CỨU LẬP TỔNG MẶT BẰNG TỶ LỆ 1/500 TẠI Ồ QUY HOẠCH C3/CCKV1 THUỘC QUY HOẠCH PHÂN KHU ĐỒ THỊ H2-4 THUỘC ĐỊA BÀN PHƯỜNG YÊN SỞ THÀNH PHỐ HÀ NỘI.

**RANH GIỚI KHU ĐẤT NGHIÊN CỨU:**

- PHIA BẮC VÀ PHIA NAM GIÁP ĐƯỜNG QUY HOẠCH (CHƯA ĐẦU TƯ XÂY DỰNG);
- PHIA ĐÔNG GIÁP KHU CÂY XANH THEO QUY HOẠCH;
- PHIA TÂY GIÁP MƯƠNG SỞ THƯỜNG VÀ PHỒ HƯNG THỊNH;

**4. QUY MÔ NGHIÊN CỨU:**

- DIỆN TÍCH LẬP QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG: KHOẢNG 4.507,72M (0,45HA).

**TRÍCH BẢN ĐỒ QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHUNG THỦ ĐỒ HÀ NỘI ĐẾN NĂM 2045 TẦM NHÌN ĐẾN NĂM 2065 ĐÃ ĐƯỢC PHÊ DUYỆT**

**1. CĂN CỨ PHÁP LÝ:**

**A. CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ CHUNG:**

- LUẬT THỦ ĐỒ SỐ 39/2024/QH15 NGÀY 28/6/2024;
- LUẬT TỐ CHỨC CHÍNH QUYỀN ĐỊA PHƯƠNG SỐ 72/2025/QH15 NGÀY 16/8/2025;
- LUẬT QUY HOẠCH ĐỒ THỊ VÀ NÔNG THÔN SỐ 47/2024/QH15 NGÀY 26/11/2024; LUẬT SỐ 144/2025/QH15 NGÀY 11/12/2025 CỦA QUỐC HỘI VỀ SỬA ĐỔI, BỔ SUNG MỘT SỐ ĐIỀU CỦA LUẬT QUY HOẠCH ĐỒ THỊ VÀ NÔNG THÔN;
- NGHỊ ĐỊNH SỐ 85/2020/NĐ-CP NGÀY 17/7/2020 QUY ĐỊNH CHI TIẾT MỘT SỐ ĐIỀU CỦA LUẬT KIẾN TRÚC
- NGHỊ ĐỊNH SỐ 105/2025/NĐ-CP NGÀY 15/8/2025 QUY ĐỊNH CHI TIẾT MỘT SỐ ĐIỀU VÀ BIỆN PHÁP THỰC HIỆN LUẬT PHÒNG CHÁY, CHỮA CHÁY VÀ CỨU NẠN, CỨU HỘ;
- NGHỊ ĐỊNH SỐ 145/2025/NĐ-CP NGÀY 12/6/2025 CỦA CHÍNH PHỦ QUY ĐỊNH VỀ PHÂN ĐỊNH THAM QUYỀN CỦA CHÍNH QUYỀN ĐỊA PHƯƠNG Ồ CẤP, PHÂN QUYỀN, PHÂN CẤP TRONG LĨNH VỰC QUY HOẠCH ĐỒ THỊ VÀ NÔNG THÔN;
- NGHỊ ĐỊNH SỐ 178/2025/NĐ-CP NGÀY 01/07/2025 CỦA CHÍNH PHỦ QUY ĐỊNH CHI TIẾT MỘT SỐ ĐIỀU CỦA LUẬT QUY HOẠCH ĐỒ THỊ VÀ NÔNG THÔN; NGHỊ ĐỊNH SỐ 34/2026/NĐ-CP NGÀY 22/01/2026 SỬA ĐỔI, BỔ SUNG MỘT SỐ ĐIỀU CỦA NGHỊ ĐỊNH SỐ 178/2025/NĐ-CP NGÀY 01/07/2025 CỦA CHÍNH PHỦ QUY ĐỊNH CHI TIẾT MỘT SỐ ĐIỀU CỦA LUẬT QUY HOẠCH ĐỒ THỊ VÀ NÔNG THÔN;
- NGHỊ ĐỊNH SỐ 258/2025/NĐ-CP NGÀY 09/10/2025 CỦA CHÍNH PHỦ VỀ QUẢN LÝ CÔNG VIÊN, CÂY XANH, MẶT NƯỚC;
- THÔNG TƯ 06/2022/TT-BXD NGÀY 30/11/2022 CỦA BỘ XÂY DỰNG BAN HÀNH QUY CHUẨN KỸ THUẬT QUỐC GIA VỀ AN TOÀN CHÁY CHO NHÀ VÀ CÔNG TRÌNH; THÔNG TƯ 09/2023/TT-BXD VỀ BAN HÀNH SỬA ĐỔI 1.2023 QCVN 06/2022/BXD QUY CHUẨN KỸ THUẬT QUỐC GIA VỀ AN TOÀN CHÁY CHO NHÀ VÀ CÔNG TRÌNH;
- 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 ĐỒ THỊ VÀ NÔNG THÔN; 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 ĐỒ THỊ VÀ NÔNG THÔN;
- THÔNG TƯ 16/2023/TT-BXD NGÀY 29/12/2023 CỦA BỘ XÂY DỰNG VỀ BAN HÀNH QCVN 07:2023/BXD QUY CHUẨN KỸ THUẬT QUỐC GIA VỀ HỆ THỐNG CÔNG TRÌNH HÀ TĂNG KỸ THUẬT;
- QUYẾT ĐỊNH SỐ 6498/QĐ-UBND NGÀY 27/11/2015 CỦA UBND THÀNH PHỐ HÀ NỘI VỀ VIỆC PHÊ DUYỆT QUY HOẠCH PHÂN KHU ĐỒ THỊ H2-4;
- QUYẾT ĐỊNH SỐ 1218/QĐ-UBND NGÀY 08/7/2022 CỦA UBND THÀNH PHỐ HÀ NỘI VỀ VIỆC PHÊ DUYỆT QUY HOẠCH BẾN XE, BÃI ĐỒ XE, TRUNG TÂM TIẾP VẬN VÀ TRẠM DỪNG NGHỈ TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ HÀ NỘI ĐẾN NĂM 2030, TẦM NHÌN ĐẾN NĂM 2050;
- QUYẾT ĐỊNH SỐ 38/2026/QĐ-UBND NGÀY 31/2/2026 CỦA UBND THÀNH PHỐ HÀ NỘI BAN HÀNH QUY ĐỊNH MỘT SỐ NỘI DUNG VÀ QUẢN LÝ QUY HOẠCH ĐỒ THỊ VÀ NÔNG THÔN, KIẾN TRÚC TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ HÀ NỘI;
- QUYẾT ĐỊNH SỐ 1688/QĐ-TTQ NGÀY 27/12/2024 CỦA THỦ TƯỚNG CHÍNH PHỦ VỀ VIỆC PHÊ DUYỆT ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHUNG THỦ ĐỒ HÀ NỘI ĐẾN NĂM 2045, TẦM NHÌN ĐẾN NĂM 2065;
- QUYẾT ĐỊNH SỐ 73/2024/QĐ-UBND NGÀY 21/12/2024 CỦA UBND THÀNH PHỐ HÀ NỘI VỀ VIỆC BAN HÀNH QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC THÀNH PHỐ HÀ NỘI;
- QUYẾT ĐỊNH SỐ 53/2024/QĐ-UBND NGÀY 23/8/2024 CỦA UBND THÀNH PHỐ HÀ NỘI BAN HÀNH QUY ĐỊNH VỀ QUẢN LÝ, XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH NGĂM HÀ TĂNG KỸ THUẬT ĐỒ THỊ, QUẢN LÝ VÀ SỬ DỤNG CHUNG CÔNG TRÌNH HÀ TĂNG KỸ THUẬT ĐỒ THỊ TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ HÀ NỘI;
- QUY CHUẨN KỸ THUẬT QUỐC GIA VỀ QUY HOẠCH XÂY DỰNG QCVN 01:2021/BXD, TIÊU CHUẨN THIẾT KẾ TCVN 9211:2012, TCVN 11856:2017, TCVN 6181:1998 VÀ CÁC VĂN BẢN TÀI LIỆU KHÁC CÒ LIÊN QUAN.

**B. CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ CỦA Ồ AN:**

- QUYẾT ĐỊNH SỐ 3448/QĐ-UBND NGÀY 04/7/2018 CỦA UBND THÀNH PHỐ VỀ ĐIỀU CHỈNH CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ;
- VĂN BẢN SỐ 308/UBND NGÀY 03/12/2014 CỦA UBND PHƯỜNG YÊN SỞ VỀ VIỆC GIAI QUYẾT CÁC TỒN TÀI, THÔNG NHẬT CHỦ TRƯỞNG XÂY DỰNG CHỢ THỦY SẢN THEO QUY HOẠCH CỦA UBND THÀNH PHỐ PHÊ DUYỆT;
- VĂN BẢN SỐ 1144/KHĐT-NNS NGÀY 13/3/2017 CỦA SỞ KẾ HOẠCH & ĐẦU TƯ VỀ VIỆC XIN Ý KIẾN THAM ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ DỰ ẦN "XÂY DỰNG VÀ QUẢN LÝ KHAI THÁC CHỢ CÁ YÊN SỞ" TẠI PHƯỜNG YÊN SỞ, QUẬN HOÀNG MAI (LẦN 3);
- VĂN BẢN SỐ 154/UBND NGÀY 20/04/2017 CỦA UBND PHƯỜNG YÊN SỞ VỀ VIỆC LẤY Ý KIẾN ĐẠI DIỆN CỘNG ĐỒNG DÂN CƯ CHỦ TRƯỞNG THỰC HIỆN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ QUẢN LÝ CHỢ CÁ YÊN SỞ;
- THÔNG BÁO SỐ 896/TB-UBND NGÀY 04/8/2017 CỦA UBND THÀNH PHỐ HÀ NỘI VỀ KẾT LUẬN CỦA TẬP THỂ LÃNH ĐẠO UBND THÀNH PHỐ TẠI CỤC HỢP VỆ DỰ ẦN XÂY DỰNG VÀ QUẢN LÝ KHAI THÁC CHỢ CÁ YÊN SỞ TẠI PHƯỜNG YÊN SỞ, QUẬN HOÀNG MAI;
- VĂN BẢN SỐ 1678/QH-TT NGÀY 21/8/2017 CỦA VIỆN QUY HOẠCH XÂY DỰNG HÀ NỘI VỀ CUNG CẤP SỐ LIỆU HÀ TĂNG KỸ THUẬT CỦA KHU ĐẤT TẠI PHƯỜNG YÊN SỞ, QUẬN HOÀNG MAI, THÀNH PHỐ HÀ NỘI;
- VĂN BẢN SỐ 6230/SQ-THTK NGÀY 25/12/2017 CỦA SỞ XÂY DỰNG VÀ QUẢN LÝ KHAI THÁC CHỢ CÁ YÊN SỞ, QUẬN HOÀNG MAI, HÀ NỘI;
- VĂN BẢN SỐ 8413/SQT-THTK NGÀY 29/12/2017 CỦA SỞ GIAO THÔNG VẬN TẢI VÀ Y KIẾN VỀ DỰ ẦN XÂY DỰNG BÉ TÔNG HÒA HỀ THÔNG THOÁT NƯỚC, XÂY DỰNG GARAGE ĐỒ XE TẠI PHƯỜNG YÊN SỞ, QUẬN HOÀNG MAI, HÀ NỘI;
- VĂN BẢN SỐ 97/QHKT-HTK NGÀY 05/01/2018 CỦA SỞ QUY HOẠCH - KIẾN TRÚC VÀ DỰ ẦN XÂY DỰNG BÉ TÔNG HÒA HỀ THÔNG THOÁT NƯỚC, XÂY DỰNG GARAGE ĐỒ XE TẠI PHƯỜNG YÊN SỞ, QUẬN HOÀNG MAI, HÀ NỘI;
- VĂN BẢN SỐ 5134/QHKT-P2 NGÀY 22/8/2018 CỦA SỞ QUY HOẠCH - KIẾN TRÚC VÀ DỰ ẦN XÂY DỰNG VÀ QUẢN LÝ KHAI THÁC CHỢ CÁ YÊN SỞ, QUẬN HOÀNG MAI, HÀ NỘI;
- VĂN BẢN SỐ 4801/SCT-QLTM NGÀY 26/09/2018 CỦA SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG GÓP Ý VỀ QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG VÀ PHƯƠNG ẦN KIẾN TRÚC CÔNG TRÌNH DỰ ẦN XÂY DỰNG VÀ QUẢN LÝ KHAI THÁC CHỢ CÁ YÊN SỞ TẠI PHƯỜNG YÊN SỞ, QUẬN HOÀNG MAI, HÀ NỘI;
- VĂN BẢN SỐ 490/SQ-DKHT NGÀY 15/11/2018 CỦA SỞ XÂY DỰNG VÀ QUẢN LÝ KHAI THÁC CHỢ CÁ YÊN SỞ VÀ PHƯỜNG ẦN KIẾN TRÚC DỰ ẦN XÂY DỰNG VÀ QUẢN LÝ KHAI THÁC CHỢ CÁ YÊN SỞ;
- VĂN BẢN SỐ 7312/QHKT-P2 NGÀY 27/11/2018 CỦA SỞ QUY HOẠCH - KIẾN TRÚC VÀ DỰ ẦN XÂY DỰNG VÀ QUẢN LÝ KHAI THÁC CHỢ CÁ YÊN SỞ TẠI PHƯỜNG YÊN SỞ, QUẬN HOÀNG MAI, HÀ NỘI;
- VĂN BẢN SỐ 10903/STMT-CQLD NGÀY 27/12/2018 CỦA SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG VÀ MÔI TRƯỜNG VỀ HƯỚNG DẪN XÁC ĐỊNH RANH GIỚI KHU ĐẤT THỰC HIỆN THỦ TỤC THỎA THUẬN MUA TÀI SẢN GẮN LIÊN VỚI ĐẤT, NHẬN CHUYỂN NỢ, THUẾ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, NHẬN GÓP VỐN BANG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT ĐỂ XUẤT DỰ ẦN XÂY DỰNG VÀ QUẢN LÝ KHAI THÁC CHỢ CÁ YÊN SỞ, QUẬN HOÀNG MAI;
- VĂN BẢN SỐ 118/UBND NGÀY 20/3/2019 CỦA UBND PHƯỜNG YÊN SỞ VỀ THỰC HIỆN DỰ ẦN XÂY DỰNG VÀ QUẢN LÝ KHAI THÁC CHỢ CÁ YÊN SỞ, QUẬN HOÀNG MAI;
- VĂN BẢN SỐ 125/UBND NGÀY 27/3/2019 CỦA UBND PHƯỜNG YÊN SỞ VỀ THỰC HIỆN DỰ ẦN XÂY DỰNG VÀ QUẢN LÝ KHAI THÁC CHỢ CÁ YÊN SỞ, QUẬN HOÀNG MAI;
- VĂN BẢN SỐ 1648/UBND-TMKT NGÀY 07/10/2019 CỦA UBND QUẬN HOÀNG MAI VỀ THỰC HIỆN DỰ ẦN XÂY DỰNG VÀ QUẢN LÝ KHAI THÁC CHỢ CÁ YÊN SỞ;
- VĂN BẢN SỐ 3796/QHKT-P2-HTK NGÀY 12/7/2019 CỦA SỞ QUY HOẠCH - KIẾN TRÚC VÀ TỔNG MẶT BẰNG TỶ LỆ 1/500 VÀ PHƯƠNG ẦN KIẾN TRÚC CÔNG TRÌNH DỰ ẦN XÂY DỰNG VÀ QUẢN LÝ KHAI THÁC CHỢ CÁ YÊN SỞ TẠI PHƯỜNG YÊN SỞ, QUẬN HOÀNG MAI, HÀ NỘI;
- VĂN BẢN SỐ 1013/STMT-CQLD NGÀY 13/02/2020 CỦA SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG VỀ VIỆC HỢP TÁC XÃ DỊCH VỤ THỦY SẢN THƯƠNG MẠI TỔNG HỢP YÊN SỞ ĐỀ NGHỊ HƯỚNG DẪN THAO GIỜ KHÓ KHĂN, VƯỢT MẮC TRONG VIỆC THỰC HIỆN THỦ TỤC NHẬN CHUYỂN NỢ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT ĐỂ XUẤT DỰ ẦN XÂY DỰNG VÀ QUẢN LÝ KHAI THÁC CHỢ CÁ YÊN SỞ, QUẬN HOÀNG MAI;
- VĂN BẢN SỐ 68/UBND NGÀY 26/02/2020 CỦA UBND PHƯỜNG YÊN SỞ VỀ THỰC HIỆN CẤP CHỨNG NHẬN QSD ĐẤT VÀ TÀI SẢN GẮN LIÊN VỚI ĐẤT TRƯỚC KHI THỰC HIỆN CHUYỂN NỢ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT;
- VĂN BẢN SỐ 923/UBND-TMKT NGÀY 23/02/2020 CỦA UBND QUẬN HOÀNG MAI VỀ VIỆC THỰC HIỆN DỰ ẦN XÂY DỰNG VÀ QUẢN LÝ KHAI THÁC CHỢ CÁ YÊN SỞ;
- VĂN BẢN SỐ 10384/STMT-CQLD NGÀY 28/11/2020 CỦA SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG VỀ VIỆC HOÀN THIỆN THỦ TỤC NHẬN CHUYỂN NỢ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT ĐỂ XUẤT DỰ ẦN XÂY DỰNG VÀ QUẢN LÝ KHAI THÁC CHỢ CÁ YÊN SỞ, QUẬN HOÀNG MAI;
- VĂN BẢN SỐ 3121/UBND NGÀY 15/9/2022 CỦA UBND PHƯỜNG YÊN SỞ VỀ CUNG CẤP THÔNG TIN VỀ SỐ NHÂN KHẨU TRONG HỒ GI ẦNH, CÁ NHÂN TÀI XỬ ĐỒNG NĂM TRONG DỰ ẦN XÂY DỰNG VÀ QUẢN LÝ, KHAI THÁC CHỢ CÁ YÊN SỞ, PHƯỜNG YÊN SỞ;
- VĂN BẢN SỐ 6509/STMT-QHKSDD NGÀY 19/7/2024 CỦA SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG VỀ VIỆC HỢP TÁC XÃ DỊCH VỤ THỦY SẢN THƯƠNG MẠI, TỔNG HỢP YÊN SỞ ĐỀ NGHỊ HOÀN THIỆN THỦ TỤC NHẬN CHUYỂN NỢ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT ĐỂ XUẤT DỰ ẦN XÂY DỰNG VÀ QUẢN LÝ KHAI THÁC CHỢ CÁ YÊN SỞ;
- VĂN BẢN SỐ 1475/QHKT-QKD NGÀY 10/04/2024 CỦA SỞ QUY HOẠCH - KIẾN TRÚC VÀ DỰ ẦN XÂY DỰNG VÀ QUẢN LÝ KHAI THÁC CHỢ CÁ YÊN SỞ KIẾN THAM ĐỊNH ĐỀ XUẤT THỰC HIỆN DỰ ẦN CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ ĐỒNG THỜI CHẤP THUẬN NHÀ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ QUẢN LÝ KHAI THÁC CHỢ CÁ YÊN SỞ, PHƯỜNG YÊN SỞ, QUẬN HOÀNG MAI, HÀ NỘI;
- VĂN BẢN SỐ 1071/UBND-KTHTD NGÀY 24/04/2024 CỦA UBND QUẬN HOÀNG MAI VỀ PHỤC ĐÁP VĂN BẢN SỐ 3859/STC-KT NGÀY 08/04/2024 CỦA SỞ TÀI CHÍNH;
- VĂN BẢN SỐ 2058/STMT-QHKSDD NGÀY 05/02/2025 CỦA SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG VỀ VIỆC THAM GIA Ý KIẾN THAM ĐỊNH ĐỀ XUẤT THỰC HIỆN DỰ ẦN CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ ĐỒNG THỜI CHẤP THUẬN NHÀ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ QUẢN LÝ KHAI THÁC CHỢ CÁ YÊN SỞ, PHƯỜNG YÊN SỞ, QUẬN HOÀNG MAI, HÀ NỘI;
- QUYẾT ĐỊNH SỐ 6511/QĐ-UBND NGÀY 30/12/2025 CỦA UBND THÀNH PHỐ VỀ QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ ĐỒNG THỜI CHẤP THUẬN NHÀ ĐẦU TƯ;
- THÔNG BÁO SỐ 150/TB-UBND NGÀY 10/3/2026 VỀ VIỆC NIỆM YẾT CÔNG KHAI LẦY Ý KIẾN CỘNG ĐỒNG DÂN CƯ VỀ QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG TỶ LỆ 1/500 DỰ ẦN XÂY DỰNG VÀ QUẢN LÝ KHAI THÁC CHỢ CÁ YÊN SỞ;
- VĂN BẢN SỐ 15/CV-HTX NGÀY 24/4/2026 CỦA HỢP TÁC XÃ DỊCH VỤ THỦY SẢN THƯƠNG MẠI TỔNG HỢP YÊN SỞ VỀ VIỆC TÔNG HỢP Ý KIẾN CỘNG ĐỒNG DÂN CƯ VỀ QUY HOẠCH TMB TỶ LỆ 1/500 DỰ ẦN XÂY DỰNG VÀ QUẢN LÝ KHAI THÁC CHỢ CÁ YÊN SỞ TẠI PHƯỜNG YÊN SỞ, THÀNH PHỐ HÀ NỘI;
- QUYẾT ĐỊNH SỐ 118/QĐ-UBND NGÀY 29/02/2026 CỦA ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG YÊN SỞ VỀ VIỆC CHẤP THUẬN TỔNG MẶT BẰNG, PHƯƠNG ẦN KIẾN TRÚC DỰ ẦN XÂY DỰNG VÀ QUẢN LÝ KHAI THÁC CHỢ CÁ YÊN SỞ.

**2. NGUỒN TÀI LIỆU SỐ LIỆU, BẢN ĐỒ:**

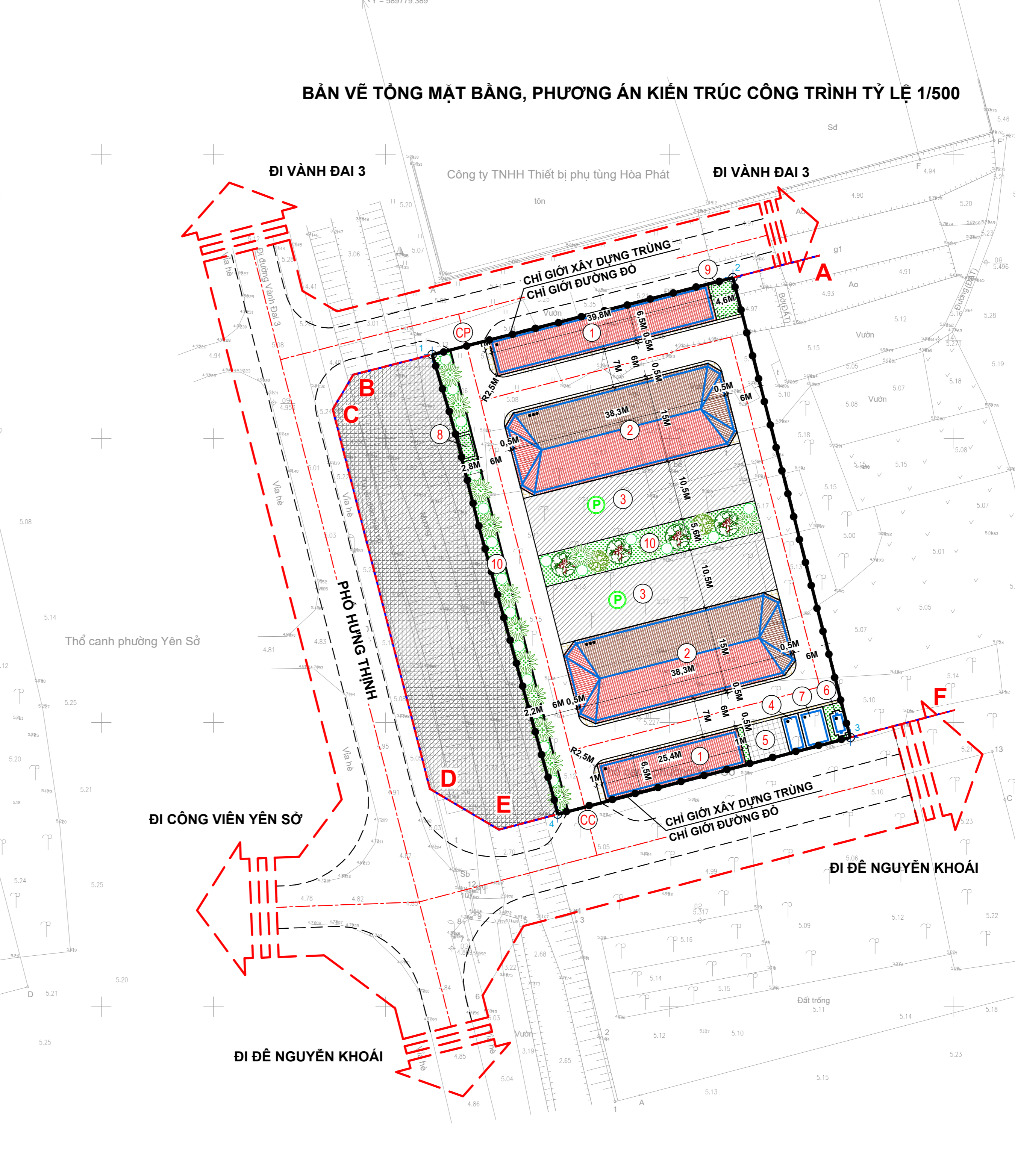
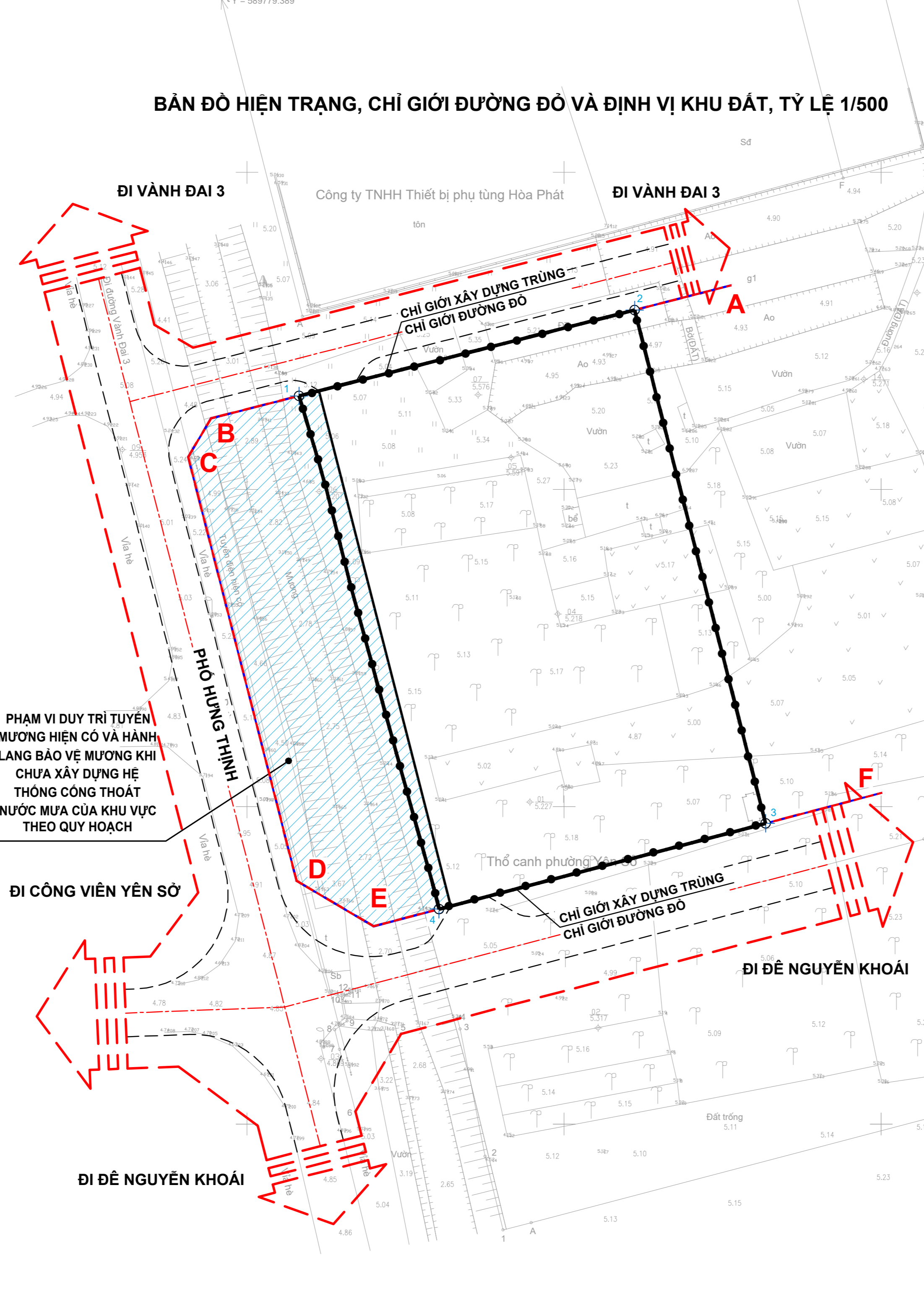
- HỒ SƠ QUY HOẠCH PHÂN KHU ĐỒ THỊ H2-4, TỶ LỆ 1/2000 ĐƯỢC UBND THÀNH PHỐ PHÊ DUYỆT TẠI QUYẾT ĐỊNH SỐ 6498/QĐ-UBND NGÀY 27/11/2015;
- BẢN ĐỊNH VỊ MỐC THỰC HIỆN THEO VĂN BẢN SỐ 10903/STMT-CQLD NGÀY 27/12/2018 CỦA SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG;
- BẢN ĐỒ PHỤC VỤ GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG DỰ ẦN CHỢ CÁ YÊN SỞ ĐƯỢC PHÒNG TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG QUẬN HOÀNG MAI XÁC NHẬN NGÀY 15/10/2023;
- BẢN ĐỒ HIỆN TRẠNG TỶ LỆ 1/500 DO CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA CHÍNH HÀ NỘI LẬP THÁNG 5/2016 ĐÃ ĐƯỢC SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG XÁC NHẬN NGÀY 06/6/2016;
- BẢN VẼ CHI GIỚI ĐƯỜNG ĐỒ TỶ LỆ 1/500 DO VIỆN QUY HOẠCH XÂY DỰNG HÀ NỘI CẤP NGÀY 15/9/2017.

**3. VỊ TRÍ KHU VỰC QUY HOẠCH:**

VỊ TRÍ KHU VỰC NGHIÊN CỨU LẬP TỔNG MẶT BẰNG TỶ LỆ 1/500 TẠI Ồ QUY HOẠCH C3/CCKV1 THUỘC QUY HOẠCH PHÂN KHU ĐỒ THỊ H2-4 THUỘC ĐỊA BÀN PHƯỜNG YÊN SỞ THÀNH PHỐ HÀ NỘI.

**RANH GIỚI KHU ĐẤT NGHIÊN CỨU:**

1. CĂN CỨ PHÁP LÝ:
- A. CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ CHUNG:
    - LUẬT THỦ ĐỘ SỐ 39/2024/QH15 NGÀY 28/02/2024;
    - LUẬT TỔ CHỨC CHÍNH QUYỀN ĐỊA PHƯƠNG SỐ 72/2025/QH15 NGÀY 18/02/2025;
    - LUẬT QUY HOẠCH ĐÔ THỊ VÀ NÔNG THÔN SỐ 47/2024/QH15 NGÀY 28/1/2024; LUẬT SỐ 144/2025/QH15 NGÀY 11/12/2025 CỦA QUỐC HỘI VỀ SỬA ĐỔI, BỔ SUNG MỘT SỐ ĐIỀU CỦA LUẬT QUY HOẠCH ĐÔ THỊ VÀ NÔNG THÔN;
    - NGHỊ ĐỊNH SỐ 85/2025/NĐ-CP NGÀY 17/7/2025 QUY ĐỊNH CHI TIẾT MỘT SỐ ĐIỀU CỦA LUẬT KIẾN TRÚC;
    - NGHỊ ĐỊNH SỐ 105/2025/NĐ-CP NGÀY 15/02/2025 QUY ĐỊNH CHI TIẾT MỘT SỐ ĐIỀU VÀ BIỆN PHÁP THỰC HIỆN LUẬT PHÒNG CHÁY, CHỮA CHÁY VÀ CỨU NẠN, CỨU HỘ;
    - NGHỊ ĐỊNH SỐ 145/2025/NĐ-CP NGÀY 12/06/2025 CỦA CHÍNH PHỦ QUY ĐỊNH VỀ PHÂN ĐỊNH THAM QUYỀN CỦA CHÍNH QUYỀN ĐỊA PHƯƠNG Ở CẤP, PHÂN QUYỀN, PHÂN CẤP TRONG LĨNH VỰC QUY HOẠCH ĐÔ THỊ VÀ NÔNG THÔN;
    - NGHỊ ĐỊNH SỐ 178/2025/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 34/2026/NĐ-CP NGÀY 22/01/2026 SỬA ĐỔI, BỔ SUNG MỘT SỐ ĐIỀU CỦA NGHỊ ĐỊNH SỐ 178/2025/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 258/2025/NĐ-CP NGÀY 09/10/2025 CỦA CHÍNH PHỦ VÀ QUẢN LÝ CÔNG VIÊN, CÂY XANH, MẶT NƯỚC;
    - THÔNG TƯ 06/2022/TT-BXD NGÀY 30/11/2022 CỦA BỘ XÂY DỰNG BAN HÀNH QUY CHUẨN KỸ THUẬT QUỐC GIA VỀ AN TOÀN CHÁY CHỜ NHÀ VÀ CÔNG TRÌNH; THÔNG TƯ 09/2023/TT-BXD VỀ BAN HÀNH SỬA ĐỔI 1/2023 QCVN 06/2022/BXD QUY CHUẨN KỸ THUẬT QUỐC GIA VỀ AN TOÀN CHÁY CHỜ NHÀ VÀ CÔNG TRÌNH;
    - THÔNG TƯ SỐ 16/2021/TT-BXD NGÀY 30/02/2021 CỦA BỘ XÂY DỰNG QUY ĐỊNH CHI TIẾT MỘT SỐ ĐIỀU CỦA LUẬT QUY HOẠCH ĐÔ THỊ VÀ NÔNG THÔN; THÔNG TƯ SỐ 43/2021/TT-BXD NGÀY 08/12/2021 CỦA BỘ XÂY DỰNG SỬA ĐỔI, BỔ SUNG MỘT SỐ ĐIỀU CỦA THÔNG TƯ SỐ 16/2021/TT-BXD NGÀY 30/02/2021 CỦA BỘ XÂY DỰNG QUY ĐỊNH CHI TIẾT MỘT SỐ ĐIỀU CỦA LUẬT QUY HOẠCH ĐÔ THỊ VÀ NÔNG THÔN;
    - THÔNG TƯ 15/2023/TT-BXD NGÀY 28/12/2023 CỦA BỘ XÂY DỰNG VỀ BAN HÀNH QCVN 07/2023/BXD QUY CHUẨN KỸ THUẬT QUỐC GIA VỀ HỆ THỐNG CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT;
    - QUYẾT ĐỊNH SỐ 6499/QĐ-UBND NGÀY 27/11/2015 CỦA UBND THÀNH PHỐ HÀ NỘI VỀ VIỆC PHÉ DUYỆT QUY HOẠCH PHÂN KHU ĐÔ THỊ H2-4;
    - QUYẾT ĐỊNH SỐ 1218/QĐ-UBND NGÀY 08/7/2022 CỦA UBND THÀNH PHỐ HÀ NỘI VỀ VIỆC PHÉ DUYỆT QUY HOẠCH BÊN XE, BÃI ĐÓ XE, TRUNG TÂM TIẾP VẬN VÀ TRẠM DỪNG NGHỈ TRÊN ĐƯỜNG THÀNH PHỐ HÀ NỘI ĐẾN NĂM 2025, TẦM NHÌN ĐẾN NĂM 2050;
    - QUYẾT ĐỊNH SỐ 38/2020/QĐ-UBND NGÀY 31/3/2020 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;
    - QUYẾT ĐỊNH SỐ 1668/QĐ-TTĐ NGÀY 27/12/2024 CỦA THỦ TƯỚNG CHÍNH PHỦ VỀ VIỆC PHÉ DUYỆT ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHUNG THỦ ĐỘ HÀ NỘI ĐẾN NĂM 2045, TẦM NHÌN ĐẾN NĂM 2065;
    - 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;
    - QUYẾT ĐỊNH SỐ 53/2024/QĐ-UBND NGÀY 23/02/2024 CỦA UBND THÀNH PHỐ HÀ NỘI BAN HÀNH QUY ĐỊNH VỀ QUẢN LÝ, XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH NGÂM HẠ TẦNG KỸ THUẬT ĐÔ THỊ; QUẢN LÝ VÀ SỬ DỤNG CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT ĐÔ THỊ TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ HÀ NỘI;
    - QUY CHUẨN KỸ THUẬT QUỐC GIA VỀ QUY HOẠCH XÂY DỰNG QCVN 01:2021/BXD, TIÊU CHUẨN THIẾT KẾ TCVN 8211:2012, TCVN 11856:2017, TCVN 6161:1996 VÀ CÁC VĂN BẢN TÀI LIỆU KHÁC CÓ LIÊN QUAN.
  - B. CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ CỦA DỰ ÁN:
    - QUYẾT ĐỊNH SỐ 3448/QĐ-UBND NGÀY 04/7/2018 CỦA UBND THÀNH PHỐ HÀ NỘI VỀ VIỆC ĐIỀU CHỈNH CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ;
    - VĂN BẢN SỐ 308/UBND NGÀY 03/12/2014 CỦA UBND PHƯỜNG YÊN SỞ VỀ VIỆC GIẢI QUYẾT CÁC TÊN TẠI THÔNG NHẤT CHỦ TRƯỞNG XÂY DỰNG CHỢ THỦY SẢN THỰC QUY HOẠCH CỦA UBND THÀNH PHỐ HÀ NỘI;
    - VĂN BẢN SỐ 1144/HĐ-TMNS NGÀY 13/3/2017 CỦA SỞ KẾ HOẠCH & ĐẦU TƯ VỀ VIỆC XIN Ý KIẾN THAM ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ DỰ ÁN "XÂY DỰNG VÀ QUẢN LÝ KHAI THÁC CHỢ CÁ YẾN SỞ TẠI PHƯỜNG YÊN SỞ, QUẬN HOÀNG MẠI (LẦN 3)";
    - VĂN BẢN SỐ 154/UBND NGÀY 20/04/2017 CỦA UBND PHƯỜNG YÊN SỞ VỀ VIỆC LẤY Ý KIẾN ĐÁP BIỆN CỘNG ĐỒNG DÂN CỰ CHỦ TRƯỞNG THỰC HIỆN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ QUẢN LÝ CHỢ CÁ YẾN SỞ;
    - THÔNG BÁO SỐ 286/TB-UBND NGÀY 04/8/2017 CỦA UBND THÀNH PHỐ HÀ NỘI VỀ KẾT LUẬN CỦA TẬP THỂ LÃNH ĐẠO UBND THÀNH PHỐ TẠI CUỘC HỌP VỀ DỰ ÁN XÂY DỰNG VÀ QUẢN LÝ KHAI THÁC CHỢ CÁ YẾN SỞ TẠI PHƯỜNG YÊN SỞ, QUẬN HOÀNG MẠI;
    - VĂN BẢN SỐ 1678/VQH-TT NGÀY 21/9/2017 CỦA VIÊN QUÝ HOẠCH XÂY DỰNG HÀ NỘI VỀ CUNG CẤP SỐ LIỆU HẠ TẦNG KỸ THUẬT CỦA KHU ĐẤT TẠI PHƯỜNG YÊN SỞ, QUẬN HOÀNG MẠI, THÀNH PHỐ HÀ NỘI;
    - VĂN BẢN SỐ 620/2017/QĐ-HTC NGÀY 25/12/2017 CỦA SỞ GIAO THÔNG VẬN TẢI VỀ Ý KIẾN DỰ ÁN XÂY DỰNG BỀ TÔNG HÓA HỆ THỐNG THOÁT NƯỚC, XÂY DỰNG GARÁ ĐỖ XE TẠI PHƯỜNG YÊN SỞ, QUẬN HOÀNG MẠI, HÀ NỘI;
    - VĂN BẢN SỐ 5134/QHKT-P2 NGÀY 22/8/2018 CỦA SỞ QUY HOẠCH - KIẾN TRÚC VỀ DỰ ÁN XÂY DỰNG VÀ QUẢN LÝ KHAI THÁC CHỢ CÁ YẾN SỞ, QUẬN HOÀNG MẠI, HÀ NỘI;
    - VĂN BẢN SỐ 4801/SCT-CL-TM NGÀY 26/9/2018 CỦA SỞ CÔNG THƯƠNG GÓP Ý VỀ QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG VÀ PHƯƠNG ÁN KIẾN TRÚC CÔNG TRÌNH DỰ ÁN XÂY DỰNG VÀ QUẢN LÝ KHAI THÁC CHỢ CÁ YẾN SỞ TẠI PHƯỜNG YÊN SỞ, QUẬN HOÀNG MẠI, HÀ NỘI;
    - VĂN BẢN SỐ 490/SXD-KHKT NGÀY 15/11/2018 CỦA SỞ XÂY DỰNG VỀ THAM GIA Ý KIẾN HỒ SƠ LẬP QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG VÀ PHƯƠNG ÁN KIẾN TRÚC DỰ ÁN XÂY DỰNG VÀ QUẢN LÝ KHAI THÁC CHỢ CÁ YẾN SỞ;
    - VĂN BẢN SỐ 7312/QHKT-P2 NGÀY 27/11/2018 CỦA SỞ QUY HOẠCH - KIẾN TRÚC VỀ RANH GIỚI SỔ ĐẤT NHẬN CỨU LẬP DỰ ÁN XÂY DỰNG VÀ QUẢN LÝ KHAI THÁC CHỢ CÁ YẾN SỞ TẠI PHƯỜNG YÊN SỞ, QUẬN HOÀNG MẠI, HÀ NỘI;
    - VĂN BẢN SỐ 1893/SNTM-CCQLĐD NGÀY 27/12/2018 CỦA SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG VỀ HƯỚNG DẪN XÁC ĐỊNH RANH GIỚI KHU ĐẤT THUỘC HẸN THỦ TỤC THỎA THUAN MUA TÀI SẢN GẮN LIÊN NỘI ĐẤT, NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG, THỰC QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, NHẬN GÓP VỐN BẢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT ĐỀ XUẤT DỰ ÁN XÂY DỰNG VÀ QUẢN LÝ KHAI THÁC CHỢ CÁ YẾN SỞ, QUẬN HOÀNG MẠI;
    - VĂN BẢN SỐ 118/UBND NGÀY 20/3/2019 CỦA UBND PHƯỜNG YÊN SỞ VỀ THỰC HIỆN DỰ ÁN XÂY DỰNG VÀ QUẢN LÝ KHAI THÁC CHỢ CÁ YẾN SỞ, QUẬN HOÀNG MẠI;
    - VĂN BẢN SỐ 125/UBND NGÀY 27/3/2019 CỦA UBND PHƯỜNG YÊN SỞ VỀ THỰC HIỆN DỰ ÁN XÂY DỰNG VÀ QUẢN LÝ KHAI THÁC CHỢ CÁ YẾN SỞ, QUẬN HOÀNG MẠI;
    - VĂN BẢN SỐ 164/UBND-TMKT NGÀY 01/7/2019 CỦA UBND QUẬN HOÀNG MẠI VỀ THỰC HIỆN DỰ ÁN XÂY DỰNG VÀ QUẢN LÝ KHAI THÁC CHỢ CÁ YẾN SỞ;
    - VĂN BẢN SỐ 3786/BW-P2/HTKT NGÀY 12/7/2019 CỦA SỞ QUY HOẠCH - KIẾN TRÚC VỀ TỔNG MẶT BẰNG VÀ PHƯƠNG ÁN KIẾN TRÚC CÔNG TRÌNH DỰ ÁN XÂY DỰNG VÀ QUẢN LÝ KHAI THÁC CHỢ CÁ YẾN SỞ TẠI PHƯỜNG YÊN SỞ, QUẬN HOÀNG MẠI, HÀ NỘI;
    - VĂN BẢN SỐ 1013/SNTM-CCQLĐD NGÀY 13/02/2020 CỦA SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG VỀ VIỆC HỢP TÁC XÁC ĐỊNH VỊ THỦY SẢN THƯƠNG MẠI TỔNG HỢP YÊN SỞ ĐỀ NGHỊ HƯỚNG DẪN THỦ TỤC NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT ĐỂ THỰC HIỆN DỰ ÁN XÂY DỰNG VÀ QUẢN LÝ KHAI THÁC CHỢ CÁ YẾN SỞ;
    - VĂN BẢN SỐ 1476/BKT-QND NGÀY 10/04/2020 CỦA SỞ QUY HOẠCH - KIẾN TRÚC VỀ VIỆC THAM GIA Ý KIẾN THAM ĐỊNH ĐỀ XUẤT THỰC HIỆN DỰ ÁN CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ ĐỒNG THỜI CHẤP THUẬN NHÀ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ QUẢN LÝ KHAI THÁC CHỢ CÁ YẾN SỞ, PHƯỜNG YÊN SỞ, QUẬN HOÀNG MẠI, HÀ NỘI;
    - VĂN BẢN SỐ 88/UBND NGÀY 28/02/2020 CỦA UBND PHƯỜNG YÊN SỞ VỀ THỰC HIỆN CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QSD ĐẤT VÀ TÀI SẢN GẮN LIÊN NỘI ĐẤT TRƯỚC KHI THỰC HIỆN CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT;
    - VĂN BẢN SỐ 501/UBND-TMKT NGÀY 12/3/2020 CỦA UBND QUẬN HOÀNG MẠI VỀ VIỆC THỰC HIỆN DỰ ÁN XÂY DỰNG VÀ QUẢN LÝ KHAI THÁC CHỢ CÁ YẾN SỞ;
    - VĂN BẢN SỐ 10384/SNTM-CCQLĐD NGÀY 25/11/2020 CỦA SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG VỀ VIỆC HOÀN THIỆN THỦ TỤC NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT ĐỀ XUẤT DỰ ÁN XÂY DỰNG VÀ QUẢN LÝ KHAI THÁC CHỢ CÁ YẾN SỞ, QUẬN HOÀNG MẠI;
    - VĂN BẢN SỐ 3121/UBND NGÀY 15/09/2022 CỦA UBND PHƯỜNG YÊN SỞ VỀ CUNG CẤP THÔNG TIN VỀ SƠ NHÂN KHẨU TRONG HỘ GIA ĐÌNH, CẢ NHÂN TÀI CỤ ĐỒNG NAM TRONG DỰ ÁN XÂY DỰNG VÀ QUẢN LÝ KHAI THÁC CHỢ CÁ YẾN SỞ, PHƯỜNG YÊN SỞ, QUẬN HOÀNG MẠI, HÀ NỘI;
    - VĂN BẢN SỐ 6509/SNTM-QHSDS NGÀY 19/7/2024 CỦA SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG VỀ VIỆC HỢP TÁC XÁC ĐỊNH VỊ THỦY SẢN THƯƠNG MẠI, TỔNG HỢP YÊN SỞ ĐỀ NGHỊ HOÀN THIỆN THỦ TỤC NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT ĐỂ THỰC HIỆN DỰ ÁN XÂY DỰNG VÀ QUẢN LÝ KHAI THÁC CHỢ CÁ YẾN SỞ;
    - VĂN BẢN SỐ 1476/BKT-QND NGÀY 10/04/2020 CỦA SỞ QUY HOẠCH - KIẾN TRÚC VỀ VIỆC THAM GIA Ý KIẾN THAM ĐỊNH ĐỀ XUẤT THỰC HIỆN DỰ ÁN CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ ĐỒNG THỜI CHẤP THUẬN NHÀ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ QUẢN LÝ KHAI THÁC CHỢ CÁ YẾN SỞ, PHƯỜNG YÊN SỞ, QUẬN HOÀNG MẠI, HÀ NỘI;
    - VĂN BẢN SỐ 1071/UBND-KHKT NGÀY 24/4/2025 CỦA UBND QUẬN HOÀNG MẠI VỀ PHỨC ĐÁP VĂN BẢN SỐ 3859/SCT-KTN NGÀY 08/04/2025 CỦA SỞ TÀI CHỈNH;
    - VĂN BẢN SỐ 2055/UBND-QHSDS NGÀY 05/07/2025 CỦA SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG VỀ VIỆC THAM GIA Ý KIẾN THAM ĐỊNH ĐỀ XUẤT THỰC HIỆN DỰ ÁN CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ ĐỒNG THỜI CHẤP THUẬN NHÀ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ QUẢN LÝ KHAI THÁC CHỢ CÁ YẾN SỞ, PHƯỜNG YÊN SỞ, QUẬN HOÀNG MẠI, HÀ NỘI;
    - QUYẾT ĐỊNH SỐ 6511/QĐ-UBND NGÀY 30/12/2025 CỦA UBND THÀNH PHỐ HÀ NỘI VỀ VIỆC BAN HÀNH QUY CHẾ TRƯỞNG ĐẦU TƯ ĐỒNG THỜI CHẤP THUẬN NHÀ ĐẦU TƯ;
    - THÔNG BÁO SỐ 150/TB-UBND NGÀY 10/3/2026 VỀ VIỆC NIÊM YẾT CÔNG KHAI LẤY Ý KIẾN CỘNG ĐỒNG DÂN CỰ VỀ QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG TỶ LỆ 1/500 DỰ ÁN XÂY DỰNG VÀ QUẢN LÝ KHAI THÁC CHỢ CÁ YẾN SỞ;
    - VĂN BẢN SỐ 150/HTX NGÀY 24/2/2026 CỦA HỢP TÁC XÁC ĐỊNH VỊ THỦY SẢN THƯƠNG MẠI TỔNG HỢP YÊN SỞ VỀ VIỆC TỔNG HỢP Ý KIẾN CỘNG ĐỒNG DÂN CỰ VỀ QUY HOẠCH TMB TỶ LỆ 1/500 DỰ ÁN XÂY DỰNG VÀ QUẢN LÝ KHAI THÁC CHỢ CÁ YẾN SỞ, THÀNH PHỐ HÀ NỘI;
    - QUYẾT ĐỊNH SỐ 1148/QĐ-UBND NGÀY 28/4/2026 CỦA ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG YÊN SỞ VỀ VIỆC CHẤP THUẬN TỔNG MẶT BẰNG, PHƯƠNG ÁN KIẾN TRÚC DỰ ÁN XÂY DỰNG VÀ QUẢN LÝ KHAI THÁC CHỢ CÁ YẾN SỞ.
  - 2. NGUỒN TÀI LIỆU, SỐ LIỆU, BẢN ĐỒ:
    - HỒ SƠ QUY HOẠCH PHÂN KHU ĐÔ THỊ H2-4, TỶ LỆ 1/2000 ĐƯỢC UBND THÀNH PHỐ HÀ NỘI PHÉ DUYỆT TẠI QUYẾT ĐỊNH SỐ 6499/QĐ-UBND NGÀY 27/11/2015;
    - BẢN ĐỊNH VỊ MỐC THỰC HIỆN THEO VĂN BẢN SỐ 10903/SNTM-CCQLĐD NGÀY 27/12/2018 CỦA SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG;
    - BẢN ĐỒ PHỤC VỤ QUẢN LÝ TỔNG MẶT BẰNG DỰ ÁN CHỢ CÁ YẾN SỞ ĐƯỢC PHÒNG TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG QUẬN HOÀNG MẠI XÁC NHẬN NGÀY 15/10/2023;
    - BẢN ĐỒ HIỆN TRẠNG TỶ LỆ 1/500 ĐỒ CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA CHÍNH HÀ NỘI LẬP THANG 02/16.6/ĐUC03/SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG XÁC NHẬN NGÀY 08/06/2016;
    - BẢN VẼ CHỈ GIỚI ĐƯỜNG ĐỒ TỶ LỆ 1/500 ĐỒ VIÊN QUÝ HOẠCH XÂY DỰNG HÀ NỘI CẤP NGÀY 15/09/2017.



**B**

0 10M 20M 30M 40M 50M  
0 2CM 4CM 6CM 8CM 10CM

**KÝ HIỆU:**

- RANH GIỚI LẬP QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG TỶ LỆ 1/500
- A B CHỈ GIỚI ĐƯỜNG ĐỎ
- CHỈ GIỚI XÂY DỰNG
- TẦNG CAO CÔNG TRÌNH
- CÔNG TRÌNH DỰ KIẾN
- CÂY XANH, THẨM CỎ
- BÃI ĐỖ XE
- ĐƯỜNG GIAO THÔNG
- DỰ ÁN BỀ TÔNG HÓA HỆ THỐNG THOÁT NƯỚC, XÂY DỰNG GARÁ ĐỖ XE TẠI PHƯỜNG YÊN SỞ
- VĨA HÈ
- MỐC GIỚI

**GHI CHỮ:**

- 1 NHÀ KİỚT KINH DOANH THỦY SẢN, CHÉ BIỂN (CAO 1 TẦNG)
- 2 NHÀ KİỚT KINH DOANH THỦY SẢN (CAO 3 TẦNG)
- 3 BÃI ĐỖ XE
- 4 NHÀ KỸ THUẬT PCCC
- 5 BÃI TẮP KÉT RÁC
- 6 TRẠM ĐIỆN
- 7 NHÀ VỆ SINH CÔNG CỘNG (CAO 1 TẦNG)
- 8 TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI NGÂM
- 9 BỂ NƯỚC NGÂM + PCCC
- 10 SÂN VƯỜN, CÂY XANH
- CC CỐNG VÀO CHÍNH
- CP LỐI THOÁT PHỤ

**PHỐI CẢNH MINH HỌA**



**BẢNG TỔNG HỢP CHỈ TIÊU QUY HOẠCH KIẾN TRÚC**

TT	Nội dung	Đơn vị tính	Theo QHPK H2-4	Phương án đề xuất	Ghi chú
	Diện tích ô đất lập Quy hoạch tổng mặt bằng	m2		4.507,7	Bao gồm: 4293,6m2 đất hợp tác xã và 214,1m2 đất nhượng giữa 2 đội sản xuất.
1.1	Chức năng sử dụng đất		Đất công cộng đô thị (công cộng khu ở)	Đất công cộng đô thị (công cộng khu ở)	Giữ nguyên theo định lượng QHPK H2-4
1.2	Diện tích xây dựng	m2		1.645	
	Đất xây dựng kết	m2		1.586	
	Đất xây dựng công trình phụ trợ	m2		59	
1.3	Diện tích sân xây dựng nội	m2		3.969	
1.4	Mật độ xây dựng	%	20-40	36,5	Phù hợp QHPK H2-4
1.5	Tầng cao	tầng	3-30	1-3	Phù hợp QHPK H2-4
1.6	Hệ số sử dụng đất	lần		0,9	Phù hợp Quy chuẩn
1.7	Diện tích đất cây xanh	m2		494	Đảm bảo chỉ tiêu diện tích đất cây xanh tại dự án tối thiểu ≥10%
1.8	Diện tích đường giao thông	m2		1.544,7	
1.9	Diện tích bãi đỗ xe	m2		824,0	Phù hợp Quyết định số 1218/QĐ-UBND ngày 08/4/2022 của UBND Thành phố phê duyệt Quy hoạch bên 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

**NGUYÊN TẮC LẬP QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG:**

- CỤ THỂ HÓA ĐỊNH HƯỚNG ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHUNG THỦ ĐỘ HÀ NỘI ĐẾN NĂM 2045, TẦM NHÌN ĐẾN NĂM 2065 ĐÃ ĐƯỢC ĐÀ ĐƯỢC THỦ TƯỚNG CHÍNH PHỦ PHÉ DUYỆT TẠI QUYẾT ĐỊNH SỐ 1668/QĐ-TTĐ NGÀY 17/12/2024, QUY HOẠCH PHÂN KHU ĐÔ THỊ H2-4, TỶ LỆ 1/2000 ĐÃ ĐƯỢC UBND THÀNH PHỐ HÀ NỘI PHÉ DUYỆT TẠI QUYẾT ĐỊNH SỐ 6499/QĐ-UBND NGÀY 27/11/2015.
- ĐẢM BẢO TUÂN THỦ QUY CHUẨN KỸ THUẬT QUỐC GIA VỀ QUY HOẠCH XÂY DỰNG, TIÊU CHUẨN THIẾT KẾ CHUYỂN NGÀNH VÀ CÁC QUY ĐỊNH HIỆN HÀNH CÓ LIÊN QUAN VÀ KHỚP NỘI ĐỒNG BỘ HỆ THỐNG GIAO THÔNG, HẠ TẦNG KỸ THUẬT VÀ TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN CỦA DỰ ÁN VÀ KHU VỰC.

**GHI CHỮ:**

- CÁC MỐC GIỚI ĐƯỢC XÁC ĐỊNH BẰNG TOA ĐỘ.
- CÁC KÍCH THƯỚC GHI TRÊN BẢN VẼ ĐƯỢC TÍNH BẰNG MÉT, KHI DÙNG ĐỂ KIỂM TRA, KHÔNG DÙNG ĐỂ CẮM MỐC, KHI THIẾT KẾ CỤ THỂ CÁN TỌA TRONG KỊCH THƯỚC ĐÃ ĐƯỢC KHÔNG CHÉ.
- CHỈ GIỚI ĐƯỜNG ĐỎ, KHOẢNG LỐI XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH VÀ CÁC CHI TIẾT SỬ DỤNG ĐẤT KHU VỰC LẬP DỰ ÁN CỤ THỂ PHẢI TUÂN THỦ CÁC ĐIỀU KIỆN ĐÃ ĐƯỢC XÁC ĐỊNH CỦA QUY HOẠCH, ĐƯỢC DUYỆT VÀ QCVN;
- KỊCH THƯỚC, KHOẢNG LỐI, KHOẢNG CÁCH CÔNG TRÌNH ĐAM BẢO TUÂN THỦ THEO CÁC KÍCH THƯỚC ĐÃ XÁC ĐỊNH TẠI BẢN VẼ, TUÂN THỦ QUY CHUẨN QUY HOẠCH XÂY DỰNG VIỆT NAM, TIÊU CHUẨN THIẾT KẾ CHUYỂN NGÀNH VÀ CÁC QUY ĐỊNH HIỆN HÀNH CÓ LIÊN QUAN.
- HÌNH DÁNG CÔNG TRÌNH TẠI BẢN VẼ TỔNG MẶT BẰNG CHỈ MANG TÍNH CHẤT MINH HỌA, KHI THIẾT KẾ CÔNG TRÌNH CỤ THỂ CÁN TỌA THEO CÁC CHỈ TIÊU QUY HOẠCH KIẾN TRÚC ĐÃ ĐƯỢC XÁC ĐỊNH TẠI BẢN VẼ QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT VÀ CÁC QUY ĐỊNH CỦA QUY CHUẨN, TIÊU CHUẨN THIẾT KẾ CHUYỂN NGÀNH, CÁC QUY ĐỊNH HIỆN HÀNH KHÁC CÓ LIÊN QUAN VÀ PHẢI ĐƯỢC CẤP THẨM QUYỀN CHẤP THUẬN.
- QUẢ TRIỂN TRIỂN KHAI DỰ ÁN ĐẦU TƯ, CHỦ ĐẦU TƯ CẦN ĐAM BẢO TUÂN THỦ THEO ĐÚNG QUY CHUẨN KỸ THUẬT QUỐC GIA VỀ AN TOÀN CHÁY CHỜ NHÀ VÀ CÔNG TRÌNH.
- KHI THI CÔNG XÂY DỰNG CUNG NHƯ SỬ DỤNG SAU NÀY KHÔNG LÀM ẢNH HƯỞNG TỚI VIỆC TIÊU THOÁT NƯỚC CHUNG VÀ GIAO THÔNG TRONG KHU VỰC.
- KHI TRIỂN KHAI CÁC BƯỚC TIẾP THEO, CHỦ ĐẦU TƯ CẦN KHẢO SÁT KỸ HIỆN TRẠNG CÁC CÔNG TRÌNH NGÂM, NỘI, YÊU CẦU TIÊU THOÁT NƯỚC, TRONG KHU VỰC ĐỀ PHỎI HỢP VỚI CÁC CƠ QUAN LIÊN QUAN THIẾT LẬP GIẢI PHÁP THIẾT KẾ PHỐI HỢP ĐAM BẢO ĐIỂN HIỆN HOẠT ĐỘNG BÌNH THƯỜNG CỦA CÁC CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT TRONG KHU VỰC, TRÁNH XUNG NGẬP.
- KHI LẬP DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ THI CÔNG XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH PHẢI CÓ BIỆN PHÁP ĐẢM BẢO AN TOÀN CHO CÁC CÔNG TRÌNH LẤN CÁN, ĐẢM BẢO VIỆC KẾT NỐI HẠ TẦNG KỸ THUẬT VÀ CÁC ĐIỀU KIỆN VỆ SINH MÔI TRƯỜNG CỦA KHU VỰC, ĐẶC BIỆT KHÔNG LÀM ẢNH HƯỞNG ĐẾN VIỆC SỬ DỤNG CÁC TUYẾN ĐƯỜNG GIAO THÔNG CHUNG XUNG QUANH Ô ĐẤT.
- KHI CẮM MỐC, NẾU CÓ VƯỚNG MẮC ĐỀ NGHỊ CHỦ ĐẦU TƯ LIÊN HỆ VỚI CƠ QUAN CHỨC NĂNG ĐỀ PHỎI HỢP ĐIỀU CHỈNH.

**BẢNG THỐNG KẾ SỐ LIỆU SỬ DỤNG ĐẤT**

TT	Hạng mục	Diện tích đất		Tỷ lệ (%)	Mật độ xây dựng (%)	Diện tích xây dựng (M2)	Tầng cao (Tầng)	Diện tích sân (M2)	Hệ số sử dụng đất (Lần)	Ghi chú
		(M2)	(%)							
1	Bất cây xanh	494	11,0							Đảm bảo chỉ tiêu diện tích đất cây xanh tại dự án tối thiểu ≥10%
2	Công trình kỹ thuật và các công trình phụ trợ	1.645	36,5			1-3	3.969			
2.1	Đất xây dựng kết	1.586	35,2		1.645	1-3	3.910			
	Kết 1 tầng	424			424	1	424			
	Kết 3 tầng	1.162			1.162	3	3486			
2.2	Công trình phụ trợ	99	1,3		59	1	99			
	Nhà vệ sinh công cộng	29			29	1	29			
	Nhà kỹ thuật PCCC	20			20	1	20			
	Trạm điện, máy phát điện dự phòng	10			10	1	10			
3	Bãi bãi đỗ xe	824	18,3							Phù hợp Quyết định 1218/QĐ-UBND ngày 08/4/2022 của UBND TP. Đường giao thông đảm bảo mặt cắt tối thiểu 6m
4	Diện tích giao thông	1.544,7	34,2							

**CƠ QUAN PHÉ DUYỆT:**  
ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG YÊN SỞ

KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ 1148/QĐ-UBND NGÀY 29 THÁNG 4 NĂM 2026

**CƠ QUAN TRÌNH DUYỆT:**  
PHÒNG KINH TẾ, HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ PHƯỜNG YÊN SỞ

KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ 67/TT-KHĐTĐ NGÀY 28 THÁNG 4 NĂM 2026

**ĐƠN VỊ TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH:**  
HỢP TÁC XÁC ĐỊNH VỊ THỦY SẢN THƯƠNG MẠI TỔNG HỢP YÊN SỞ

KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ 02/TT-HTX NGÀY 22 THÁNG 4 NĂM 2026

**TÊN CÔNG TRÌNH:**  
QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG TỶ LỆ 1/500 DỰ ÁN XÂY DỰNG VÀ QUẢN LÝ KHAI THÁC CHỢ CÁ YẾN SỞ

ĐỊA ĐIỂM: PHƯỜNG YÊN SỞ - THÀNH PHỐ HÀ NỘI

**TÊN BẢN VẼ:**

**BẢN VẼ TỔNG MẶT BẰNG, PHƯƠNG ÁN KIẾN TRÚC CÔNG TRÌNH**

BẢN VẼ: QH-02	GHÉP: 01A0	TỶ LỆ: 1/500	HT: <i>Handwritten</i> CS: <i>Handwritten</i>
THIỆT KẾ	NGUYỄN ĐẠI THẮNG		
THIẾT KẾ	NGUYỄN ĐẠI THẮNG		
CHỦ TRÌ	NGUYỄN ĐẠI THẮNG		
CHỦ NHIỆM	NGUYỄN ĐẠI THẮNG		
TRƯỞNG PHÒNG KỸ T	NGUYỄN QUỐC BẢO		

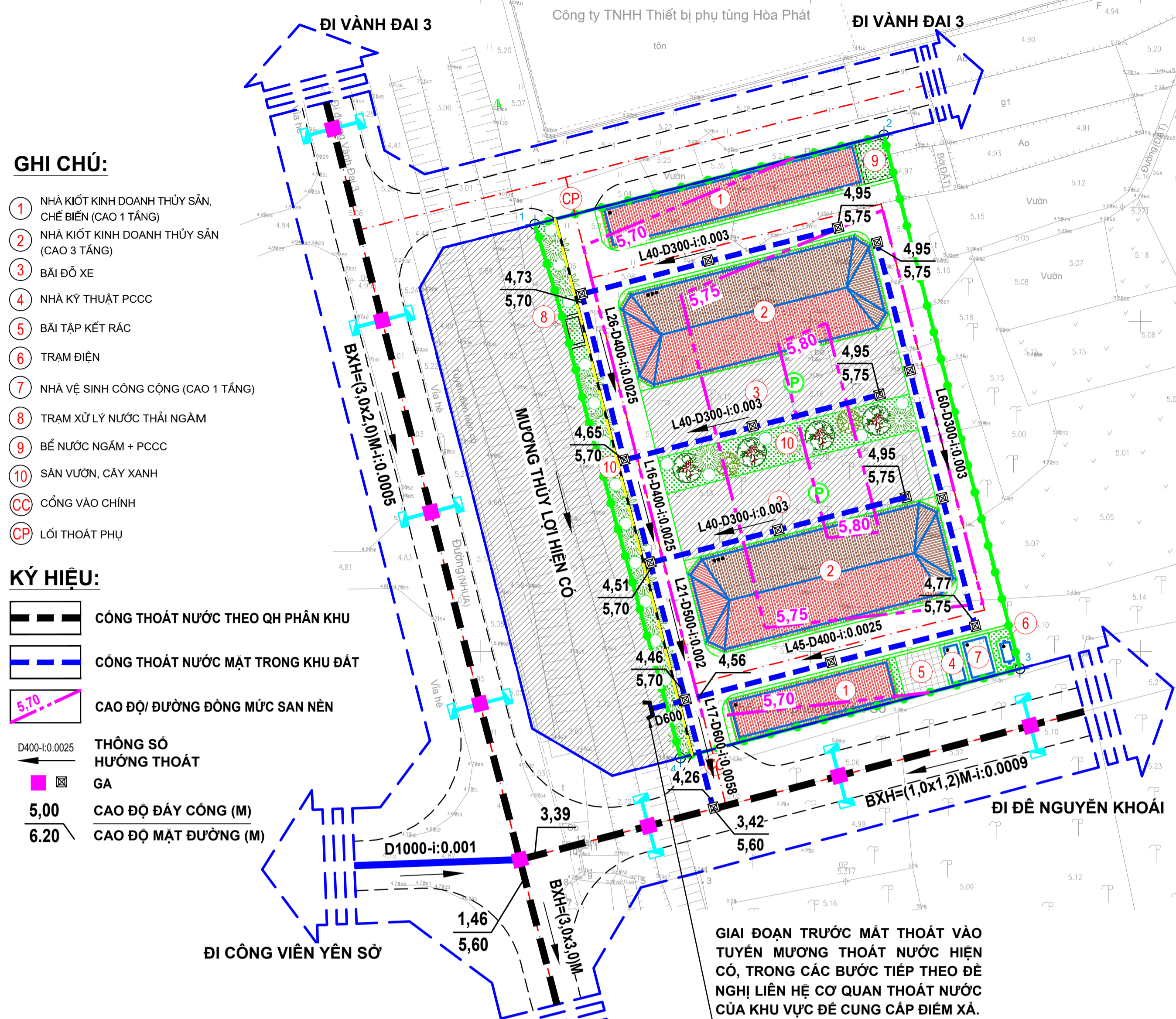
**GIÁM ĐỐC**

**NGUYỄN QUANG HUY**

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN & ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ - VINAHOUSE  
ĐỊA CHỈ: SỐ 6, 52/8 NGUYỄN GIA TỰ - LÔNG BIÊN - HÀ NỘI. ĐT: 0977677373 - 0368767777

**QUY HOẠCH CHUẨN BỊ KỸ THUẬT**

**QUY HOẠCH GIAO THÔNG**



- GHI CHÚ:**
- 1 NHÀ KẾT KINH DOANH THỦY SẢN, CHẾ BIẾN (CAO 1 TẦNG)
  - 2 NHÀ KẾT KINH DOANH THỦY SẢN (CAO 3 TẦNG)
  - 3 BÃI ĐỖ XE
  - 4 NHÀ KỸ THUẬT PCCC
  - 5 BÃI TẬP KẾT RÁC
  - 6 TRẠM ĐIỆN
  - 7 NHÀ VỆ SINH CÔNG CỘNG (CAO 1 TẦNG)
  - 8 TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI NGÂM
  - 9 BỂ NƯỚC NGÂM + PCCC
  - 10 SÂN VƯỜN, CÂY XANH
  - CP CÔNG VÀO CHÍNH
  - CP LỐI THOÁT PHỤ

- KÝ HIỆU:**
- CÔNG THOÁT NƯỚC THEO QH PHÂN KHU
  - CÔNG THOÁT NƯỚC MẶT TRONG KHU ĐẤT
  - CAO ĐỘ/ ĐƯỜNG ĐỒNG MỨC SAN NỀN
  - THÔNG SỐ HƯỚNG THOÁT GA
  - CAO ĐỘ ĐÁY CỐNG (M)
  - CAO ĐỘ MẶT ĐƯỜNG (M)

**1. CĂN CỨ PHÁP LÝ:**

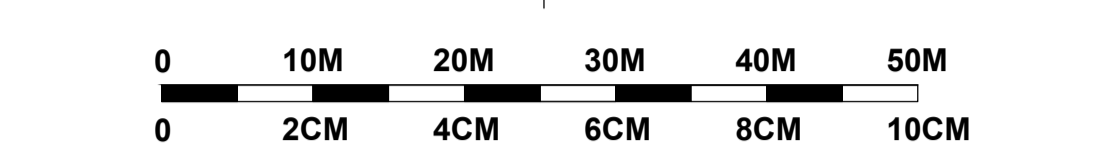
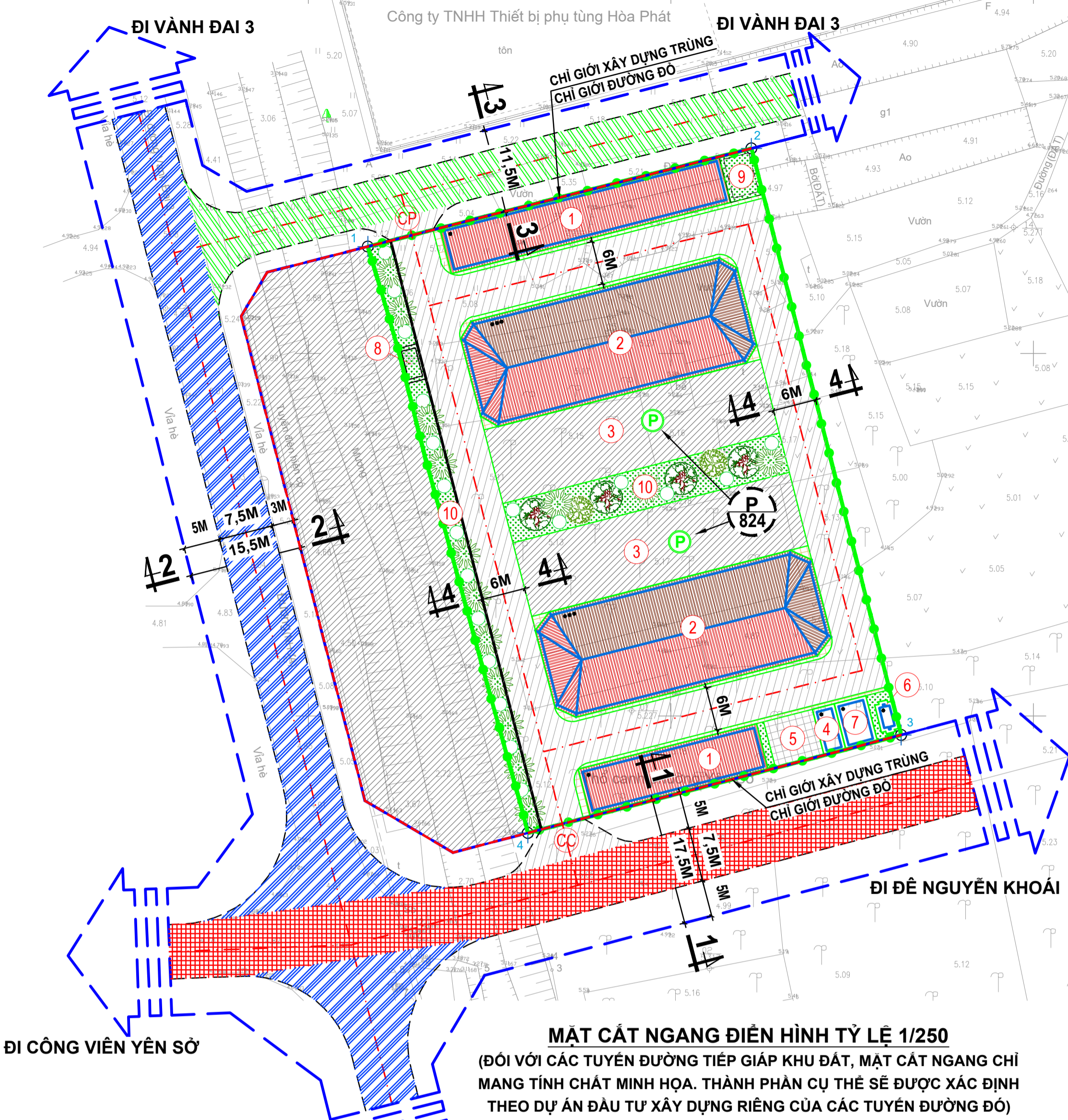
A. CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ CHUNG:

- LUẬT THỦ ĐỒ SỐ 39/2004/QH15 NGÀY 28/6/2004;
- LUẬT TỔ CHỨC CHÍNH QUYỀN ĐỊA PHƯƠNG SỐ 72/2025/QH15 NGÀY 16/6/2025;
- LUẬT QUY HOẠCH ĐÔ THỊ VÀ NÔNG THÔN SỐ 47/2024/QH15 NGÀY 26/11/2024; LUẬT SỐ 144/2025/QH15 NGÀY 11/12/2025 CỦA QUỐC HỘI VỀ SỬA ĐỔI, BỔ SUNG MỘT SỐ ĐIỀU CỦA LUẬT QUY HOẠCH ĐÔ THỊ VÀ NÔNG THÔN;
- NGHỊ ĐỊNH SỐ 85/2020/NĐ-CP NGÀY 17/7/2020 QUY ĐỊNH CHI TIẾT MỘT SỐ ĐIỀU CỦA LUẬT KIẾN TRÚC
- NGHỊ ĐỊNH SỐ 105/2025/NĐ-CP NGÀY 15/9/2025 QUY ĐỊNH CHI TIẾT MỘT SỐ ĐIỀU VÀ BIỆN PHÁP THỰC HIỆN LUẬT PHÒNG CHÁY, CHỮA CHÁY VÀ CỨU NẠN, CỨU HỘ;
- 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 CÁC CẤP, PHÂN QUYỀN, PHÂN CẤP TRONG LĨNH VỰC QUY HOẠCH ĐÔ THỊ VÀ NÔNG THÔN;
- NGHỊ ĐỊNH SỐ 178/2025/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 34/2026/NĐ-CP NGÀY 22/01/2026 SỬA ĐỔI, BỔ SUNG MỘT SỐ ĐIỀU CHỨA NGHỊ ĐỊNH SỐ 178/2025/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 258/2025/NĐ-CP NGÀY 09/10/2025 CỦA CHÍNH PHỦ VỀ QUẢN LÝ CÔNG VIÊN, CÂY XANH, MẶT ĐƯỜNG;
- THÔNG TƯ 06/2022/TT-BXD NGÀY 30/11/2022 CỦA BỘ XÂY DỰNG BAN HÀNH QUY CHUẨN KỸ THUẬT QUỐC GIA VỀ AN TOÀN CHÁY CHỜ NHÀ VÀ CÔNG TRÌNH; THÔNG TƯ 09/2023/TT-BXD VỀ BAN HÀNH SỬA ĐỔI 1/2023 QCVN 06/2022/BXD QUY CHUẨN KỸ THUẬT QUỐC GIA VỀ AN TOÀN CHÁY CHỜ NHÀ VÀ CÔNG TRÌNH;
- 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; 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 XÂY DỰNG QUY ĐỊNH CHI TIẾT MỘT SỐ ĐIỀU CỦA LUẬT QUY HOẠCH ĐÔ THỊ VÀ NÔNG THÔN;
- THÔNG TƯ 15/2023/TT-BXD NGÀY 29/12/2023 CỦA BỘ XÂY DỰNG VỀ BAN HÀNH QCVN 07:2023/BXD QUY CHUẨN KỸ THUẬT QUỐC GIA VỀ HỆ THỐNG CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT;
- QUYẾT ĐỊNH SỐ 6499/QĐ-UBND NGÀY 27/11/2015 CỦA UBND THÀNH PHỐ HÀ NỘI VỀ VIỆC PHÉ DUYỆT QUY HOẠCH PHÂN KHU ĐÔ THỊ H2-4;
- QUYẾT ĐỊNH SỐ 1218/QĐ-UBND NGÀY 08/7/2022 CỦA UBND THÀNH PHỐ HÀ NỘI VỀ VIỆC PHÉ DUYỆT QUY HOẠCH BÊN XE, BÃI ĐỖ XE, TRUNG TÂM TIẾP VẬN VÀ TRẠM ĐƯNG NGHỈ TRÊN ĐIA BÀN THÀNH PHỐ HÀ NỘI ĐẾN NĂM 2030, TẦM NHÌN ĐẾN NĂM 2050;
- QUYẾT ĐỊNH SỐ 38/2025/QĐ-UBND NGÀY 31/02/2025 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 ĐIA BÀN THÀNH PHỐ HÀ NỘI;
- QUYẾT ĐỊNH SỐ 1688/QĐ-TTNG NGÀY 27/12/2024 CỦA THỦ TƯỚNG CHÍNH PHỦ VỀ VIỆC PHÉ DUYỆT ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHUNG THỦ ĐỒ HÀ NỘI ĐẾN NĂM 2045, TẦM NHÌN ĐẾN NĂM 2065;
- 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 THANH PHỐ HÀ NỘI;
- QUYẾT ĐỊNH SỐ 53/2024/QĐ-UBND NGÀY 23/8/2024 CỦA UBND THÀNH PHỐ HÀ NỘI BAN HÀNH QUY ĐỊNH VÀ QUẢN LÝ, XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH NGÂM HẠ TẦNG KỸ THUẬT ĐÔ THỊ; QUẢN LÝ VÀ SỬ DỤNG CHUNG CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT ĐÔ THỊ TRÊN ĐIA BÀN THÀNH PHỐ HÀ NỘI;
- QUY CHUẨN KỸ THUẬT QUỐC GIA VỀ QUY HOẠCH XÂY DỰNG QCVN 01:2021/BXD, TIÊU CHUẨN THIẾT KẾ TCVN 9211:2012, TCVN 11856:2017, TCVN 8161:1998 VÀ CÁC VĂN BẢN TÀI LIỆU KHÁC CÓ LIÊN QUAN.

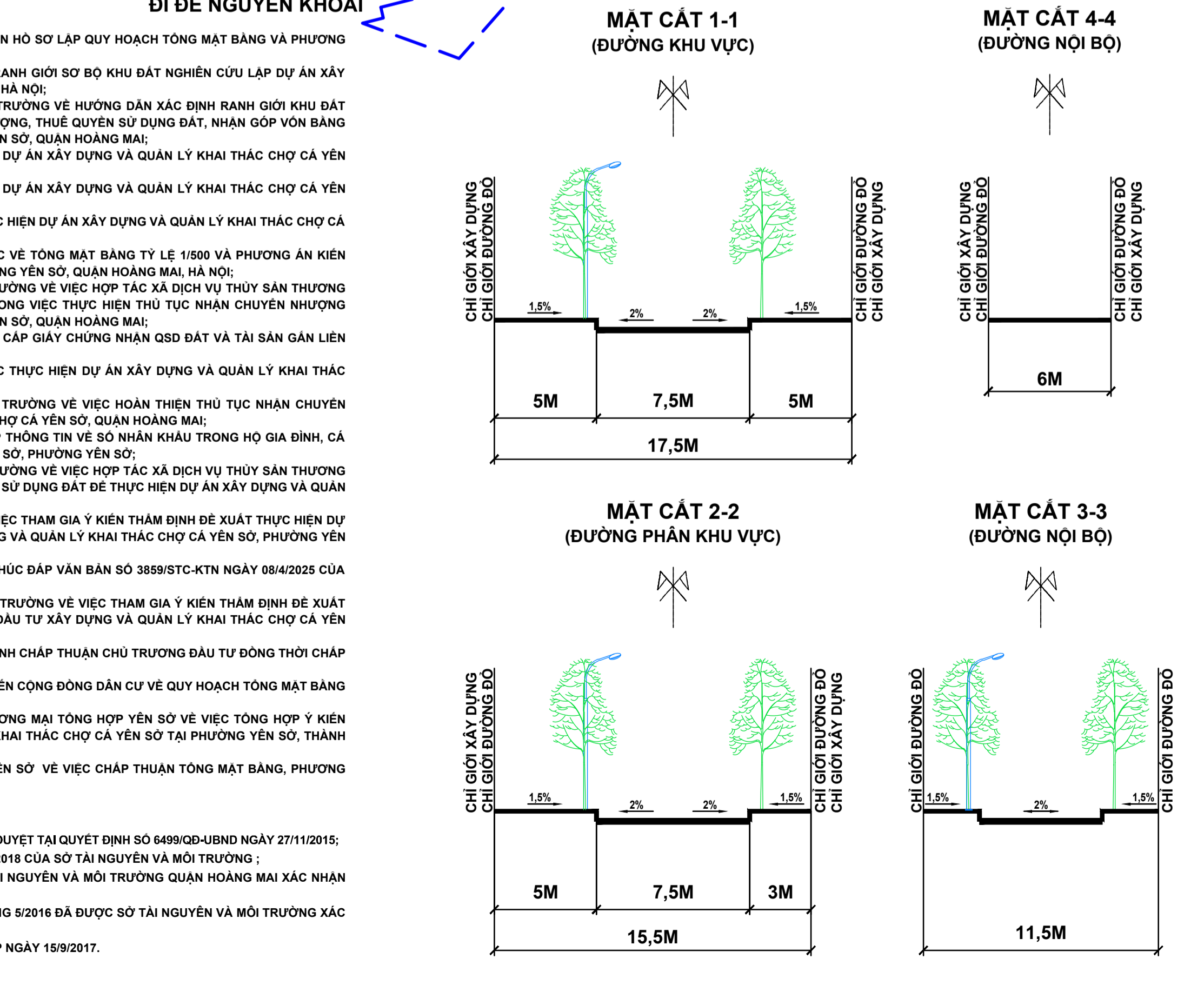
B. CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ CỦA DỰ ÁN:

- QUYẾT ĐỊNH SỐ 3448/QĐ-UBND NGÀY 04/7/2018 CỦA UBND THÀNH PHỐ VỀ VIỆC CHỈNH CHỮ TRƯỞNG ĐẦU TƯ;
- VĂN BẢN SỐ 398/UBND NGÀY 03/12/2014 CỦA UBND PHƯỜNG YÊN SỞ VỀ VIỆC GIẢI QUYẾT CÁC TƠN TAI; THÔNG NHẮT CHỦ TRƯỞNG XÂY DỰNG CHỢ THỦY SẢN THEO QUY HOẠCH CỦA UBND THÀNH PHỐ PHÉ DUYỆT;
- VĂN BẢN SỐ 1144/KHĐB-NNS NGÀY 13/2/2017 CỦA SỞ KẾ HOẠCH & ĐẦU TƯ VỀ VIỆC XIN Ý KIẾN THẨM ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ DỰ ÁN "XÂY DỰNG VÀ QUẢN LÝ KHAI THÁC CHỢ CÁ YẾN SỞ" TẠI PHƯỜNG YÊN SỞ, QUẬN HOÀNG MAI, HÀ NỘI;
- VĂN BẢN SỐ 154/UBND NGÀY 20/04/2017 CỦA UBND PHƯỜNG YÊN SỞ VỀ VIỆC LẤY Ý KIẾN ĐỀ KIẾN CỘNG ĐỒNG DÂN CƯ CHỦ TRƯỞNG THỰC HIỆN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ QUẢN LÝ CHỢ CÁ YẾN SỞ;
- THÔNG BÁO SỐ 896/TB-UBND NGÀY 04/8/2017 CỦA UBND THÀNH PHỐ HÀ NỘI VỀ KẾT LUẬN CỦA TẬP THỂ LÃNH ĐẠO UBND THÀNH PHỐ TẠI CUỘC HỌP VỀ DỰ ÁN XÂY DỰNG VÀ QUẢN LÝ KHAI THÁC CHỢ CÁ YẾN SỞ TẠI PHƯỜNG YÊN SỞ, QUẬN HOÀNG MAI;
- VĂN BẢN SỐ 1678/QH-TT1 NGÀY 21/9/2017 CỦA VIỆN QUY HOẠCH XÂY DỰNG HÀ NỘI VỀ VIỆC CUNG CẤP SỐ LIỆU HẠ TẦNG KỸ THUẬT CỦA KHU ĐẤT TẠI PHƯỜNG YÊN SỞ, QUẬN HOÀNG MAI, THÀNH PHỐ HÀ NỘI;
- VĂN BẢN SỐ 6230/SQT-TKHTC NGÀY 25/12/2017 CỦA SỞ GIAO THÔNG VẬN TẢI VỀ Ý KIẾN DỰ ÁN XÂY DỰNG VÀ QUẢN LÝ KHAI THÁC CHỢ CÁ YẾN SỞ, QUẬN HOÀNG MAI, HÀ NỘI;
- VĂN BẢN SỐ 6413/SQT-TKHTC NGÀY 29/12/2017 CỦA SỞ GIAO THÔNG VẬN TẢI VỀ Ý KIẾN DỰ ÁN XÂY DỰNG BỂ TÔNG HÓA HỆ THỐNG THOÁT NƯỚC, XÂY DỰNG GARA ĐỖ XE TẠI PHƯỜNG YÊN SỞ, QUẬN HOÀNG MAI, HÀ NỘI;
- VĂN BẢN SỐ 97/QHKT-TKHT NGÀY 05/01/2018 CỦA SỞ QUY HOẠCH - KIẾN TRÚC VỀ DỰ ÁN XÂY DỰNG BỂ TÔNG HÓA HỆ THỐNG THOÁT NƯỚC, XÂY DỰNG GARA ĐỖ XE TẠI PHƯỜNG YÊN SỞ, QUẬN HOÀNG MAI, HÀ NỘI;
- VĂN BẢN SỐ 5134/QHKT-P2 NGÀY 22/8/2018 CỦA SỞ QUY HOẠCH - KIẾN TRÚC VỀ DỰ ÁN XÂY DỰNG VÀ QUẢN LÝ KHAI THÁC CHỢ CÁ YẾN SỞ, QUẬN HOÀNG MAI, HÀ NỘI;
- VĂN BẢN SỐ 481/SCT-QLTM NGÀY 26/05/2018 CỦA SỞ CÔNG THƯƠNG GÓP Ý VỀ QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG VÀ PHƯƠNG ÁN KIẾN TRÚC CÔNG TRÌNH DỰ ÁN XÂY DỰNG VÀ QUẢN LÝ KHAI THÁC CHỢ CÁ YẾN SỞ TẠI PHƯỜNG YÊN SỞ, QUẬN HOÀNG MAI, HÀ NỘI;

GIAI ĐOẠN TRƯỚC MẶT THOÁT VÀO TUYẾN MƯƠNG THOÁT NƯỚC HIỆN CÓ, TRONG CÁC BƯỚC TIẾP THEO ĐỂ NGHỊ LIÊN HỆ CƠ QUAN THOÁT NƯỚC CỦA KHU VỰC ĐỀ CUNG CẤP ĐIỂM XÁ.



- KÝ HIỆU:**
- ĐƯỜNG LIÊN KHU VỰC
  - ĐƯỜNG CHÍNH KHU VỰC
  - ĐƯỜNG KHU VỰC
  - CHỈ GIỚI XÂY DỰNG
  - SỐ HIỆU MẶT CÁT NGANG
  - BÃI ĐỖ XE - TÊN BÃI ĐỖ
  - DIỆN TÍCH BÃI ĐỖ XE (M<sup>2</sup>)
  - CHỈ GIỚI ĐƯỜNG ĐỖ
  - BỎ VĨA
  - TÌM ĐƯỜNG QUY HOẠCH



**2. NGUỒN TÀI LIỆU, SỐ LIỆU, BẢN ĐỒ:**

- HỒ SƠ QUY HOẠCH PHÂN KHU ĐÔ THỊ H2-4, TỶ LỆ 1/2000 ĐƯỢC UBND THÀNH PHỐ PHÉ DUYỆT TẠI QUYẾT ĐỊNH SỐ 6499/QĐ-UBND NGÀY 27/11/2015;
- BẢN ĐỊNH VỊ MỐC THỰC HIỆN THEO VĂN BẢN SỐ 10903/STNMT-CCQLĐD NGÀY 27/12/2018 CỦA SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG VÀ MÔI TRƯỜNG;
- BẢN ĐỒ PHỤC VỤ GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG DỰ ÁN CHỢ CÁ YẾN SỞ ĐƯỢC PHÒNG TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG VÀ QUẢN LÝ KHAI THÁC CHỢ CÁ YẾN SỞ, QUẬN HOÀNG MAI, HÀ NỘI NGÀY 15/10/2023;
- BẢN ĐỒ HIỆN TRẠNG TỶ LỆ 1/500 ĐỒ CÔNG TỶ CỒ PHÂN ĐỊA CHÍNH HÀ NỘI LẬP THANG 5/2016 ĐÃ ĐƯỢC SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG XÁC NHẬN NGÀY 06/02/2016;
- BẢN VẼ CHỈ GIỚI ĐƯỜNG ĐỘ TỶ LỆ 1/500 ĐỒ VIỆN QUY HOẠCH XÂY DỰNG HÀ NỘI CẤP NGÀY 15/9/2017.

CƠ QUAN PHÉ DUYỆT: ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG YÊN SỞ		
KÉM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ 1149/QĐ-UBND NGÀY 29 THÁNG 4 NĂM 2026		
CƠ QUAN TRÌNH DUYỆT: PHÒNG KINH TẾ, HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ PHƯỜNG YÊN SỞ		
KÉM THEO TỜ TRÌNH SỐ 67/TT-TKHTĐD NGÀY 28 THÁNG 4 NĂM 2026		
CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH: HỢP TÁC XÃ DỊCH VỤ THỦY SẢN THƯƠNG MẠI TỔNG HỢP YÊN SỞ		
KÉM THEO TỜ TRÌNH SỐ 02/TT-HTX NGÀY 22 THÁNG 4 NĂM 2026		
TÊN CÔNG TRÌNH: <b>QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG TỶ LỆ 1/500 DỰ ÁN XÂY DỰNG VÀ QUẢN LÝ KHAI THÁC CHỢ CÁ YẾN SỞ</b>		
ĐỊA ĐIỂM: PHƯỜNG YÊN SỞ - THÀNH PHỐ HÀ NỘI		
TÊN BẢN VẼ: <b>QUY HOẠCH HỆ THỐNG CÔNG TRÌNH GIAO THÔNG - CHUẨN BỊ KỸ THUẬT</b>		
BẢN VẼ: QH-03A	GHÉP: 01A1	TỶ LỆ: 1/500
THIẾT KẾ	NGUYỄN TUẤN VŨ	HT: ...../...../..... CS: ...../...../.....
THIẾT KẾ	PHẠM THỊ KIM ANH	
CHỦ TRÌ	NGUYỄN ĐẠI THẮNG	
CHỦ NHIỆM	NGUYỄN ĐẠI THẮNG	
TRƯỞNG PHÒNG QLKT	NGUYỄN QUỐC BẢO	
<b>GIÁM ĐỐC</b>		
<b>NGUYỄN QUANG HUY</b>		
CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN & ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ - VINHOMES ĐỊA CHỈ: SỐ 6, 52/8 NGÕ GIA TƯ - LONG BIÊN - HÀ NỘI. ĐT: 09779737 - 036876777.		

