

Số:484 /TB-UBND

Hà Nội, ngày 07 tháng 5 năm 2026

THÔNG BÁO

Kết luận của UBND Thành phố về việc Quyết định chủ trương đầu tư Dự án Xây dựng HTKT khu F/NO3 Mai Dịch phục vụ tái định cư trên địa bàn phường Phú Diễn, thành phố Hà Nội

Ủy ban nhân dân Thành phố nhận được các văn bản: Báo cáo số 5004/BC-STC ngày 07/4/2026 báo cáo kết quả thẩm định và Tờ trình số 5005/TTr-STC ngày 07/4/2026 của Sở Tài chính về việc quyết định chủ trương đầu tư Dự án Xây dựng HTKT khu F/NO3 Mai Dịch phục vụ tái định cư trên địa bàn phường Phú Diễn, thành phố Hà Nội.

Căn cứ kết quả lấy ý kiến (*bằng văn bản*) các đồng chí Ủy viên UBND Thành phố, báo cáo tổng hợp của Văn phòng UBND Thành phố, UBND Thành phố thống nhất kết luận, chỉ đạo như sau:

1. Thống nhất thông qua quyết định phê duyệt chủ trương đầu tư Dự án Xây dựng HTKT khu F/NO3 Mai Dịch phục vụ tái định cư trên địa bàn phường Phú Diễn, thành phố Hà Nội theo đề nghị của Sở Tài chính tại Báo cáo số 5004/BC-STC và Tờ trình số 5005/TTr-STC cùng ngày 07/4/2026 nêu trên.

2. Giao Sở Tài chính chủ trì rà soát, hoàn chỉnh dự thảo Quyết định phê duyệt chủ trương đầu tư dự án đầu tư nêu trên (*nếu có*), trình UBND Thành phố ban hành theo quy định..

3. Phân công Phó Chủ tịch UBND Thành phố Trương Việt Dũng chỉ đạo, xem xét, duyệt ký Quyết định phê duyệt chủ trương đầu tư dự án đầu tư nêu trên theo quy định./.

Nơi nhận: *ae*

- Chủ tịch UBND Thành phố; (*để*)
- Các PCT UBND Thành phố; (*b/cáo*)
- Các Thành viên UBND Thành phố;
- Sở Tài chính;
- VPUB TP: CVP, PCVP_{B.V.Thắng, V.T.Anh,}
- Các phòng: KT, ĐT;
- Lưu: VT, ĐT_{TR}.



**TL. CHỦ TỊCH
CHÁNH VĂN PHÒNG**

Nguyễn Tiến Thiết

Số: 2441 /QĐ-UBND

Hà Nội, ngày 11 tháng 5 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Về chủ trương đầu tư Dự án Xây dựng HTKT khu F/NO3 Mai Dịch
phục vụ tái định cư trên địa bàn phường Phú Diễn, thành phố Hà Nội.

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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 Đầu tư công ngày 29/11/2024; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu thầu, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư, Luật Hải quan, Luật Thuế giá trị gia tăng, Luật Thuế xuất khẩu, thuế nhập khẩu, Luật Đầu tư, Luật Đầu tư công, Luật Quản lý sử dụng tài sản công ngày 25/6/2025;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật Bảo vệ môi trường ngày 17/11/2020;

Căn cứ Luật Ngân sách nhà nước ngày 25/6/2025;

Căn cứ Nghị định số 85/2025/NĐ-CP ngày 08/4/2025 của Chính phủ về việc quy định chi tiết một số điều của Luật Đầu tư công ngày 29/11/2024; Nghị định 275/NĐ-CP về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 85/2025/NĐ-CP ngày 08/4/2025 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đầu tư công;

Căn cứ Các Nghị quyết: số 41/NQ-HĐND ngày 04/10/2024 của HĐND Thành phố Hà Nội thống nhất về định hướng, mục tiêu tổng quan, nguyên tắc bố trí kế hoạch đầu tư công 5 năm 2026-2030; số 28/NQ-HĐND ngày 29/9/2025 của HĐND Thành phố về phân cấp nguồn thu, nhiệm vụ chi giữa các cấp ngân sách của thành phố Hà Nội;

Căn cứ các Quyết định: số 15/2022/QĐ-UBND ngày 30/3/2022 về việc quy định một số nội dung về quản lý đầu tư các chương trình, dự án đầu tư công của Thành phố; Thông báo số 44/TB-VP ngày 15/01/2026 thực hiện Kết luận của đồng chí Trương Việt Dũng - Phó Chủ tịch UBND Thành phố trong đó giao UBND phường Phú Diễn thực hiện dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu tái định cư và UBND Thành phố đồng ý tại Văn bản số 732/UBND-NNMT ngày 15/02/2026 về việc bố trí quỹ đất tái định cư phục vụ công tác thu hồi đất, giải phóng mặt bằng để thực hiện dự án đầu tư xây dựng tuyến đường Vành đai 2,5 trên địa bàn các phường: Cầu Giấy, Yên Hòa.

Căn cứ Thông báo kết luận số 484/TB-UBND ngày 07/5/2026 của UBND Thành phố về việc Quyết định chủ trương đầu tư Dự án Xây dựng HTKT khu F/NO3 Mai Dịch phục vụ tái định cư trên địa bàn phường Phú Diễn, thành phố Hà Nội.

Xét đề nghị của UBND phường Phú Diễn tại Tờ trình số 17/TTr-UBND ngày 09/02/2026 và Báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư; Sở Tài chính tại Báo cáo thẩm định số 5004 /BC-STC và Tờ trình số 5005/TTr-STC cùng ngày 07/5/2026 về quyết định chủ trương đầu tư Dự án Xây dựng HTKT khu F/NO3 Mai Dịch phục vụ tái định cư trên địa bàn phường Phú Diễn, thành phố Hà Nội.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt chủ trương đầu tư dự án Xây dựng HTKT khu F/NO3 Mai Dịch phục vụ tái định cư trên địa bàn phường Phú Diễn, thành phố Hà Nội với các nội dung chính, như sau:

1. Mục tiêu đầu tư:

Đầu tư xây dựng hạ tầng khu tái định cư nhằm tạo quỹ đất ở phục vụ công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho các hộ dân bị thu hồi đất khi triển khai dự án xây dựng tuyến đường Vành đai 2.5 và các dự án hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội khác trên địa bàn; góp phần đẩy nhanh tiến độ giải phóng mặt bằng, bảo đảm triển khai các dự án theo quy hoạch được duyệt.

Đồng thời, xây dựng khu tái định cư đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, bảo đảm điều kiện sống ổn định, lâu dài cho người dân sau khi di dời; góp phần hoàn thiện hạ tầng đô thị, nâng cao chất lượng đời sống và thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

2. Quy mô đầu tư dự kiến:

- Số hộ cần tái định cư dự kiến: 160 hộ.
- Dân số khu tái định cư dự kiến: 640 người (tạm tính 4 người/hộ).
- Tổng diện tích đất xây dựng hạ tầng khu tái định cư dự kiến: 2,02 ha; trung bình 50-90 m²/hộ đất ở tái định cư.
- Các hạng mục đầu tư chủ yếu: Giải phóng mặt bằng; San nền, xây dựng đường giao thông nội bộ (hè, đường, cây xanh, chiếu sáng); hệ thống thoát nước, cấp nước; cấp điện; thông tin liên lạc; hào cáp kỹ thuật, trạm biến áp...(vị trí, diện tích khu đất và các nội dung công việc, thông số kỹ thuật liên quan sẽ được chuẩn xác sau khi quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đất tái định cư được cấp thẩm quyền phê duyệt theo quy định).

3. Nhóm Dự án: Nhóm C.

4. Sơ bộ tổng mức đầu tư: 86.370 triệu đồng.

5. Nguồn vốn: Ngân sách Thành phố.

6. Địa điểm: phường Phú Diễn, Thành phố Hà Nội.

7. Thời gian thực hiện: Năm 2026-2028.

8. Chủ đầu tư: UBND phường Phú Diễn.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. UBND phường Phú Diễn chịu trách nhiệm:

- Trước pháp luật và UBND Thành phố về tính chuẩn xác, tính hợp pháp của các thông tin, số liệu trình bày trong hồ sơ báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư dự án trình thẩm định, phê duyệt.

- Chủ trì, phối hợp với các đơn vị có liên quan lập, trình cấp có thẩm quyền phê duyệt dự án tuân thủ các quy định của Luật Đầu tư công ngày 29/11/2024, Luật Xây dựng ngày 18/6/2014, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020 và các quy định của pháp luật có liên quan, đảm bảo tiến độ, chất lượng, tránh lãng phí, phát sinh điều chỉnh và tuân thủ các quy định pháp luật hiện hành của Nhà nước và UBND Thành phố về quản lý dự án đầu tư xây dựng. Trong quá trình triển khai thực hiện cần phối hợp với các Sở, ngành Thành phố và các đơn vị có liên quan tiếp thu, hoàn thiện, rà soát, cập nhật, bổ sung các ý kiến tham gia thẩm định chủ trương đầu tư trước khi trình cấp có thẩm quyền phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi, đảm bảo đúng quy định hiện hành của Nhà nước và UBND Thành phố về quản lý dự án đầu tư xây dựng, sử dụng vốn đầu tư tiết kiệm, hiệu quả, giám sát và đánh giá đầu tư dự án.

- Thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trong phạm vi địa bàn quản lý (*bao gồm: Di dời, hoàn trả phần công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trên địa bàn xã; Tổ chức phá dỡ các công trình xây dựng trong phạm vi thu hồi đất giải phóng mặt bằng...*).

- Xây dựng và tổ chức thực hiện kế hoạch thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đảm bảo công khai, minh bạch ổn định cuộc sống của người dân, hoạt động của các cơ quan, tổ chức, đơn vị có đất bị thu hồi; Quản lý, khai thác, sử dụng có hiệu quả, không để xảy ra việc tái lấn chiếm quỹ đất đã được thu hồi.

- Làm tốt công tác thông tin tuyên truyền, tạo sự đồng thuận cao trong nhân dân khi triển khai thực hiện Dự án đầu tư; kịp thời xử lý đơn, thư, kiến nghị và những vấn đề phát sinh, đảm bảo an ninh trật tự, an toàn xã hội trên địa bàn.


2. Các Sở, ngành Thành phố: Tài chính, Xây dựng, Quy hoạch - Kiến trúc, Nông nghiệp và Môi trường và các đơn vị liên quan, căn cứ chức năng, nhiệm vụ được giao, phối hợp với UBND phường Phú Diễn triển khai thực hiện Dự án đảm bảo đúng mục tiêu, tiến độ, chất lượng; giải quyết các thủ tục hành chính có liên quan theo quy định pháp luật hiện hành.

Điều 3. Điều khoản thi hành.

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký. Chánh Văn phòng UBND Thành phố; Giám đốc các Sở: Tài chính, Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Quy hoạch - Kiến trúc; Giám đốc Kho bạc Nhà nước Khu vực I; Chủ

tịch UBND phường Phú Diễn và các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

2. Sở Tài chính chịu trách nhiệm kiểm tra, giám sát việc thực hiện Quyết định này, báo cáo UBND Thành phố theo quy định của pháp luật./.

Nơi nhận: 

- Như Điều 3;
- Chủ tịch UBND Thành Phố; (để b/cáo)
- Các PCT UBND Thành phố;
- VP UBND TP: CVP, PCVP (B.V.Thắng);
- Các phòng: TH, KT, NN&MT, ĐT;
- Lưu: VT, ĐT.

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



Trương Việt Dũng

IV. BẢN VẼ SỬ DỤNG ĐẤT



V. BẢN VẼ KIẾN TRÚC CẢNH QUAN



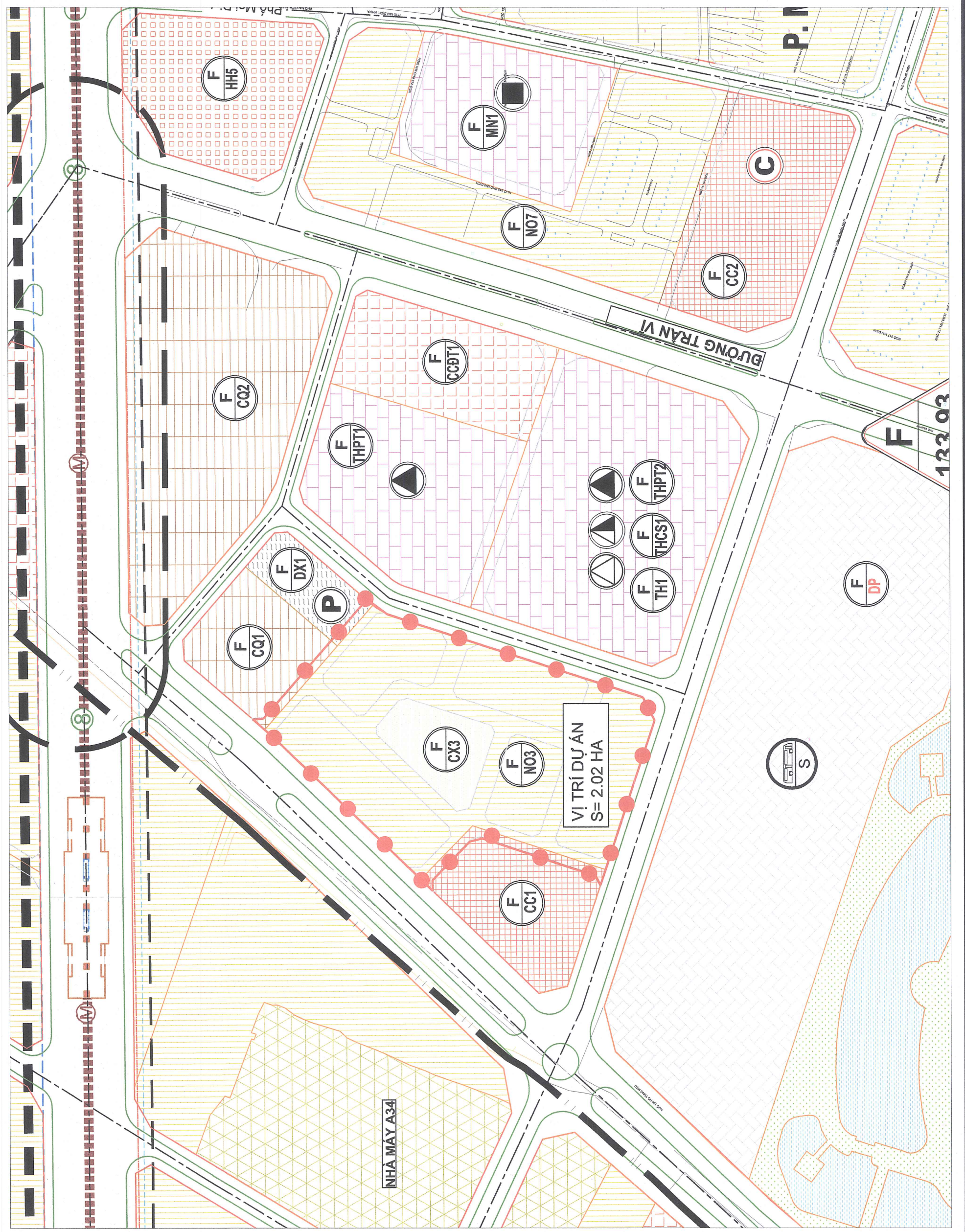
KÝ HIỆU:

- RANH GIỚI, MỐC GIỚI LẬP QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG
- ĐẤT Y TẾ
- ĐẤT TRƯỜNG HỌC
- ĐẤT THƯỜNG MÃI - DỊCH VỤ
- ĐẤT HỖN HỢP (TRƯỜNG MÃI - DỊCH VỤ, KHÁCH SẠN, VĂN PHÒNG, CHUNG CỬ VÀ DỊCH VỤ Y TẾ)
- ĐẤT NHÀ Ở LIỀN KÈ
- ĐẤT Ở HỖN HỢP THẤP TẦNG
- ĐẤT Ở BIỆT THỰ
- ĐẤT NHÀ Ở XÃ HỘI
- ĐẤT CÂY XANH (CÂY XANH-MẶT NƯỚC-QUANG TRƯỜNG)
- ĐẤT BÀI ĐỒ XE
- ĐẤT THỂ DỤC THỂ THAO
- ĐẤT TRUNG TÂM VĂN HÓA - THỂ THAO
- ĐẤT NGHỈ TRƯNG
- ĐẤT HÀ TẦNG KỸ THUẬT
- ĐẤT MẶT NƯỚC/KINH MƯƠNG HIỆN TRƯNG
- ĐƯỜNG GIAO THÔNG
- ĐẤT TRƯỜNG TIỂU HỌC
- ĐẤT TRƯỜNG THCS
- ĐẤT TRƯỜNG MẦM GIÁO

- A: KÍ HIỆU CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT
- B: MẶT ĐỘ XÂY DỰNG (%)
- C: TẦNG CAO (TẦNG)
- D: HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT (LÀN)
- E: SỐ NGƯỜI, H. SINH
- F: DIỆN TÍCH ĐẤT (M2)

- ĐẤT NHÀ Ở
- ĐẤT CÂY XANH, CÔNG VIÊN
- ĐẤT BÀI ĐỒ XE

I. SƠ ĐỒ VỊ TRÍ, PHẠM VI RANH GIỚI KHU ĐẤT LẬP QUY HOẠCH (TRÍCH QHPK H2-1 TỶ LỆ 1/5000)



II.1.VỊ TRÍ Ở ĐẤT TRÊN MAP



III. BẢNG TỔNG HỢP CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích xây dựng	Mật độ xây	Tầng cao	Diện tích sàn (m ²)	Hệ số sử dụng	Số nhà (căn)	Dân số (người)
I	Phạm vi nghiên cứu		20.234,20	100							
1	Đất nhà ở liền kề	LK	10.039,90	49,62	10.001,9	99,8	5	50.010	4,99	188	632
		LK01	3.065,80		3.027,80	98,6	5	15.138,01	4,94	34	136
		LK02	1.991,20		1.991,20	100,0	5	7.966,00	5,00	30	120
		LK03	1.354,00		1.354,00	100,0	5	5.416,00	5,00	20	80
		LK04	1.330,00		1.330,00	100,0	5	5.320,00	5,00	20	80
		LK05	2.468,80		2.468,80	100,0	5	12.464,00	5,00	42	168
II	Đất cây xanh	CX, CXN	2.405,80	11,88	120,3	5,0	1	120	0,05		
1	Đất cây xanh nhóm 0	CX	2.405,80								
III	Đất giao thông		7.311	36,13							
IV	Đất rãnh thoát nước, cây xanh đường dạo		477,1	2,36							

Mật độ xây dựng đất ở là: 49,43% nằm trong khoảng 30-55% theo quy hoạch phân khu H2-1	
Tổng diện tích khu quy hoạch	20.234,20 m ²
Diện tích đất trồng bình bình theo đơn vị ở	18,5 m ² /ng
Số người dự kiến tính theo diện tích là	1.094 người
Số người dự kiến tính theo số lô đất, căn hộ là	632 người



CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN XÂY DỰNG QUANG ĐẠT
 ĐƠN VỊ TƯ VẤN: QUANG ĐẠT
 ĐƠN THỰC: 04.03.0689

XÂY DỰNG KIẾN TRÚC KHU FIMOS MAI DỊCH PHỤC VỤ TÀI CHÍNH CỬ
 MỘT SỐ DỰ ÁN TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ HÀ NỘI
 BẢN ĐỒ QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG

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

THUYẾT MINH
QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG
Dự án: Xây dựng HTKT khu F/NO3 Mai Dịch phục vụ tái định cư một số dự án trên địa bàn TP Hà Nội

Hà Nội, 2026

MỤC LỤC

CHƯƠNG I	3
LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT THỰC HIỆN QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG	3
<i>I. LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT LẬP QUY HOẠCH</i>	<i>3</i>
<i>II. MỤC TIÊU VÀ NHIỆM VỤ LẬP QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG</i>	<i>4</i>
<i>III. NHỮNG CĂN CỨ LẬP QUY HOẠCH</i>	<i>5</i>
CHƯƠNG II	7
NỘI DUNG LẬP QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG	7
<i>I. PHẠM VI RANH GIỚI, QUY MÔ LẬP QUY HOẠCH</i>	<i>7</i>
<i>II. NỘI DUNG LẬP QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG</i>	<i>9</i>
<i>III. ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG</i>	<i>12</i>
<i>IV. HỒ SƠ SẢN PHẨM</i>	<i>14</i>
CHƯƠNG III	15
TỔ CHỨC THỰC HIỆN	15
<i>I. TIẾN ĐỘ VÀ TỔ CHỨC THỰC HIỆN</i>	<i>15</i>
<i>II. ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG CỦA QUY HOẠCH</i>	<i>15</i>
<i>III. PHÂN KỲ ĐẦU TƯ DỰ ÁN</i>	<i>15</i>
<i>IV. HIỆU QUẢ CỦA VIỆC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG</i>	<i>16</i>
CHƯƠNG IV	17
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	17

CHƯƠNG I

LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT THỰC HIỆN QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG

I. LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT LẬP QUY HOẠCH

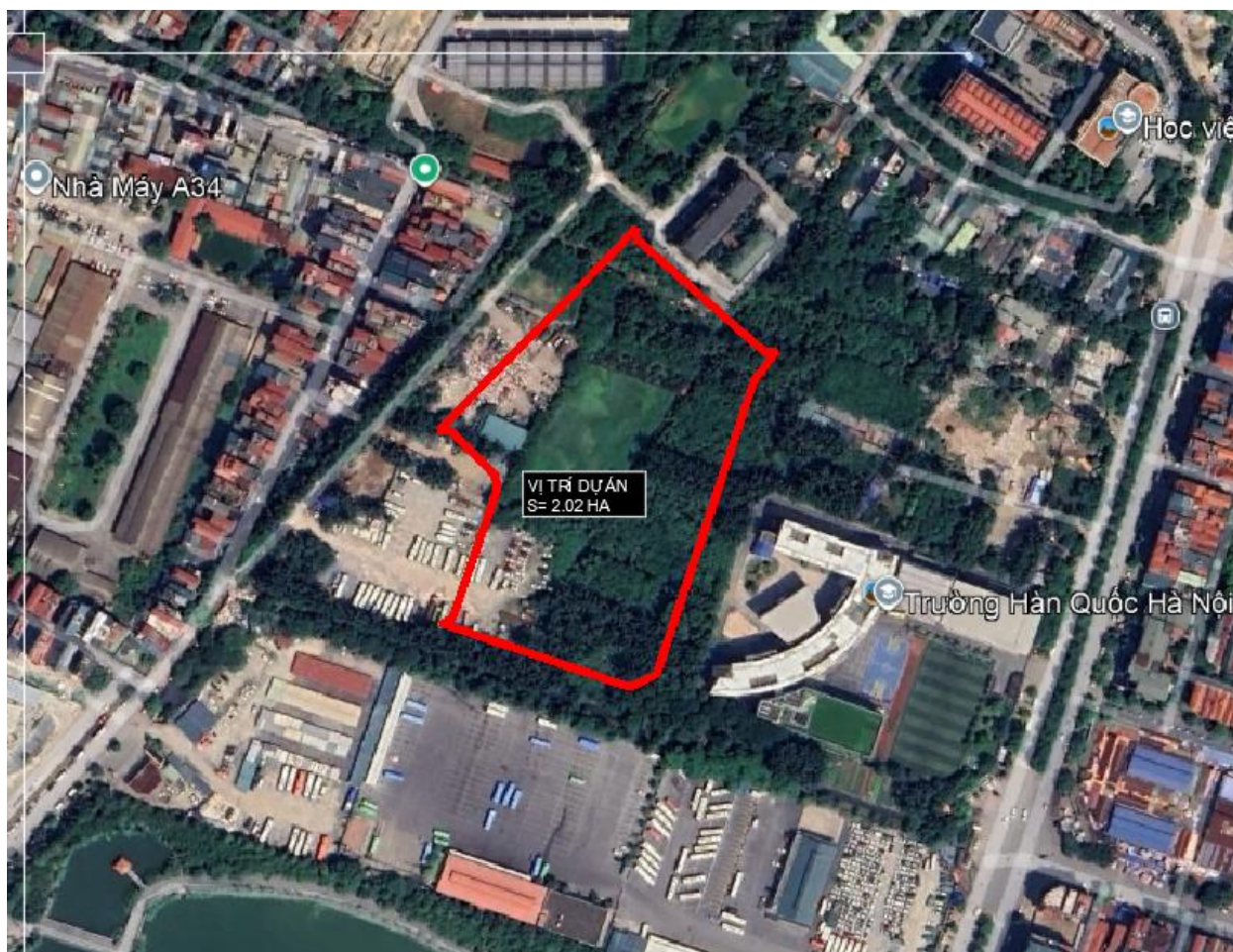
Phường Phú Diễn được hình thành trên cơ sở nhập toàn bộ diện tích tự nhiên và dân số của các phường Phú Diễn (quận Bắc Từ Liêm); phần lớn diện tích tự nhiên và dân số của phường Phúc Diễn (quận Bắc Từ Liêm), phường Mai Dịch (quận Cầu Giấy); một phần diện tích tự nhiên và dân số của phường Cổ Nhuế 1 (quận Bắc Từ Liêm).

Phú Diễn nằm ở phía Tây Bắc Thủ đô, có vị trí cửa ngõ kết nối với trung tâm nội đô và các khu vực phía Tây, gần nhiều trục đường giao thông như quốc lộ 32, đường Hồ Tùng Mậu, đường sắt Hà Nội - Lào Cai. Phú Diễn là phường đầu tiên tại khu vực Bắc Từ Liêm được công nhận là phường đạt chuẩn đô thị văn minh, và là một trong những trung tâm kinh tế sôi động của phường.

Phường là một trong những khu vực phát triển nhanh chóng với hạ tầng đồng bộ và vị trí địa lý thuận lợi. Đây là nơi thu hút cư dân nhờ các tiện ích công cộng và cơ sở hạ tầng hiện đại. Phường Phú Diễn là một trong những khu vực có nhiều dự án đầu tư và phát triển đô thị, thu hút nhiều doanh nghiệp và người dân đến sinh sống và làm việc, là một trong những trung tâm kinh tế sôi động với nhiều khu dân cư, thương mại và dịch vụ.

Hiện tại, thành Phố Hà Nội triển khai rất nhiều dự án trọng điểm, công tác triển khai các dự án được chỉ đạo triển khai với tiến độ rất nhanh để đáp ứng nhu cầu phát triển kinh tế, xã hội chung của toàn thành phố. Các dự án đầu tư xây dựng công trình hạ tầng khu luôn đi kèm với giải phóng mặt bằng và tái định cư, để các dự án trọng điểm của thành phố triển khai thuận lợi cần sẵn sàng bố trí quỹ đất sạch, sẵn sàng phương án tái định cư trên địa bàn để đẩy nhanh tiến độ giải phóng mặt bằng từ đó rút ngắn thời gian thực hiện triển khai, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế, xã hội toàn thành phố.

Vì vậy để đáp ứng nhu cầu nhà ở tái định cư của nhân dân, việc đầu tư dự án *Xây dựng HTKT khu F/NO3 Mai Dịch phục vụ tái định cư một số dự án trên địa bàn TP Hà Nội* là thực sự cần thiết và cấp bách.



Bản đồ vị trí các khu đất trên bản đồ vệ tinh

II. MỤC TIÊU VÀ NHIỆM VỤ LẬP QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG

1. Mục tiêu lập Quy hoạch Tổng mặt bằng

a. Mục tiêu đầu tư.

- Hình thành một khu dân cư mới khang trang, sẵn sàng quỹ đất tái định cư, nâng cao chất lượng cuộc sống của nhân dân.

- Hoàn thiện cơ sở hạ tầng của khu đất theo quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

+ Tạo cảnh quan, môi trường sinh thái nhân dân địa phương.

+ Điểm hoạt động thể thao ngoài trời.

+ Xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ với hạ tầng kỹ thuật.

2. Nhiệm vụ lập Quy hoạch Tổng mặt bằng

- Lập đồ án Quy hoạch Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án: Xây dựng HTKT khu F/NO3 Mai Dịch phục vụ tái định cư một số dự án trên địa bàn TP Hà Nội.

nhằm:

- + Hoàn chỉnh quy hoạch phân khu H2 -2.
- + Cụ thể hoá quy hoạch phân khu theo chức năng đầu tư được phê duyệt.

III. NHỮNG CĂN CỨ LẬP QUY HOẠCH

Các căn cứ pháp lý chung:

- Luật Thủ đô số 39 ngày 28/6/2024;
- Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16/6/2025;
- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020;
- Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024;
- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;
- Luật Đầu tư công số 58/2024/QH15 ngày 29/11/2024;
- Nghị quyết số 1656/NQ-UBTVQH15 ngày 16/6/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của thành phố Hà Nội năm 2025;
- Các 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; 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; số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị; số 64/2010/NĐ-CP ngày 11/6/2010 của Chính phủ về quản lý cây xanh đô thị;
- Các Quyết định của Bộ Xây dựng: số 1218/QĐ-BXD ngày 05/8/2025 về việc công bố thủ tục hành chính mới ban hành, được thay thế trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn; số 1390/QĐ-BXD ngày 21/8/2025 của Bộ Xây dựng về việc công bố thủ tục hành chính được sửa đổi, bổ sung trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn;
- Các 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; số 17/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng ban hành định mức, phương pháp lập và quản lý chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn; số 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng (QCVN 01:2021/BXD); số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 của Bộ Xây dựng về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 16/2025/TT-BXD quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;
- Các Quyết định: số 165/QĐ-UBND ngày 09/01/2013 của UBND Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu đô thị H2-2 tỷ lệ 1/2000 đã được UBND thành phố phê duyệt ban hành kèm theo quyết định số 6631/QĐ-UBND ngày 02/12/2015 của UBND thành phố Hà Nội; số 38/2023/QĐ-UBND ngày 29/12/2023 của UBND Thành phố Hà Nội về việc Ban hành Quy định một số nội dung về Quản lý quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng và kiến trúc trên địa

bản Thành phố Hà Nội; 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; số 03/2023/QĐ-UBND ngày 28/02/2023 Ban hành Quy định về quản lý cây xanh đô thị 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 3339/QĐ-UBND ngày 27/6/2025 của UBND Thành phố Hà Nội về việc chuyển chủ đầu tư và đơn vị được giao nhiệm vụ chuẩn bị đầu tư các dự án đầu tư công, các nhiệm vụ khác khi thực hiện chính quyền địa phương 02 cấp;

Các căn cứ pháp lý của dự án:

Căn cứ các Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam hiện hành.

CHƯƠNG II

NỘI DUNG LẬP QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG

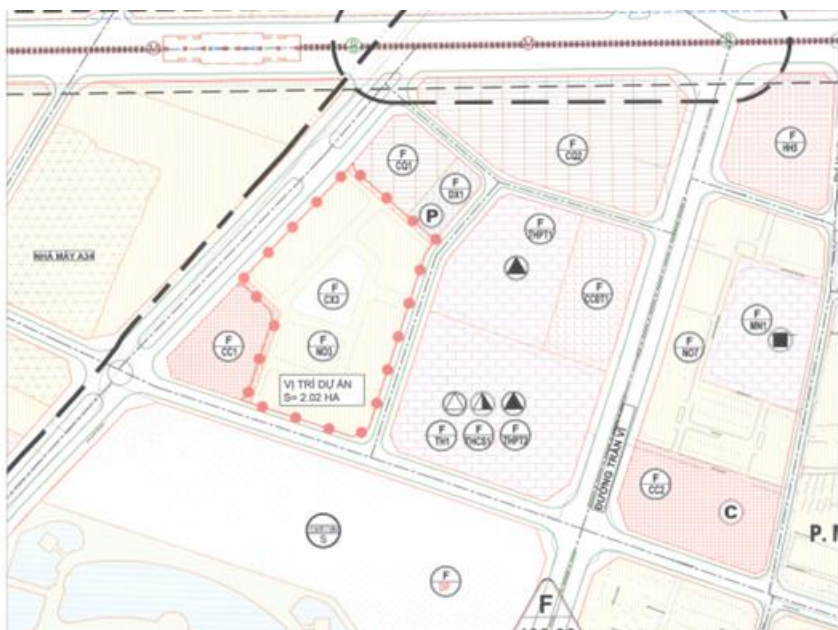
I. PHẠM VI RANH GIỚI, QUY MÔ LẬP QUY HOẠCH.

1. Địa điểm, ranh giới, phạm vi nghiên cứu quy hoạch:

* **Địa điểm quy hoạch:** Dự án thuộc địa phận Phường Phú Diễn với quy mô khoảng 2,02ha. Vị trí cụ thể như sau:

- + Phía Đông giáp trường liên cấp Hàn Quốc Hà Nội.
- + Phía Tây giáp đường giao thông và khu dân cư hiện trạng.
- + Phía Nam giáp bãi xe Nghĩa trang Mai Dịch.
- + Phía Bắc giáp Viện chiến lược và phát triển y tế.

* **Ranh giới quy hoạch dự án:**



- Dự án Xây dựng HTKT khu F/NO3 Mai Dịch phục vụ tái định cư một số dự án trên địa bàn TP Hà Nội thuộc Quy hoạch phân khu đô thị H2-2 tỷ lệ 1/2000 đã được UBND thành phố phê duyệt ban hành kèm theo quyết định số 6631/QĐ-UBND ngày 02/12/2015 của UBND thành phố Hà Nội và bản đồ Điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065 tại Quyết định số 1668/QĐ-TTG ngày 27/12/2024 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt;

2. Quy mô lập quy hoạch:

Bảng Thống kê chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất

BẢNG THỐNG KÊ CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT									
STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ Lệ (%)	Diện tích xây dựng (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)	Dân số (người, học sinh)	Gh i chú
I	Phạm vi nghiên cứu		20234,20	100,00					
II	Đất ở		10039,90						
1	Đất nhà ở liền kề	LK	10039,90	49,62	10001,90	99,75	5,00	632	
		LK01	3065,80		3027,80	98,76	5,00	136	
		LK02	1591,20		1591,20	100,00	5,00	120	
		LK03	1554,00		1554,00	100,00	5,00	120	
		LK04	1330,10		1330,10	100,00	5,00	88	
		LK05	2498,80		2498,80	100,00	5,00	168	
II	Đất cây xanh	CX, CXN	2405,80	11,89	120,29	5,00	1,00		
1,00	Đất cây xanh nhóm ở	CX	2405,80						
		CX1	2405,80						
III	Đất giao thông		7311,40	36,13					
IV	Đất thoát nước, cây xanh đường dạo		477,10	2,36					

Bảng tính quy mô dân số cho Khu quy hoạch		
Tổng diện tích khu quy hoạch	20.234,20	m ²
Diện tích đất trung bình tính theo đơn vị ở	18,5	m ² /ng
Số người dự kiến tính theo diện tích là	1.094	người
Số người dự kiến tính theo số lô đất, căn hộ là	632	người

II. NỘI DUNG LẬP QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG

1. Tính chất, chức năng nhiệm vụ của khu vực quy hoạch:

Hạ tầng kỹ thuật đô thị.

2. Về tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan:

- Phân khu đường dạo, phân khu đất bãi đỗ xe, đất cây xanh vườn hoa đất hạ tầng kỹ thuật và đất đường giao thông, khoảng cách giữa các khu chức năng tuân thủ theo quy định đồng thời phải thuận tiện cho việc đi lại của nhân dân, đảm bảo sự phát triển hài hoà và bền vững, bảo vệ tốt môi trường sinh thái.

- Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật, các công trình khác có liên quan phải được quy hoạch xây dựng đồng bộ, đảm bảo vệ sinh môi trường.

- Khai thác tốt hệ thống giao thông khu vực.

- Quy hoạch hệ thống cây xanh phù hợp với môi trường xung quanh.

- Quy hoạch được thiết kế theo tiêu chuẩn quy định hiện hành.

3. Quy mô xây dựng:

Công trình hạ tầng kỹ thuật cấp IV. Diện tích 16.050,17m²

Dự án: Xây dựng HTKT khu F/NO3 Mai Dịch phục vụ tái định cư một số dự án trên địa bàn TP Hà Nội. gồm các nội dung: San nền; Đường giao thông; Tổ chức giao thông; Cây xanh; Bãi đỗ xe; Thoát nước mưa bao gồm hệ thống mương nước hồ điều hòa, thoát nước thải; Cấp nước; bó ống viễn thông; Cấp điện; Chiếu sáng và phòng cháy chữa cháy đồng bộ theo quy hoạch và các nội dung khác.

4. Quy hoạch kiến trúc cảnh quan

- Khu vực xây dựng chia thành các phân khu chức năng chính gồm.

+Đất ở: 10.039,9m²

+ Đất cây xanh công cộng diện tích: 2.405,88m²

+ Đường giao thông diện tích: 7.311,4m²

+ Đất thoát nước, cây xanh đường dạo diện tích: 477,1m²

- Không gian cảnh quan được xác lập theo mô hình đô thị hiện đại. Quy hoạch phù hợp với định hướng phát triển tương lai.

- Các tuyến cây xanh cảnh quan tổ chức theo các chuỗi, dải kết nối các khu thành một quần thể hài hòa.

- Khu cây xanh: trồng cây bóng mát kết hợp thảm cỏ.

5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a. Chuẩn bị kỹ thuật cao độ nền, thoát nước mưa và bãi đỗ xe:

- **San nền**

- Tổng diện tích ô san nền là 20.234,2m²

- Cao độ khống chế được lấy tương đương với cao độ hè xung quanh ô đất .

- Cao độ san nền max: 6.75
- Cao độ min: 6.60
- Độ dốc san nền 0.3-0.4% hướng dốc ngoài ô đất.

- Hệ thống thoát nước

Sử dụng phương pháp cường độ giới hạn với công thức:

$$Q = q \times \varphi \times F \text{ (l/s; m}^3\text{/s)}$$

Trong đó:

Q - lưu lượng tính toán (l/s; m³/s)

q - lưu lượng đơn vị (l/s.ha; m³/s.ha).

φ - Hệ số mặt phủ: 0,85.

F - diện tích lưu vực (ha)

- Hệ thống thoát nước

Hệ thống cống D600 dọc tuyến đường để thu nước mưa thoát vào cống theo quy hoạch ở phía Bắc và phía nam ô đất.

b. Giao thông:

Các đường là đường nội bộ đầu nối với các đường phố chính khu vực

Tuyến đường giao thông nội bộ mặt cắt ngang 1- 1 B=12m, Bmđ=6.0m, Bhe=2x3.0m=6.0m;

Tuyến đường giao thông nội bộ mặt cắt ngang 2-2 B=12m, Bmđ=6.0m, Bhe=2.0+3.0m= 5.0m;

Tuyến đường giao thông nội bộ mặt cắt ngang 3-3 B=12m, Bmđ=6m, Bhe=2x2.0m=4.0m;

Mặt cắt ngang: Trắc ngang hai mái i=2% dốc từ tim tuyến sang hai bên. Mặt hè dốc hè i=1.5% dốc về bó vỉa.

c. Thoát nước thải:

Nước thải đi riêng là cống D300 đi trên hè

Vệ sinh môi trường:

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

Phương thức thu gom:

+ Đối với khu vực được thu gom vào các thùng rác và công ten nơ kín dung tích 0,4 - 1m³ được các đơn vị có chức năng thu gom và vận chuyển hàng ngày. Đảm bảo các yêu cầu về khoảng cách ATVSM. Số lượng và vị trí các thùng, các công ten nơ chứa rác được tính toán theo bán kính phục vụ khoảng 100m.

d. Cấp điện:

Hệ thống cấp điện:

- Chỉ tiêu cấp điện công trình công cộng:

+ Cây xanh: 0,5W/ m²;

+ Giao thông: 1W/m².

- Các công thức tính toán áp dụng chung hệ thống:

- Tính toán chọn máy biến áp và máy phát điện:

$$S = \frac{P_{tt}}{\cos \varphi} \cdot K_{pt}$$

- Trong đó:

P_{tt} = công suất tính toán (W).

K_{pt} = Hệ số phát triển phụ tải.

S = dung lượng (VA).

$\cos \varphi$: Hệ số công suất.

- Tính toán chọn dây dẫn:

- Chọn theo dòng điện tính toán bằng những công thức sau:

- Với mạch nhánh 1 pha:

$$I_{tt} = \frac{P_d}{U_p \cdot \cos \varphi} \quad \text{với mạch nhánh 3 pha} \quad I_{tt} = \frac{P_d}{\sqrt{3} U_d \cdot \cos \varphi}$$

+ Với mạch chính 1 pha:

$$I_{tt} = \frac{K_c \cdot P_d}{U_p \cdot \cos \varphi m}$$

+ Với mạch chính 3 pha:

$$I_{TT} = \frac{K_c \cdot P_d}{\sqrt{3} U_p \cdot \cos \varphi m}$$

- Trong đó:

P_d = công suất đặt (w).

K_c = Hệ số đồng thời.

U_p : điện áp pha.

U_d : điện áp dây.

$\cos \varphi$: Hệ số công suất: Với đèn nung sáng, điện trở thuần $\cos \varphi = 1$.

$\cos \varphi m$: Hệ số công suất trung bình.

- Tính toán sụt áp:

Độ sụt áp điện trên đường dây được tính toán sụt theo bản dưới đây kiểu mạch	Độ sụt áp trên đường dây ΔU	
	Giá trị tuyệt đối (V)	Giá trị tương đối (%)

1 pha: pha/pha	$\Delta U = 2I_b (R \cos \varphi + X \sin \varphi) \cdot L$	$\frac{\Delta U}{U_d} \cdot 100$
1 pha: pha/trung tính	$\Delta U = 2I_b (R \cos \varphi + X \sin \varphi) \cdot L$	$\frac{\Delta U}{U_p} \cdot 100$
3 pha cân bằng (không có trung tính)	$\Delta U = \sqrt{3} I_b (R \cos \varphi + X \sin \varphi) \cdot L$	$\frac{\Delta U}{U_d} \cdot 100$
Ghi chú: I_b là dòng làm việc lớn nhất (A), L chiều dài đường dây (km), R là đơn vị điện trở của đường dây (Ω/km), U_d là điện trở định mức của mạng điện (V), U_p là điện áp định mức của mạng điện (V)		

- Giải pháp thiết kế hệ thống cấp điện.
- Nguồn điện được lấy từ trạm biến áp gần nhất của khu vực, chi tiết sẽ do Chủ đầu tư thỏa thuận với Điện lực để thống nhất vị trí đầu nối.

III. ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG

1. Vị trí, giới hạn khu đất:

- Vị trí: Khu vực nghiên cứu Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 tại ô đất ký hiệu F/NO3 trong đồ án Quy hoạch phân khu đô thị H2-2 tỷ lệ 1/2000 đã được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt .

Dự án “Xây dựng HTKT khu F/NO3 Mai Dịch phục vụ tái định cư một số dự án trên địa bàn TP Hà Nội” có diện tích nghiên cứu khoảng 20.234,2m².

- + Phía Đông giáp trường liên cấp Hàn Quốc Hà Nội.
- + Phía Tây giáp đường giao thông và khu dân cư hiện trạng.
- + Phía Nam giáp bãi xe Nghĩa trang Mai Dịch.
- + Phía Bắc giáp Viện chiến lược và phát triển y tế.

2. Hiện trạng:

- Vị trí của khu đất thuộc địa giới hành chính Phường Phú Diễn thành phố Hà Nội; nằm trong F/NO3 trong đồ án Quy hoạch phân khu đô thị H2-2 tỷ lệ 1/2000 đã được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt.

- * Địa hình: khu đất thực hiện dự án có hiện trạng là đất nông nghiệp
- * Khí hậu: Khu vực nghiên cứu nằm trong vùng khí hậu Bắc bộ thuộc vùng khí hậu nhiệt đới gió mùa có 2 mùa rõ rệt. Mùa hè từ tháng 4 - tháng 10 nắng nóng ẩm, mùa đông từ tháng 11 - tháng 3 năm sau khô hanh.
- * Thủy văn: Chịu ảnh hưởng trực tiếp từ chế độ thủy văn của sông Đuống.

3. Hiện trạng sử dụng đất khu vực lập quy hoạch:

Hiện trạng dự án là Đất nông nghiệp.

4. Hiện trạng công trình hạ tầng xã hội khu vực lập quy hoạch:

Hiện trạng trong khu vực lập dự án chưa có công trình hạ tầng xã hội.

5. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật khu vực lập quy hoạch:

+ Hiện trạng giao thông: phía Tây Bắc, Đông nam của dự án giáp đường quy hoạch cấp khu vực .

+ Hiện trạng thoát nước: có mương tưới tiêu hiện ở phía Nam của dự án, Bđáy=1.5-30m

+ Hiện trạng cấp điện: Có trạm điện do điện lực Ba Đình quản lý

IV. HỒ SƠ SẢN PHẨM

1. Danh mục bản vẽ, thuyết minh, phụ lục kèm theo; số lượng, quy cách của sản phẩm hồ sơ đồ án:

1.1. Hồ sơ sản phẩm Quy hoạch Tổng Mặt Bằng

STT	Tên sản phẩm	Tỷ lệ
1	Sơ đồ vị trí và mối liên hệ trong khu vực	1/2000 - 1/5000
2	Bản đồ ranh giới và phạm vi lập quy hoạch	1/500
3	Thuyết minh tổng hợp; Dự thảo tờ trình, Quyết định phê duyệt	
	Đĩa CD lưu trữ toàn bộ hồ sơ nhiệm vụ quy hoạch bao gồm thuyết minh, bản vẽ, các văn bản pháp lý	

1.2. Hồ sơ sản phẩm đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng:

STT	Tên sản phẩm	Tỷ lệ
1	Sơ đồ vị trí, phạm vi ranh giới khu đất	1/500-1/2000
2	Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất	1/500
3	Phối cảnh minh họa	Tỷ lệ thích hợp
4	Bản vẽ quy hoạch giao thông	1/500
5	Bản vẽ quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật cao độ nền và thoát nước mặt	1/500
6	Bản vẽ quy hoạch cấp điện và chiếu sáng	1/500
7	Thuyết minh tổng hợp; Dự thảo tờ trình, Quyết định phê duyệt	
8	Đĩa CD lưu trữ toàn bộ hồ sơ đồ án quy hoạch bao gồm thuyết minh, bản vẽ và Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết, các văn bản pháp lý	

CHƯƠNG III TỔ CHỨC THỰC HIỆN

I. TIẾN ĐỘ VÀ TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Tiến độ

- Thực hiện từ khi có đầy đủ cơ sở pháp lý như: Lập Quy hoạch Tổng Mặt Bằng được phê duyệt và các văn bản giấy tờ có liên quan.

- Thời gian hoàn thành hồ sơ: theo tiến độ dự án.

2. Tổ chức thực hiện

- Cơ quan chấp thuận Quy hoạch Tổng mặt bằng

ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG PHÚ ĐIỂN

- Cơ quan tổ chức lập Quy hoạch

BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐẦU TƯ - HẠ TẦNG PHƯỜNG PHÚ ĐIỂN

- Đơn vị tư vấn:

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN XÂY DỰNG QUANG ĐẠT

II. ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG CỦA QUY HOẠCH

Việc lập Quy hoạch Tổng mặt bằng dự án: Xây dựng HTKT khu F/NO3 Mai Dịch phục vụ tái định cư một số dự án trên địa bàn TP Hà Nội.

nhằm mục đích thống nhất với tọa độ bản đồ địa chính khu đất và theo ND 178/2025 ND-CP ban hành ngày 01/07/2025. Do đó không làm thay đổi:

- Vị trí, quy mô quy hoạch;

- Cơ cấu sử dụng đất;

- Diện tích ô đất;

- Khối lượng các hạng mục hạ tầng kỹ thuật;

Lập quy hoạch Tổng mặt bằng phù hợp với kiến trúc, cảnh quan đô thị, hình thành không gian cây xanh đô thị, làm nơi sinh hoạt cộng đồng và tăng tính thẩm mỹ cho cảnh quan đô thị.

III. PHÂN KỲ ĐẦU TƯ DỰ ÁN

1. Phân kỳ đầu tư: Không thực hiện.

2. Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật.

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật công trình bao gồm san nền, đường giao thông; hệ thống cây xanh; hệ thống cấp điện và chiếu sáng; hệ thống thoát nước, kè ao.... được đầu tư hợp lý nhằm khớp nối và đảm bảo sự thống nhất hệ thống hạ tầng kỹ thuật với các khu vực lân cận.

- Dự án: Xây dựng HTKT khu F/NO3 Mai Dịch phục vụ tái định cư một số dự án trên địa bàn TP Hà Nội trên nguyên tắc cải tạo kết hợp xây dựng mới các công trình hiện có trong khu vực, cập nhật và khớp nối đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, kiến trúc, cảnh quan chung nhằm nâng cao điều kiện môi trường sống. Phát triển đô thị hiện đại với các chức năng hỗn hợp, gắn với việc bảo tồn tôn tạo các giá trị di sản truyền thống của địa phương. Phát huy được các yếu tố thuận lợi, tiềm năng phát triển của khu vực, tạo được nét đặc trưng riêng, đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế xã hội.

- Mục tiêu xây dựng tạo mỹ quan, môi trường sinh thái nhân dân địa phương. Điểm hoạt động thể thao ngoài trời. Xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ với hạ tầng kỹ thuật.

IV. HIỆU QUẢ CỦA VIỆC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

- Lập Quy hoạch Tổng mặt bằng này là cơ sở nhằm triển khai dự án đầu tư xây dựng công trình: “Xây dựng HTKT khu F/NO3 Mai Dịch phục vụ tái định cư một số dự án trên địa bàn TP Hà Nội”.

Lập Quy hoạch Tổng mặt bằng này sẽ là công cụ pháp lý để quản lý đầu tư xây dựng công trình giúp nhân dân phường Phú Diễn sớm có cơ sở hạ tầng đồng bộ, mỹ quan môi trường sinh thái phục vụ đời sống nhân dân.

CHƯƠNG IV KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

1. Kết luận

Trên đây là nội dung Lập Quy hoạch Tổng mặt bằng dự án: “Xây dựng HTKT khu F/NO3 Mai Dịch phục vụ tái định cư một số dự án trên địa bàn TP Hà Nội“. Nội dung đồ án được lập trên cơ sở tuân thủ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024, Quy chuẩn Xây dựng, Tiêu chuẩn Xây dựng hiện hành, Nghị định số 178/2025/NĐ-CP của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn, các Thông tư: số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng, số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 của Bộ Xây dựng về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 16/2025/TT-BXD quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.

2. Kiến nghị

Ban quản lý dự án Đầu tư - Hạ tầng phường Phú Diễn kính trình UBND phường Phú Diễn chấp thuận Quy hoạch Tổng mặt bằng Dự án trên làm cơ sở triển khai tiếp theo quy định hiện hành về quản lý đầu tư và xây dựng.

VĂN BẢN PHÁP LÝ

Số: 1156 /QHKT-(TH+HTKT)

Hà Nội, ngày 13 tháng 02 năm 2026

V/v địa điểm bố trí quỹ đất tái định cư phục vụ công tác thu hồi đất, giải phóng mặt bằng để thực hiện dự án đầu tư xây dựng tuyến đường Vành đai 2,5 trên địa bàn phường Cầu Giấy.

Kính gửi: Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội.

Tại Văn bản số 2615/VP-NNMT ngày 12/02/2026 của Văn phòng UBND Thành phố về quỹ đất tái định cư phục vụ công tác thu hồi đất, giải phóng mặt bằng để thực hiện dự án đầu tư xây dựng tuyến đường Vành đai 2,5 trên địa bàn phường Cầu Giấy: Giao Sở Quy hoạch - Kiến trúc chủ trì cùng Sở Nông nghiệp và Môi trường, UBND phường Phú Diễn và các đơn vị có liên quan kiểm tra báo cáo, đề xuất của UBND phường Cầu Giấy tại Văn bản số 291/UBND-BQLĐAĐTHT ngày 10/02/2026, thống nhất tham mưu UBND Thành phố xem xét trong ngày 13/02/2026.

Sở Quy hoạch - Kiến trúc báo cáo UBND Thành phố như sau:

1. Về đề xuất của UBND phường Cầu Giấy (tại Văn bản số 291/UBND-BQLĐAĐTHT ngày 10/02/2026):

- Về vị trí khu đất bố trí tái định cư để thực hiện dự án Vành đai 2,5 (đoạn từ Khu đô thị mới Dịch Vọng - Dương Đình Nghệ): tại ô đất ký hiệu F/NO3¹ phường Phú Diễn.

- Về nhu cầu bố trí quỹ đất tái định cư để thực hiện dự án Vành đai 2,5 phường Cầu Giấy (đoạn từ Khu đô thị mới Dịch Vọng - Dương Đình Nghệ): Tổng diện tích đất ở dự kiến bố trí tái định cư khoảng 5.370m² (khoảng 100 thửa).

- UBND phường Cầu Giấy đề nghị:

+ Điều chỉnh quy hoạch, lập quy hoạch tổng mặt bằng phân ô tái định cư và hạ tầng kỹ thuật đường hè nội bộ tại ô đất ký hiệu F/NO3; hạn chế điều chỉnh các đất công cộng, bãi xe trong quy hoạch phân khu H2-1 sang đất ở, đảm bảo các chỉ tiêu quy hoạch lô đất F do liên quan đến khu vực Nghĩa trang Mai Dịch, và khu vực đô thị xung quanh ô đất.

+ Chủ trì lập, triển khai thực hiện dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu tái định cư theo chỉ đạo của UBND Thành phố tại Thông báo số 44/TB -VP ngày 15/01/2026.

+ Xem xét, chấp thuận địa điểm bố trí quỹ đất tái định cư tại phường Phú Diễn cho phường Cầu Giấy như đề xuất để làm cơ sở thực hiện và đẩy nhanh công tác GPMB dự án đầu tư xây dựng công trình khẩn cấp tuyến đường Vành đai 2,5.

2. Sở Quy hoạch - Kiến trúc báo cáo:

- Về quy hoạch:

¹ Thuộc ô quy hoạch ký hiệu F/NO3 theo Quy hoạch phân khu đô thị H2-1, tỷ lệ 1/2000.

+ Theo Quy hoạch phân khu đô thị H2-1, tỷ lệ 1/2000 (đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 6631/QĐ-UBND ngày 02/12/2015), khu đất UBND phường Cầu Giấy đề xuất bố trí phục vụ đất tái định cư để thực hiện dự án Vành đai 2,5 phường Cầu Giấy (đoạn từ Khu đô thị mới Dịch Vọng - Dương Đình Nghệ) thuộc ô quy hoạch ký hiệu F/NO3², có chức năng sử dụng đất ở đô thị (đất nhóm nhà ở xây dựng mới), với chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc chung: Diện tích đất 1,69ha; mật độ xây dựng tối đa 55%, tầng cao tối đa 35 tầng.

+ Theo 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 27/12/2024), khu đất nằm trong khu vực định hướng chức năng sử dụng đất đơn vị ở³.

- Về nhu cầu bố trí tái định cư tại ô quy hoạch ký hiệu F/NO3:

+ Tại Thông báo số 44/TB-VP ngày 15/01/2026 của Văn phòng UBND Thành phố thông báo ý kiến kết luận của đồng chí Trương Việt Dũng - Phó Chủ tịch UBND Thành phố tại cuộc họp nghe báo cáo về công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án đầu tư xây dựng đường Vành đai 2.5, trong đó: Thống nhất chủ trương theo đề xuất của UBND các phường: Thanh Xuân, Yên Hòa, Cầu Giấy về việc bố trí quỹ đất tái định cư tại ô đất ĐM2 phường Đại Mỗ và ô đất F/NO3 phường Phú Diễn. Đồng thời giao UBND phường Phú Diễn chủ động, chủ trì lập, triển khai thực hiện dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu tái định cư theo quy định. Sở Quy hoạch - Kiến trúc hướng dẫn UBND phường Đại Mỗ thực hiện cập nhật, lập quy hoạch chi tiết thực hiện dự án theo quy định.⁴

+ Tại Thông báo số 107/TB-VP ngày 09/02/2026 của Văn phòng UBND Thành phố Thông báo Kết luận, chỉ đạo của Phó Chủ tịch UBND Thành phố Trương Việt Dũng tại cuộc họp rà soát tiến độ giải phóng mặt bằng thực hiện một số công trình giao thông trọng điểm trên địa bàn Thành phố, trong đó: Ưu tiên bố trí quỹ đất tại ô đất ĐM2, phường Đại Mỗ để phục vụ công tác bố trí tái định cư, giải phóng mặt bằng cho Dự án. UBND phường có trách nhiệm thông báo đến các hộ dân đủ điều kiện được bố trí tái định cư tại ô đất ĐM2, phường Đại Mỗ; đồng thời cam kết không đề xuất, không phát sinh nhu cầu bố trí quỹ đất tái định cư tại các vị trí khác.

+ Tại ô quy hoạch ký hiệu F/NO3 nêu trên, nhu cầu để bố trí tái định cư để thực hiện dự án Vành đai 2,5 (Đoạn Khu đô thị mới Dịch Vọng - Dương Đình Nghệ), nhu cầu đề xuất 48 ô đất với tổng diện tích đất ở khoảng 2.630m².⁵

- Tại cuộc họp Liên ngành Thành phố ngày 12/02/2026 (do Sở Nông nghiệp và

² Khu đất có vị trí sơ bộ: Phía Bắc tiếp giáp với tuyến đường phân khu vực theo quy hoạch rộng B=13-15,5m; phía Đông tiếp giáp với tuyến đường khu vực theo quy hoạch rộng B=17,5m; phía Tây tiếp giáp với tuyến đường liên khu vực theo quy hoạch rộng B=43m; phía Nam tiếp giáp với tuyến đường khu vực rộng theo quy hoạch B=21,25m). Các tuyến đường nêu trên chưa được cấp thẩm quyền phê duyệt hồ sơ Phương án tuyến, vị trí công trình xây dựng tuyến đường. Khu vực này chưa có Quy hoạch chi tiết, tỷ lệ 1/500 được duyệt.

³ Theo QCVN 01:2021/BXD quy định Đất đơn vị ở gồm các chức năng: Các nhóm nhà ở, các công trình dịch vụ - công cộng, cây xanh công cộng phục vụ cho nhu cầu thường xuyên, hàng ngày của cộng đồng dân cư; đường giao thông (đường từ cấp phân khu khu vực đến đường nhóm nhà ở) và bãi đỗ xe cho đơn vị ở.

⁴ Sở Quy hoạch - Kiến trúc đã có Văn bản số 317/QHKT-TH ngày 19/01/2026, trong đó hướng dẫn UBND phường Phú Diễn và các đơn vị liên quan tổ chức triển khai thực hiện theo chỉ đạo của UBND Thành phố.

⁵ Tại Văn bản số 303/UBND-BQLDAĐTHT ngày 10/02/2026, UBND phường Yên Hòa đề xuất bố trí quỹ đất tái định cư dự án Vành đai 2,5 (đoạn Khu đô thị mới Dịch Vọng - Dương Đình Nghệ) khoảng 48 ô đất với diện tích đất ở khoảng 2.630m².

Môi trường chủ trì, trong đó có sự tham gia của đại diện: Sở Quy hoạch - Kiến trúc; UBND các phường Cầu Giấy, Yên Hòa, Phú Diễn), Liên ngành thống nhất báo cáo UBND Thành phố chấp thuận bố trí quỹ đất tái định cư tại ô đất F/NO3 thuộc phường Phú Diễn để thực hiện công tác bồi thường, tái định cư trên địa bàn phường Yên Hòa và phường Cầu Giấy để thực hiện dự án Vành đai 2,5 (đoạn Khu đô thị mới Dịch Vọng - Dương Đình Nghệ).

- Về trình tự thủ tục lập quy hoạch tổng mặt bằng:

+ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 và Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 144/2025/QH15 ngày 11/12/2025 quy định tại: Khoản 5 Điều 17: *UBND cấp xã tổ chức lập nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn gồm quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết có phạm vi quy hoạch thuộc phạm vi địa giới đơn vị hành chính do mình quản lý; Khoản 3 Điều 41: UBND cấp xã phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch và quy hoạch phân khu, nhiệm vụ quy hoạch và quy hoạch chi tiết trong phạm vi địa giới đơn vị hành chính do mình quản lý.* Theo khoản 3 Điều 10 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: Khu đất có quy mô khoảng 1,7ha thuộc trường hợp lập, chấp thuận quy hoạch tổng mặt bằng.

+ 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 tại khoản 2 Điều 12: *"Cấp phê duyệt quy hoạch có trách nhiệm ban hành kế hoạch kinh phí hàng năm, phê duyệt dự toán chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn"*.

Như vậy, tại ô quy hoạch ký hiệu F/NO3 nêu trên cơ bản đáp ứng nhu cầu bố trí để phục vụ quỹ đất tái định cư theo đề xuất của UBND phường Cầu Giấy và UBND phường Yên Hòa với tổng diện tích đất ở khoảng 8.000m² (trong đó nhu cầu UBND phường Yên Hòa 2.630m²; UBND phường Cầu Giấy 5.370m²). Việc bố trí kinh phí, phê duyệt dự toán chi phí, tổ chức lập quy hoạch tổng mặt bằng, chấp thuận quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư tại ô quy hoạch ký hiệu F/NO3 thuộc trách nhiệm, thẩm quyền của UBND phường Phú Diễn.

Sở Quy hoạch - Kiến trúc tổng hợp, báo cáo UBND Thành phố xem xét:

- Cho phép bố trí quỹ đất tái định cư phục vụ công tác thu hồi đất, giải phóng mặt bằng để thực hiện dự án đầu tư xây dựng tuyến đường Vành đai 2,5 (đoạn Khu đô thị mới Dịch Vọng - Dương Đình Nghệ) trên địa bàn phường Yên Hòa và phường Cầu Giấy tại ô quy hoạch ký hiệu F/NO3 (diện tích khoảng 1,69ha), phường Phú Diễn.

- Giao UBND phường Phú Diễn bố trí kinh phí, phê duyệt dự toán chi phí, tổ chức lập, chấp thuận Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư tại ô quy hoạch ký hiệu F/NO3 theo thẩm quyền quy định; Quy mô diện tích đất, phạm vi ranh giới lập quy hoạch và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc được xác định cụ thể trong quá trình tổ chức lập, chấp thuận quy hoạch tổng mặt bằng, đảm bảo đồng bộ các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật phù hợp quy hoạch khu vực, Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD và các quy định hiện hành khác có liên quan.

- Giao các Sở: Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Xây dựng, UBND phường

Cầu Giấy chủ động phối hợp với UBND phường Phú Diễn và UBND phường Yên Hòa triển khai thực hiện theo quy định.

Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội kính báo cáo UBND Thành phố xem xét, chỉ đạo thực hiện.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Giám đốc Sở;
- PGĐ Sở N.B. Nguyễn;
- Các Sở: NN&MT, TC, XD;
- UBND các phường: Cầu Giấy, Yên Hòa, Phú Diễn;
- Lưu: VT, TH, HTKT.

GIÁM ĐỐC



Nguyễn Trọng Kỳ Anh