

Số: /QĐ-UBND

Hà Nội, ngày tháng năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị H2-4, tỷ lệ 1/2000 tại một phần ô quy hoạch ký hiệu A1/O25

Địa điểm: phường Trương Mai, 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 Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26/11/2024; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 11/12/2025;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 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 quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; 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;

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;

Căn cứ Quyết định số 1216/QĐ-UBND ngày 05/8/2025 của Bộ Xây dựng về việc đình 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, 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 và Quyết định số 18/2025/QĐ-TTg ngày 28/6/2025 của Thủ tướng Chính phủ quy định về trình tự, thủ tục phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch đô thị và nông thôn được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức lập;

Căn cứ Quyết định số 1668/QĐ-UBND 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 về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu đô thị H2-4, tỷ lệ 1/2.000;

Căn cứ Quyết định số 5358/QĐ-UBND ngày 29/10/2025 của UBND Thành phố về việc giao nhiệm vụ tổ chức lập Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị H2-4, tỷ lệ 1/2000 tại ô quy hoạch ký hiệu A1/O25, phường Trương Mai, thành phố Hà Nội;

Căn cứ Thông báo số 442-TB/ĐU ngày 13/3/2026 Kết luận của Ban Thường vụ Đảng ủy UBND Thành phố về chủ trương Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị H2-4, tỷ lệ 1/2000 tại một phần ô quy hoạch ký hiệu A1/O25;

Căn cứ Thông báo số 312-TB/TU ngày 19/3/2026 của Thành ủy Hà Nội thông báo kết luận của Thường trực, Ban Thường vụ Thành ủy đối với một số nội dung báo cáo của Đảng ủy UBND Thành phố tại Hội nghị ngày 16/3/2026;

Xét đề nghị của UBND phường Tương Mai tại Tờ trình số 06/TTr-UBND ngày 23/01/2026; Báo cáo thẩm định số 840/BC-QHKT(QKD+HTKT) ngày 05/02/2026 và Tờ trình số 839/TTr-QHKT(QKD+HTKT) ngày 05/02/2026 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị H2-4, tỷ lệ 1/2000 tại một phần ô quy hoạch ký hiệu A1/O25;

Địa điểm: phường Tương Mai, thành phố Hà Nội.

1. Ranh giới, vị trí, quy mô nghiên cứu và quy mô dân số:

a) Ranh giới, vị trí: Khu vực lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch thuộc ô quy hoạch ký hiệu A1/O25 trong Quy hoạch phân khu đô thị H2-4, tỷ lệ 1/2.000 có phạm vi, ranh giới nằm trong địa giới hành chính phường Tương Mai, thành phố Hà Nội, có vị trí:

- Phía Bắc giáp khu dân cư hiện có thuộc phường Tương Mai và đường đi tiếp giáp ô quy hoạch Trường học (có ký hiệu A1/TH4);

- Phía Đông giáp tuyến đường quy hoạch (B = 40m) và khu dân cư hiện có thuộc phường Tương Mai;

- Phía Tây giáp đường quy hoạch ven sông Sét (B = 11,5m) và khu dân cư hiện có thuộc phường Tương Mai;

- Phía Nam giáp khu dân cư hiện có thuộc phường Tương Mai.

b) Quy mô nghiên cứu và quy mô dân số:

- Tổng diện tích đất nghiên cứu: khoảng 1,45ha.

- Quy mô dân số: khoảng 2.380 người [trong đó: Dân số hiện trạng khoảng 1.548 người (chưa bao gồm khoảng 32 nhân khẩu thuộc khoảng 08 hộ trong phạm vi các tuyến đường kết nối giao thông với trục chính nằm trong ranh giới điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị H2-4) và bổ sung dân số sau cải tạo, xây dựng lại Tập thể Trưng Định khoảng 832 người].

Ranh giới, vị trí và quy mô nghiên cứu khu vực lập Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị H2-4, tỷ lệ 1/2000 tại một phần ô quy hoạch ký hiệu A1/O25 do UBND phường Tương Mai đề xuất và xác nhận tại các Bản vẽ: QH-01 và QH-02 (kèm theo hồ sơ và Tờ trình số 06/TTr-UBND ngày 23/01/2026 của UBND phường Tương Mai).

2. Mục tiêu và nguyên tắc điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

a) Mục tiêu điều chỉnh:

- Thực hiện Nghị quyết số 25/NQ-HĐND ngày 23/9/2021 của HĐND Thành phố thông qua “Đề án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn thành phố Hà Nội”; Quyết định số 5289/QĐ-UBND ngày 18/12/2021 của UBND Thành phố về việc về việc ban hành “Đề án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên

địa bàn thành phố Hà Nội”; Chỉ đạo của UBND Thành phố tại các Thông báo số 555/TB-VP ngày 03/09/2025 và Thông báo số 558/TB-VP ngày 05/09/2025 của Văn phòng UBND Thành phố, nhằm cải tạo, xây dựng lại Khu tập thể Trương Định và phụ cận đảm bảo đồng bộ các công trình kiến trúc, cảnh quan, các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, gắn với việc cải tạo, chỉnh trang đô thị, tạo lập không gian kiến trúc đô thị hiện đại, hài hòa giữa khu vực cải tạo xây dựng lại Khu tập thể với tổng thể chung tại khu vực.

- Xác định chức năng sử dụng đất và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc phù hợp với định hướng Quy hoạch phân khu đô thị H2-4, tỷ lệ 1/2000 được duyệt, tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng, Tiêu chuẩn thiết kế và các quy định hiện hành. Đồng thời tiếp tục cụ thể hóa 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.

- Làm cơ sở để nghiên cứu lập quy hoạch đô thị cấp dưới (chấp thuận Quy hoạch tổng mặt bằng) và triển khai dự án đầu tư cải tạo, chỉnh trang đô thị và xây dựng lại Khu tập thể Trương Định, phường Trương Mai và làm cơ sở để các cấp chính quyền thực hiện quản lý đầu tư xây dựng theo quy định của pháp luật.

- Quy mô nghiên cứu lập Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị H2-4, tỷ lệ 1/2000 tại một phần ô quy hoạch ký hiệu A1/O25 có tổng diện tích đất khoảng 1,45ha (quy mô sử dụng đất nhỏ hơn 02 ha). Căn cứ tại điểm a, 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, việc lập dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại Tập thể Trương Định, phường Trương Mai tại khu đất nêu trên thuộc trường hợp chấp thuận Quy hoạch tổng mặt bằng, tỷ lệ 1/500 (do UBND phường Trương Mai chấp thuận Quy hoạch tổng mặt bằng theo thẩm quyền được quy định tại 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).

b) Nguyên tắc điều chỉnh:

- Việc điều chỉnh quy hoạch được thực hiện theo nguyên tắc không làm ảnh hưởng lớn đến tính chất, ranh giới, định hướng quy hoạch đã được phê duyệt; điều chỉnh chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất phù hợp với yêu cầu cải tạo, chỉnh trang đô thị và xây dựng lại khu tập thể Trương Định; Giữ nguyên mạng lưới hạ tầng kỹ thuật chính xung quanh khu đất theo quy hoạch được duyệt.

- Các nội dung khác ngoài phạm vi điều chỉnh cục bộ nêu trên được giữ nguyên theo Quy hoạch phân khu đô thị H2-4, tỷ lệ 1/2.000 được duyệt và các quyết định, quy định khác có liên quan của cấp thẩm quyền.

3. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

a) Về quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

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 đề xuất cải tạo, xây dựng lại Tập thể Trương Định, phường Trương Mai, thành phố Hà Nội có tổng diện tích nghiên cứu khoảng 1,45ha thuộc một phần ô quy hoạch

ký hiệu A1/O25 có chức năng là đất nhóm nhà ở hiện có (cải tạo chỉnh trang) với các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc chung của cả ô quy hoạch: Mật độ xây dựng: 30 ÷ 60%; Tầng cao: 01 ÷ 05 tầng.

Nay, điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị H2-4 tại một phần ô quy hoạch ký hiệu A1/O25 khu đất có tổng diện tích nghiên cứu khoảng 1,45ha để cải tạo, xây dựng lại tập thể Trương Định thuộc phường Trương Mai với các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc chung của cả ô quy hoạch: Mật độ xây dựng: 30 ÷ 60% (giữ nguyên theo Quy hoạch phân khu đô thị H2-4 được duyệt); Tầng cao: tối đa 30 tầng (cơ bản phù hợp với tầng cao tối đa công trình được xác định trong Khu quy hoạch A thuộc Quy hoạch phân khu đô thị H2-4 được duyệt; tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng - QCVN 01: 2021/BXD và Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành). Nội dung chính cơ bản như sau:

BẢNG ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH PHÂN KHU ĐÔ THỊ H2-4

Theo QHPK đô thị H2-4 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định 6499/QĐ-UBND ngày 27/11/2015					Điều chỉnh cục bộ QHPK đô thị H2-4 tại một phần ô quy hoạch ký hiệu A1/O25			
Tên ô đất	Chức năng sử dụng đất	Diện tích	Mật độ xây dựng	Tầng cao	Chức năng sử dụng đất	Diện tích	Mật độ xây dựng	Tầng cao
		(ha)	(%)	(Tầng)		(ha)	(%)	(Tầng)
Khu đất khoảng 1,45ha thuộc ô quy hoạch ký hiệu A1/O25	Đất nhóm nhà ở hiện có (cải tạo chỉnh trang)	1,45	30 ÷ 60	01 ÷ 05	Đất nhóm nhà ở dự kiến	1,45	30 ÷ 60	30 (*)

Ghi chú:

(*) Cơ bản phù hợp với tầng cao tối đa công trình được xác định trong Khu quy hoạch A thuộc 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.

- Trên cơ sở quy mô diện tích, chức năng sử dụng đất đã được xác định tại Quy hoạch phân khu đô thị H2-4, dân số đề xuất tính đến giai đoạn 2020 tại ô quy hoạch ký hiệu A1 khoảng 16.000 người và bổ sung tăng thêm khoảng 832 người (sau điều chỉnh là khoảng 16.832 người) trên nguyên tắc: (1) Chỉ tiêu đất cây xanh đơn vị ở 1m²/người (chưa bao gồm 1m²/người trong đất nhóm nhà ở); (2) Dung nạp chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc tại ô quy hoạch ký hiệu A1 đảm bảo tuân thủ theo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng (QCVN 01: 2021/BXD) và các Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành.

- Về ranh giới, diện tích đất nhóm nhà ở hiện có (cải tạo chỉnh trang), bố cục công trình xây dựng trong khu vực điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị H2-4 và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc tại khu đất: Mật độ xây dựng, tầng cao/chiều cao công trình, hệ số sử dụng đất, dân số, căn hộ... sẽ được xác định cụ thể, chính xác trong giai đoạn lập Quy hoạch tổng mặt bằng, tỷ lệ 1/500 theo quy định tại khoản 6, Điều 10 Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ và dự án đầu tư xây dựng được UBND phường Trương Mai chấp thuận theo thẩm quyền.

- Khoảng lùi công trình so với chỉ giới đường đỏ và khoảng cách giữa các công trình tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng (QCVN 01: 2021/BXD) và các Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành; Đảm bảo khớp nối đồng bộ với hệ

thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội khu vực, đảm bảo phù hợp với các quy định về phòng cháy chữa cháy...

- UBND phường Tương Mai có trách nhiệm nghiên cứu, thực hiện dự án đầu tư hạ tầng kỹ thuật khu vực mở các trục đường kết nối khu vực nghiên cứu với đường ven sông Sét và phố Trương Định tuân thủ theo quy hoạch được cấp thẩm quyền phê duyệt.

b) Về tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan tại một phần ô quy hoạch ký hiệu A1/O25 thuộc 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 sẽ được đánh giá, xem xét cụ thể trong giai đoạn UBND phường Tương Mai tổ chức lập, thẩm định và chấp thuận Quy hoạch tổng mặt bằng, tỷ lệ 1/500 theo thẩm quyền, đảm bảo hài hòa với cảnh quan chung khu vực đô thị, phù hợp với tính chất và chức năng sử dụng công trình; Đảm bảo các yêu cầu về an toàn phòng cháy chữa cháy theo quy định, khớp nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực theo quy hoạch, tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng (QCVN 01: 2021/BXD) và các Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành có liên quan...

- Chỉ giới xây dựng và khoảng cách giữa các công trình khi lập Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị H2-4 tại một phần ô quy hoạch ký hiệu A1/O25 sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn UBND phường Tương Mai tổ chức lập, thẩm định và chấp thuận Quy hoạch tổng mặt bằng, tỷ lệ 1/500 và lập dự án đầu tư xây dựng được cấp thẩm quyền phê duyệt phải phù hợp với Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng (QCVN 01: 2021/BXD) và các Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành có liên quan...

c) Về quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

- Nội dung nghiên cứu lập Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị H2-4, tỷ lệ 1/2000 tại một phần ô quy hoạch ký hiệu A1/O25 trên cơ sở giữ nguyên nội dung về quy hoạch hạ tầng kỹ thuật xung quanh ô quy hoạch ký hiệu A1/O25 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.

- Quá trình UBND phường Tương Mai triển khai lập Quy hoạch tổng mặt bằng, tỷ lệ 1/500 cần xác định rõ quy mô dân số trước và sau điều chỉnh của ô đất ký hiệu A1/O25 và việc đề xuất thay đổi các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc: Mật độ xây dựng, tầng cao công trình... so với Quy hoạch phân khu đô thị H2-4 được duyệt đề bổ sung đánh giá khả năng đáp ứng hạ tầng kỹ thuật, giao thông trước và sau khi điều chỉnh.

- Xác định, bổ sung đường giao thông kết nối khu vực xây dựng chung cư cao tầng sau cải tạo với đường ven sông Sét và phố Trương Định theo chỉ đạo của UBND Thành phố tại Thông báo số 555/TB-VP ngày 03/09/2025 của Văn phòng UBND Thành phố; Bổ sung giải pháp Quy hoạch không gian ngầm.

Điều 2. Tổ chức thực hiện.

- UBND phường Tương Mai và đơn vị tư vấn thiết kế lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch: Chịu trách nhiệm về pháp lý tổ chức lập (bao gồm cả quy trình; phạm

vi, đối tượng, thời gian, hình thức, kết quả tổng hợp... ý kiến cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư có liên quan), số liệu, tính chính xác, tính thống nhất, đồng bộ với hệ thống bản vẽ, thuyết minh.

- Giao Sở Quy hoạch - Kiến trúc kiểm tra, xác nhận hồ sơ, bản vẽ Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị H2-4, tỷ lệ 1/2000 tại ô quy hoạch ký hiệu A1/O25 nêu trên phù hợp với nội dung Quyết định phê duyệt này; Lưu trữ hồ sơ đồ án quy hoạch theo quy định.

- UBND phường Tương Mai chủ trì, phối hợp với Sở Quy hoạch - Kiến trúc và các đơn vị có liên quan tổ chức công bố công khai đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị H2-4, tỷ lệ 1/2000 tại ô quy hoạch ký hiệu A1/O25 được duyệt để các tổ chức, cơ quan có liên quan và nhân dân được biết, thực hiện; UBND phường Tương Mai tổ chức tuyên truyền, đảm bảo không phát sinh khiếu kiện trong quá trình triển khai tiếp theo.

- UBND phường Tương Mai chịu trách nhiệm kiểm tra, giám sát việc xây dựng theo quy hoạch được phê duyệt, xử lý các trường hợp xây dựng sai quy hoạch theo thẩm quyền và quy định của pháp luật.

- Giao Sở Tài chính, Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Xây dựng và các sở ngành liên quan tham mưu các nội dung điều chỉnh thuộc lĩnh vực được giao quản lý theo đúng quy định hiện hành.

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

Chánh Văn phòng UBND Thành phố; Giám đốc các Sở: Quy hoạch - Kiến trúc, Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính; Giám đốc Công an Thành phố; Viện trưởng Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội; Chủ tịch UBND phường Tương Mai; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị, tổ chức và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

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

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

Dương Đức Tuấn