



ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI  
VIỆN QUY HOẠCH XÂY DỰNG HÀ NỘI  
HANOI URBAN PLANNING INSTITUTE - HUPI

**THUYẾT MINH 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.*

SỞ QUY HOẠCH-KIẾN TRÚC  
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

**THẨM ĐỊNH QUY HOẠCH**

Số: 2122.../...&NKT

Ngày: 02...tháng 4...năm 2026



**THUYẾT MINH  
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.*

Cơ quan thẩm định:

**SỞ QUY HOẠCH – KIẾN TRÚC HÀ NỘI**

Xác nhận nội dung Thuyết minh 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 phù hợp Quyết định số 1331/QĐ-UBND ngày 26/3/2026 của UBND thành phố Hà Nội.

(Kèm theo Tờ trình số 839/TTr-QHKT(QKD+HTKT) ngày 05/2/2026)

Hà Nội, ngày.....tháng....năm 2026

**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**



**TRẦN QUANG TUYẾN**

Cơ quan lập quy hoạch:

**ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG TƯƠNG MAI**



**CHỦ TỊCH**

*Đào Thị Thu Hằng*

Đơn vị tư vấn lập quy hoạch:

**VIỆN QUY HOẠCH XÂY DỰNG HÀ NỘI**

**KT. VIỆN TRƯỞNG  
PHÓ VIỆN TRƯỞNG**



**ĐÀO DUY HƯNG**

HÀ NỘI – 2026

MỤC LỤC

<b>PHẦN 1 LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT LẬP QUY HOẠCH.....</b>	<b>2</b>
1.1. Lý do, sự cần thiết thực hiện điều chỉnh cục bộ quy hoạch.....	2
1.2. Mục tiêu điều chỉnh quy hoạch .....	3
1.3. Cơ sở thiết kế quy hoạch.....	4
1.3.1. Luật, quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế.....	4
1.3.2. Các căn cứ pháp lý.....	5
1.3.3. Các cơ sở bản đồ .....	7
1.4. Tên Đồ án và hình thức đầu tư .....	7
1.5. Quy mô lập quy hoạch .....	8
1. Vị trí, ranh giới và quy mô .....	8
2. Đặc điểm điều kiện tự nhiên .....	9
2.1 Địa hình, địa mạo:.....	9
2.2 Khí hậu thời tiết:.....	9
2.3 Thủy văn: .....	10
3. Hiện trạng sử dụng đất, cảnh quan .....	10
4. Hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật.....	11
5. Nhận xét khái quát .....	13
<b>PHẦN 3 NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH .....</b>	<b>14</b>
1. Hiện trạng sử dụng đất đã được phê duyệt: .....	14
2. Lý do và điều kiện điều chỉnh quy hoạch: .....	14
<b>PHẦN 4 ĐỀ XUẤT ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH.....</b>	<b>15</b>
1. Nguyên tắc điều chỉnh.....	15
2. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch sử dụng đất.....	15
3. Khả năng đáp ứng về hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật. ....	16
4. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan.....	17
4.1 Các yêu cầu về tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan.....	17
4.2 Chỉ giới đường đỏ chỉ giới xây dựng .....	18
4.3 Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật.....	19
<b>PHẦN 5 THIẾT KẾ ĐÔ THỊ.....</b>	<b>20</b>
<b>PHẦN 6 QUẢN LÝ QUY HOẠCH XÂY DỰNG.....</b>	<b>21</b>
<b>PHẦN 7 PHẠM VI TRÁCH NHIỆM VÀ LẤY Ý KIẾN CỘNG ĐỒNG DÂN CƯ.....</b>	<b>22</b>
<b>PHẦN 8 KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ .....</b>	<b>23</b>
<b>PHỤ LỤC 1   CÁC VĂN BẢN PHÁP LÝ .....</b>	<b>24</b>
<b>PHỤ LỤC 2   CÁC BẢN VẼ THU NHỎ.....</b>	<b>27</b>
<b>PHỤ LỤC 3   TỔNG HỢP, GIẢI TRÌNH, TIẾP THU Ý KIẾN CÁC CƠ QUAN, TỔ CHỨC, CÁ NHÂN VÀ CỘNG ĐỒNG DÂN CƯ CÓ LIÊN QUAN VỀ NỘI DUNG ĐỒ ÁN .....</b>	<b>Error! Bookmark not defined.</b>

## PHẦN 1

### LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT LẬP QUY HOẠCH

#### 1.1. Lý do, sự cần thiết thực hiện điều chỉnh cục bộ quy hoạch

- Triển khai thực hiện Đề án, Kế hoạch và các Quyết định, chủ trương, chỉ đạo của Thành ủy, HĐND, UBND Thành phố, Ban chỉ đạo cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn thành phố Hà Nội; Các quy định pháp luật hiện hành của Nhà nước và Thành phố về quy hoạch đô thị; Cụ thể hóa định hướng 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 và định hướng Đề án điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065 (do Viện Quy hoạch đô thị và nông thôn Quốc gia - VIUP lập năm 2024) đã được Thủ tướng Chính Phủ phê duyệt tại Quyết định số 1668/QĐ-TTg ngày 27/12/2024; Đáp ứng yêu cầu phát triển đô thị trong khu vực mang tính bền vững, ổn định lâu dài, đồng bộ giữa khu phát triển mới và khu đô thị hiện có.
- Khu tập thể Trương Định được quy hoạch và bắt đầu xây dựng vào đầu những năm 1980 của thế kỷ 20, thời điểm sau khi đất nước hoàn toàn giải phóng, điều kiện kinh tế xã hội của đất nước nói chung và thủ đô Hà Nội nói riêng còn gặp rất nhiều khó khăn. Khu vực này bao gồm các nhà tập thể được xây dựng theo mô hình lắp ghép cao từ 02 đến 05 tầng và từng là nơi ở của nhiều hộ gia đình, một phần của sự phát triển nhà ở trong thời kỳ kinh tế bao cấp. Khu tập thể được nghiên cứu tổ chức quy hoạch và xây dựng theo mô hình tiểu khu hoàn toàn mới, đồng bộ về hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật, áp dụng chủ yếu theo các tiêu chí cũ với tiêu chuẩn tối thiểu nhất, chủ yếu tạo quỹ nhà đảm bảo bố trí đủ nơi ăn ở và sinh hoạt cho người dân Thủ đô mà chưa thực sự tính toán được nhu cầu phát triển dài hạn. Mặc dù vậy, mô hình và thực tiễn cho thấy Khu tập thể này đã có vai trò quan trọng trong giai đoạn phát triển của thủ đô Hà Nội trong giai đoạn đây.
- Đến nay, khu tập thể Trương Định với các khối nhà ở tập thể đã và đang xuống cấp. Do nhu cầu cấp thiết về nhà ở và nơi làm việc, trong những năm qua tình trạng coi nơi để tăng diện tích sử dụng ở các khối nhà ở tập thể và không gian chung diễn ra phổ biến và gây ra nhiều bức xúc cho xã hội. Trong khi đó cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội quá tải, ngày càng bị xuống cấp và không đảm bảo điều kiện vệ sinh môi trường, ngập úng do thiếu hệ thống thoát nước, thiếu sân chơi, thiếu cây xanh...
- Theo định hướng Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1668/QĐ-TTg ngày 27/12/2024, các dự án đầu tư cải tạo xây dựng lại chung cư cũ đã thực hiện và đang triển khai theo hướng hạn chế phát triển dân số, khuyến khích di dân, giãn dân nhằm giảm tải cho khu vực. Tuy nhiên, quá trình thực hiện đã đặt ra những thách thức trong việc hài hòa lợi ích giữa các bên với việc làm gia tăng dân số gây sức ép lên hệ thống hạ tầng đô thị của khu vực. Thách thức này khiến việc quy hoạch, cải tạo, xây dựng lại các khu tập thể cần được xem xét lại ở bình diện rộng hơn và với góc nhìn khách quan hơn.
- Ngày 29/10/2025, UBND thành phố Hà Nội đã có Quyết định số 5358/QĐ-UBND giao UBND phường Trương Mai là đơn vị 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,

**Thuyết minh 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 thành phố Hà Nội bằng nguồn vốn ngân sách phường Trương Mai.

- Thực hiện chỉ đạo của Thành phố cùng với nhu cầu thực tiễn vô cùng cấp bách, việc nghiên cứu 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 là phù hợp với tình hình thực tế và cần thiết, nhằm khớp nối mạng lưới hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, chức năng sử dụng đất, không gian kiến trúc cảnh quan, cân đối quy mô dân số dự án (để phù hợp dân số không chế mới theo định hướng 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 27/12/2024), nâng cao chất lượng cuộc sống của dân cư trong khu tập thể và tạo mỹ quan cho đô thị, khớp nối giữa khu xây dựng mới với khu dân cư hiện hữu và các dự án đã, đang triển khai, đồng thời tăng hiệu quả sử dụng đất cho phát triển đô thị. Đồ án quy hoạch sẽ là cơ sở để nghiên cứu lập Quy hoạch chi tiết 1/500, lập dự án đầu tư xây dựng theo đúng quy định hiện hành, nhằm giải quyết nhu cầu chung của dân cư khu vực cũng như Thành phố.

## **1.2. Mục tiêu điều chỉnh quy hoạch**

- 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

**Thuyết minh 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 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).

### **1.3. Cơ sở thiết kế quy hoạch**

#### **1.3.1. Luật, quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế**

- Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024, có hiệu lực từ ngày 01/7/2025; Luật 144/2025/QH15 ngày 11/12/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;
- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/06/2014;
- Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 17/06/2020, có hiệu lực từ ngày 01/01/2021;
- Luật Thủ đô số 39/2024/QH15;
- Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều của Luật quy hoạch đô thị và nông thôn;
- Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 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 214/2025/NĐ-CP ngày 04/08/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà thầu;
- Quyết định số 1216/QĐ-BXD ngày 05/08/2025 của Bộ Xây dựng về việc đình chỉ Nghị định số 145/2025/CP-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 cấp tỉnh tổ chức lập;
- Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ quy định về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;
- Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc;
- Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;
- Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;
- Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng về 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

**Thuyết minh 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 một số điều của Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

- Nghị định số 64/2010/NĐ-CP ngày 11/06/2010 của Chính phủ về quản lý cây xanh đô thị;
- Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ Xây dựng về ban hành QCVN 01:2021/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng;
- Thông tư số 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 các công trình hạ tầng kỹ thuật;
- Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành, các văn bản tài liệu khác có liên quan.

### **1.3.2. Các căn cứ pháp lý**

- Quyết định số 1569/QĐ-TTg ngày 12/12/2024 của Thủ tướng chính phủ về việc phê duyệt quy hoạch Thủ đô Hà Nội thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;
- 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 về việc ban hành Quy chế quản lý kiến trúc thành phố Hà Nội;
- 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;
- Quyết định số 913/QĐ-UBND ngày 15/3/2022 của UBND thành phố Hà Nội về phê duyệt Quy hoạch chung không gian xây dựng ngầm đô thị trung tâm - thành phố Hà Nội đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050, tỷ lệ 1/10.000;
- 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;
- Nghị quyết số 67/2025/NQ-HĐND ngày 27/11/2025 của HĐND Thành phố thông qua “Quy định một số biện pháp hỗ trợ, khuyến khích thực hiện dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị trên địa bàn thành phố Hà Nội”;
- Nghị quyết số 68/2025/NQ-HĐND ngày 27/11/2025 của HĐND Thành phố thông qua “Quy định chi tiết một số nội dung thực hiện dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị trên địa bàn thành phố Hà Nội”;
- Nghị quyết số 69/2025/NQ-HĐND ngày 27/11/2025 của HĐND Thành phố thông qua “Quy định về một số cơ chế hỗ trợ di dời, bồi thường, tái định cư khi thực hiện dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị trên địa bàn thành phố Hà Nội”;
- 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”;

**Thuyết minh 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

- Thông báo số 555/TB-VP ngày 03/09/2025 của Văn phòng UBND thành phố Hà Nội về việc Thông báo Kết luận, chỉ đạo của Phó Chủ tịch UBND Thành phố Dương Đức Tuấn tại cuộc họp nghe báo cáo về công tác cải tạo, xây dựng lại Tập thể Trương Mai, phường Trương Mai;
- Thông báo số 558/TB-VP ngày 05/09/2025 của Văn phòng UBND thành phố Hà Nội về việc Thông báo Kết luận, chỉ đạo của Phó Chủ tịch UBND Thành phố Dương Đức Tuấn – Phó Trưởng Ban Thường trực Ban chỉ đạo cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ trên địa bàn Thành phố tại cuộc họp nghe báo cáo về tiến độ triển khai công tác cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn Thành phố;
- Văn bản số 4773/QHKT-QKĐ ngày 01/10/2025 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc về việc Hướng dẫn về quy hoạch đối với công tác cải tạo, xây dựng lại Tập thể Trương Định thuộc phường Trương Mai theo đề nghị tại Mục 1 Văn bản số 566/UBND-KTHTĐT ngày 10/9/2025 của UBND phường Trương Mai;
- 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 một phần ô quy hoạch ký hiệu A1/O25;
- Thông báo số 695/TB-VP ngày 29/10/2025 của Văn phòng UBND Thành phố về việc thông báo kết luận, chỉ đạo của Phó Chủ tịch UBND Thành phố Dương Đức Tuấn về tình hình xây dựng Đề án xác định khu vực cần thực hiện cải tạo, chỉnh trang đô thị và kiểm điểm tiến độ triển khai công tác cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn Thành phố;
- Thông báo số 85-TB/ĐU ngày 17/01/2026 của Đảng ủy phường Trương Mai về kết luận họp Ban Thường vụ Đảng ủy Phường về công tác quy hoạch phục vụ nhiệm vụ cải tạo, xây dựng lại và tái thiết chung cư cũ đối với khu tập thể Trương Định, phường Trương Mai;
- Văn bản số 137/UBND-KTHTĐT ngày 19/01/2026 của UBND phường Trương Mai tổng hợp ý kiến các cơ quan, tổ chức, cá nhân, cộng đồng dân cư về đề án 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 và Quy hoạch tổng mặt bằng, tỷ lệ 1/500 cải tạo, xây dựng lại và tái thiết chung cư cũ đối với khu tập thể Trương Định (nhà A, B, C, D, E, H1, H2, H3, H4, H5), phường Trương Mai (có kèm theo Biên bản niêm yết công khai ngày 17/12/2025 và Biên bản kết thúc niêm yết công khai ngày 16/01/2026 đã được UBND phường Trương Mai tổ chức lấy ý kiến của cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư khu vực có liên quan; Biên bản họp ngày 15/01/2026 về việc lấy ý kiến cộng đồng dân cư khu vực xung quanh);
- Tờ trình số 06/TTr-UBND ngày 23/01/2026 của UBND phường Trương Mai đề nghị thẩm định đề 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, phường Trương Mai, thành phố Hà Nội;
- Báo cáo thẩm định số 840/BCQHKT(QKĐ+HTKT) ngày 05/02/2026 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc về việc 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, phường Trương Mai, thành phố Hà Nội;
- Tờ trình số 839/TTrQHKT(QKĐ+HTKT) ngày 05/02/2026 của Sở Quy hoạch - Kiến

**Thuyết minh 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  
trúc về việc 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, phường Tương Mai, thành phố Hà Nội;

- Văn bản số 2637/VP-ĐT ngày 12/02/2026 của UBND Thành phố về việc 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;
- Văn bản số 1132/QHKT-QKD ngày 13/02/2026 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc về việc rà soát, bổ sung quy mô dân số của khu vực nghiên cứu 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/O2510/9/2025 thuộc phường Tương Mai, thành phố Hà Nội;
- Văn bản số 438/UBND-KTHTĐT ngày 21/02/2026 của UBND phường Tương Mai về việc báo cáo rà soát hiện trạng 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;
- Văn bản số 1330/QHKT-QKD ngày 27/02/2026 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc về việc báo cáo rà soát, bổ sung quy mô dân số của khu vực nghiên cứu 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 thuộc phường Tương Mai, thành phố Hà Nội;
- 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;
- 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;
- Quyết định số 1331/QĐ-UBND ngày 26/3/2026 của UBND thành phố Hà Nội 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.

### **1.3.3. Các cơ sở bản đồ**

- Hồ sơ đồ án Quy hoạch Thủ đô Hà Nội thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;
- Hồ sơ đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065;
- Hồ sơ đồ án Quy hoạch phân khu đô thị H2-4, tỷ lệ 1/2000;
- Hồ sơ đồ án 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;
- Bản đồ nền đo đạc hiện trạng tỷ lệ 1/2000.
- Các tài liệu khác có liên quan.

### **1.4. Tên Đồ án và hình thức đầu tư**

- Tên đồ án: 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.
- Chủ đầu tư : Ủy ban nhân dân phường Tương Mai.

**Thuyết minh 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

- Tổng diện tích đất nghiên cứu khoảng: 1,45 ha.
- Tỷ lệ : 1/2000.
- Hình thức đầu tư : Đầu tư cải tạo, chỉnh trang và tái thiết đô thị (nhà chung cư cũ).

### **1.5. Quy mô lập quy hoạch**

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

## ĐẶC ĐIỂM HIỆN TRẠNG KHU VỰC QUY HOẠCH

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

#### 1.1 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.

#### 1.2 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 dân số sau cải tạo, xây dựng lại Tập thể Trương Định khoảng 832 người].

#### \*Ghi chú:

- Ranh giới, vị trí và quy mô nghiên cứu hu vực lập Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân hu đô thị H2-4, tỷ lệ 1/2000 tại một phần ô quy hoạch ý 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).

- Ranh giới lập quy hoạch tổng mặt bằng sẽ được UBND phường Tương Mai xác định cụ thể trong giai đoạn tiếp theo, đảm bảo phù hợp các quy định hiện hành.

### 2. Đặc điểm điều kiện tự nhiên

#### 2.1 Địa hình, địa mạo:

- Khu vực nghiên cứu thuộc vùng đồng bằng tương đối bằng phẳng, độ chênh lệch địa hình không lớn, cao độ trung bình 5,12- 5,19 m.

#### 2.2 Khí hậu thời tiết:

Đặc điểm chung

- Khu vực nghiên cứu cùng chung với chế độ khí hậu của Thành phố Hà Nội, trong vùng bị ảnh hưởng của khí hậu gió mùa.
  - Nhiệt độ trung bình là: 23,4oC.

- Nhiệt độ cao nhất trung bình năm: 28,7oC.
- Nhiệt độ thấp nhất trung bình năm: 16,6oC.
- Độ ẩm không khí trung bình năm: 84%.
- Lượng mưa trung bình hàng năm là: 1.670mm.
- Số giờ nắng trung bình năm: 1640 giờ.
- Khí hậu chia làm 2 mùa rõ rệt:
  - Mùa nóng: từ tháng 4 đến tháng 10, gió chủ yếu là gió Đông Nam, nhiệt độ cao nhất 38oC.
  - Mùa lạnh: từ tháng 11 đến hết tháng 3, gió chủ yếu là gió Đông Bắc; trời rét, khô, nhiệt độ thấp nhất là 8oC.
- Độ ẩm trung bình hàng năm là 84,5%; Độ ẩm có lúc đạt 100% vào mùa mưa; bão thường xuất hiện trong tháng 7 & 8, cấp gió từ 8 – 10, có khi giật đến cấp 12.

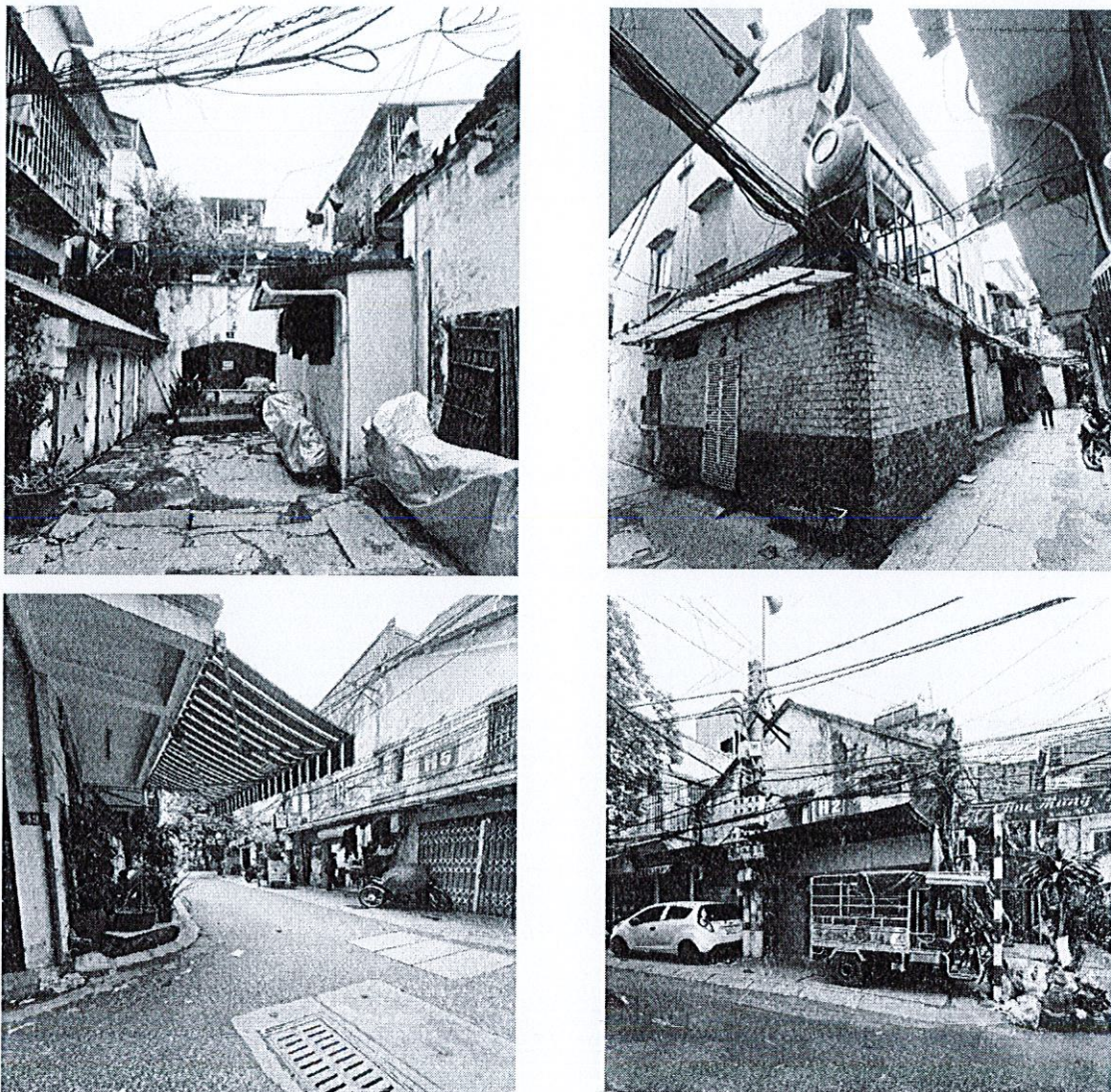
### **2.3 Thủy văn:**

- Chế độ thủy văn chịu ảnh hưởng của hệ thống Sông Sét, Sông Kim Ngưu, sông Tô Lịch và sông Hồng, các kênh mương hồ đầm mặt nước nối kết, xen lẫn vùng trũng nông nghiệp.
- Nước mưa được thoát ra sông Sét, Sông Kim Ngưu và các hồ, ao đầm tự nhiên hiện có, một phần thoát vào hồ Yên Sở và thoát ra sông Hồng.
- Ngoài hệ thống các sông thoát nước, chế độ thủy văn còn chịu ảnh hưởng của các hồ điều hòa tiêu thoát nước chính: Hồ Yên Sở, Yên Duyên, Trần Phú...

### **3. Hiện trạng sử dụng đất, cảnh quan**

- Các công trình nhà tập thể cũ: 10 tòa nhà tập thể cũ cao 2 tầng được bố trí thành 10 cụm không gian. Các công trình này được xây dựng từ những năm 1970-1980, đến nay đã bị biến dạng, không còn giữ nguyên bản. Hình thức kiến trúc, bố cục không gian cũng như công năng sử dụng đã bộc lộ nhiều nhược điểm và không đáp ứng được sự phát triển của xã hội, hầu hết các công trình nhà ở chung cư đã bị xuống cấp (đặc biệt là về chất lượng, kết cấu và cả hình thức kiến trúc công trình, không gian cảnh quan, hệ thống hạ tầng kỹ thuật...). Việc xây dựng coi nới tự phát, tăng quy mô dân số, mật độ xây dựng tăng gấp nhiều lần so với thiết kế quy hoạch xây dựng ban đầu. Đồng thời do cả một quá trình buông lỏng quản lý, đến nay toàn bộ các dãy nhà đã bị lấn chiếm tràn lan dẫn đến hư hỏng nặng. Tình trạng coi nới buôn bán trong không gian sinh hoạt chung diễn ra phổ biến, biến những không gian chung này trở thành những không gian riêng, không còn diện tích sinh hoạt chung, thể dục thể thao.
- Các cụm nhà tập thể chia lô thấp tầng, và các nhà liền kề được xây dựng khá tự phát, không theo định hướng kiến trúc chung, người dân vẫn tự ý coi nới mở rộng làm mất mỹ quan chung của khu vực. Do quá trình coi nới, các ngõ đã hẹp nay càng hẹp, điều kiện chiếu sáng kém.
- Trong khu vực nghiên cứu, các hoạt động thương mại hiện nay tương đối sôi động chủ yếu là các mô hình thương mại bán lẻ quy mô nhỏ. Không gian sinh hoạt, giải trí cho cư

**Thuyết minh 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 dân và khu vực cây xanh không đủ, chưa đáp ứng tiêu chuẩn môi trường sống lành mạnh.**



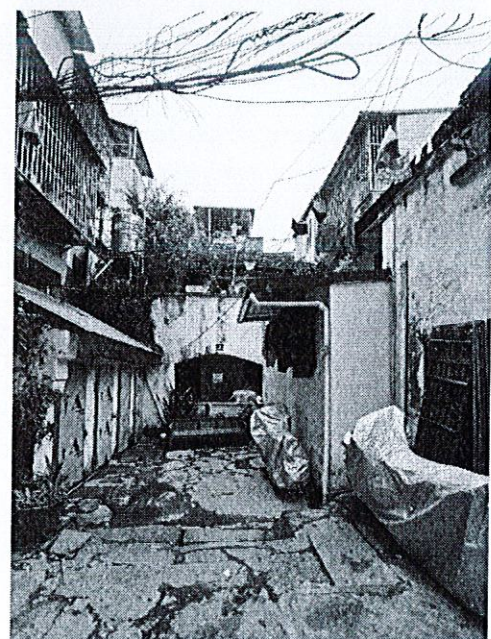
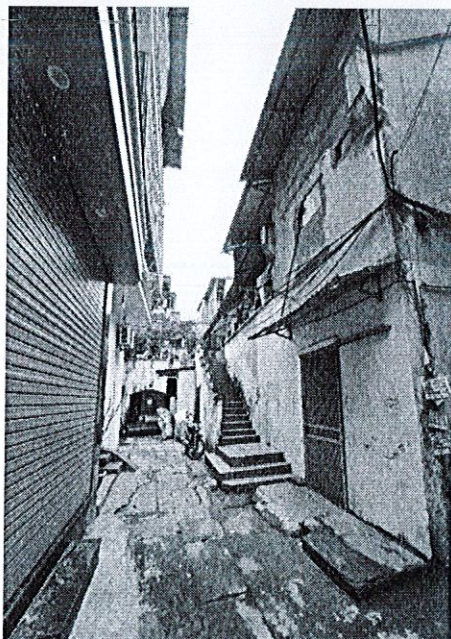
Hình 1: Hiện trạng cảnh quan khu vực nghiên cứu

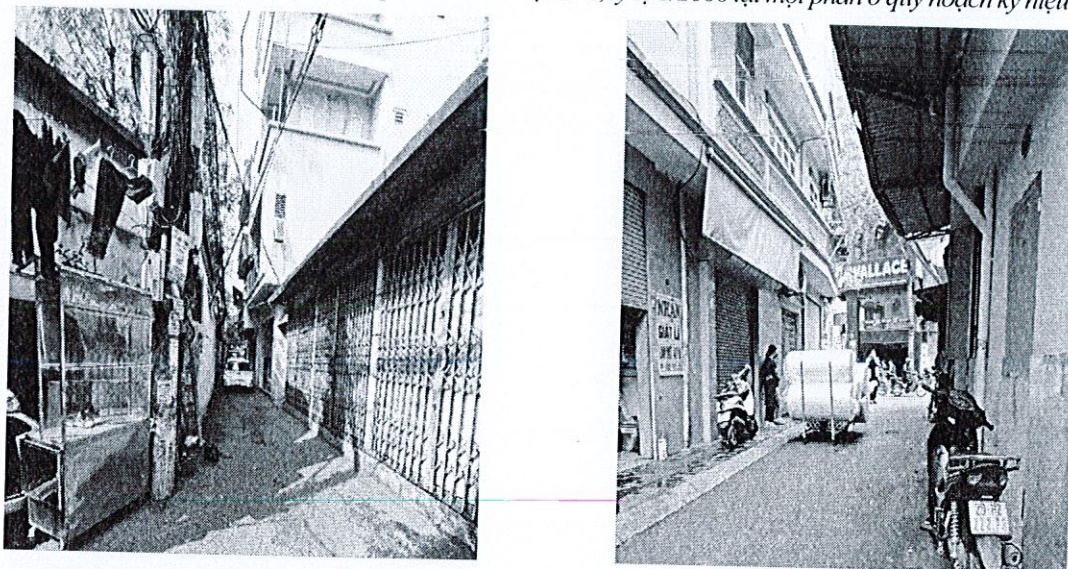
#### **4. Hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật**

- Đối với mạng giao thông nội bộ: Mạng lưới giao thông phức tạp, mặt cắt đường nhỏ, không thống nhất về cấp đường, nhiều đoạn bị lấn chiếm để bán hàng gây khó khăn cho quá trình lưu thông. Hệ thống đường giao thông từ các trục đường lớn Nguyễn An Ninh, Trương Định và đường bờ sông Sét vào khu chung cư cũ là các ngõ nhỏ, không thể đáp ứng xe ô tô lưu thông ra vào, đặc biệt xe chữa cháy không thể ra vào, do đó không đảm bảo cứu, hộ cứu nạn PCCC...
- Đối với hiện trạng cao độ nền và thoát nước: Nền hiện trạng của khu vực thuộc khu nội đô đã xây dựng lâu năm và chủ yếu là các sân gạch, bê tông, mặt đường bê tông, bê tông nhựa và các công trình dân dụng. Toàn bộ khu vực nghiên cứu lập quy hoạch hiện sử dụng hệ thống thoát nước chung nước mưa nước thải được thu gom vào các rãnh, cống trên các tuyến nội bộ rồi đổ về các tuyến cống chính trên đường bờ sông Sét và phố Trương Định. Hệ thống cống, rãnh thoát nước trong khu vực có tiết diện nhỏ, đã xuống cấp, không còn đáp ứng được yêu cầu thoát nước.
- Đối với hệ thống nước thải, quản lý chất thải rắn: Nước thải đã xử lý sơ bộ qua bể tự hoại trước khi xả vào hệ thống cống thoát nước đô thị. Tuy nhiên, đa phần bể tự hoại

**Thuyết minh 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 xây dựng chưa đúng quy cách, không tiến hành hút bùn bể phốt định kỳ do đó làm giảm hiệu quả xử lý nước thải, gây ô nhiễm nguồn nước. Chất thải rắn trong khu vực chưa được phân loại tại nguồn, được thu gom, vận chuyển đến khu xử lý tập trung của thành phố. Tuy nhiên, trong khu vực vẫn tồn tại khối lượng rác thải tồn đọng không thu gom kịp. Tại hầu hết các khu trong khu vực được đặt các thùng chứa rác tạm thời trong ngày, nhưng các thùng này không có nắp đậy nên có hiện tượng gió thổi mang rác, mùi hôi thổi vào các công trình nhà ở, nơi làm việc. Ngoài ra còn là nơi trú ngụ của chuột bọ côn trùng mang bệnh truyền nhiễm.

- Đối với hệ thống cấp nước: Khu vực hiện đã được cấp nước sạch từ hệ thống cấp nước sạch Thành phố. Mạng lưới ống cấp nước đã được đầu tư xây dựng tương đối đầy đủ cho khu vực dân cư hiện có.
- Đối với hệ thống cấp điện, thông tin liên lạc: Khu vực hiện được cấp điện 100% đến các điểm tiêu thụ. Khu vực hiện có mạng hạ tầng viễn thông của các nhà cung cấp như VNPT, Viettel, FPT đảm bảo nguồn cung cấp cho khu vực. Hệ thống hạ tầng viễn thông được đi trên cột với mạng điện 0,4kv.





Hình 2: Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật khu vực nghiên cứu

### 5. Nhận xét khái quát

- Cảnh quan chung của khu vực bị ảnh hưởng sâu sắc do các khu chức năng được sử dụng không đúng mục đích. Một số khu vực sân sử dụng chung giữa các dãy nhà chung cư cũ bị chiếm dụng để sử dụng vào nhiều mục đích khác: buôn bán, bãi đỗ xe... gây mất mỹ quan đô thị, hạn chế, cản trở việc tiếp cận công trình cũng như nhu cầu vui chơi, giải trí của người dân khu vực.
- Hoạt động thương mại chưa được tính đến trong thiết kế ban đầu của các khu tập thể. Kinh tế mở cửa, toàn bộ các căn hộ tầng 1 chuyển đổi, coi nói phục vụ kinh doanh và cho thuê. Diện tích sử dụng so với hiện trạng ban đầu tăng lên nhiều lần, gia tăng áp lực cho hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị. Ngoài ra đây cũng là nguồn thu nhập lớn cho các hộ dân tầng 1 và cũng sẽ là vấn đề nan giải khi triển khai quy hoạch, cần có những chính sách và giải pháp ứng xử linh hoạt.
- Các không gian mở công cộng (sân chơi, hè đường...) bị lấn chiếm do các hộ dân xây dựng công trình coi nói, mở rộng diện tích để sử dụng riêng đã phá vỡ cấu trúc khu nhà ở, gây nên sự quá tải cho hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, làm ảnh hưởng tới mỹ quan đô thị. Diện tích cây xanh, bãi đỗ xe cho khu ở thiếu trầm trọng.
- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội còn thiếu chưa đảm bảo các nhu cầu phát triển trong tương lai, tuy nhiên với sự đồng thuận của cộng đồng dân cư, chính quyền địa phương thì việc hình thành một nhóm ở hoàn chỉnh, đồng bộ, tạo môi trường sống tốt và ổn định cho người dân trong khu vực là thuận lợi.

Bảng 01: Bảng tổng hợp số liệu hiện trạng sử dụng đất

TT	Loại đất	Diện tích	Tỷ lệ	Ghi chú
		(ha)	(%)	
1	Đất ở hiện có	1,45	100%	Bao gồm đường nội bộ có mặt cắt từ 2-4m
	Tổng	1,45	100%	

### PHẦN 3

## NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH

### 1. Hiện trạng sử dụng đất đã được phê duyệt:

- 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 thuộc phường Trương Mai thuộc một phần ô quy hoạch ký hiệu A1/O25 có chức năng là đất nhóm nhà ở hiện có (cải tạo chỉnh trang) và đất đường giao thông với các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc chung của cả ô quy hoạch: Mật độ xây dựng:  $30 \div 60\%$ ; Tầng cao:  $01 \div 05$  tầng.

### 2. Lý do và điều kiện điều chỉnh quy hoạch:

- Theo định hướng Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt, các dự án đầu tư cải tạo xây dựng lại chung cư cũ đã thực hiện và đang triển khai theo hướng hạn chế phát triển dân số, khuyến khích di dân, dẫn dân nhằm giảm tải cho khu vực. Tuy nhiên, quá trình thực hiện đã đặt ra những thách thức trong việc hài hòa lợi ích giữa các bên với việc làm gia tăng dân số gây sức ép lên hệ thống hạ tầng đô thị của khu vực. Thách thức này khiến việc quy hoạch, cải tạo, xây dựng lại các khu tập thể cần được xem xét lại ở bình diện rộng hơn và với góc nhìn khách quan hơn.
- Theo định hướng điều chỉnh QHC1668, khu vực điều chỉnh cục bộ QHPK nằm trong khu vực nội đô mở rộng (khu B) thuộc địa giới hành chính Tây Hồ, Cầu Giấy, Bắc Từ Liêm, Nam Từ Liêm, Thanh Xuân, Hoàng Mai, là khu vực có quy mô dân số khoảng: 2,15 - 2,23 triệu dân (tăng khoảng 2,6 lần so với đồ án Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1259/QĐ-TTg ngày 26/7/2011 có quy mô dân số tối đa tại khu vực nêu trên khoảng 0,856 triệu dân).
- Riêng phân khu B4 thuộc khu vực nội đô mở rộng (quận Hoàng Mai cũ) có quy mô dân số khoảng 450.000 ÷ 470.000 người.
- Ngày 29/10/2025, UBND Thành phố Hà Nội đã có Quyết định số 5358/QĐ-UBND 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 một phần ô quy hoạch ký hiệu A1/O25 cho UBND phường Trương Mai.
- Thực hiện chỉ đạo của Thành phố, cùng nhu cầu thực tiễn vô cùng cấp bách, việc nghiên cứu 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 là phù hợp với tình hình thực tế và cần thiết, trên nguyên tắc: điều chỉnh chức năng sử dụng đất, giữ nguyên quy mô diện tích đất ở, xác định quy mô dân số theo tiêu chí tái định cư tại chỗ khu tập thể chung cư cũ; cải tạo, chỉnh trang đô thị và xây dựng lại khu tập thể Trương Định; tính toán, cân đối các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi nghiên cứu của ô quy hoạch ký hiệu A1, QHPK H2-4 đảm bảo phù hợp quy định tại Quy chuẩn xây dựng, Tiêu chuẩn thiết kế hiện hành.

**PHẦN 4**

**ĐỀ XUẤT ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH**

**1. 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.

\* Ghi chú: Nội dung rà soát dân số, tính toán chỉ tiêu tổng thể ô quy hoạch A1 thuộc phân khu đô thị H2-4 xem ở phụ lục 1.

**2. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch 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 02: 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 (*)

(\*) 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 1m<sup>2</sup>/người (chưa bao gồm 1m<sup>2</sup>/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 công trình, hệ số sử dụng đất... 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 Trương 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.

### **3. Khả năng đáp ứng về hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật.**

#### **a. Khả năng đáp ứng về hạ tầng xã hội:**

- Việc điều chỉnh cục bộ chức năng đất nhóm nhà ở hiện có (cải tạo chỉnh trang) sang chức năng đất nhóm nhà ở dự kiến đã bổ sung thêm hệ thống hạ tầng xã hội phục vụ khu vực, thuận lợi trong công tác quản lý đất đai và triển khai dự án, đảm bảo sự phát triển bền vững.
- Quy hoạch cải tạo xây dựng lại các nhà chung cư cũ đã xuống cấp kết hợp chỉnh trang các khu nhà ở hiện có theo hướng tăng tầng cao công trình, hệ số sử dụng đất, giảm mật độ xây dựng, bổ sung hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và tiện ích công cộng, diện tích cây xanh, quy mô diện tích tầng hầm để xe; đảm bảo nhu cầu tái định cư các hộ dân sinh sống trong các nhà tập thể cũ, cải thiện và nâng cao điều kiện nhà ở của nhân dân, tạo thêm quỹ sàn nhà ở cho khu vực và Thành phố; đảm bảo hiệu quả kinh tế - xã hội, môi trường.

#### **b. Khả năng đáp ứng về hạ tầng kỹ thuật:**

- Việc đề xuất điều chỉnh các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc không làm ảnh hưởng đến hạ

**Thuyết minh 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 tầng kỹ thuật của khu vực. Mạng lưới đường giao thông, hạ tầng kỹ thuật xung quanh và nội dung đánh giá tác động môi trường chiến lược của khu quy hoạch tuân thủ theo đồ án Quy hoạch phân khu đô thị H2-4 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 6499/QĐ-UBND ngày 27/11/2015.

- Việc điều chỉnh quy hoạch chức năng sử dụng đất dẫn đến việc phải nghiên cứu bố trí diện tích bổ sung cho các chức năng bãi đỗ xe.

**c. Tác động của việc điều chỉnh đến tính liên tục của đồ án quy hoạch:**

- Ranh giới, diện tích ô đất đề xuất phù hợp với Quy hoạch phân khu đô thị H2-4 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 6499/QĐ-UBND ngày 27/11/2015.
- Về chức năng, chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất: các chức năng điều chỉnh so với QHPK H2-4 được duyệt như sau: đất nhóm nhà ở hiện có (cải tạo chỉnh trang) giảm khoảng 1,45ha; đất nhóm nhà ở dự kiến tăng khoảng 1,45ha. 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.
- Về tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan: dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị và xây dựng lại Khu tập thể Trương Định 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 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. Xác định phạm vi của dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định tại khoản 9 Điều 3 Nghị định số 98/2024/NĐ-CP ngày 25/7/2024 của Chính phủ.
- Mạng lưới đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật khung xung quanh khu quy hoạch cơ bản tuân thủ theo đồ án Quy hoạch phân khu đô thị H2-4 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 6499/QĐ-UBND ngày 27/11/2015. Việc điều chỉnh các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc cơ bản không làm gia tăng áp lực lên mạng lưới giao thông và hạ tầng kỹ thuật của khu vực.

**4. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan**

**4.1 Các yêu cầu 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, 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...

## **Thuyết minh 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**

- 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...
- Yêu cầu về công trình:
  - Hình thức kiến trúc chủ đạo, ánh sáng, vật liệu hoàn thiện, màu sắc của các công trình công cộng, tổ hợp khu dịch vụ thương mại, nhà ở xây dựng mới phải phù hợp với không gian chung và tính chất sử dụng của công trình, kết hợp giải pháp thiết kế kiến trúc theo hướng sinh thái đối với các công trình xây dựng cải thiện vi khí hậu, tạo không gian thân thiện với môi trường và gắn kết với không gian xanh. Thống nhất về cao độ và chiều cao các tầng.
  - Công trình xây dựng cần đảm bảo diện tích sân đường, cây xanh theo quy định và có hình thức kiến trúc hiện đại, nhẹ nhàng, thanh thoát, hài hòa cảnh quan thiên nhiên. Khuyến khích không bố trí tường rào bao quanh để tạo không gian mở, cảnh quan kiến trúc hài hòa, hợp lý và phù hợp với chức năng sử dụng, đáp ứng các yêu cầu công tác PCCC, thoát người...
- Yêu cầu về cây xanh:
  - Tỷ lệ trồng cây xanh không thấp hơn các quy định đã được xác lập trong Quy chuẩn xây dựng Việt Nam. Khuyến khích tạo lập hệ thống cây xanh lớn hơn theo quy định.
  - Bố cục cây xanh, thảm cỏ, khu quy hoạch cần được nghiên cứu thiết kế hợp lý trên cơ sở phân tích về điều kiện vi khí hậu của khu đất; phải lựa chọn loại cây trồng và giải pháp thích hợp nhằm tạo được bản sắc, đồng thời phát huy vai trò trang trí, phân cách, chống bụi, chống ồn, phối kết kiến trúc, tạo cảnh quan khu vực, không ảnh hưởng tới các công trình hạ tầng đô thị (đường dây, đường ống, kết cấu vỉa hè, mặt đường,...).
- Yêu cầu về giao thông:
  - Đảm bảo yêu cầu về giao thông thông thoáng, thuận lợi,... được an toàn và thông suốt, tổ chức đầu nối giao thông nội bộ với mạng lưới đường giao thông bên ngoài hợp lý, không bị tắc nghẽn.
- Yêu cầu về chiếu sáng, tiện ích đô thị:
  - Có giải pháp, yêu cầu chiếu sáng phù hợp đối với các khu chức năng khác nhau.
  - Đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật cần có giải pháp kiến trúc phù hợp, tránh làm ảnh hưởng đến cảnh quan chung của khu vực. Tăng cường sử dụng công nghệ hiện đại để hạn chế các đường dây, đường ống ảnh hưởng thẩm mỹ đô thị.

### **4.2 Chỉ giới đường đỏ chỉ giới xây dựng**

- Chỉ giới đường đỏ trùng với chỉ giới ranh đất dự án và lộ giới đường trong khu quy hoạch. Khoảng lùi công trình tuân thủ theo các quy định hiện hành.
- Đối với đất cây xanh công cộng: Theo QCVN 01:2021 quy định chỉ tiêu diện tích cây xanh, mật độ xây dựng và các yêu cầu tiếp cận, nhưng không áp dụng “khoảng lùi” theo nghĩa công trình kiến trúc.

### 4.3 Quy hoạch hệ thống 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, đồng thời bảo đảm sự phù hợp, khớp nối đồng bộ với các quy hoạch, dự án có liên quan khác đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.
- Quá trình UBND phường Trương 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 để 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:
  - + Phía Đông khu đất giáp tuyến đường Trương Định có mặt cắt ngang B=40m.
  - + Phía Tây khu đất giáp đường 2 bên sông Sét có mặt cắt ngang B= 11,5m.
  - + Hiện tại tuyến đường 2 bên sông Sét đã được thi công và hoàn thiện. Tuyến phố Trương Định trong giai đoạn tiếp theo cũng sẽ được đầu tư xây dựng nên việc kết nối của khu đất đối với hệ thống giao thông của toàn thành phố rất thuận tiện.
  - + Chỗ đỗ xe tại khu đất dự án cần đảm bảo theo quy định của Quyết định số 1218/QĐ-UBND ngày 08/4/2022 của UBND Thành phố.
- Bổ sung giải pháp Quy hoạch không gian ngầm.:
  - + Đối với khu vực xây dựng chung cư cao tầng, giải pháp xây dựng bãi đỗ xe sẽ được bố trí ngầm trong khu đất với diện tích đỗ xe đảm bảo 1chỗ đỗ/căn hộ.

## PHẦN 5

### THIẾT KẾ ĐÔ THỊ

- Thiết kế đô thị cần tuân thủ theo các yêu cầu về tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan;
- Bố cục công trình cần được nghiên cứu trên cơ sở phân tích về các điều kiện vi khí hậu của khu đất thiết kế, phải lựa chọn được giải pháp tối ưu về bố cục công trình để hạn chế tác động xấu của hướng nắng, hướng gió đối với điều kiện vi khí hậu trong công trình, hạn chế tối đa nhu cầu sử dụng năng lượng cho mục đích hạ nhiệt hoặc sưởi ấm trong công trình.
- Khoảng lùi công trình tuân thủ Quy hoạch phân khu đô thị H2-4, tỷ lệ 1/2000;
- Hình khối, màu sắc, ánh sáng, hình thức kiến trúc phải phù hợp với không gian chung và tính chất sử dụng của công trình;
- Độ vươn ra của các chi tiết kiến trúc như mái đón, bậc thềm, ban công và các chi tiết kiến trúc (gờ, chỉ, phào,...) phải đảm bảo hài hòa, tính thống nhất giữa các khối nhà, các khu chức năng của công trình và các công trình lân cận;
- Cổng ra vào, biển hiệu cần phải đảm bảo hài hòa, tính thống nhất và mối tương quan về kích thước, hình thức kiến trúc đối với các công trình lân cận và toàn khu vực.

**PHẦN 6**

**QUẢN LÝ QUY HOẠCH XÂY DỰNG**

Các yêu cầu về quản lý quy hoạch xây dựng trong khu vực nghiên cứu phải tuân thủ các quy định sau:

- Tuân thủ Luật pháp và các quy định hiện hành của Nhà nước và Thành phố có liên quan đến dự án.
- Tuân thủ các quy định quản lý theo quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt.
- Tuân thủ Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

## PHẦN 7

### PHẠM VI TRÁCH NHIỆM VÀ LẤY Ý KIẾN CỘNG ĐỒNG DÂN CƯ

- 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.
- Việc lấy ý kiến cộng đồng dân cư được UBND phường Tương Mai triển khai theo đúng quy định của pháp luật hiện hành về quy hoạch đô thị, bảo đảm công khai, minh bạch bằng các hình thức niêm yết hồ sơ, bản vẽ và phiếu lấy ý kiến tại trụ sở UBND phường, Nhà văn hóa, đăng tải thông tin trên phương tiện thông tin đại chúng, đồng thời tổ chức hội nghị để tiếp nhận, tổng hợp và giải trình các ý kiến của cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư theo quy trình quy định.
- 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.
- 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

## PHẦN 8

### KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

#### a. Kết luận

- Trên đây là nội dung của đồ án 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.
- 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 phục vụ dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị và xây dựng lại khu tập thể Trương Định tại phường Trương Mai, thành phố Hà Nội phù hợp với chủ trương cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn Thành phố (HĐND Thành phố thông qua tại Nghị quyết số 25/NQ-HĐND ngày 23/9/2021, UBND Thành phố phê duyệt tại quyết định số 5289/QĐ-UBND ngày 18/12/2021), không làm ảnh hưởng lớn đến không gian cảnh quan chung, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật của khu vực, tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia, Tiêu chuẩn thiết kế hiện hành.
- 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 là tiền đề để tạo nên một khu đô thị tái thiết lại từ Khu tập thể Trương Định cũ, phát triển đồng bộ với hệ thống các công trình kiến trúc, cảnh quan đô thị và hệ thống hạ tầng kỹ thuật xung quanh hoàn thiện hơn. Giải pháp quy hoạch đã đánh giá và đề xuất các công trình xây mới có chiều cao hợp lý, tuân thủ quy định hướng Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065 trên cơ sở khớp nối đồng bộ trên toàn khu vực nhằm đáp ứng các yêu cầu về cảnh quan, không gian cây xanh mặt nước tạo môi trường sống tiện nghi và hiện đại. Tạo điều kiện và môi trường sống ổn định cho người dân và làm cơ sở pháp lý cho việc lập dự án đầu tư xây dựng, quản lý xây dựng theo quy hoạch trên địa bàn. Đóng góp vào công cuộc cải tạo và xây dựng phát triển Thủ đô Hà Nội.
- Những nội dung ngoài phạm vi 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 giữ nguyên theo Quy hoạch phân khu đô thị H2-4 được duyệt.

#### b. Kiến nghị

- Khi thực hiện lập quy hoạch chi tiết và dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị và xây dựng lại khu tập thể Trương Định, chủ đầu tư cần khảo sát, đo đạc chính xác ranh giới lập dự án, đảm bảo nguyên tắc không chồng lấn với khu dân cư hiện có và các chức năng khác, không tạo ra quỹ đất xen kẽ; triển khai xây dựng đồng thời tuyến đường giao thông tiếp cận và hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác phục vụ dự án.
- Do hiện trạng khu vực lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch có mật độ xây dựng cao, nguồn gốc sở hữu đất đai phức tạp, kiến nghị ngoài việc sử dụng bản đồ đo đạc hiện trạng theo đồ án Quy hoạch phân khu đô thị H2-4 để phục vụ công tác lập điều chỉnh quy hoạch, cần kết hợp điều tra khảo sát tại thực địa để đối chiếu và rà soát đề xuất nội dung điều chỉnh.

**PHỤ LỤC 1 | RÀ SOÁT CHỈ TIÊU, DÂN SỐ**

---

Phu lục 01: Rà soát dân số, chỉ tiêu quy hoạch ô quy hoạch A1 thuộc phân khu đô thị H2-4.

- Rà soát dân số tổng thể phân khu đô thị H2-4 đã được phê duyệt:

- Ngày 27/12/2024, Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2045 tại Quyết định số 1668/QĐ-TTg có định hướng: Phân khu B4 (Quy hoạch phân khu đô thị H2-4) nằm trong khu vực nội đô lịch sử mở rộng (khu B) từ đường Vành đai 2 đến sông Nhuệ thuộc địa giới hành chính Tây Hồ, Cầu Giấy, Bắc Từ Liêm, Nam Từ Liêm, Thanh Xuân, Hoàng Mai, là khu vực có quy mô dân số khoảng: 2,15 - 2,23 triệu dân (tăng khoảng 2,6 lần so với đồ án Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1259/QĐ-TTg ngày 26/7/2011 có quy mô dân số tối đa tại khu vực nêu trên khoảng 0,856 triệu dân); Đối với phân khu B4 thuộc khu vực nội đô lịch sử mở rộng có quy mô dân số khoảng 450.000 ÷ 470.000 người.

Bảng 1: Rà soát dân số Quy hoạch chung 1259 và Quy hoạch chung 1668

Giai đoạn	Giai đoạn 2011-2015 (QHC1259)		Giai đoạn 2024 (QHC1668)	
	QHC1259 (Tr người)	QHPK.H2-4 (người)	QHC1668 (Tr người)	PK B4 (người)
2020	7,3-7,9	343.000	-	450.000-470.000
2030	9,0-9,2	184.000	12	
2045	-	-	14,6	
2050	10,8	212.000	15,5	

- Trên cơ sở rà soát nêu trên, dân số các giai đoạn 2020-2030-2050 của Quy hoạch phân khu đô thị H2-4 được duyệt đã được cập nhật trong Điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2045 tại Quyết định số 1668/QĐ-TTg. Do đó, kiến nghị đề xuất quy mô dân số được áp dụng giai đoạn dân số thời điểm 2020 cao nhất được xác định trong Quy hoạch phân khu đô thị H2-4 được duyệt là 343.000 người.

- Khả năng dung nạp hệ thống hạ tầng xã hội tại ô quy hoạch ký hiệu A1:

- Theo Quy hoạch phân khu đô thị H2-4 đã được phê duyệt, quy mô dân số tại Ô quy hoạch ký hiệu A1 giai đoạn 2020 cao nhất khoảng 16.000 người, các chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc cụ thể:

Bảng 2: Chỉ tiêu Quy hoạch – Kiến trúc tại Ô quy hoạch ký hiệu A1 được duyệt

TT	Chức năng sử dụng đất	Dân số	16.000
		Diện tích	Chỉ tiêu
		(Ha)	(m <sup>2</sup> /người)
1	Đất công cộng	1.35	0.84
2	Đất cây xanh	2.19	1.37
3	Đất trường mầm non	1.6	1.00
4	Đất trường tiểu học, THCS	2.6	1.63

- Trên cơ sở quy mô diện tích, chức năng sử dụng đất đã được xác định tại QHPK 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 trên nguyên tắc: (1) Chỉ tiêu đất cây xanh đơn vị ở 1m<sup>2</sup>/ng (chưa bao gồm 1m<sup>2</sup>/người trong đất nhóm nhà ở); (2) Dung nạp chỉ tiêu

**Thuyết minh 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 quy hoạch kiến trúc tại Ô Quy hoạch ký hiệu A1 đảm bảo tuân thủ theo Quy chuẩn, Tiêu chuẩn.

*Bảng 3: Chỉ tiêu Quy hoạch – Kiến trúc tại Ô quy hoạch ký hiệu A1 sau khi điều chỉnh*

TT	Chức năng sử dụng đất	Dân số	16.832	Quy chuẩn (m <sup>2</sup> /ng)	Ghi chú
		Diện tích	Chỉ tiêu		
		(Ha)	(m <sup>2</sup> /ng)		
1	Đất công cộng	1.35	0.8	-	Không quy định
2	Đất cây xanh	2.19	1.3	1	Chưa bao gồm 1m <sup>2</sup> /ng trong nhóm ở
3	Đất trường mầm non	1.6	0.95	0.6	Đảm bảo
4	Đất trường tiểu học, THCS	2.6	1.54	1.2	Đảm bảo

*Ghi chú: Trong phạm vi bán kính 500M, một phần ô quy hoạch ký hiệu A1/O25 được được giới hạn, phía Tây giáp sông Sét, phía Nam giáp đường 2.5, phía Đông giáp đường Trương Định, phía Bắc giáp nhà thi đấu Hoàng Mai, hiện có các công trình hạ tầng xã hội như: Trường mầm non 10-10, trường mầm non Tương Mai, trường tiểu học - THCS Tân Định.*

**PHỤ LỤC 2 | CÁC VĂN BẢN PHÁP LÝ**

---

## THÔNG BÁO

### **Kết luận, chỉ đạo của Phó Chủ tịch UBND Thành phố Dương Đức Tuấn tại cuộc họp nghe báo cáo về công tác cải tạo, xây dựng lại Tập thể Trương Mai, phường Trương Mai**

Ngày 28/8/2025, tại Trụ sở UBND Thành phố, Phó Chủ tịch UBND Thành phố Dương Đức Tuấn đã chủ trì cuộc họp nghe báo cáo về công tác cải tạo, xây dựng lại Tập thể Trương Mai, phường Trương Mai. Dự họp có lãnh đạo Sở, ngành Thành phố, đơn vị: Phó Giám đốc Sở Xây dựng Luyện Văn Phương; Phó Giám đốc Sở Quy hoạch – Kiến trúc Nguyễn Bá Nguyên; Phó Giám đốc Sở Tài chính Nguyễn Xuân Sáng; Phó Chánh Văn phòng UBND Thành phố Võ Tuấn Anh; Chủ tịch UBND phường Trương Mai Đào Thị Thu Hằng.

Sau khi nghe báo cáo của Chủ tịch UBND phường Trương Mai; ý kiến trao đổi, thảo luận của các đại biểu dự họp, Phó Chủ tịch UBND Thành phố đã thống nhất kết luận chỉ đạo như sau:

1. Về khó khăn trong việc xác định ranh giới Tập thể Trương Mai nói riêng và nhà chung cư cũ trên địa bàn phường Trương Mai nói chung

Việc xác định ranh giới thực hiện dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ trên địa bàn Thành phố nói chung, Tập thể Trương Mai nói riêng được thực hiện thông qua ranh giới của quy hoạch chi tiết/quy hoạch tổng mặt bằng. Giao Sở Quy hoạch – Kiến trúc chủ trì, phối hợp với Sở Nông nghiệp và Môi trường hướng dẫn UBND phường Trương Mai nghiên cứu, thực hiện.

2. Về một số định hướng nghiên cứu quy hoạch tổng mặt bằng cải tạo, xây dựng lại Tập thể Trương Mai

- Cơ bản đồng thuận với định hướng nghiên cứu quy hoạch: (1) Quy gom các nhà tập thể cũ về các khối nhà cao tầng sau cải tạo; đồng thời bố trí quỹ đất phù hợp trong ranh giới để xây dựng nhà ở thấp tầng, phục vụ công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại chỗ đối với một số hộ gia đình nằm trong phạm vi nghiên cứu quy hoạch cải tạo, xây dựng lại Tập thể Trương Mai. UBND phường Trương Mai có trách nhiệm xác định tiêu chí, điều kiện và công bố danh mục các trường hợp đủ tiêu chí, điều kiện được bố trí tái định cư tại khu đất thấp tầng; (2) Phạm vi nghiên cứu quy hoạch cải tạo, xây dựng lại Tập thể Trương Mai bao gồm ranh giới của Tập thể Trương Mai và khu vực mở các trục đường kết nối khu vực xây dựng chung cư cao tầng sau cải tạo với đường ven sông Sét và phố Trương Định, trong đó, khu vực đầu tư xây dựng các trục đường kết nối nêu trên được xác định là thuộc dự án đầu tư hạ tầng kỹ thuật xung quanh do Nhà nước thực hiện để hỗ trợ dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại Tập thể Trương Mai theo quy định. Giao Sở Tài chính xem xét, hướng dẫn UBND phường Trương Mai thực hiện quy trình đầu tư (giao nhiệm vụ lập, thực hiện dự án, bố trí vốn...).

- Đối với đề xuất tăng chỉ tiêu quy mô dân số (832 người) sau cải tạo, xây dựng lại Tập thể Trương Mai (nằm ngoài khu vực đường vành đai 2), giao Sở Quy

hoạch – Kiến trúc nghiên cứu, xác định và thông báo cho UBND phường Tương Mai về khả năng phân bổ tăng quy mô dân số trên cơ sở Điều chỉnh quy hoạch chung Thủ đô, định hướng điều chỉnh Quy hoạch phân khu đô thị H1-2 tại khu vực.

3. Về công tác kiểm định và việc thực hiện cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ trên địa bàn phường Tương Mai

Công tác kiểm định nhà chung cư cũ là cần thiết, theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, việc nghiên cứu, thẩm định, phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng Tập thể Tương Mai cần được đẩy nhanh, không nhất thiết phải chờ kết quả kiểm định mới triển khai. UBND Thành phố đã đồng ý bổ sung, cập nhật 01 khối nhà B Tập thể Tương Mai vào danh mục thực hiện công tác kiểm định (Thông báo số 188/TB-VP ngày 09/4/2025 của Văn phòng UBND Thành phố). Giao Sở Xây dựng, Sở Quy hoạch – Kiến trúc kiểm tra, hỗ trợ, hướng dẫn UBND phường Tương Mai đẩy nhanh tiến độ thực hiện công tác kiểm định, công tác nghiên cứu lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch theo thẩm quyền, quy định (*trường hợp cần thiết, đề nghị Sở Quy hoạch – Kiến trúc xem xét, hướng dẫn; nếu gặp khó khăn, vướng mắc trong việc phê duyệt theo thẩm quyền, UBND phường Tương Mai có văn bản đề xuất báo cáo, UBND Thành phố xem xét, hỗ trợ*).

4. Về kinh phí thực hiện công tác nghiên cứu, lập quy hoạch cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn phường Tương Mai

Giao Sở Tài chính xem xét, giải quyết khó khăn, vướng mắc liên quan đến bố trí kinh phí nghiên cứu lập quy hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ trên địa bàn phường Tương Mai và hướng dẫn UBND phường Tương Mai thực hiện (*để đẩy nhanh tiến độ, UBND phường Tương Mai chủ động cân đối, bố trí ngân sách Phường để thực hiện; đề xuất, báo cáo UBND Thành phố (thông qua Sở Tài chính) để được hoàn trả, bố trí bổ sung theo quy định*); tham mưu, đề xuất, báo cáo UBND Thành phố xem xét những nội dung vượt thẩm quyền.

5. Về công tác bàn giao/tiếp nhận hồ sơ, tài liệu liên quan đến công tác cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ trên địa bàn phường Tương Mai

UBND phường Tương Mai khẩn trương tổ chức việc tiếp nhận/bàn giao và quản lý hồ sơ, tài liệu về công tác cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn, hoàn thành trước ngày 15/9/2025, báo cáo UBND Thành phố qua Sở Xây dựng (*trường hợp cần thiết, báo cáo Bí thư Phường và nguyên Bí thư, Chủ tịch UBND quận Hoàng Mai (chưa hoàn thành nhiệm vụ bàn giao hồ sơ, tài liệu trước ngày 01/7/2025 để triển khai mô hình chính quyền địa phương 02 cấp theo chỉ đạo của Thành phố) thống nhất nội dung, biện pháp bàn giao/tiếp nhận*); Đề nghị Bí thư phường Tương Mai và nguyên Bí thư, Chủ tịch UBND quận Hoàng Mai phối hợp chỉ đạo hoàn thành công tác bàn giao/tiếp nhận hồ sơ, tài liệu trước ngày 15/9/2025.

Văn phòng UBND Thành phố thông báo ý kiến chỉ đạo của Phó Chủ tịch UBND Thành phố, Phó Trưởng Ban Thường trực Ban chỉ đạo Thành phố để các đơn vị biết, thực hiện./.

**Nơi nhận:**

- Chủ tịch UBND Thành phố; | để
- PCT UBND TP Dương Đức Tuấn; | báo cáo
- Các đơn vị dự họp;
- Bí thư phường Tương Mai;
- VP UBTP: CVP, PCVP Võ Tuấn Anh; TH, ĐT;
- Lưu: VT, ĐT.



## THÔNG BÁO

**Kết luận, chỉ đạo của Phó Chủ tịch UBND Thành phố Dương Đức Tuấn – Phó Trưởng Ban Thường trực Ban chỉ đạo cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ trên địa bàn Thành phố tại cuộc họp nghe báo cáo về tiến độ triển khai công tác cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn Thành phố**

Ngày 28/8/2025, tại Trụ sở UBND Thành phố, Phó Chủ tịch UBND Thành phố Dương Đức Tuấn – Phó Trưởng Ban Thường trực Ban chỉ đạo cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ trên địa bàn Thành phố (sau đây gọi tắt là Ban chỉ đạo Thành phố) đã chủ trì cuộc họp nghe báo cáo về tiến độ triển khai công tác cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn Thành phố. Dự họp có lãnh đạo Sở, ngành Thành phố, đơn vị: Phó Giám đốc Sở Xây dựng Luyện Văn Phương; Phó Giám đốc Sở Quy hoạch – Kiến trúc Nguyễn Bá Nguyên; Phó Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường Nguyễn Đình Hoa; Phó Giám đốc Sở Tài chính Nguyễn Xuân Sáng; Phó Chánh Văn phòng UBND Thành phố Võ Tuấn Anh; Chủ tịch UBND phường Ba Đình Phạm Thị Diễm; Chủ tịch UBND phường Tương Mai Đào Thị Thu Hằng; Chủ tịch UBND phường Giảng Võ Cồ Như Dũng; Phó Chủ tịch UBND phường Hoàn Kiếm Nguyễn Toàn Thắng; Phó Chủ tịch UBND phường Cửa Nam Nguyễn Tùng Lâm; Phó Chủ tịch UBND phường Hai Bà Trưng Nguyễn Tiến Quang; Phó Chủ tịch UBND phường Cầu Giấy Lương Mậu Hùng; Phó Chủ tịch UBND phường Đống Đa Nguyễn Hoàng Hà; Phó Chủ tịch UBND phường Nghĩa Đô Hoàng Trung Kiên; Phó Chủ tịch UBND phường Thanh Xuân Nguyễn Hồng Quân; Phó Chủ tịch UBND phường Định Công Nguyễn Sỹ Phong; Phó Chủ tịch UBND phường Bạch Mai Nguyễn Hoàng Dũng; Phó Chủ tịch UBND phường Vĩnh Tuy Lê Hoàng Đức; Phó Chủ tịch UBND phường Kim Liên Trương Minh Quang; Phó Chủ tịch UBND phường Hà Đông Bùi Huy Quang; Phó Chủ tịch UBND phường Việt Hưng Nguyễn Huy Vinh.

Sau khi nghe báo cáo của Sở Xây dựng – Thường trực Ban chỉ đạo cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ trên địa bàn Thành phố; ý kiến trao đổi, thảo luận của các đại biểu dự họp, Phó Chủ tịch UBND Thành phố - Phó Trưởng Ban Thường trực Ban chỉ đạo cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ trên địa bàn Thành phố đã thống nhất kết luận chỉ đạo như sau:

### 1. Đánh giá chung

Thực hiện Đề án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn Thành phố (HĐND Thành phố thông qua tại Nghị quyết số 25/NQ-HĐND ngày 23/9/2021; UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 5289/QĐ-UBND ngày 18/12/2021), UBND Thành phố đã ban 06 Kế hoạch triển khai: số 329/KH-UBND ngày 31/12/2021 (về nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn Thành phố); số 333/KH-UBND ngày 31/12/2021 (về triển khai thực hiện Nghị định số 69/2021/NĐ-CP ngày 15/7/2021 của Chính phủ về cải

tạo, xây dựng lại nhà chung cư trên địa bàn thành phố Hà Nội); số 334/KH-UBND ngày 31/12/2021 (về tổng kiểm tra, rà soát, kiểm định, đánh giá chất lượng toàn bộ các chung cư cũ trên địa bàn thành phố Hà Nội); số 335/KH-UBND ngày 31/12/2021 (về cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn thành phố Hà Nội - đợt 1); số 323/KH-UBND ngày 23/12/2022 (về tăng cường tuyên truyền, phổ biến pháp luật về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư trên địa bàn thành phố Hà Nội, giai đoạn 2022-2025); số 4962/QĐ-UBND ngày 09/12/2022 (phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở phục vụ tái định cư, bố trí chỗ ở tạm thời cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư trong thời gian thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư trên địa bàn thành phố Hà Nội giai đoạn 2021-2025).

Ban chỉ đạo Thành phố, UBND Thành phố đã có nhiều văn bản chỉ đạo để đẩy nhanh tiến độ thực hiện (triển khai Đề án và các Kế hoạch đồng bộ, không phụ thuộc vào kỳ, đợt của các Kế hoạch đã ban hành; Đẩy mạnh công tác kiểm định song song với việc nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết, tổng mặt bằng (thực hiện nghiên cứu lập nhiệm vụ quy hoạch chi tiết đồng thời với nghiên cứu lập đồ án quy hoạch), không phụ thuộc lẫn nhau; Giao Sở Quy hoạch – Kiến trúc khẩn trương xác định nguyên nhân chậm triển khai và xây dựng biện pháp khắc phục triệt để, chủ động thực hiện mọi biện pháp cần thiết để đôn đốc, hỗ trợ, trình phê duyệt quy hoạch chi tiết cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ; Chỉ đạo tháo gỡ vướng mắc về chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc (tầng cao, dân số...) tại Thông báo số 333/TB-VP ngày 23/7/2024 của Văn phòng UBND Thành phố; Chỉ đạo UBND các quận: Ba Đình, Đống Đa tập trung đẩy nhanh tiến độ thực hiện công tác cải tạo, xây dựng lại đối với công trình nhà C8 Khu tập thể Giảng Võ; nhà B1, B2, B3, B4 Khu tập thể Khương Thượng; nhà C5 Khu tập thể Trung Tự theo đúng kết luận, chỉ đạo của đồng chí Bí thư Thành ủy tại Thông báo số 1041-TB/TU ngày 14/02/2023 của Thành ủy Hà Nội...).

Theo báo cáo, hiện nay công tác triển khai Đề án và các Kế hoạch có liên quan của các Sở, ngành Thành phố, UBND các quận, huyện (trước đây) nơi có nhà chung cư cũ quá chậm, không đạt yêu cầu về tiến độ: Công tác kiểm định chất lượng nhà chung cư cũ mới đạt khoảng 68,75% khối lượng; Công tác nghiên cứu lập quy hoạch mới được phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch của 04 khu tập thể (ngoài ra, mới có 06 khu tập thể khác đang ở giai đoạn thẩm định nhiệm vụ và đồ án quy hoạch), chưa có khu/nhóm/nhà chung cư nào hoàn thành việc phê duyệt quy hoạch; Kết quả là chưa triển khai được dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ theo Kế hoạch số 335/KH-UBND ngày 31/12/2021 (về cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn thành phố Hà Nội - đợt 1).

Nguyên nhân của tình trạng trên có lý do khách quan về cơ chế, chính sách (Quốc hội ban hành Luật Nhà ở 2023 thay thế Luật Nhà ở 2014; Chính phủ ban hành Nghị định số 98/2024/NĐ-CP ngày 25/7/2024 thay thế Nghị định số 69/2021/NĐ-CP ngày 15/7/2021 về cải tạo chung cư cũ; Từ 01/7/2025, bắt đầu thực hiện mô hình chính quyền địa phương 02 cấp...); nhưng nguyên nhân chủ quan là chủ yếu:

- Một số cấp ủy, UBND các quận, huyện (trước đây) nơi có nhà chung cư cũ thiếu sâu sát trong công tác lãnh đạo, chỉ đạo, điều hành, thiếu nghiêm túc, ý thức trách nhiệm trong việc thực hiện chỉ đạo, điều hành của UBND Thành phố, Ban chỉ đạo Thành phố; Khi triển khai mô hình chính quyền địa phương 02 cấp, chưa hoàn thành việc bàn giao hồ sơ, tài liệu, số liệu liên quan đến công tác cải tạo, xây dựng lại

nhà chung cư cũ trên địa bàn cho UBND các xã, phường mới tiếp quản, kế thừa theo chỉ đạo của Thành ủy, UBND Thành phố, ảnh hưởng đến tiến độ triển khai. Một số UBND xã, phường nơi có nhà chung cư cũ thiếu nhân sự có chuyên môn, không đáp ứng được yêu cầu và tiến độ thực hiện công tác cải tạo chung cư cũ trên địa bàn.

- Một số Sở, ngành Thành phố thiếu quyết liệt, khẩn trương trong việc tổ chức triển khai, hướng dẫn thực hiện các nội dung chỉ đạo, điều hành của UBND Thành phố, Ban chỉ đạo Thành phố; thiếu chủ động trong việc phối hợp, hỗ trợ, hướng dẫn các địa phương, doanh nghiệp (*xử lý công việc rườm rà, nặng về thủ tục hành chính, thiếu ý thức trách nhiệm, chủ động trong giải quyết hồ sơ, hướng dẫn thực hiện...*); công tác theo dõi, kiểm tra, đôn đốc, tham mưu biện pháp chỉ đạo, tháo gỡ còn hình thức, thiếu hiệu quả.

## **2. Yêu cầu đối với việc triển khai công tác cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ trên địa bàn Thành phố trong thời gian tới**

(1) Tiếp tục quán triệt và thực hiện đúng chỉ đạo của UBND Thành phố, Ban chỉ đạo Thành phố tại các văn bản: 05-TB/BCĐ ngày 24/8/2023, số 144/TB-VP ngày 11/4/2024, số 333/TB-VP ngày 23/7/2024 của Văn phòng UBND Thành phố..., tăng cường công tác lãnh đạo, chỉ đạo của cấp ủy, chính quyền, thủ trưởng các đơn vị trong công tác cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn. Yêu cầu UBND các xã, phường nơi có nhà chung cư cũ khẩn trương báo cáo cấp ủy thống nhất thành lập Ban chỉ đạo cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ trên địa bàn, do đồng chí Bí thư cấp ủy là Trưởng Ban, để thống nhất việc lãnh đạo, chỉ đạo, điều hành, huy động mọi nguồn lực thực hiện (*hoàn thành trong tháng 9/2025*).

(2) Theo báo cáo của Sở Xây dựng (*qua rà soát, tổng hợp báo cáo của các phường, xã*), trên địa bàn Thành phố có khoảng 48 xã, phường có nhà chung cư cũ với số lượng nhà chung cư cũ khoảng 2.112 nhà, trong đó gồm: 174 khu chung cư (có 1.635 nhà chung cư) và 477 nhà chung cư độc lập. Giao Sở Xây dựng: (i) Khẩn trương rà soát, thống kê, cập nhật Danh mục hoàn chỉnh, công bố số liệu, danh mục các khu/nhóm/nhà chung cư cũ trên địa bàn Thành phố (*tương ứng với danh sách các xã, phường nơi có nhà chung cư cũ, phục vụ công tác chỉ đạo, điều hành của Thành phố*), báo cáo UBND Thành phố trước ngày 15/9/2025; (ii) Trên cơ sở đó, lập bảng theo dõi, quản lý công tác triển khai của các địa phương và sự phối hợp, hỗ trợ của các Sở, ngành Thành phố có liên quan (*xác định tiến độ triển khai; cập nhật tình hình thực hiện; trách nhiệm và biện pháp xử lý trong trường hợp tiến độ không đạt yêu cầu*), định kỳ hàng tháng báo cáo, đề xuất Ban chỉ đạo Thành phố xem xét, đánh giá, chỉ đạo; (iii) Chủ trì, phối hợp với Sở Quy hoạch – Kiến trúc xem xét, giới thiệu nhà đầu tư quan tâm, đơn vị tư vấn... để hỗ trợ các địa phương trong việc thực hiện công tác nghiên cứu quy hoạch, thực hiện dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ; (iv) Rà soát nội dung, kết quả thực hiện Đề án và các kế hoạch triển khai Đề án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ trên địa bàn Thành phố, cập nhật quy định của pháp luật hiện hành (*Luật Nhà ở năm 2023, Luật Thủ đô năm 2024, Nghị định số 98/2024/NĐ-CP ngày 25/7/2024...*) để tham mưu, đề xuất nội dung sửa đổi, bổ sung hoặc đề xuất phương thức triển khai hiệu quả, báo cáo UBND Thành phố trong tháng 9/2025; (v) Chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính nghiên cứu xây dựng cơ chế đề Nhà nước đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật ngoài ranh giới khu/nhóm/nhà chung cư cũ để hỗ trợ cho dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ trên địa bàn Thành phố theo quy định, tham mưu, đề xuất, báo cáo UBND Thành phố; (vi)

Nghiên cứu, hướng dẫn thiết lập kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ theo quy định của Luật Nhà ở 2023, Nghị định số 98/2024/NĐ-CP ngày 25/7/2024 của Chính phủ theo nguyên tắc: 01 chung cư cũ/01 kế hoạch; 01 nhóm chung cư cũ/01 kế hoạch và 01 đề án quy gom nhà chung cư cũ (độc lập, đơn lẻ)/01 kế hoạch thống nhất, đồng bộ theo Kế hoạch phát triển nhà ở của Thành phố.

(3) UBND các xã, phường nơi có nhà chung cư cũ khẩn trương tổ chức việc tiếp nhận/bàn giao và quản lý hồ sơ, tài liệu về công tác cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn, hoàn thành trước ngày 15/9/2025, báo cáo UBND Thành phố qua Sở Xây dựng (*trường hợp cần thiết, báo cáo Bí thư cấp ủy xã, phường và nguyên Bí thư, Chủ tịch UBND cấp huyện (chưa hoàn thành nhiệm vụ bàn giao hồ sơ, tài liệu trước ngày 01/7/2025 để triển khai mô hình chính quyền địa phương 02 cấp theo chỉ đạo của Thành phố) thống nhất nội dung, biện pháp bàn giao/tiếp nhận*); Đề nghị Bí thư cấp ủy xã, phường và nguyên Bí thư, Chủ tịch UBND cấp huyện (*trước khi thực hiện mô hình chính quyền địa phương 02 cấp*) phối hợp chỉ đạo hoàn thành công tác bàn giao/tiếp nhận hồ sơ, tài liệu trước ngày 15/9/2025. Giao Sở Xây dựng phối hợp với Văn phòng UBND Thành phố đôn đốc việc triển khai; kiểm tra, tổng hợp kết quả thực hiện tại thời điểm ngày 15/9/2025, đề xuất biện pháp kiểm tra, xử lý trong trường hợp các đơn vị không hoàn thành nhiệm vụ đúng tiến độ, báo cáo UBND Thành phố.

(4) Tập trung nghiên cứu, trình duyệt quy hoạch chi tiết/tổng mặt bằng cải tạo, xây dựng lại khu/nhóm/nhà chung cư cũ, làm cơ sở để triển khai các nội dung khác theo quy trình, quy định: (i) Giao Văn phòng UBND Thành phố tập hợp các Thông báo chỉ đạo của UBND Thành phố, Ban chỉ đạo Thành phố, gửi kèm theo Thông báo này đến UBND các xã, phường nơi có nhà chung cư cũ. UBND các xã, phường tổ chức nghiên cứu kỹ quy định của pháp luật, quan điểm chỉ đạo của Thành phố về công tác cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ để tổ chức thực hiện việc lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết/quy hoạch tổng mặt bằng khu/nhóm/nhà chung cư cũ theo thẩm quyền, quy định của pháp luật (*trường hợp cần thiết, đề nghị Sở Quy hoạch – Kiến trúc xem xét, hướng dẫn; nếu gặp khó khăn, vướng mắc trong việc phê duyệt theo thẩm quyền thì có văn bản đề xuất, báo cáo UBND Thành phố xem xét, hỗ trợ*); (ii) Giao Sở Quy hoạch – Kiến trúc: Tổ chức thực hiện các biện pháp đẩy nhanh tiến độ thực hiện (*chủ động làm việc, hướng dẫn, phối hợp với các địa phương, không thụ động giải quyết khi có văn bản, hồ sơ; chủ động xem xét, biệt phái cán bộ hỗ trợ công tác nghiên cứu lập, thẩm định đồ án quy hoạch cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ tại một số UBND xã, phường; chủ động xác định và thông báo cho UBND xã, phường về khả năng phân bổ tăng quy mô dân số khi thực hiện công tác cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên cơ sở Điều chỉnh quy hoạch chung Thủ đô, định hướng điều chỉnh quy hoạch phân khu đô thị và vị trí khu vực có nhà chung cư cũ...); Đôn đốc, hỗ trợ UBND một số phường (đã có nhiệm vụ quy hoạch chi tiết cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ được UBND Thành phố phê duyệt) khẩn trương hoàn thiện, trình UBND Thành phố xem xét, phê duyệt đồ án quy hoạch, hoàn thành trước ngày 15/9/2025; Chủ trì, phối hợp với Sở Nông nghiệp và Môi trường hướng dẫn UBND các xã, phường nghiên cứu, xác định ranh giới thực hiện cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ theo quy định thông qua đồ án quy hoạch chi tiết/quy hoạch tổng mặt bằng.*

(5) Thống nhất giao UBND phường Cửa Nam kế thừa kết quả nghiên cứu; khẩn trương trình phê duyệt Đề án kiểm tra, đánh giá, thống kê và quy gom các

chung cư đơn lẻ trên địa bàn quận Hoàn Kiếm (nay thuộc các phường: Cửa Nam, Hoàn Kiếm, Hồng Hà), hoàn thành trước ngày 15/9/2025 (Sở Xây dựng chịu trách nhiệm theo dõi, đôn đốc, hướng dẫn việc thực hiện). UBND các xã, phường nơi có nhà chung cư cũ, ngoài việc chịu trách nhiệm thực hiện công tác cải tạo nhà chung cư cũ trên địa bàn, tiến hành tham khảo kinh nghiệm của UBND phường Cửa Nam (kế thừa kết quả thực hiện của UBND quận Hoàn Kiếm) trong việc nghiên cứu lập Đề án kiểm tra, đánh giá, thống kê và quy gom các chung cư đơn lẻ trên địa bàn (Đề án được duyệt là cơ sở để lập 01 kế hoạch cải tạo, xây dựng lại đối với các nhà chung cư cũ độc lập, đơn lẻ thuộc diện quy gom).

(6) Giao: Sở Tài chính xem xét, giải quyết vướng mắc liên quan đến bố trí kinh phí nghiên cứu lập quy hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ và hướng dẫn UBND các xã, phường nơi có nhà chung cư cũ thực hiện; tham mưu, đề xuất, báo cáo UBND Thành phố xem xét những nội dung vượt thẩm quyền; Sở Xây dựng hướng dẫn UBND các xã, phường nơi có nhà chung cư cũ thực hiện quy trình cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ, đặc biệt là quy trình lựa chọn nhà đầu tư, đáp ứng yêu cầu về tiến độ cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ trên địa bàn Thành phố.

### 3. Tổ chức thực hiện

Sở Xây dựng phát huy vai trò của Cơ quan Thường trực Ban chỉ đạo Thành phố, Cơ quan chuyên môn của UBND Thành phố trong công tác quản lý nhà nước về cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn Thành phố, tăng cường theo dõi, kiểm tra, hướng dẫn, hỗ trợ, điều phối hoạt động của các Sở, ngành Thành phố, UBND các xã, phường nơi có nhà chung cư cũ; chủ động phát hiện những vướng mắc, bất cập, thường xuyên cập nhật, tổng hợp số liệu, tình hình triển khai, kịp thời xử lý, hướng dẫn xử lý theo thẩm quyền, quy định hoặc báo cáo, đề xuất UBND Thành phố xem xét, kiến nghị xem xét những nội dung vượt thẩm quyền.

Văn phòng UBND Thành phố thông báo ý kiến chỉ đạo của Phó Chủ tịch UBND Thành phố, Phó Trưởng Ban Thường trực Ban chỉ đạo Thành phố để các đơn vị biết, thực hiện./.

#### Nơi nhận:

- Bí thư Thành ủy;
- Chủ tịch UBND Thành phố;
- PCT UBND TP Dương Đức Tuấn;

đề  
báo  
cáo

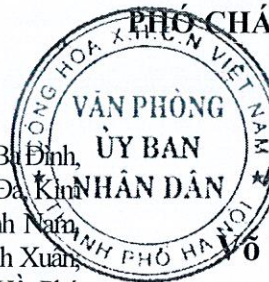
- Các đơn vị dự họp;

- Bí thư, Chủ tịch UBND các xã, phường: Hoàn Kiếm, Cửa Nam, Bu Đình, Giảng Võ, Ngọc Hà, Hai Bà Trưng, Vinh Tuy, Bạch Mai, Đống Đa, Kim Liên, Văn Miếu - Quốc Tử Giám, Ô Chợ Dừa, Hồng Hà, Lĩnh Nam, Hoàng Mai, Vĩnh Hưng, Tương Mai, Hoàng Liệt, Yên Sở, Thanh Xuân, Khương Đình, Kim Liên, Cầu Giấy, Nghĩa Đô, Yên Hòa, Tây Hồ, Phú Thượng, Tây Tựu, Phú Diễn, Xuân Đình, Đông Ngạc, Thượng Cát, Từ Liêm, Xuân Phương, Tây Mỗ, Đại Mỗ, Long Biên, Bồ Đề, Việt Hưng, Phúc Lợi, Hà Đông, Dương Nội, Yên Nghĩa, Phú Lương, Kiến Hưng, Thanh Trì, Đại Thanh, Nam Phú, Ngọc Hồi, Thanh Liệt, Gia Lâm, Thuận An, Bát Tràng, Phú Đồng, Thụ Lâm, Đông Anh, Thiên Lộc, Phúc Thịnh, Vĩnh Thanh;

- VP UBTP: CVP, PCVP Võ Tuấn Anh; TH, ĐT;

- Lưu: VT, ĐT.

KT. CHÁNH VĂN PHÒNG  
PHÓ CHÁNH VĂN PHÒNG



Võ Tuấn Anh

Số: 4773 /QHKT-QKD

Hà Nội, ngày 01 tháng 10 năm 2025

V/v: Hướng dẫn về quy hoạch đối với công tác cải tạo, xây dựng lại Tập thể Trương Định thuộc phường Trương Mai theo đề nghị tại Mục 1 Văn bản số 566/UBND-KTHTĐT ngày 10/9/2025 của UBND phường Trương Mai.

Kính gửi: Ủy ban nhân dân phường Trương Mai

(Địa chỉ: Số 02 ngõ 224 đường Hoàng Mai, phường Trương Mai, thành phố Hà Nội)

Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội nhận được Văn bản số 14891/VP-ĐT ngày 19/9/2015 của Văn phòng UBND Thành phố, thông báo ý kiến chỉ đạo của Phó Chủ tịch UBND Thành phố Dương Đức Tuấn: “*Giao các Sở: Xây dựng, Quy hoạch - Kiến trúc, Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính kiểm tra, xem xét, xử lý nội dung kiến nghị của UBND phường Trương Mai tại các Văn bản: số 566/UBND-KTHTĐT ngày 10/9/2025, số 580/UBND-KTHTĐT ngày 12/9/2025 nêu trên theo quy định và chức năng, nhiệm vụ được giao (tại Thông báo số 555/TB-VP ngày 03/9/2025 của Văn phòng UBND Thành phố), hỗ trợ UBND phường Trương Mai các nội dung chuyên môn có liên quan (nếu cần thiết) để đẩy nhanh tiến độ công tác cải tạo, xây dựng lại khu tập thể Trương Định theo quy trình, quy định*”.

Thực hiện chỉ đạo của UBND Thành phố, Sở Quy hoạch - Kiến trúc có ý kiến như sau:

### **I. Về nội dung đề nghị của UBND phường Trương Mai:**

Tại Mục 1, Văn bản số 566/UBND-KTHTĐT ngày 10/9/2025 của UBND phường Trương Mai, trong đó có nêu:

- Hiện nay UBND phường đã chủ động xây dựng kế hoạch và dự toán để thực hiện việc đo đạc tổng thể hiện trạng toàn bộ khu vực và điều tra xã hội học chính thức làm căn cứ xác định ranh giới nghiên cứu dự án.

- Đề nghị UBND Thành phố chỉ đạo Sở Quy hoạch - Kiến trúc và Sở Nông nghiệp và Môi trường sớm chủ trì và có hướng dẫn UBND phường phối hợp các đơn vị chuyên môn thực hiện công tác xác định ranh giới thực hiện dự án và nghiên cứu Quy hoạch tổng mặt bằng cải tạo, xây dựng lại tập thể Trương Mai (nhiệm vụ tại Mục 1, 2 của Thông báo số 555/TB-VP ngày 03/9/2025 của Văn phòng UBND Thành phố).

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

**1. Về nghiên cứu lập Quy hoạch tổng mặt bằng dự án cải tạo, xây dựng lại tập thể Trương Định thuộc phường Trương Mai:**

#### **1.1. Đề xuất của UBND phường Trương Mai:**

Theo nội dung báo cáo tại cuộc họp ngày 17/9/2025 (theo Giấy mời họp số 4442/GM-QHKT-(QKD+HTKT) ngày 15/9/2025 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc), UBND phường Trương Mai có đề xuất, kiến nghị: “...*đề nghị Sở Quy hoạch - Kiến trúc hướng dẫn UBND phường Trương Mai về trình tự, thủ tục điều chỉnh cục bộ tại một phần ô quy hoạch ký hiệu A1/O25 trong Quy hoạch phân khu đô thị H2-4, tỷ lệ 1/2000 được duyệt với các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc sau khi thực hiện điều chỉnh cục bộ quy hoạch, như sau: Mật độ xây dựng: 30 ÷ 60% (tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành); Tầng cao: 05 ÷ 25 tầng; Quy mô dân số tại dự án: tối đa 832 người (thực hiện theo Mục 2, Thông báo số 555/TB-VP ngày 03/9/2025 của Văn phòng UBND Thành phố) làm cơ sở để UBND phường Trương Mai chấp thuận Quy hoạch tổng mặt bằng, tỷ lệ 1/500 dự án cải tạo, xây dựng lại Tập thể Trương Định thuộc phường Trương Mai theo đúng quy định hiện hành...*”.

#### **1.2. Các quy hoạch có liên quan được cấp thẩm quyền phê duyệt:**

- 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 thuộc phường Trương Mai 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:  $30 \div 60\%$ ; Tầng cao:  $01 \div 05$  tầng.

- 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 27/12/2024, khu đất nêu trên thuộc khu vực có định hướng chức năng là đất đơn vị ở.

- Việc UBND phường Trương Mai đề xuất chấp thuận Quy hoạch tổng mặt bằng, tỷ lệ 1/500 dự án cải tạo, xây dựng lại tập thể Trương Định thuộc phường Trương Mai với các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc: Mật độ xây dựng:  $30 \div 60\%$  (tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành); Tầng cao:  $05 \div 25$  tầng phải thực hiện trình tự, thủ tục rà soát, điều chỉnh cục bộ tại một phần ô quy hoạch ký hiệu A1/O25 trong Quy hoạch phân khu đô thị H2-4, tỷ lệ 1/2000 trình cấp thẩm quyền phê duyệt.

### **1.3. Về chủ trương của cấp thẩm quyền:**

Tại Mục 2, Thông báo số 555/TB-VP ngày 03/9/2025 của Văn phòng UBND Thành phố trong đó có nêu một số định hướng nghiên cứu quy hoạch tổng mặt bằng cải tạo, xây dựng lại Tập thể phường Trương Mai:

*“- Cơ bản đồng thuận với định hướng nghiên cứu quy hoạch: (1) Quy gom các nhà tập thể cũ về các khối nhà cao tầng sau cải tạo; đồng thời bố trí quỹ đất phù hợp trong ranh giới để xây dựng nhà ở thấp tầng, phục vụ công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại chỗ đối với một số hộ gia đình nằm trong phạm vi nghiên cứu quy hoạch cải tạo, xây dựng lại Tập thể Trương Mai. UBND phường Trương Mai có trách nhiệm xác định tiêu chí, điều kiện và công bố danh mục các trường hợp đủ tiêu chí, điều kiện được bố trí tái định cư tại khu đất thấp tầng; (2) Phạm vi nghiên cứu quy hoạch cải tạo, xây dựng lại Tập thể Trương Mai bao gồm ranh giới của Tập thể Trương Mai và khu vực mở các trục đường kết nối khu vực xây dựng chung cư cao tầng sau cải tạo với đường ven sông Sét và phố Trương Định, trong đó, khu vực đầu tư xây dựng các trục đường kết nối nêu trên được xác định là thuộc dự án đầu tư hạ tầng kỹ thuật xung quanh do Nhà nước thực hiện để hỗ trợ dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại Tập thể Trương Mai theo quy định. Giao Sở Tài chính xem xét, hướng dẫn UBND phường Trương Mai thực hiện quy trình đầu tư (giao nhiệm vụ lập, thực hiện dự án, bố trí vốn...).*

*- Đối với đề xuất tăng chỉ tiêu quy mô dân số (832 người) sau cải tạo, xây dựng lại Tập thể Trương Mai (nằm ngoài khu vực đường vành đai 2), giao Sở Quy hoạch - Kiến trúc nghiên cứu, xác định và thông báo cho UBND phường Trương Mai về khả năng phân bổ tăng quy mô dân số trên cơ sở Điều chỉnh quy hoạch chung Thủ đô, định hướng điều chỉnh Quy hoạch phân khu đô thị H2-4 tại khu vực”.*

**1.4. Về thẩm quyền, quy trình, nội dung thực hiện và thành phần hồ sơ điều chỉnh cục bộ tại một phần ô quy hoạch ký hiệu A1/O25 trong Quy hoạch phân khu đô thị H2-4:**

#### **a) Về thẩm quyền:**

- Căn cứ tại điểm c, khoản 2, Điều 41 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024, có quy định: “Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt các nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc phạm vi địa giới đơn vị hành chính do mình quản lý trong các trường hợp sau đây: Quy hoạch phân khu thuộc đô thị loại đặc biệt, đô thị loại I và đô thị mới có quy mô dân số tương đương đô thị loại I; Quy hoạch phân khu, Quy hoạch chi tiết khu chức năng có phạm vi quy hoạch liên quan đến địa giới đơn vị hành chính của từ 02 đơn vị hành chính cấp huyện trực thuộc trở lên, trừ các quy hoạch quy định tại các điểm c, d, đ khoản 1 và khoản 4 Điều này”. Do vậy, việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ tại một phần ô quy hoạch ký hiệu A1/O25 trong Quy hoạch phân khu đô thị H2-4, tỷ lệ 1/2000 thuộc thẩm quyền của UBND Thành phố Hà Nội.

#### **b) Về quy trình:**

- Đơn vị tổ chức lập: UBND Thành phố giao UBND phường Trương Mai tổ chức lập.
- Cơ quan thẩm định: Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội.
- Cơ quan phê duyệt: UBND Thành phố Hà Nội.

**c) Nội dung thực hiện và thành phần hồ sơ:**

- Nội dung thực hiện: UBND phường Trương Mai cần thực hiện việc rà soát quy hoạch đô thị và lập Báo cáo kết quả rà soát quy hoạch đô thị theo Điều 43, Điều 44 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn<sup>(1)</sup> đáp ứng điều kiện điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị H2-4, đảm bảo tuân thủ Điều 45 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn gửi về Sở Quy hoạch - Kiến trúc để tổng hợp báo cáo UBND Thành phố chấp thuận chủ trương và giao UBND phường Trương Mai tổ chức lập hồ sơ điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị H2-4.

- Về thành phần hồ sơ điều chỉnh cục bộ: Thực hiện theo hướng dẫn tại khoản 2, Điều 28 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; 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 các quy định hiện hành có liên quan; 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.

**\*Lưu ý:**

- Về nội dung Báo cáo kết quả rà soát quy hoạch đô thị, UBND phường Trương Mai cần tổng hợp, thống kê cụ thể về quy mô dân số hiện có tại khu Tập thể Trương Định (trong đó cần phân loại các đối tượng người dân được cấp/chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở...); Lập bảng tổng hợp kết quả rà soát về quy mô dân số hiện có tại khu Tập thể Trương Định trong đó cần được so sánh, đối chiếu với các chỉ tiêu hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật tại ô quy hoạch ký hiệu A1 trong Quy hoạch phân khu đô thị H2-4 được duyệt (áp dụng các chỉ tiêu đạt được theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và các Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành).

- Việc UBND phường Trương Mai đề xuất tăng chỉ tiêu quy mô dân số (832 người) sau cải tạo, xây dựng lại Tập thể Trương Định, đề nghị UBND phường kiểm tra, rà soát, cân đối, tính toán quy mô dân số hiện có tại khu Tập thể Trương Định và khu vực xung quanh đảm bảo khả năng đáp ứng của hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật trong khu vực; phù hợp với 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 27/12/2024 (theo Thông báo số 555/TB-VP ngày 03/9/2025 của Văn phòng UBND Thành phố). Tổng hợp, báo cáo kết quả rà soát, phối hợp với Sở Quy hoạch - Kiến trúc để được hướng dẫn thống nhất trong quá trình nghiên cứu lập điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị H2-4.

**1.5. Về thẩm quyền, nội dung và thành phần hồ sơ chấp thuận Quy hoạch tổng mặt bằng, tỷ lệ 1/500:**

**a) Về thẩm quyền:**

Dự án cải tạo, xây dựng lại tập thể Trương Định tại phường Trương Mai, thành phố Hà Nội nằm trong phạm vi địa giới đơn vị hành chính do UBND phường Trương Mai quản lý. Căn cứ quy định: Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024; 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; Quyết định số 1216/QĐ-BXD ngày 05/8/2025 của Bộ Xây dựng và các quy định pháp luật hiện hành, việc thẩm định và phê duyệt Quy hoạch tổng mặt bằng, tỷ lệ 1/500 dự án cải tạo, xây dựng lại tập thể Trương Định thuộc thẩm quyền của UBND phường Trương Mai.

<sup>(1)</sup> Sở Quy hoạch - Kiến trúc đã có Văn bản số 4643/QHKT-QKD ngày 24/9/2025 về việc cung cấp hồ sơ và triển khai cụ thể hóa đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065 trên địa bàn các xã, phường.

**b) Nội dung và thành phần hồ sơ:**

- Thực hiện theo hướng dẫn tại Điều 21 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; 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 và các quy định hiện hành có liên quan. Lưu ý: Bản đồ địa chính được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác nhận là cơ sở để xem xét, chấp thuận bản vẽ Quy hoạch tổng mặt bằng, tỷ lệ 1/500 khu đất dự án.

- Phù hợp với các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc được UBND Thành phố phê duyệt điều chỉnh cục bộ tại một phần ô quy hoạch ký hiệu A1/O25 trong Quy hoạch phân khu đô thị H2-4, tỷ lệ 1/2000, 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.

**2. Về công tác xác định ranh giới thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại tập thể Trương Định thuộc phường Trương Mai:**

- Thực hiện chỉ đạo của UBND Thành phố tại Thông báo số 558/TB-VP ngày 05/9/2025 của Văn phòng UBND Thành phố về Kết luận, chỉ đạo của Phó Chủ tịch UBND Thành phố Dương Đức Tuấn - Phó Trưởng Ban Thường trực Ban chỉ đạo cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ trên địa bàn Thành phố tại cuộc họp nghe báo cáo về tiến độ triển khai công tác cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn thành phố Hà Nội, Sở Quy hoạch - Kiến trúc đã có Văn bản số 4462/QHKT-NSH-Pi ngày 16/9/2025 gửi UBND các xã, phường và Sở Nông nghiệp và Môi trường, trong đó tại Mục 3 của văn bản Sở Quy hoạch - Kiến trúc có đề nghị Sở Nông nghiệp và Môi trường: *“Có ý kiến bằng văn bản gửi Sở Quy hoạch - Kiến trúc và UBND các xã, phường hướng dẫn về việc xác định ranh giới phạm vi dự án thực hiện cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ theo quy định trong đồ án Quy hoạch chi tiết/tổng mặt bằng theo nhiệm vụ đã được phân công tại các Văn bản số 5862/VP-ĐT ngày 28/4/2025 và tại các Thông báo số 03/TB-BCĐ ngày 06/7/2022 và số 06-TB/BCĐ ngày 13/12/2023 của Thành ủy Hà Nội”*.

Ngày 25/9/2025, Sở Nông nghiệp và Môi trường có Văn bản số 7182/SNNMT-QHKHSDĐ về việc xác định phạm vi, ranh giới dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn thành phố Hà Nội, đề nghị UBND phường Trương Mai triển khai các nội dung sau:

+ Chủ động liên hệ với Sở Nông nghiệp và Môi trường để được hướng dẫn về việc đo đạc lập bản đồ địa hình 1/500 và xác nhận theo quy định về đo đạc và bản đồ.

+ Đề xuất ranh giới phạm vi dự án thực hiện cải tạo, xây dựng tập thể Trương Định trong quá trình lập Quy hoạch tổng mặt bằng<sup>(2)</sup> trên cơ sở hiện trạng và quá trình quản lý đất đai của địa phương (trên cơ sở hồ sơ địa chính, sổ mục kê quản lý đất đai...) lấy ý kiến cộng đồng dân cư có liên quan theo quy định tại điểm b, khoản 6, Điều 10 Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ và Điều 37 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024 và chấp thuận theo thẩm quyền.

+ Đối với việc triển khai hồ sơ điều chỉnh cục bộ tại một phần ô quy hoạch ký hiệu A1/O25 trong Quy hoạch phân khu đô thị H2-4, UBND phường Trương Mai đề xuất ranh giới, phạm vi điều chỉnh (trong đó bao gồm phạm vi dự án thực hiện cải tạo, xây dựng tập thể Trương Định) như yêu cầu nêu trên và lấy ý kiến của cơ quan quản lý nhà nước, tổ chức, chuyên gia, cộng đồng dân cư có liên quan trong quá trình lập hồ sơ điều chỉnh cục bộ theo quy định tại Điều 37 Luật

<sup>(2)</sup> Theo quy định tại Khoản 9, Điều 3 Nghị định số 98/2024/NĐ-CP của Chính phủ quy định: *“Phạm vi dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư độc lập, dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại khu chung cư (sau đây gọi chung là dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư) là phạm vi sử dụng đất để thực hiện dự án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định trong quy hoạch chi tiết hoặc trong nội dung quyết định, chấp thuận chủ trương đầu tư dự án.”*; Khoản 4, Điều 6 Nghị định số 98/2024/NĐ-CP của Chính phủ, quy định: *“Khi phê duyệt quy hoạch chi tiết để thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch phải xác định phạm vi của dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định tại khoản 9, Điều 3 của Nghị định này.”*; Khoản 5, Điều 6 Nghị định số 98/2024/NĐ-CP của Chính phủ, quy định: *“Trình tự, thủ tục lập, thẩm định, phê duyệt, điều chỉnh quy hoạch chi tiết dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị, pháp luật về xây dựng, pháp luật về nhà ở”*.

Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024 làm cơ sở để thẩm định và phê duyệt theo quy định.

### 3. Nội dung khác có liên quan:

Ngày 03/2/2025, UBND Thành phố đã có Văn bản số 319/UBND-ĐT chỉ đạo UBND các xã, phường tổ chức rà soát các nhiệm vụ, đồ án quy hoạch, dự án đầu tư đang được tổ chức lập, thẩm định hoặc đã được cấp thẩm quyền phê duyệt làm cơ sở nghiên cứu lập quy hoạch để cụ thể hoá, điều chỉnh quy hoạch (nếu có) đảm bảo phù hợp 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 27/12/2024, phục vụ phát triển kinh tế xã hội trên địa bàn. Thực hiện chỉ đạo của UBND Thành phố, UBND phường Trương Mai cần chủ động giao nhiệm vụ cho các Phòng/Ban chuyên môn thuộc phường tổ chức rà soát, xác định rõ quy mô dân số, khả năng đáp ứng của hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật trong khu vực làm cơ sở để nghiên cứu lập hồ sơ điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị H2-4 theo đúng quy trình, quy định hiện hành.

Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội tham gia một số ý kiến như nêu trên gửi đến UBND phường Trương Mai để tổng hợp và giải quyết hồ sơ theo quy định hành hành. Quá trình thực hiện nếu có vướng mắc, UBND phường Trương Mai có thể liên hệ với Sở Quy hoạch - Kiến trúc (qua Phòng Quản lý hoạt động, quy hoạch, kiến trúc, đô thị) để cùng trao đổi, thống nhất./.

#### Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND Thành phố
- Giám đốc Sở (để b/cáo);
- Các Sở: NN&MT, XD, T.Chính (để ph/hợp);
- PGĐ Sở Trần Quang Tuyên;
- Lưu: VP, QKĐ.

**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**



**Trần Quang Tuyên**

Số: 5358 /QĐ-UBND

Hà Nội, ngày 29 tháng 10 năm 2025

## QUYẾT ĐỊNH

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

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

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;

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

Căn cứ Quyết định số 1216/QĐ-BXD ngày 05/8/2025 của Bộ Xây dựng đính chính Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025, Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ và Quyết định số 18/2025/QĐ-TTg ngày 28/6/2025 của Thủ tướng Chính phủ;

Căn cứ Quyết định số 4306/QĐ-UBND ngày 18/8/2025 của UBND Thành phố về việc tổ chức lựa chọn tư vấn lập, ủy quyền phê duyệt dự toán lập quy hoạch đô thị nông thôn trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Xét đề nghị của UBND phường Trương Mai tại Tờ trình số 31/TTr-UBND ngày 23/10/2025 và của Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội tại Tờ trình số 5276/TTr-QHKT ngày 24/10/2025.

### QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Giao UBND phường Trương Mai là đơn vị tổ chức lập Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị H2-4 tại ô quy hoạch ký hiệu A1/O25, phường Trương Mai, thành phố Hà Nội bằng nguồn vốn ngân sách phường Trương Mai.

(Tên gọi của đồ án, phạm vi ranh giới, quy mô, diện tích... lập điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị H2-4 tại ô quy hoạch ký hiệu A1/O25 sẽ được xác định cụ thể trong quá trình tổ chức lập quy hoạch)

**Điều 2.** Bổ sung Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị H2-4 tại ô quy hoạch ký hiệu A1/O25, phường Trương Mai, thành phố Hà Nội vào Danh mục, kế hoạch

thực hiện các đồ án quy hoạch triển khai cụ thể hóa đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065 - đợt 2 (Chi tiết nội dung danh mục tại Bảng phụ lục kèm theo Quyết định này).

**Điều 3.** Trách nhiệm các cơ quan, đơn vị:

1. UBND phường Trương Mai:

- Chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành Thành phố có liên quan tổ chức lập Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị H2-4 tại ô quy hoạch ký hiệu A1/O25, phường Trương Mai, thành phố Hà Nội theo đúng quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn, các quy định và chỉ đạo có liên quan của các cấp thẩm quyền; Trình thẩm định, phê duyệt theo thẩm quyền và quy trình, quy định của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn và các văn bản hướng dẫn hiện hành của Nhà nước và Thành phố.

- Phê duyệt dự toán theo ủy quyền tại Quyết định số 4306/QĐ-UBND ngày 18/8/2025 của UBND Thành phố.

- Thực hiện quyền, nhiệm vụ đã được UBND Thành phố giao theo đúng các quy định của pháp luật; chịu trách nhiệm trước pháp luật và UBND Thành phố trong phạm vi quyền, nhiệm vụ được giao.

- Đối với nội dung thiết kế kỹ thuật - dự toán chi phí đo vẽ Bản đồ địa hình, Bản đồ hiện trạng (nếu có), UBND phường Trương Mai thực hiện theo quy định hiện hành.

2. Sở Quy hoạch - Kiến trúc:

- Kiểm tra, đôn đốc và theo dõi việc tổ chức lập quy hoạch, báo cáo UBND Thành phố kết quả thực hiện và các vấn đề đột xuất, phát sinh cần xin ý kiến chỉ đạo.

- Cập nhật Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị H2-4 tại ô quy hoạch ký hiệu A1/O25, phường Trương Mai, thành phố Hà Nội trong quá trình rà soát, bổ sung Danh mục, kế hoạch thực hiện các đồ án quy hoạch triển khai cụ thể hóa đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065 - đợt 2.

3. Các Sở, ngành Thành phố theo chức năng, nhiệm vụ được giao có trách nhiệm phối hợp, kiểm tra, hướng dẫn UBND phường Trương Mai triển khai thực hiện các công việc theo quy định hiện hành.


**Điều 4.** Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

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

**Nơi nhận:**

- Như Điều 4;
- Chủ tịch UBND Thành phố;
- Các PCT UBND Thành phố;
- VP UBTP: CVP, PCVP<sub>V.T.Anh</sub>,  
các Phòng: TH, ĐT;
- Lưu: VT, ĐT<sub>Dg</sub>

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



**Dương Đức Tuấn**

**BẢNG PHỤ LỤC:**

**Danh mục, kế hoạch thực hiện các đồ án quy hoạch triển khai cụ thể hóa đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065 - đợt 2**

(Kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND ngày / 2025 của UBND Thành phố)

TT	Tên Quy hoạch	Tỷ lệ lập Quy hoạch	Địa điểm	Quy mô (ha)	Đơn vị tổ chức thực hiện	Thời gian thực hiện		Ghi chú
						Bắt đầu	Kết thúc	
1	Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị H2-4 tại ô quy hoạch ký hiệu A1/O25	Tỷ lệ 1/2000	Phường Tương Mai, thành phố Hà Nội	khoảng 4,75ha	UBND phường Tương Mai	Từ ngày UBND Thành phố ký Quyết định	06 tháng kể từ ngày UBND Thành phố ký Quyết định	Tên gọi của đồ án, phạm vi ranh giới, quy mô, diện tích... lập điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị H2-4 tại ô quy hoạch ký hiệu A1/O25 sẽ được xác định cụ thể trong quá trình tổ chức lập quy hoạch.

## THÔNG BÁO

**Kết luận, chỉ đạo của Phó Chủ tịch UBND Thành phố Dương Đức Tuấn về tình hình xây dựng Đề án xác định khu vực cần thực hiện cải tạo, chỉnh trang đô thị và kiểm điểm tiến độ triển khai công tác cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn Thành phố**

Ngày 22/10/2025, tại Trụ sở UBND Thành phố, Phó Chủ tịch UBND Thành phố Dương Đức Tuấn đã chủ trì cuộc họp nghe báo cáo về tình hình xây dựng Đề án xác định khu vực cần thực hiện cải tạo, chỉnh trang đô thị (theo Kế hoạch số 31/KH-UBND ngày 04/02/2025 của UBND Thành phố) và kiểm điểm tiến độ triển khai công tác cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn Thành phố. Dự họp có lãnh đạo Sở, ngành Thành phố, đơn vị: Phó Giám đốc Sở Xây dựng Luyện Văn Phương; Phó Giám đốc Sở Quy hoạch – Kiến trúc Nguyễn Bá Nguyên; Phó Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường Tạ Văn Tường; Phó Giám đốc Sở Tài chính Nguyễn Xuân Sáng; Viện trưởng Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội Lưu Quang Huy; Phó Chánh Văn phòng UBND Thành phố Võ Tuấn Anh; Chủ tịch UBND một số phường, xã (nơi có chung cư cũ): Hoàn Kiếm, Cửa Nam, Ba Đình, Giảng Võ, Hai Bà Trưng, Vĩnh Tuy, Bạch Mai, Đống Đa, Kim Liên, Vĩnh Hưng, Tương Mai, Thanh Xuân, Cầu Giấy, Nghĩa Đô, Việt Hưng, Hà Đông, Thanh Trì, Đại Thanh, Gia Lâm, Đông Anh.

Sau khi nghe báo cáo của Sở Xây dựng, Sở Quy hoạch - Kiến; ý kiến trao đổi, thảo luận của các đại biểu dự họp, Phó Chủ tịch UBND Thành phố đã thống nhất kết luận, chỉ đạo như sau:

### **1. Về xây dựng Đề án xác định khu vực cần thực hiện cải tạo, chỉnh trang đô thị**

(1) Giao Sở Quy hoạch - Kiến trúc chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng, Viện Quy hoạch xây dựng:

- Tổ chức rà soát, tổng hợp các quy định về công tác cải tạo, chỉnh trang đô thị (quy định tại Điều 20 Luật Thủ đô ngày 28/6/2024) và các văn bản pháp luật có liên quan (Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050; Điều chỉnh quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065; Nghị quyết số 15-NQ/TW ngày 05/5/2022 của Ban Chấp hành Trung ương về phương hướng, nhiệm vụ phát triển Thủ đô đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045; Nghị quyết số 06-NQ/TW ngày 24/01/2025 của Bộ Chính trị về quy hoạch, xây dựng, quản lý và phát triển bền vững đô thị Việt Nam đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045; Chương trình số 03-CTr/TU ngày 17/3/2021 của Thành ủy Hà Nội về chỉnh trang đô thị, phát triển đô thị và kinh tế đô thị Thành phố Hà Nội giai đoạn 2021-2025; Danh mục các khu vực, di tích, di sản, công trình và ô phố, tuyến phố có giá trị văn hóa, lịch sử cần tập trung bảo vệ, phát huy giá trị (Đợt 1), ban hành kèm theo Nghị quyết số 24/2025/NQ-HĐND ngày 29/4/2025 của HĐND Thành phố; Quy chế quản lý kiến trúc Thành phố, ban hành kèm theo Quyết định số 73/2024/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của

UBND Thành phố...), làm rõ các nội dung/nội hàm về cải tạo, chỉnh trang, tái thiết, đảm bảo sự thống nhất, đồng bộ của hệ thống các văn bản pháp luật và chỉ đạo, điều hành của Trung ương và Thành phố.

- Trên cơ sở đó, Sở Quy hoạch – Kiến trúc hoàn thiện Đề án xác định khu vực cần thực hiện cải tạo, chỉnh trang đô thị (thực hiện Điều 20 Luật Thủ đô và Kế hoạch số 31/KH-UBND ngày 04/02/2025 của UBND Thành phố), trình UBND Thành phố phê duyệt trong tháng 11/2025 (lưu ý phân vùng không gian nghiên cứu cùng với định hướng thực hiện công tác cải tạo, chỉnh trang, tái thiết đô thị trên địa bàn Thành phố (mục đích, yêu cầu) để xây dựng hệ thống quan điểm, mục tiêu, nguồn lực, tiến độ thực hiện... phù hợp với từng khu vực, từng nhóm giải pháp (khu phố cổ, khu phố cũ, khu vực Hồ Gươm và phụ cận, khu vực Hồ Tây và phụ cận...; có thể nghiên cứu cụ thể đến từng ô phố, tuyến phố, quảng trường, công viên, điểm nhấn kiến trúc, cảnh quan...), làm cơ sở để xây dựng các đề án/phương án thực hiện công tác cải tạo, chỉnh trang, tái thiết đô thị cho từng khu vực, từng giai đoạn cụ thể).

(2) Viện Quy hoạch xây dựng, Sở Quy hoạch - Kiến trúc khẩn trương rà soát nội dung liên quan đến cải tạo, chỉnh trang, tái thiết đô thị trong Chương trình phát triển đô thị (đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 6089/QĐ-UBND ngày 31/12/2024) để hoàn chỉnh, điều chỉnh Chương trình phát triển đô thị phù hợp với chính quyền địa phương 02 cấp; đồng thời, xem xét các nội dung về công tác cải tạo, chỉnh trang, tái thiết đô thị trong Chương trình phát triển đô thị được chuyển hóa sang, thiết lập mới 01 Chương trình về cải tạo, chỉnh trang, tái thiết đô thị (trong đó có các đề án/phương án thực hiện công tác cải tạo, chỉnh trang, tái thiết cho từng khu vực, từng giai đoạn cụ thể nêu trên), phân định rõ các khu vực trọng tâm, trọng điểm (khu vực nội đô lịch sử, khu phố cổ, khu phố cũ, khu vực Hồ Gươm và phụ cận..., lưu ý đảm bảo sự đồng bộ với Đề án giãn dân quận Hoàn Kiếm (trước đây)). Chương trình về cải tạo, chỉnh trang, tái thiết đô thị là cơ sở để xây dựng, ban hành Kế hoạch thực hiện.

(3) Giao UBND các phường: Hoàn Kiếm, Cửa Nam, Ba Đình, Hai Bà Trưng, Tây Hồ nghiên cứu, đề xuất khu vực cải tạo, chỉnh trang, tái thiết đô thị trên địa bàn (nêu rõ mục đích, yêu cầu, định hướng nghiên cứu, giải pháp thực hiện...), gửi Sở Quy hoạch - Kiến trúc để chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng, Viện Quy hoạch xây dựng xem xét, hướng dẫn việc triển khai; tổng hợp, nghiên cứu, thực hiện các nhiệm vụ tại mục (1), (2) nêu trên.

(4) Giao Sở Tài chính chủ trì, phối hợp với các Sở: Quy hoạch - Kiến trúc, Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Viện Quy hoạch xây dựng nghiên cứu, đề xuất cơ chế tài chính phục vụ công tác nghiên cứu, xây dựng đề án, phương án, chương trình, kế hoạch và cơ chế thu hút, sử dụng nguồn lực để thực hiện các đề án, phương án, chương trình, kế hoạch cải tạo, chỉnh trang, tái thiết trên địa bàn Thành phố; tham mưu, báo cáo UBND Thành phố.

## **2. Về kiểm điểm tiến độ triển khai công tác cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ trên địa bàn Thành phố trong thời gian tới**

(1) Công tác thẩm định, trình duyệt quy hoạch chi tiết/tổng mặt bằng cải tạo, xây dựng lại khu/nhóm/nhà chung cư cũ phải được hoàn thành trong Quý IV/2025; yêu cầu Sở Quy hoạch - Kiến trúc, UBND các phường, xã (nơi có nhà chung cư cũ) khẩn trương thực hiện. Sở Quy hoạch – Kiến trúc có trách nhiệm theo dõi, đôn đốc, hướng dẫn, hỗ trợ UBND các phường, xã (nơi có nhà chung cư cũ) thực hiện các biện pháp đẩy nhanh tiến độ thực hiện (lưu ý hướng dẫn thực hiện dứt điểm các nội dung liên quan đến phạm vi, ranh giới dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ; thẩm quyền và quy trình lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch...).

(2) Sở Tài chính tiếp tục khẩn trương rà soát, giải quyết dứt điểm những vướng mắc liên quan đến bố trí kinh phí nghiên cứu lập quy hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ, công tác kiểm định và hướng dẫn UBND các xã, phường nơi có nhà chung cư cũ thực hiện.

(3) Thống nhất với đề xuất của Sở Quy hoạch - Kiến trúc và UBND các phường có liên quan về việc tập trung triển khai trong Quý I/2026 công tác cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ đối với một số khu tập thể: Thành Công (*phường Giảng Võ và phường Ô Chợ Dừa*), Giảng Võ (*phường Giảng Võ*), Khương Thượng (*phường Kim Liên*), Hào Nam (*phường Ô Chợ Dừa*), Vĩnh Hồ (*phường Thịnh Quang và phường Trung Liệt*), Nghĩa Tân (*phường Nghĩa Tân*). Giao Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Sở Xây dựng đơn đốc, hướng dẫn, hỗ trợ UBND các phường có liên quan khẩn trương thực hiện.

(4) Giao Sở Tài chính chủ trì, phối hợp với các Sở: Nông nghiệp và Môi trường, Xây dựng, Quy hoạch - Kiến trúc khẩn trương nghiên cứu, xây dựng cơ chế hỗ trợ việc tạm cư phục vụ công tác giải phóng mặt bằng để thực hiện cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ theo hình thức hỗ trợ bằng tiền (*mức hỗ trợ, thời gian hỗ trợ, nguồn và quy trình, biện pháp thực hiện*) và các hình thức hỗ trợ khác...; tham mưu, đề xuất, báo cáo UBND Thành phố.

(5) Đối với kiến nghị tháo gỡ vướng mắc của UBND phường Tương Mai về công tác cải tạo, xây dựng lập Khu tập thể Trương Định:

- Đồng ý về chủ trương thực hiện thủ tục nghiên cứu lập, trình duyệt quy hoạch tổng mặt bằng cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ song song với thủ tục nghiên cứu điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị H2-4; giao Sở Quy hoạch - Kiến trúc hướng dẫn UBND phường Tương Mai thực hiện (*khẩn trương trình phê duyệt giao nhiệm vụ lập điều chỉnh Quy hoạch phân khu đô thị H2-4 trước ngày 28/10/2025*);

- Đồng ý về chủ trương sử dụng bản đồ địa hình năm 2018 (*do Sở Tài nguyên và Môi trường (trước đây) cung cấp*) để nghiên cứu lập, trình phê duyệt quy hoạch, điều chỉnh quy hoạch đô thị; giao Sở Quy hoạch - Kiến trúc hướng dẫn UBND phường Tương Mai và các đơn vị có liên quan thực hiện.

- Đồng ý với đề xuất của UBND phường Tương Mai về việc nghiên cứu, hoàn thiện hồ sơ kiểm định đánh giá chất lượng công trình phục vụ công tác cải tạo, xây dựng lại Khu tập thể Trương Định (*đánh giá lại, đánh giá bổ sung khả năng đáp ứng của hạ tầng kỹ thuật phòng cháy, chữa cháy với quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành*); giao Sở Xây dựng theo dõi, hướng dẫn, hỗ trợ UBND phường Tương Mai thực hiện.

Văn phòng UBND Thành phố thông báo ý kiến chỉ đạo của Phó Chủ tịch UBND Thành phố để các đơn vị biết, thực hiện./.

**Nơi nhận:**

- Bí thư Thành ủy;
- Chủ tịch UBND Thành phố;
- PCT UBND TP Dương Đức Tuấn;
- Các đơn vị dự họp;
- VP UBTP: CVP, PCVP Võ Tuấn Anh; TH, ĐT;
- Lưu: VT, ĐT.

để  
báo  
cáo



## THÔNG BÁO

### **Kết luận họp Ban Thường vụ Đảng ủy Phường về công tác quy hoạch phục vụ nhiệm vụ cải tạo, xây dựng lại và tái thiết chung cư cũ đối với khu tập thể Trương Định, phường Tương Mai**

-----

Ngày 16/01/2026, Ban Thường vụ Đảng ủy đã họp để nghe các đơn vị báo cáo về 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 và Quy hoạch Tổng mặt bằng chi tiết tỷ lệ 1/500 cải tạo, xây dựng lại và tái thiết khu tập thể Trương Định (nhà A, B, C, D, E, H1, H2, H3, H4, H5) phường Tương Mai. Dự Hội nghị có các đồng chí Ủy viên Ban Thường vụ Đảng ủy, các đơn vị: Văn phòng HĐND-UBND Phường, phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị; Đơn vị tư vấn: Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội.

Sau khi nghe UBND phường, các đơn vị báo cáo; đồng chí Bí thư Đảng ủy đã thống nhất kết luận:

Cơ bản thống nhất với báo cáo đề xuất của UBND Phường tại cuộc họp và Báo cáo số 28/BC-UBND ngày 16/01/2026 về 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 và Quy hoạch Tổng mặt bằng chi tiết tỷ lệ 1/500 cải tạo, xây dựng lại và tái thiết khu tập thể Trương Định (nhà A, B, C, D, E, H1, H2, H3, H4, H5) phường Tương Mai. Đề nghị UBND Phường phối hợp với đơn vị tư vấn để hoàn thiện Đồ án, trong đó lưu ý một số nội dung sau:

- Hiện nay, thực hiện chỉ đạo của Thành ủy về giải quyết 05 điểm nghẽn, trong đó có nội dung về giải quyết ô nhiễm môi trường, giảm phát thải, việc lập quy hoạch cần đảm bảo chỉ tiêu về diện tích, mật độ cây xanh (hiện tại chỉ bố trí khoảng 2% là chưa phù hợp). Nghiên cứu phương án điều chỉnh: không bố trí xây dựng nhà ở liền kề thấp tầng; sử dụng diện tích này để chuyển sang bố trí đất cây xanh công cộng và bổ sung thêm diện tích cây xanh tại khu vực giữa 02 tòa chung cư để đảm bảo tỷ lệ cây xanh trong khu vực theo đúng quy định, cũng như bố trí thêm diện tích phục vụ các tiện ích công cộng khác, tạo không gian chung phục vụ cộng đồng.

- Thống nhất với quy mô tầng cao từ 25 tầng đến tối đa 30 tầng của 02 khối nhà chung cư. Tuy nhiên cần tính toán để nghiên cứu phương án tăng thêm 01

tầng hầm và làm tầng hầm toàn bộ phần diện tích nghiên cứu lập quy hoạch để tối ưu hóa diện tích đỗ xe phục vụ cư dân trong khu vực.

Thừa lệnh Ban Thường vụ Đảng ủy, Văn phòng Đảng ủy thông báo để các đơn vị có liên quan biết và tổ chức thực hiện./.

Nơi nhận:

- Thường trực Đảng ủy,
- UBND Phường,
- Phòng KT, HT&ĐT
- Đơn vị tư vấn,
- Lưu VPĐU.

**T/L BAN THƯỜNG VỤ**  
**CHỦ TỊCH VĂN PHÒNG**  
  
  
**Hoàng Thị Lê**

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
PHƯỜNG TƯƠNG MAI**

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

Số: 137/UBND-KTHTĐT

Tương Mai, ngày 19 tháng 01 năm 2026

V/v tổng hợp ý kiến các cơ quan,  
tổ chức, cá nhân, cộng đồng dân cư về 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 và Quy hoạch Tổng mặt bằng chi tiết  
tỷ lệ 1/500 cải tạo, xây dựng lại và tái thiết  
khu tập thể Trương Định (nhà A, B, C, D, E,  
H1, H2, H3, H4, H5) phường Tương Mai

Kính gửi: Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội

Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24/11/2017; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 11 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 15/6/2018; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018; Pháp lệnh sửa đổi, bổ sung một số điều của 04 pháp lệnh có liên quan đến quy hoạch ngày 22/12/2018;

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 Nghị định số 37/2019/NĐ-CP ngày 07/5/2019 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của luật quy hoạch; được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 58/2023/NĐ-CP ngày 12/8/2023 và Nghị định số 22/2025/NĐ-CP ngày 11/2/2025 của Chính phủ;

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 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, tỷ lệ 1/2000 thuộc các quận Hai Bà Trưng, Hoàng Mai, Thanh Xuân và huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định 5358/QĐ-UBND ngày 29/10/2025 của UBND Thành phố Hà Nội 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;

Căn cứ Thông báo số 188/TB-VP ngày 09/04/2025 của Văn phòng UBND Thành phố về việc thông báo kết luận của Phó Chủ tịch UBND Thành phố Dương Đức Tuấn nghe UBND các quận: Thanh Xuân, Cầu Giấy, Hoàng Mai báo cáo về công tác quy hoạch cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn;

Căn cứ Thông báo số 555/TB-VP ngày 03/9/2025 của Văn phòng UBND Thành phố về việc thông báo kết luận của Phó Chủ tịch UBND Thành phố Dương Đức Tuấn tại cuộc họp nghe báo cáo về công tác cải tạo, xây dựng lại Tập thể Tương Mai, phường Tương Mai;



Căn cứ Thông báo số 695/TB-VP ngày 29/10/2025 của UBND Thành phố về thông báo Kết luận, chỉ đạo của Phó Chủ tịch UBND Thành phố Dương Đức Tuấn tại cuộc họp về tình hình xây dựng đề án xác định khu vực cần thực hiện cải tạo, chỉnh trang đô thị và kiểm điểm tiến độ triển khai công tác cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn Thành phố;

UBND phường Trương Mai đã triển khai quy trình các bước 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 và Quy hoạch Tổng mặt bằng chi tiết tỷ lệ 1/500 cải tạo, xây dựng lại và tái thiết khu tập thể Trương Định (nhà A, B, C, D, E, H1, H2, H3, H4, H5) phường Trương Mai;

Ngày 17/12/2025, UBND Phường ban hành Thông báo số 440/TB-UBND về việc lấy ý kiến cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư về Đề 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 và Quy hoạch Tổng mặt bằng chi tiết tỷ lệ 1/500 cải tạo, xây dựng lại và tái thiết khu tập thể Trương Định (nhà A, B, C, D, E, H1, H2, H3, H4, H5) phường Trương Mai.

Ngày 15/01/2026, UBND phường tổ chức Hội nghị lấy ý kiến cộng đồng dân cư đối với Đề 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 và Quy hoạch Tổng mặt bằng chi tiết tỷ lệ 1/500 cải tạo, xây dựng lại và tái thiết khu tập thể Trương Định (nhà A, B, C, D, E, H1, H2, H3, H4, H5) phường Trương Mai. UBND phường Trương Mai kết thúc niêm yết công khai và tổng hợp ý kiến của các cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư về đề án cụ thể như sau:

- Phiếu lấy ý kiến các cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư đối với Đề 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:

- + Tổng số phiếu phát ra: 316 phiếu
- + Tổng số phiếu thu về: 302 phiếu
- + Số phiếu đồng thuận, không phản đối: 258 phiếu (~85,4%)
- + Số phiếu không đồng thuận: 44 phiếu (~14,6%)

- Phiếu lấy ý kiến các cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư đối với Đề án Quy hoạch Tổng mặt bằng chi tiết tỷ lệ 1/500 cải tạo, xây dựng lại và tái thiết khu tập thể Trương Định (nhà A, B, C, D, E, H1, H2, H3, H4, H5) phường Trương Mai:

- + Tổng số phiếu phát ra: 316 phiếu
- + Tổng số phiếu thu về: 302 phiếu
- + Số phiếu đồng thuận, không phản đối: 258 phiếu (~85,4%)
- + Số phiếu không đồng thuận: 44 phiếu (~14,6%)

Trên cơ sở tổng hợp ý kiến của các cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư về 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 và Quy hoạch Tổng mặt bằng chi tiết tỷ lệ 1/500 cải tạo, xây dựng lại và tái thiết khu tập thể Trương Định (nhà A, B, C, D, E, H1, H2, H3, H4, H5) phường Trương Mai, UBND phường Trương Mai tổng hợp nội dung ý kiến của cộng đồng dân cư như sau:

- Cơ bản phần lớn đồng thuận và nhất trí với 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 và Quy hoạch Tổng mặt bằng chi tiết tỷ lệ 1/500 cải tạo, xây dựng lại và tái thiết khu tập thể Trương Định (nhà A, B, C, D, E, H1, H2, H3, H4, H5) phường Trương Mai. Một số hộ dân có ý kiến chủ yếu với nội dung đề nghị làm rõ lộ trình thực hiện quy hoạch, bày tỏ mong muốn Quy hoạch sớm được triển khai, đề nghị được cung cấp đầy đủ thông tin trong quá trình triển khai thực hiện; mong muốn có chính sách bồi thường hỗ trợ tái định cư, tạm cư thuận lợi, phù hợp, hài hòa, đảm bảo quyền lợi cho các hộ dân.

- Ủy ban Mặt trận Tổ quốc phường Trương Mai có Văn bản số 12/MTTQ-BTT ngày 26/12/2025 về việc góp ý 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 và Quy hoạch Tổng mặt bằng chi tiết tỷ lệ 1/500 cải tạo, xây dựng lại và tái thiết khu tập thể Trương Định (nhà A, B, C, D, E, H1, H2, H3, H4, H5) phường Trương Mai, theo đó Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Phường cơ bản nhất trí với nội dung Đồ án và đề nghị điều chỉnh diện tích xây dựng nhà ở thấp tầng sang chức năng khác như cây xanh, trạm sạc xe điện,... để tăng diện tích cho các tiện ích công cộng, tạo không gian chung phục vụ cộng đồng.

- Đảng ủy Phường có Thông báo số 85-TB/ĐU ngày 17/01/2026 về Kết luận họp Ban Thường vụ Đảng ủy Phường về công tác quy hoạch phục vụ cải tạo, xây dựng lại và tái thiết khu tập thể Trương Định, có nội dung:

"- Hiện nay, thực hiện chỉ đạo của Thành ủy về giải quyết 05 điểm nghẽn, trong đó có nội dung về giải quyết ô nhiễm môi trường, giảm phát thải, việc lập quy hoạch cần đảm bảo chỉ tiêu về diện tích, mật độ cây xanh (hiện tại chỉ bố trí khoảng 2% là chưa phù hợp). Đề nghị đơn vị tư vấn nghiên cứu phương án điều chỉnh: không bố trí xây dựng nhà ở liền kề thấp tầng; sử dụng diện tích này để chuyển sang bố trí đất cây xanh công cộng và bổ sung thêm diện tích cây xanh tại khu vực giữa 02 tòa chung cư để đảm bảo tỷ lệ cây xanh trong khu vực theo đúng quy định, cũng như bố trí thêm diện tích phục vụ các tiện ích công cộng khác, tạo không gian chung phục vụ cộng đồng.

- Thống nhất với quy mô tầng cao từ 25 tầng đến tối đa 30 tầng của 02 khối nhà chung cư. Tuy nhiên cần tính toán để nghiên cứu phương án tăng thêm 01 tầng hầm và làm tầng hầm toàn bộ phần diện tích nghiên cứu lập quy hoạch để tối ưu hóa diện tích đỗ xe phục vụ cư dân trong khu vực".

Trên đây là tổng hợp ý kiến về 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 và Quy hoạch Tổng mặt bằng chi tiết tỷ lệ 1/500 cải tạo, xây dựng lại và tái thiết khu tập thể Trương Định (nhà A, B, C, D, E, H1, H2, H3, H4, H5) phường Trương Mai. UBND Phường đề nghị Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội tiếp thu các nội dung góp ý nêu trên để hoàn thiện Đồ án./.

Nơi nhận: *HT*

- Như trên;
- Sở Quy hoạch - Kiến trúc;
- Thường trực Đảng ủy;
- Đ/c Chủ tịch UBND Phường;
- Tổ dân phố số 8 Trương Mai cũ và TDP số 1 Tân Mai cũ;
- Lưu: VT, KTHĐT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



*Phạm Thị Kim Thành*  
 \*Phạm Thị Kim Thành

ỦY BAN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ HÀ NỘI  
**VĂN PHÒNG**

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

Số: 2637 /VP-ĐT

Hà Nội, ngày 12 tháng 02 năm 2026

V/v 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

Kính gửi:

- Sở Quy hoạch - Kiến trúc;
- UBND phường Tương Mai.

Ủy ban nhân dân Thành phố nhận được Tờ trình số 839/TTr-QHKT(QKĐ+HTKT) ngày 05/02/2026, Báo cáo thẩm định số 840/BC-QHKT(QKĐ+HTKT) ngày 05/02/2026 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc về việc 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.

Về việc này, Phó Chủ tịch Thường trực UBND Thành phố Dương Đức Tuấn có ý kiến chỉ đạo như sau:

Giao Sở Quy hoạch - Kiến trúc chủ trì, phối hợp cùng UBND phường Tương Mai rà soát, bổ sung quy mô dân số của khu vực nghiên cứu 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 Quy chế làm việc số 01-QC/TU ngày 15/11/2025 của Thành ủy Hà Nội, Nghị quyết số 258/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội, tham mưu, đề xuất, báo cáo UBND Thành phố theo quy định **trước ngày 25/02/2026**.

Văn phòng UBND Thành phố thông báo ý kiến chỉ đạo của Phó Chủ tịch Thường trực UBND Thành phố để các đơn vị biết, khẩn trương thực hiện./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
  - Chủ tịch UBND Thành phố;
  - PCT TT UBND TP Dương Đức Tuấn; | (để báo cáo)
  - Viện QHXD;
  - VP UBTP: CVP, PCVP<sub>V.T.Anh</sub>;
  - các phòng: TH, ĐT;
  - Lưu: VT, ĐTDg
- SD: 17675

KT. CHÁNH VĂN PHÒNG  
PHÓ CHÁNH VĂN PHÒNG



Đỗ Tuấn Anh

Số: 1132 /QHKT-QKĐ

Hà Nội, ngày 13 tháng 02 năm 2026

V/v: Rà soát, bổ sung quy mô dân số của khu vực nghiên cứu 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/O2510/9/2025 thuộc phường Tương Mai, thành phố Hà Nội.

Kính gửi: Ủy ban nhân dân phường Tương Mai  
(Địa chỉ: Số 02 ngõ 224 đường Hoàng Mai, phường Tương Mai, thành phố Hà Nội)

Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội nhận được Văn bản số 2637/VP-ĐT ngày 12/02/2026 của Văn phòng UBND Thành phố, thông báo ý kiến chỉ đạo của Phó Chủ tịch Thường trực UBND Thành phố Dương Đức Tuấn: Giao Sở Quy hoạch - Kiến trúc chủ trì, phối hợp cùng UBND phường Tương Mai rà soát, bổ sung quy mô dân số của khu vực nghiên cứu 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 Quy chế làm việc số 01-QC/TU ngày 15/11/2025 của Thành ủy Hà Nội, Nghị quyết số 258/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội, tham mưu, đề xuất, báo cáo UBND Thành phố theo quy định **trước ngày 25/02/2026**.

Thực hiện chỉ đạo của UBND Thành phố, Sở Quy hoạch - Kiến trúc đề nghị UBND phường Tương Mai thực hiện các công việc sau:

- UBND phường Tương Mai khẩn trương giao nhiệm vụ ngay cho các Phòng/ban thuộc phường tổng hợp, thống kê cụ thể về quy mô dân số hiện có tại khu Tập thể Trương Định (trong đó cần phân loại cụ thể các đối tượng người dân được cấp/chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở...); Lập Bảng tổng hợp kết quả rà soát về quy mô dân số hiện có tại khu Tập thể Trương Định trong đó cần được so sánh, đối chiếu với các chỉ tiêu đáp ứng của hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật tại ô quy hoạch ký hiệu A1 trong Quy hoạch phân khu đô thị H2-4, tỷ lệ 1/2.000 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 6499/QĐ-UBND ngày 27/11/2015 (áp dụng các chỉ tiêu đạt được theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và các Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành).

- Đối với việc bổ sung quy mô dân số của khu vực nghiên cứu 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 (khoảng 832 người sau cải tạo, xây dựng lại Tập thể Trương Định theo chỉ đạo của UBND Thành phố tại Thông báo số 555/TB-VP ngày 03/9/2025 và Văn bản số 2637/VP-ĐT ngày 12/02/2026 của Văn phòng UBND Thành phố), đề nghị UBND phường tập trung giao nhiệm vụ cho các Phòng/ban thuộc phường kiểm tra, rà soát, cân đối, tính toán quy mô dân số hiện có tại khu Tập thể Trương Định và khu vực xung quanh đảm bảo khả năng đáp ứng của hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật trong khu vực; phù hợp với Quy hoạch phân khu đô thị H2-4, tỷ lệ 1/2.000 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 6499/QĐ-UBND ngày 27/11/2015 và 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 27/12/2024...

Sau khi UBND phường Tương Mai thực hiện xong các công việc nêu trên, đề nghị tổng hợp các số liệu thu thập, rà soát, cân đối, tính toán (kèm theo Báo cáo tổng hợp kết quả rà soát) và gửi đến Sở Quy hoạch - Kiến trúc (Địa chỉ: Số 31B phố Tràng Thi, phường Cửa Nam, thành phố

Hà Nội) trước ngày 23/02/2026, để Sở Quy hoạch - Kiến trúc tham mưu, đề xuất, báo cáo UBND Thành phố theo quy định trước ngày 25/02/2026.

Đề nghị UBND phường Tương Mai quan tâm phối hợp, khẩn trương thực hiện các công việc nêu trên để Sở Quy hoạch - Kiến trúc hoàn thành nhiệm vụ được UBND Thành phố giao./.

Trân trọng!

(Gửi kèm theo Văn bản số 2637/VP-ĐT ngày 12/02/2026 của Văn phòng UBND Thành phố và các văn bản có liên quan để UBND phường Tương Mai được biết)

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- UBND Thành phố
- Giám đốc Sở (để b/cáo);
- Các Sở: NN&MT, XD, T.Chính (để ph/hợp);
- PGĐ Sở Trần Quang Tuyên;
- Lưu: VP, QKD.

**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**



**Trần Quang Tuyên**

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
PHƯỜNG TƯƠNG MAI**

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

Số: 438/UBND-KTHTĐT  
V/v báo cáo rà soát hiện trạng  
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.

Tương Mai, ngày 21 tháng 02 năm 2026

Kính gửi: Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội.

Ngày 12/02/2026, UBND thành phố Hà Nội có Văn bản số 2637/VP-ĐT về việc Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô H2-4, tỷ lệ 1/2000 tại một phần ô quy hoạch ký hiệu A1/O25, trong đó "Giao Sở Quy hoạch - Kiến trúc chủ trì, phối hợp cùng UBND phường Tương Mai rà soát, bổ sung quy mô dân số của khu vực nghiên cứu 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".

Ngày 13/02/2026, Sở Quy hoạch - Kiến trúc có văn bản số 1132/QHKT-QKD về việc rà soát, bổ sung quy mô dân số khu vực nghiên cứu 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 thuộc phường Tương Mai, thành phố Hà Nội.

Thực hiện chỉ đạo của Thành phố và hướng dẫn của Sở Quy hoạch - Kiến trúc, UBND phường Tương Mai đã giao nhiệm vụ cho các đơn vị tổ chức rà soát các chỉ tiêu và hiện trạng. Trên cơ sở rà soát, kiểm tra hồ sơ hiện có và báo cáo của phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị (Báo cáo số 43/BC-KTHTĐT ngày 21/02/2026), Công an Phường, UBND phường tổng hợp cụ thể như sau:

**1. Về hiện trạng sử dụng đất, nguồn gốc đất, dân số tại ô A1/O25:**

- Nguồn gốc đất tại ô quy hoạch ký hiệu A1/O25 chủ yếu là đất ở hộ gia đình, cá nhân; Nhà tập thể cũ; ngoài ra còn có các loại đất: Đất do UBND Phường quản lý (Nhà văn hóa,...); Đất phi nông nghiệp; Đất nông nghiệp của các Tổ chức, cá nhân quản lý.

- Trong giai đoạn từ năm 2015 đến nay, tại ô quy hoạch ký hiệu A1/O25 ghi nhận không có phát sinh dự án phát triển nhà ở.

- Khu tập thể Trương Định thuộc phường Tương Mai có 10 công trình nhà tập thể cũ gồm nhà A, B, C, D, E, H1, H2, H3, H4, H5, công trình cao 02 tầng. Ngoài ra, trong phạm vi còn có các công trình nhà dân cư liền kề nằm tiếp giáp, đan xen trong khu tập thể Trương Định thuộc một phần Ô quy hoạch ký hiệu A1/O25. Tổng số căn hộ và các hộ gia đình nhà liền kề xung quanh các nhà tập thể khoảng 398 căn hộ (bao gồm: khoảng 390 hộ theo biên bản điều tra hộ khẩu, nhân khẩu tại khu tập

thể Trương Định, phường Trương Mai ngày 10/02/2026 và khoảng 08 hộ thuộc các tuyến đường kết nối giao thông với trục chính nằm trong ranh giới điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu)<sup>1</sup>, trong đó phân ra như sau:

+ Số căn hộ thuộc khu tập thể Trương Định, bao gồm các nhà A, B, C, D, E, H1, H2, H3, H4, H5 là: 260 căn hộ.

+ Số căn hộ nhà liền kề nằm tiếp giáp, đan xen xung quanh trong khu tập thể Trương Định là 138 căn hộ.

Đối với 10 tòa tập thể cũ: Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Nghị định 61 cơ bản đã thực hiện tại 09 tòa A, C, D, E, G, H1, H2, H3, H4, H5. Riêng tòa B chưa được cấp Giấy chứng nhận. ***Các hộ chỉ được cấp Giấy chứng nhận đối với phần diện tích nhà ở thuộc sở hữu nhà nước; phần diện tích coi nói, tự sử dụng ra ngoài làm nhà ở chưa được cấp giấy chứng nhận.***

Đối với khu vực nhà liền kề nằm tiếp giáp, đan xen trong khu tập thể Trương Định: Tỷ lệ hộ được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khoảng 04 hộ/138 hộ.

## **2. Về hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật tại ô quy hoạch A1:**

### **2.1. Về hạ tầng xã hội tại ô quy hoạch A1:**

\* Hiện trạng:

Tại ô A1 hiện có Nhà thi đấu Hoàng Mai; 13 nhà hội hợp khu dân cư, nhà sinh hoạt cộng đồng (tổng diện tích khoảng 1.744,9m<sup>2</sup>); 04 trường mầm non (tổng diện tích khoảng 8170,6m<sup>2</sup>); 04 trường tiểu học (tổng diện tích khoảng 9.354,4m<sup>2</sup>), 03 trường THCS (tổng diện tích khoảng 9.516m<sup>2</sup>), 03 điểm trạm y tế (tổng diện tích khoảng 217.57m<sup>2</sup>).

\* Đang đầu tư và dự kiến đầu tư:

Hiện nay, UBND Phường đang thực hiện đầu tư 01 dự án trường mầm non tại ô đất A1/NT2 (tổng diện tích khoảng 2.300m<sup>2</sup>) và 01 dự án trường THCS (tổng diện tích khoảng 5.200m<sup>2</sup>) tại ô đất A1/TH3. Như vậy, hạ tầng xã hội tại ô A1 đã và đang được đầu tư đáp ứng và tuân thủ theo Quy hoạch phân khu đô thị H2-4 được duyệt.

Ngoài ra, tại ô đất A1 còn một số ô quy hoạch là đất công cộng sẽ được nghiên cứu để đầu tư xây dựng khi đủ điều kiện (tổng diện tích khoảng 16.900m<sup>2</sup>); bên cạnh đó, thực hiện chủ trương chung của Thành phố, UBND Phường đã báo cáo UBND Thành phố về việc chuyển đổi các trụ sở cơ quan (sau sát nhập) để phục vụ làm Nhà văn hóa, trường học (tổng diện tích khoảng 1.574,7m<sup>2</sup>).

<sup>1</sup> Số liệu sẽ được chính xác hóa trong các giai đoạn lập Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 và dự án đầu tư.

## 2.2. Về hạ tầng kỹ thuật tại ô quy hoạch A1:

### \* Đường giao thông:

Hiện tại trong ô quy hoạch A1 có một số tuyến đường giao thông trục chính như: Phố Vọng, Nguyễn An Ninh, đường hai bên sông Sét,... và một số tuyến đường theo quy hoạch trong thời gian trước mắt chưa có Kế hoạch đầu tư. Đối với tuyến đường Giải Phóng dự kiến sẽ được mở rộng tại Dự án trục không gian Quốc lộ 1A gắn với chỉnh trang và tái thiết đô thị theo phương thức đối tác công tư (PPP) loại Hợp đồng Xây dựng – Chuyển giao (BT).

### \* Bãi đỗ xe:

Theo Quy hoạch phân khu đô thị H2-4 tỷ lệ 1/2000 được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 6499/QĐ-UBND ngày 27/11/2015 và các đồ án Quy hoạch tổng mặt bằng 1/500: Tổng diện tích đất quy hoạch bãi đỗ xe trên địa bàn phường Trương Mai khoảng 10.000m<sup>2</sup>, trong đó diện tích đang có nhà đầu tư đề xuất chủ trương đầu tư khoảng 1.450m<sup>2</sup>; diện tích còn lại khoảng 8.550m<sup>2</sup>.

## 3. Về rà soát quy hoạch đô thị, đánh giá khả năng dung nạp hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật tại ô A1:

Đối với việc bổ sung quy mô dân số của khu vực nghiên cứu 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 (khoảng 832 người sau cải tạo, xây dựng lại Tập thể Trương Định theo chỉ đạo của UBND Thành phố tại Thông báo số 555/TB-VP ngày 03/9/2025 và Văn bản số 2637/VP-ĐT ngày 12/02/2026 của Văn phòng UBND Thành phố): UBND Phường đã kiểm tra, rà soát, cân đối, tính toán quy mô dân số so sánh, đối chiếu với các chỉ tiêu đáp ứng của hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật tại ô quy hoạch ký hiệu A1 trong Quy hoạch phân khu đô thị H2-4, tỷ lệ 1/2000, cụ thể như sau:

### 3.1. Rà soát dân số tổng thể phân khu đô thị H2-4 đã được phê duyệt:

- Ngày 27/12/2024, Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2050 tại Quyết định số 1668/QĐ-TTg có định hướng: Phân khu B4 (Quy hoạch phân khu đô thị H2-4) nằm trong khu vực nội đô lịch sử mở rộng (khu B) từ đường Vành đai 2 đến sông Nhuệ thuộc địa giới hành chính Tây Hồ, Cầu Giấy, Bắc Từ Liêm, Nam Từ Liêm, Thanh Xuân, Hoàng Mai, khu B là khu vực có quy mô dân số khoảng: 2,15 - 2,23 triệu dân (tăng khoảng 2,6 lần so với đồ án Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1259/QĐ-TTg ngày 26/7/2011 có quy mô dân số tối đa tại khu vực nêu trên khoảng 0,856 triệu dân); Đối với phân khu B4 thuộc khu vực nội đô lịch sử mở rộng có quy mô dân số khoảng 450.000 người.

Bảng 1: Rà soát dân số Quy hoạch chung 1259 và Quy hoạch chung 1668

Giai đoạn	Giai đoạn 2011-2015 (QHC1259)		Giai đoạn 2024 (QHC1668)	
	QHC1259 (Tr người)	QHPK.H2-4 (người)	QHC1668 (Tr người)	PK B4 (người)
2020	7,3-7,9	343.000	-	450.000-470.000 <sup>2</sup>
2030	9,0-9,2	184.000	12	
2045	-	-	14,6	
2050	10,8	212.000	15,5	

- Trên cơ sở rà soát nêu trên, dân số các giai đoạn 2020-2030-2050 của Quy hoạch phân khu đô thị H2-4 được duyệt đã được cập nhật trong Điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2045 tại Quyết định số 1668/QĐ-TTg. Do đó, kiến nghị đề xuất quy mô dân số nghiên cứu được áp dụng giai đoạn dân số thời điểm 2020 cao nhất được xác định trong Quy hoạch phân khu đô thị H2-4 được duyệt là 343.000 người.

### 3.2. Khả năng dung nạp hệ thống hạ tầng xã hội tại ô quy hoạch ký hiệu A1:

- Theo Quy hoạch phân khu đô thị H2-4 tỷ lệ 1/2000 đã được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 6499/QĐ-UBND ngày 27/11/2015, quy mô dân số tại Ô quy hoạch ký hiệu A1 giai đoạn 2020 cao nhất khoảng 16.000 người, các chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc cụ thể:

Bảng 2: Chỉ tiêu Quy hoạch – Kiến trúc tại Ô quy hoạch ký hiệu A1 được duyệt tại QHPK H2-4

TT	Chức năng sử dụng đất	Dân số	16.000
		Diện tích	Chỉ tiêu
		(Ha)	(m <sup>2</sup> /người)
1	Đất công cộng	1.35	0.84
2	Đất cây xanh	2.19	1.37
3	Đất trường mầm non	1.6	1.00
4	Đất trường tiểu học, THCS	2.6	1.63

<sup>2</sup> Tính toán trên cơ sở định hướng QHC1668 (áp dụng chỉ tiêu đất dân dụng 45M<sup>2</sup>/người trên quy mô diện tích lấy theo đất dân dụng QHPK đô thị H2-4), quy mô dân số khoảng 459.333 người và nằm trong dân số định hướng xác định tại Phân khu B4 của QHC1668.

- Trên cơ sở quy mô diện tích, chức năng sử dụng đất đã được xác định tại QHPK 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 trên nguyên tắc: (1) Chỉ tiêu đất cây xanh đơn vị ở 1m<sup>2</sup>/ng (chưa bao gồm 1m<sup>2</sup>/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, Tiêu chuẩn (Theo QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng).

*Bảng 3: Chỉ tiêu Quy hoạch – Kiến trúc tại Ô quy hoạch ký hiệu A1 sau khi đề xuất nghiên cứu điều chỉnh bổ sung tăng thêm 832 người*

TT	Chức năng sử dụng đất	Dân số	16.832	Quy chuẩn	Ghi chú
		Diện tích	Chỉ tiêu		
		(Ha)	(m <sup>2</sup> /ng)		
1	Đất công cộng	1.35	0.8	-	Không quy định
2	Đất cây xanh	2.19	1.3	1	Chưa bao gồm 1m <sup>2</sup> /ng trong nhóm ở
3	Đất trường mầm non	1.6	0.95	0.6	Đảm bảo
4	Đất trường tiểu học, THCS	2.6	1.54	1.2	Đảm bảo

*Ghi chú: Trong phạm vi bán kính 500m, một phần ô quy hoạch ký hiệu A1/O25 được giới hạn: phía Tây giáp sông Sét, phía Nam giáp đường 2.5, phía Đông giáp đường Trương Định, phía Bắc giáp nhà thi đấu Hoàng Mai, hiện có các công trình hạ tầng xã hội như: (1) Trường mầm non 10-10, trường mầm non Trương Mai, trường tiểu học - THCS Tân Định.*

#### **4. Về dân số hiện trạng trong phạm vi nghiên cứu lập đồ án quy hoạch:**

Dân số hiện trạng nằm trong Khu tập thể Trương Định thuộc một phần tại ô quy hoạch ký hiệu A1/O25 khoảng 1.548 người đã được Công an Phường xác nhận tại Biên bản ngày 10/02/2026 về điều tra hộ khẩu, nhân khẩu tại khu tập thể Trương Định, phường Trương Mai (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)<sup>3</sup>.

Trên đây là một số nội dung UBND phường Trương Mai tiến hành rà soát hiện trạng, đánh giá hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật tại Ô Quy hoạch ký hiệu A1 thuộc Quy hoạch phân khu đô thị H2-4, tỷ lệ 1/2000 kính đề nghị Sở Quy

<sup>3</sup> Số liệu sẽ được chính xác hóa trong các giai đoạn lập Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 và dự án đầu tư

hoạch - Kiến trúc tổng hợp, thẩm định, báo cáo UBND Thành phố xem xét, chấp thuận phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô H2-4, tỷ lệ 1/2000 tại một phần ô quy hoạch ký hiệu A1/O25 làm cơ sở để UBND Phường triển khai các bước tiếp theo.

Trân trọng cảm ơn!

*Gửi kèm theo Công văn: (1) Bản đồ đo đạc hiện trạng, tỷ lệ 1/500 đã được Sở Nông nghiệp - Môi trường xác nhận; (2) Biên bản điều tra hộ khẩu, nhân khẩu tại khu tập thể Trương Định, phường Trương Mai ngày 10/02/2026).*

**Nơi nhận:** *HN*

- Như trên;
- Văn phòng UBND Thành phố;
- Thường trực Đảng ủy Phường;
- Đ/c Chủ tịch UBND Phường;
- BCD cải tạo chung cư cũ p. Trương Mai;
- Viện QHXD Hà Nội;
- Phòng KTHĐT, Ban QLDAĐT-HT;
- Lưu: VT, KTHĐT.

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



**Phạm Thị Kim Thành**

Số: 1330 /QHKT-QKĐ

Hà Nội, ngày 27 tháng 02 năm 2026

V/v: Báo cáo rà soát, bổ sung quy mô dân số của khu vực nghiên cứu 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 thuộc phường Trương Mai, thành phố Hà Nội.

Kính gửi: Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội

Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội nhận được Văn bản số 2637/VP-ĐT ngày 12/02/2026 của Văn phòng UBND Thành phố, thông báo ý kiến chỉ đạo của Phó Chủ tịch Thường trực UBND Thành phố Dương Đức Tuấn: Giao Sở Quy hoạch - Kiến trúc chủ trì, phối hợp cùng UBND phường Trương Mai rà soát, bổ sung quy mô dân số của khu vực nghiên cứu 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 Quy chế làm việc số 01-QC/TU ngày 15/11/2025 của Thành ủy Hà Nội, Nghị quyết số 258/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội, tham mưu, đề xuất, báo cáo UBND Thành phố theo quy định trước ngày 25/02/2026.

#### **1. Về quá trình giải quyết có liên quan:**

Thực hiện chỉ đạo của UBND Thành phố, Sở Quy hoạch - Kiến trúc đã có Văn bản số 1132/QHKT-QKĐ ngày 13/02/2026 đề nghị UBND phường Trương Mai quan tâm phối hợp và khẩn trương thực hiện các công việc sau:

- UBND phường Trương Mai khẩn trương giao nhiệm vụ ngay cho các Phòng/ban thuộc phường tổng hợp, thống kê cụ thể về quy mô dân số hiện có tại khu Tập thể Trương Định (trong đó cần phân loại cụ thể các đối tượng người dân được cấp/chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở...); Lập Bảng tổng hợp kết quả rà soát về quy mô dân số hiện có tại khu Tập thể Trương Định trong đó cần được so sánh, đối chiếu với các chỉ tiêu đáp ứng của hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật tại ô quy hoạch ký hiệu A1 trong Quy hoạch phân khu đô thị H2-4, tỷ lệ 1/2.000 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 6499/QĐ-UBND ngày 27/11/2015 (áp dụng các chỉ tiêu đạt được theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và các Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành).

- Đối với việc bổ sung quy mô dân số của khu vực nghiên cứu 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 (khoảng 832 người sau cải tạo, xây dựng lại Tập thể Trương Định theo chỉ đạo của UBND Thành phố tại Thông báo số 555/TB-VP ngày 03/9/2025 và Văn bản số 2637/VP-ĐT ngày 12/02/2026 của Văn phòng UBND Thành phố), đề nghị UBND phường tập trung giao nhiệm vụ cho các Phòng/ban thuộc phường kiểm tra, rà soát, cân đối, tính toán quy mô dân số hiện có tại khu Tập thể Trương Định và khu vực xung quanh đảm bảo khả năng đáp ứng của hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật trong khu vực; phù hợp với Quy hoạch phân khu đô thị H2-4, tỷ lệ 1/2.000 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 6499/QĐ-UBND ngày 27/11/2015 và 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 27/12/2024...

#### **2. Về nội dung báo cáo rà soát của UBND phường Trương Mai:**

Ngày 21/02/2026, UBND phường Trương Mai đã có Văn bản số 438/UBND-KTHTĐT báo cáo về việc rà soát hiện trạng 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, phường Trương Mai, thành phố Hà Nội (theo chỉ đạo của UBND Thành phố tại Văn bản số 2637/VP-ĐT ngày 12/02/2026), trong đó có nội dung chính như sau:

2.1. Về rà soát quy hoạch đô thị, đánh giá khả năng dung nạp hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật tại ô A1:

Đối với việc bổ sung quy mô dân số của khu vực nghiên cứu 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 (khoảng 832 người sau cải tạo, xây dựng lại Tập thể Trung Định theo chỉ đạo của UBND Thành phố tại Thông báo số 555/TB-VP ngày 03/9/2025 và Văn bản số 2637/VP-ĐT ngày 12/02/2026 của Văn phòng UBND Thành phố): UBND Phường đã kiểm tra, rà soát, cân đối, tính toán quy mô dân số so sánh, đối chiếu với các chỉ tiêu đáp ứng của hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật tại ô quy hoạch ký hiệu A1 trong Quy hoạch phân khu đô thị H2-4, tỷ lệ 1/2000, cụ thể:

a) Rà soát dân số tổng thể phân khu đô thị H2-4 đã được phê duyệt:

- Ngày 27/12/2024, Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2045 tại Quyết định số 1668/QĐ-TTg có định hướng: Phân khu B4 (Quy hoạch phân khu đô thị H2-4) nằm trong khu vực nội đô lịch sử mở rộng (khu B) từ đường Vành đai 2 đến sông Nhuệ thuộc địa giới hành chính Tây Hồ, Cầu Giấy, Bắc Từ Liêm, Nam Từ Liêm, Thanh Xuân, Hoàng Mai, khu B là khu vực có quy mô dân số khoảng: 2,15 - 2,23 triệu dân (tăng khoảng 2,6 lần so với đề án Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1259/QĐ-TTg ngày 26/7/2011 có quy mô dân số tối đa tại khu vực nêu trên khoảng 0,856 triệu dân); Đối với phân khu B4 thuộc khu vực nội đô lịch sử mở rộng có quy mô dân số khoảng 450.000 người.

**Bảng 1: Rà soát dân số Quy hoạch chung 1259 và Quy hoạch chung 1668**

Giai đoạn	Giai đoạn 2011-2015 (QHC1259)		Giai đoạn 2024 (QHC1668)	
	QHC1259 (Tr người)	QHPK.H2-4 (người)	QHC1668 (Tr người)	PK B4 (người)
2020	7,3-7,9	343.000	-	450.000-470.000 <sup>(1)</sup>
2030	9,0-9,2	184.000	12	
2045	-	-	14,6	
2050	10,8	212.000	15,5	

- Trên cơ sở rà soát nêu trên, dân số các giai đoạn 2020 - 2030 - 2050 của Quy hoạch phân khu đô thị H2-4 được duyệt đã được cập nhật trong Điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2045 tại Quyết định số 1668/QĐ-TTg. Do đó, kiến nghị đề xuất quy mô dân số nghiên cứu được áp dụng giai đoạn dân số thời điểm 2020 cao nhất được xác định trong Quy hoạch phân khu đô thị H2-4 được duyệt là 343.000 người.

b) Khả năng dung nạp hệ thống hạ tầng xã hội tại ô quy hoạch ký hiệu A1:

- Theo Quy hoạch phân khu đô thị H2-4 tỷ lệ 1/2000 đã được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 6499/QĐ-UBND ngày 27/11/2015, quy mô dân số tại Ô quy hoạch ký hiệu A1 giai đoạn 2020 cao nhất khoảng 16.000 người, các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc cụ thể:

**Bảng 2: Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc tại Ô quy hoạch ký hiệu A1 được duyệt tại QHPK H2-4**

TT	Chức năng sử dụng đất	Dân số	16.000
		Diện tích	Chỉ tiêu
		(Ha)	(m <sup>2</sup> /người)

<sup>(1)</sup> Tính toán trên cơ sở định hướng QHC1668 (áp dụng chỉ tiêu đất dân dụng 45M<sup>2</sup>/người trên quy mô diện tích lấy theo đất dân dụng QHPK đô thị H2-4), quy mô dân số khoảng 459.333 người và nằm trong dân số định hướng xác định tại Phân khu B4 của QHC1668.

1	Đất công cộng	1.35	0.84
2	Đất cây xanh	2.19	1.37
3	Đất trường mầm non	1.6	1.00
4	Đất trường tiểu học, THCS	2.6	1.63

- Trên cơ sở quy mô diện tích, chức năng sử dụng đất đã được xác định tại QHPK 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 trên nguyên tắc: (1) Chỉ tiêu đất cây xanh đơn vị ở 1m<sup>2</sup>/ng (chưa bao gồm 1m<sup>2</sup>/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, Tiêu chuẩn (Theo QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng).

**Bảng 3: Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc tại Ô quy hoạch ký hiệu A1 sau khi đề xuất nghiên cứu điều chỉnh bổ sung tăng thêm 832 người**

TT	Chức năng sử dụng đất	Dân số	16.832	Quy chuẩn	Ghi chú
		Diện tích	Chỉ tiêu		
		(Ha)	(m <sup>2</sup> /ng)		
1	Đất công cộng	1.35	0.8	-	Không quy định
2	Đất cây xanh	2.19	1.3	1	Chưa bao gồm 1m <sup>2</sup> /ng trong nhóm ở
3	Đất trường mầm non	1.6	0.95	0.6	Đảm bảo
4	Đất trường tiểu học, THCS	2.6	1.54	1.2	Đảm bảo

\*Ghi chú: Trong phạm vi bán kính 500m, một phần ô quy hoạch ký hiệu A1/O25 được giới hạn: phía Tây giáp sông Sét, phía Nam giáp đường 2.5, phía Đông giáp đường Trương Định, phía Bắc giáp nhà thi đấu Hoàng Mai, hiện có các công trình hạ tầng xã hội như: (1) Trường mầm non 10-10, trường mầm non Trương Mai, trường tiểu học - THCS Tân Định.

2.2. Về dân số hiện trạng trong phạm vi nghiên cứu lập đồ án quy hoạch:

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 dân số sau cải tạo, xây dựng lại Tập thể Trương Định khoảng 832 người].

(Nêu trên là một số nội dung UBND phường Trương Mai tiến hành rà soát hiện trạng, đánh giá hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật tại Ô Quy hoạch ký hiệu A1 thuộc Quy hoạch phân khu đô thị H2-4, tỷ lệ 1/2000 và đề nghị Sở Quy hoạch - Kiến trúc tổng hợp, thẩm định, báo cáo UBND Thành phố xem xét, chấp thuận 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 làm cơ sở để UBND Phường triển khai các bước tiếp theo)

### 3. Sở Quy hoạch - Kiến trúc báo cáo UBND Thành phố:

- Trên cơ sở cân đối, tính toán các chỉ tiêu đáp ứng của hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật tại ô quy hoạch ký hiệu A1 trong Quy hoạch phân khu đô thị H2-4, tỷ lệ 1/2.000 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 6499/QĐ-UBND ngày 27/11/2015 và kết quả báo cáo rà soát, đánh giá của UBND phường Trương Mai tại Văn bản số 438/UBND-KTHTĐT ngày 21/02/2026, Sở Quy hoạch - Kiến trúc báo cáo UBND Thành phố xem xét:

- Chấp thuận 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, phường Trương Mai, thành phố Hà Nội [đã được Sở Quy hoạch - Kiến trúc báo cáo UBND Thành phố tại Tờ trình số 839/TTr-QHKT(QKĐ+HTKT)

ngày 05/02/2026 kèm theo Báo cáo thẩm định số 840/BC-QHKT(QKD+HTKT) ngày 05/02/2026] làm cơ sở để UBND phường Trương Mai tổ chức nghiên cứu lập quy hoạch đô thị cấp dưới và thực hiện dự án đầu tư xây dựng cải tạo, chỉnh trang đô thị và xây dựng lại khu tập thể Trương Định; thực hiện công tác quản lý quy hoạch, đất đai và đầu tư xây dựng theo quy định pháp luật hiện hành.

- Thống nhất nội dung rà soát, bổ sung quy mô dân số của khu vực nghiên cứu 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 (theo báo cáo tại Văn bản số 438/UBND-KTHTĐT ngày 21/02/2026 của UBND phường Trương Mai).

- Thực hiện chỉ đạo của UBND Thành phố tại Văn bản số 2637/VP-ĐT ngày 12/02/2026 của Văn phòng UBND Thành phố, căn cứ Quy chế làm việc số 01-QC/TU ngày 15/11/2025 của Thành ủy Hà Nội và Nghị quyết số 258/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội về thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù để thực hiện các dự án lớn, quan trọng trên địa bàn Thủ đô Hà Nội, Sở Quy hoạch - Kiến trúc kính đề nghị UBND Thành phố có Tờ trình về việc 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, phường Trương Mai, thành phố Hà Nội để báo cáo Thường trực Thành ủy, Ban Thường vụ Thành ủy xem xét, cho chủ trương theo Quy chế làm việc số 01-QC/TU ngày 15/11/2025 của Thành ủy Hà Nội.

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

(Gửi kèm theo: Văn bản số 438/UBND-KTHTĐT ngày 21/02/2026 của UBND phường Trương Mai; Dự thảo Tờ trình của Ban Thường vụ Đảng ủy UBND Thành phố về việc 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, phường Trương Mai, thành phố Hà Nội để báo cáo Thường trực Thành ủy, Ban Thường vụ Thành ủy)

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Giám đốc Sở
- Các Sở: NN&MT, XD, T.Chính | (để ph/hợp);
- UBND phường Trương Mai
- PGĐ Sở Trần Quang Tuyên;
- Lưu: VP, QKD.



**GIÁM ĐỐC**

**Nguyễn Trọng Kỳ Anh**

Số 442 -TB/ĐU

Hà Nội, ngày 13 tháng 3 năm 2026

**THÔNG BÁO**

**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**

-----

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 839/TTr-QHKT(QKĐ+HTKT) ngày 05/02/2026, Báo cáo thẩm định số 840/BC-QHKT(QKĐ+HTKT) ngày 05/02/2026, Văn bản số 1330/QHKT-QKĐ ngày 27/02/2026 về việc 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 kết quả lấy ý kiến các đồng chí Thành viên Ban Thường vụ Đảng ủy UBND Thành phố bằng văn bản, Ban Thường vụ Đảng ủy UBND Thành phố có ý kiến như sau:

1. Thống nhất chủ trương đối với đề xuất, kiến nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 839/TTr-QHKT(QKĐ+HTKT) ngày 05/02/2026, Báo cáo thẩm định số 840/BC-QHKT(QKĐ+HTKT) ngày 05/02/2026, Văn bản số 1330/QHKT-QKĐ ngày 27/02/2026 về việc 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.

2. Thực hiện Quy chế làm việc của Thành ủy Hà Nội, phân công đồng chí Phó Bí thư Thường trực Đảng ủy, Phó Chủ tịch Thường trực UBND Thành phố Dương Đức Tuấn chỉ đạo hoàn chỉnh dự thảo Tờ trình; ký Tờ trình của Đảng ủy UBND Thành phố trình Thường trực Thành ủy, Ban Thường vụ Thành ủy theo quy định.

Ban Thường vụ Đảng ủy UBND Thành phố thông báo để các cơ quan, đơn vị, cá nhân liên quan biết, tổ chức thực hiện./.

Nơi nhận:

- Đ/c Bí thư Đảng ủy,
- Các đ/c Phó Bí thư Đảng ủy,
- Các đ/c Ủy viên BTV Đảng ủy, (để báo cáo)
- Sở QHKT,
- UBND phường Tương Mai,
- VP UBTP: CVP, PCVP<sub>V.T.Anh</sub>,  
Phòng ĐT.
- Lưu VT, VPĐU.  
(SD: 17675, 26293)



Số: 1331 /QĐ-UBND

Hà Nội, ngày 26 tháng 3 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 Tương 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 chỉ 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 Tương 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”; Chi 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 1m<sup>2</sup>/người (chưa bao gồm 1m<sup>2</sup>/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 để 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 báo cáo);
- Chủ tịch UBND Thành phố;
- Các PCT UBND Thành phố;
- VPUBTP: CVP, các PCVP, các phòng: TH, ĐT,
- Lưu: VT, ĐT



**Dương Đức Tuấn**

**PHỤ LỤC 3 | CÁC BẢN VẼ THU NHỎ**

---



**ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH PHÂN KHU ĐÔ THỊ H2-4, TỶ LỆ 1/2000  
TẠI MỘT PHẦN Ở QUY HOẠCH KÍ HIỆU A1/O25**

**SƠ ĐỒ VỊ TRÍ, PHẠM VI RANH GIỚI VÀ QUY MÔ KHU VỰC ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ**

**\*VỊ TRÍ, GIỚI HẠN KHU ĐẤT:**

**A. RANH GIỚI, VỊ TRÍ:**

KHU VỰC LẬP ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH THUỘC Ở QUY HOẠCH KÍ HIỆU A1/O25 TRONG QUY HOẠCH PHÂN KHU ĐÔ THỊ H2-4, TỶ LỆ 1/2.000 CÓ PHẠM VI, RANH GIỚI NẴM 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 Ở 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;

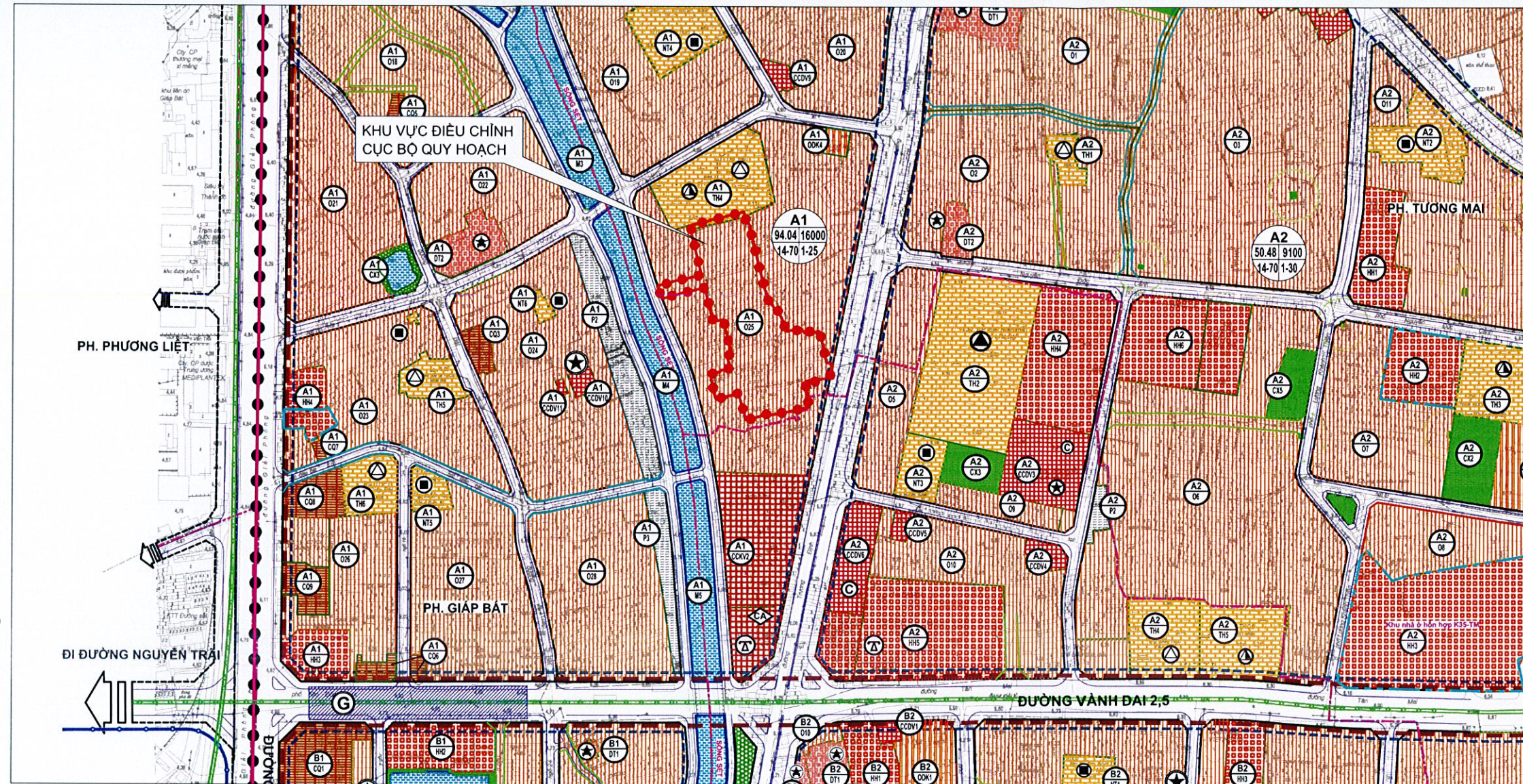
+ PHÍA NAM GIÁP KHU DÂN CƯ HIỆN CÓ THUỘC PHƯỜNG TƯƠNG MAI.

**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 TRỰC CHỈNH NẴM TRONG RANH GIỚI ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH PHÂN KHU ĐÔ THỊ H2-4) VÀ DÂN SỐ SAU CẢI TẠO, XÂY DỰNG LẠI TẬP THỂ TRƯỜNG ĐỊNH KHOẢNG 832 NGƯỜI].

(RANH GIỚI LẬP QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG SẼ ĐƯỢC UBND PHƯỜNG TƯƠNG MAI XÁC ĐỊNH CỤ THỂ TRONG GIAI ĐOẠN TIẾP THEO, ĐẢM BẢO PHÙ HỢP CÁC QUY ĐỊNH HIỆN HÀNH.)



**KÝ HIỆU**

	RANH GIỚI NGHIÊN ĐIỀU CHỈNH CỨU QUY HOẠCH
	RANH GIỚI QUẬN, HUYỆN RANH GIỚI PHƯỜNG, XÃ
	RANH GIỚI KHU QUY HOẠCH
	RANH GIỚI Ở QUY HOẠCH
	RANH GIỚI KHU VỰC CÓ DỰ ÁN QUY HOẠCH RIÊNG
	ĐẤT CÔNG CỘNG ĐÔ THỊ (BAO GỒM CÔNG CỘNG THÀNH PHỐ VÀ CÔNG CỘNG KHU Ờ)
	ĐẤT CÔNG CỘNG ĐƠN VỊ Ờ
	ĐẤT HỖN HỢP
	ĐẤT CÂY XANH ĐÔ THỊ (BAO GỒM CÂY XANH - TDTT THÀNH PHỐ VÀ CÂY XANH - TDTT KHU Ờ)
	ĐẤT CÂY XANH, TDTT ĐƠN VỊ Ờ
	ĐẤT CÂY XANH CÁCH LY
	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 Ờ DỰ KIẾN
	ĐẤT NHÓM NHÀ Ờ HIỆN CÓ (cải tạo chỉnh trang)
	ĐẤT LÃNG XÓM ĐÔ THỊ HOÁ (cải tạo chỉnh trang)
	ĐẤT CƠ QUAN, VIỆN NGHIÊN CỨU, TRƯỜNG ĐÀO TẠO
	ĐẤT DI TÍCH, CÔNG TRÌNH TÓN GIÁO
	ĐẤT AN NINH, QUỐC PHÒNG
	ĐẤT CÔNG TRÌNH ĐẦU MỐI HTKT (TRẠM BƠM NƯỚC THÁI, XỬ LÝ RÁC...)
	ĐẤT BÃI ĐỖ XE
	ĐƯỜNG GIAO THÔNG
	ĐƯỜNG SẮT ĐÔ THỊ (NGẦM), TÊN TUYẾN ĐƯỜNG SẮT ĐÔ THỊ (NỔI), TÊN TUYẾN
	VỊ TRÍ GA ĐƯỜNG SẮT ĐÔ THỊ (NGẦM)
	VỊ TRÍ GA ĐƯỜNG SẮT ĐÔ THỊ (NỔI)

	CẦU VƯỢT TRỰC THÔNG
	BỆNH VIỆN, PHÒNG KHÁM ĐA KHOA, TRUNG TÂM Y TẾ, TRẠM Y TẾ
	TRUNG TÂM VĂN HOÁ (NHÀ VĂN HOÁ, RAP CHIẾU PHIM, THƯ VIỆN, BẢO TÀNG...)
	TRUNG TÂM HÀNH CHÍNH ĐÔ THỊ, ỦY BAN NHÂN DÂN
	TRỤ SỞ CÔNG AN QUẬN (HUYỆN), PHƯỜNG (XÃ)
	TRUNG TÂM CÔNG CỘNG, THƯƠNG MẠI, DỊCH VỤ, TÀI CHÍNH, NGÂN HÀNG...
	TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI, SIÊU THỊ, CHỢ...
	TRƯỜNG DẠY NGHỀ
	TRƯỜNG ĐẠI HỌC, CAO ĐẲNG, THCN...
	CÔNG TRÌNH THỂ THAO, SÂN THỂ THAO
	NHÀ TANG LỆ
	BẾN XE KHÁCH, BẾN XE TÀI
	KHU VỰC DỰ KIẾN PHÁT TRIỂN THEO MÔ HÌNH TOD

**CHÚ THÍCH :**

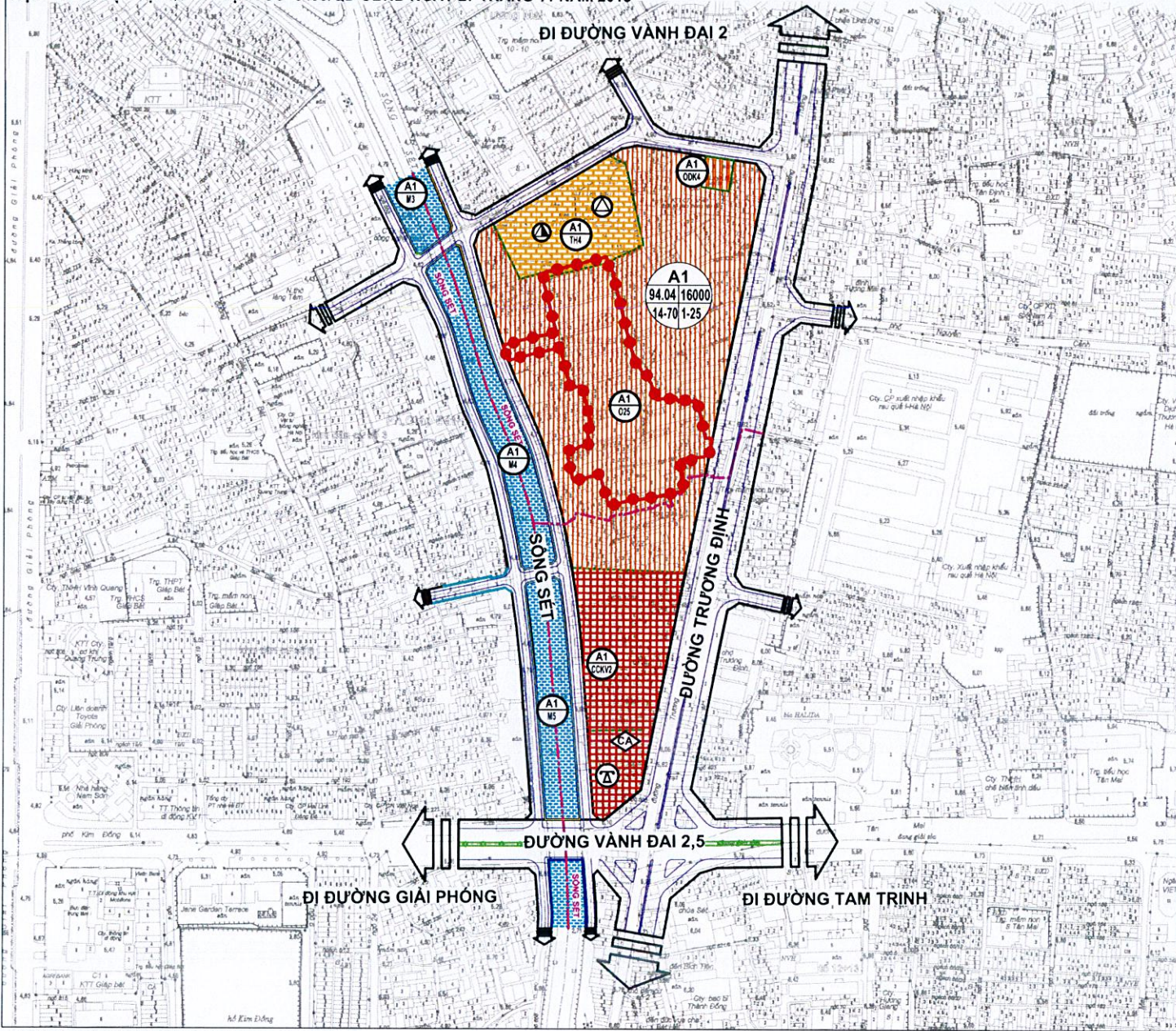
	1: TÊN Ờ QUY HOẠCH
	2: DIỆN TÍCH Ờ QUY HOẠCH (HA)
	3: DÂN SỐ TRONG Ờ QUY HOẠCH (NGƯỜI)
	4: MẬT ĐỘ XÂY DỰNG (%)
	5: TẦNG CAO TỐI THIỂU - TỐI ĐA (TẦNG)
	1: TÊN Ờ QUY HOẠCH
	2: KÝ HIỆU CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT
	CC : ĐẤT CÔNG CỘNG ĐÔ THỊ (CÔNG CỘNG THÀNH PHỐ)
	CCKV : ĐẤT CÔNG CỘNG ĐÔ THỊ (CÔNG CỘNG KHU Ờ)
	CCDV : ĐẤT CÔNG CỘNG ĐƠN VỊ Ờ
	CXTX : ĐẤT CÂY XANH ĐÔ THỊ (CÂY XANH THÀNH PHỐ)
	CXKV : ĐẤT CÂY XANH ĐÔ THỊ (CÂY XANH KHU Ờ)
	CX : ĐẤT CÂY XANH ĐƠN VỊ Ờ
	NO : ĐẤT NHÓM NHÀ Ờ HIỆN CÓ (CẢI TẠO CHỈNH TRANG)
	ODK : ĐẤT NHÓM NHÀ Ờ DỰ KIẾN (CẢI TẠO CHỈNH TRANG)
	LX : ĐẤT LÃNG XÓM HIỆN CÓ (CẢI TẠO CHỈNH TRANG)
	TH : ĐẤT TRƯỜNG HỌC (TIỂU HỌC, THCS, PTTH)
	NT : ĐẤT NHÀ TRÉ, TRƯỜNG MẦM 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 TÓN GIÁO
	P : ĐẤT BÃI ĐỖ XE
	HTKT : ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT ĐÔ THỊ
	MN : ĐẤT MẶT NƯỚC (SÔNG, HỒ, MƯƠNG,...)



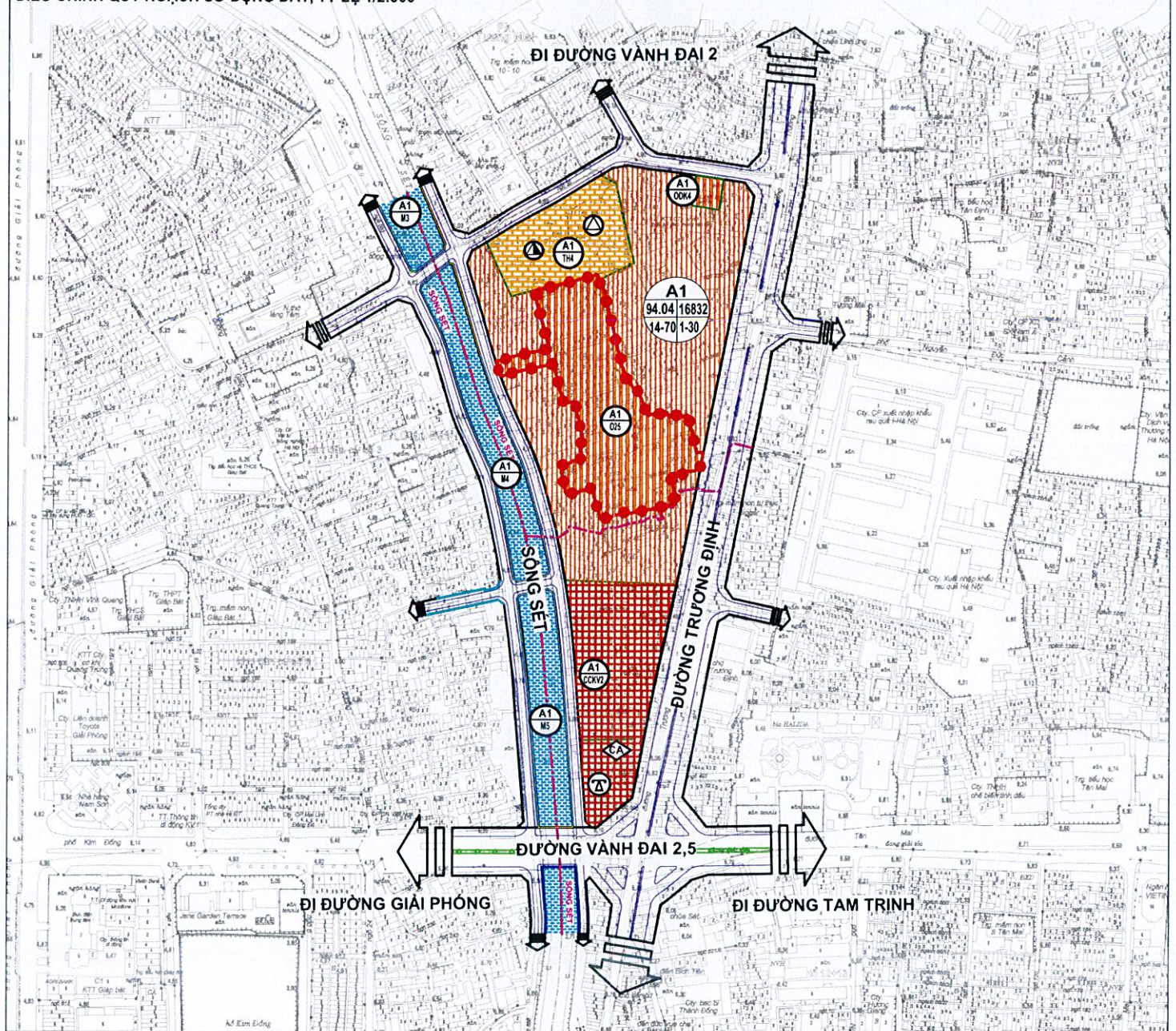
# ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH PHÂN KHU ĐÔ THỊ H2-4, TỶ LỆ 1/2000 TẠI MỘT PHẦN Ở QUY HOẠCH KÍ HIỆU A1/O25

## BẢN ĐỒ QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT

QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT TẠI Ồ QUY HOẠCH KÍ HIỆU A1/O25 THUỘC QUY HOẠCH PHÂN KHU ĐÔ THỊ H2-4, TỶ LỆ 1/2.000 ĐÃ ĐƯỢC UBND THÀNH PHỐ HÀ NỘI PHÊ DUYỆT TẠI QUYẾT ĐỊNH SỐ 6499/QĐ-UBND NGÀY 27 THÁNG 11 NĂM 2015



ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT, TỶ LỆ 1/2.000



### ĐỀ XUẤT CỦA VIÊN QUY HOẠCH XÂY DỰNG HÀ NỘI:

- 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 TRƯỜNG ĐỊNH, PHƯỜNG TƯƠNG MẠI, THÀNH PHỐ HÀ NỘI CÓ TỔNG DIỆN TÍCH NGHIÊN CỨU KHOẢNG 1,45HA THUỘC MỘT PHẦN Ở QUY HOẠCH KÍ HIỆU A1/O25 CÓ CHỨC NĂNG LÀ ĐẤT NHÓM NHÀ Ở HIỆN CÓ (CẢI TẠO CHÍNH TRẠNG) VỚI CÁC CHỈ TIÊU QUY HOẠCH KIẾN TRÚC CHUNG CỦA CÁ Ồ 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 Ở QUY HOẠCH KÍ HIỆU A1/O25 KHU ĐẤT CÓ TỔNG DIỆN TÍCH NGHIÊN CỨU KHOẢNG 1,45HA ĐỀ CẢI TẠO, XÂY DỰNG LẠI TẬP THỂ TRƯỜNG ĐỊNH THUỘC PHƯỜNG TƯƠNG MẠI VỚI CÁC CHỈ TIÊU QUY HOẠCH KIẾN TRÚC CHUNG CỦA CÁ Ồ 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).

\*GHI CHÚ:

- TỶ 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 SỰ MÔ DIỆN TÍCH, CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT ĐÃ ĐƯỢC XÁC ĐỊNH TẠI QUY HOẠCH PHÂN KHU ĐÔ THỊ H2-4, DẪN SỞ ĐỀ XUẤT TÍNH ĐẾN GIỚI ĐOẠN 2020 TẠI Ồ QUY HOẠCH KÍ 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 CHÍNH TRẠNG), BỘ 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 CÔNG TRÌNH, HỆ SƠ SỬ DỤNG ĐẤT... SẼ ĐƯỢC XÁC ĐỊNH CỤ THỂ, CHÍNH XÁC TRONG GIAI ĐOẠN LẬP QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG, TỶ LỆ 1/5000 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 TƯƠNG MẠI CHẤP THUẬN THEO THẨM QUYỀN.

- KHOẢNG LƯU CÔNG TRÌNH SƠ VỚI CHỈ GIỚI ĐƯỜNG ĐỒ 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 MẠI 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 TRƯỜNG ĐỊNH TUÂN THỦ THEO QUY HOẠCH ĐƯỢC CẤP THẨM QUYỀN PHÊ DUYỆT.

- KÝ HIỆU**
- RANH GIỚI NGHIÊN CỨU ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH
  - RANH GIỚI QUẬN, HUYỆN
  - RANH GIỚI PHƯỜNG, XÃ
  - ĐẤT CÔNG CỘNG ĐÔ THỊ (BAO GỒM CÔNG CỘNG THÀNH PHỐ VÀ CÔNG CỘNG KHU Ồ)
  - ĐẤT MẶT NƯỚC, SÔNG, HỒ, MƯƠNG
  - ĐẤT TRƯỜNG TRUNG HỌC CƠ SỞ
  - ĐẤT TRƯỜNG TIỂU HỌC
  - ĐẤT NHÓM NHÀ Ở DỰ KIẾN
  - ĐẤT NHÓM NHÀ Ở HIỆN CÓ (cải tạo chính trạng)
  - ĐƯỜNG GIAO THÔNG
  - ĐƯỜNG SẮT ĐÔ THỊ (NỘI), TÊN TUYẾN
  - TRỤ SỞ CÔNG AN QUẬN (HUYỆN), PHƯỜNG (XÃ)
  - TRUNG TÂM CÔNG CỘNG, THƯƠNG MẠI, DỊCH VỤ, TÀI CHÍNH, NGÂN HÀNG...

- CHÚ THÍCH**
- 1: TÊN Ồ QUY HOẠCH
  - 2: DIỆN TÍCH Ồ QUY HOẠCH (HA)
  - 3: DÂN SỐ TRONG Ồ QUY HOẠCH (NGƯỜI)
  - 4: MẬT ĐỘ XÂY DỰNG (%)
  - 5: TẦNG CAO TỐI THIỂU - TỐI ĐA (TẦNG)
- 1: TÊN Ồ QUY HOẠCH
  - 2: KÝ HIỆU CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT
  - CCKV : ĐẤT CÔNG CỘNG ĐÔ THỊ (CÔNG CỘNG KHU Ồ)
  - NO : ĐẤT NHÓM NHÀ Ở HIỆN CÓ (CẢI TẠO CHÍNH TRẠNG)
  - ODK : ĐẤT NHÓM NHÀ Ở DỰ KIẾN
  - TH : ĐẤT TRƯỜNG HỌC (TIỂU HỌC, THCS, PTTH)
  - MN : ĐẤT MẶT NƯỚC (SÔNG, HỒ, MƯƠNG,...)

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

Theo QHPK đô thị H2-4 được duyệt					Nội dung điều chỉnh cục bộ			
Tên ồ đất	Chức năng sử dụng đất	Diện tích ha	Mật độ xây dựng %	Tầng cao Tầng	Chức năng sử dụng đất	Diện tích ha	Mật độ xây dựng %	Tầng cao Tầng
Khu đất 1,45ha thuộc ồ quy hoạch ký hiệu A1/O25	Đất nhóm nhà ở hiện có (cải tạo chính trạng)	1,45	30-60	1-5	Đất nhóm nhà ở dự kiến	1,45	30-60	30(*)