

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
XÃ HẠ BẰNG**

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

Số: 868/QĐ-UBND

Hạ Bằng, ngày 12 tháng 5 năm 2026

**QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500  
khu trung tâm xã và điểm dân cư khu Đồng Mo - Đồng Đuôi, khu Cầu Giáo  
xã Tân Xã, huyện Thạch Thất (cũ) (tại phần đất thực hiện dự án  
Đầu tư xây dựng nhà ở xã hội Tân Xã - Thạch Thất)**

**Địa điểm: Xã Hạ Bằng – Thành phố Hà Nội**

**ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ HẠ BẰNG**

*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 số ngày 11/12/2025;*

*Căn cứ Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội thi điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;*

*Căn cứ Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 2 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn;*

*Căn cứ Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; Nghị định 34/2026/NĐ-CP ngày 22/01/2026 của Chính phủ sửa đổi Nghị định 178/2025/NĐ-CP hướng dẫn Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;*

*Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;*

*Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng hướng dẫn Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn 2024; Thông tư 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 của Bộ Xây dựng sửa đổi Thông tư 16/2025/TT-BXD hướng dẫn Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn do Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành;*

*Căn cứ Quyết định số 38/2026/QĐ-UBND ngày 31/03/2026 của UBND thành phố Hà Nội về việc ban hành quy định một số nội dung về quản lý quy hoạch đô thị và nông thôn, kiến trúc trên địa bàn thành phố Hà Nội;*

*Căn cứ Quyết định số 1569/QĐ-TTg ngày 12/12/2024 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch Thủ đô Hà Nội thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050;*

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 4082/QĐ-UBND ngày 16/11/2018 của UBND huyện Thạch Thất về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng xã Tân Xã, huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội, tỷ lệ 1/5.000;

Quyết định số 3014/QĐ-UBND ngày 30/6/2020 của UBND huyện Thạch Thất về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu trung tâm xã và điểm dân cư khu Đồng Mo – Đồng Đuôi, khu Cầu Giáo xã Tân Xã, huyện Thạch Thất, TP Hà Nội;

Căn cứ văn bản số 211/UBND-QLĐT ngày 06/02/2024 của UBND huyện Thạch Thất về việc thỏa thuận phương án tổng mặt bằng điểm dân cư thôn Mục Uyên 2 (Khu dân cư Cầu Giáo) thuộc Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu trung tâm xã và điểm dân cư khu Đồng Mo – Đồng Đuôi, khu Cầu Giáo xã Tân Xã, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 746/QĐ-UBND ngày 13/02/2026 của UBND thành phố Hà Nội, chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư Dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội Tân Xã – Thạch Thất tại xã Hạ Bằng, thành phố Hà Nội;

Theo đề nghị tại Tờ trình phê duyệt quy hoạch số 511/TTr-TĐ ngày 11/5/2026 của Công ty TNHH xây dựng Tiến Đạt và Báo cáo thẩm định số 151/BC-KT ngày 08/5/2026 của Phòng Kinh tế về việc thẩm định điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu trung tâm xã và điểm dân cư khu Đồng Mo – Đồng Đuôi, khu Cầu Giáo xã Tân Xã, huyện Thạch Thất (cũ) (tại phần đất thực hiện dự án Đầu tư xây dựng nhà ở xã hội Tân Xã – Thạch Thất).

## QUYẾT ĐỊNH

**Điều 1.** Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu trung tâm xã và điểm dân cư khu Đồng Mo – Đồng Đuôi, khu Cầu Giáo xã Tân Xã, huyện Thạch Thất (cũ) (tại phần đất thực hiện dự án Đầu tư xây dựng nhà ở xã hội Tân Xã – Thạch Thất) với những nội dung chủ yếu như sau:

1. Phạm vi, quy mô và thời hạn lập quy hoạch

a) Vị trí: Thuộc địa giới hành chính xã Hạ Bằng, thành phố Hà Nội,

b) Phạm vi, ranh giới: Lô đất có ký hiệu XH, điểm dân cư thôn Mục Uyên 2 (khu dân cư Cầu Giáo) thuộc đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu trung tâm xã và điểm dân cư khu Đồng Mo – Đồng Đuôi, khu Cầu Giáo xã Tân Xã, huyện Thạch Thất (cũ).

- Phía Tây Bắc giáp đường nội khu;
- Phía Đông Bắc giáp đất cây xanh cảnh quan và khu dân cư;
- Phía Đông Nam giáp đất nông nghiệp và khu dân cư;
- Phía Tây Nam giáp đường nội khu và đất cây xanh cảnh quan;

c) Quy mô: Diện tích ô đất đề xuất điều chỉnh quy hoạch 2.016,0m<sup>2</sup>.

d) Thời hạn lập quy hoạch: Theo thời hạn lập quy hoạch chi tiết đã được duyệt.

## 2. Quan điểm, mục tiêu quy hoạch

Giữ nguyên phạm vi ranh giới, diện tích ô đất theo Quy hoạch chi tiết, tỷ lệ 1/500 đã duyệt; điều chỉnh cục bộ các chỉ tiêu sử dụng đất không làm ảnh hưởng đến mạng lưới giao thông, hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của Quy hoạch chi tiết khu trung tâm xã và điểm dân cư khu Đồng Mo – Đồng Đuôi, khu Cầu Giáo xã Tân Xã, huyện Thạch Thất (cũ) tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt và đảm bảo khớp nối hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan tổng thể theo Quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt, Quy chuẩn và Tiêu chuẩn hiện hành. Chức năng, chỉ tiêu quy hoạch điều chỉnh phù hợp định hướng Quy hoạch cấp trên được duyệt và chấp thuận chủ trương đầu tư của UBND Thành phố.

Khai thác hiệu quả quỹ đất hiện có.

Tạo cơ sở pháp lý để Chủ đầu tư triển khai lập dự án đầu tư xây dựng và đề chính quyền các cấp, các cơ quan chức năng quản lý đầu tư xây dựng theo quy hoạch.

Đề xuất giải pháp, cơ chế quản lý và triển khai thực hiện.

Các khu vực khác ngoài phạm vi ranh giới điều chỉnh cục bộ nêu trên được giữ nguyên theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu trung tâm xã và điểm dân cư khu Đồng Mo – Đồng Đuôi, khu Cầu Giáo xã Tân Xã, huyện Thạch Thất, TP Hà Nội đã được UBND huyện Thạch Thất phê duyệt.

## 3. Tính chất, chức năng, vai trò

Khu vực điều chỉnh quy hoạch sẽ tạo một quỹ đất ở để đáp ứng nhu cầu về nhà ở cho các đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội, đối tượng thu nhập thấp, công nhân viên, người lao động tại địa phương.

Hiện thực hóa quy hoạch, từng bước nâng cấp đô thị, đầu tư kết cấu hạ tầng, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

## 4. Các chỉ tiêu dự báo phát triển và các chỉ tiêu quy hoạch

Khu đất điều chỉnh quy hoạch là Đất xây dựng nhà ở xã hội, đã được san nền với các chỉ tiêu cụ thể sau khi điều chỉnh cục bộ Quy hoạch như sau:

- Diện tích khu đất: 2.016,0 m<sup>2</sup>;
- Mật độ xây dựng: 70%;
- Số tầng cao: 8 tầng;
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 6,0 lần;
- Quy mô dân số dự kiến: Khoảng 464 người.

Sau khi được điều chỉnh quy hoạch khu đất sẽ đạt hiệu quả sử dụng đất cao hơn với cùng một quỹ đất. Đảm bảo phù hợp với các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành và với quyết định chủ trương đầu tư của Thành phố.

#### 5. Các nội dung chính của quy hoạch

##### a) Quy hoạch sử dụng đất

Điều chỉnh chỉ tiêu sử dụng đất để đảm bảo tối đa hiệu quả sử dụng đất, phù hợp với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.

STT	Chỉ tiêu quy hoạch lô đất điều chỉnh QH	Chỉ tiêu sử dụng đất đã được phê duyệt			Chỉ tiêu sử dụng đất sau điều chỉnh			Ghi chú
		Ký hiệu	Chỉ tiêu	Đơn vị	Ký hiệu	Chỉ tiêu	Đơn vị	
1	Diện tích lô đất	XH	2.016,0	m <sup>2</sup>	XH	2.016,0	m <sup>2</sup>	
2	Mật độ xây dựng tối đa		70	%		70	%	
3	Số tầng cao tối đa		5	Tầng		8	Tầng	
4	Hệ số sử dụng đất tối đa		3,5	Lần		6,0	Lần	

##### b) Quy hoạch giao thông

Giữ nguyên theo hiện trạng đã được triển khai theo Quy hoạch chi tiết được duyệt.

##### c) Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật

Do quy mô diện tích ô đất không đổi nên việc điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất không ảnh hưởng đến nội dung quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật (thoát nước mặt, cao độ nền) đã xác định tại Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu trung tâm xã và điểm dân cư khu Đồng Mo – Đồng Đuôi, khu Cầu Giáo xã Tân Xã, huyện Thạch Thất, TP Hà Nội.

Nội dung thoát nước mặt, cao độ nền tiếp tục thực hiện theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu trung tâm xã và điểm dân cư khu Đồng Mo – Đồng Đuôi, khu Cầu Giáo xã Tân Xã, huyện Thạch Thất, TP Hà Nội đã được phê duyệt.

d) Quy hoạch cấp nước

Giữ nguyên mạng lưới cấp nước bên ngoài ô đất theo Quy hoạch chi tiết đã được duyệt.

e) Quy hoạch thoát nước thải, quản lý chất thải rắn

Thoát nước thải: Đề xuất phương án điều chỉnh cục bộ, nước thải phát sinh từ ô đất XH không đấu nối vào trạm xử lý nước thải tập trung của khu Đấu giá, được thu gom riêng và dẫn về trạm xử lý nước thải xây mới có công suất 85 m<sup>3</sup>/ngày.đêm. Nước thải sau xử lý bảo đảm đáp ứng các quy chuẩn, tiêu chuẩn môi trường hiện hành trước khi đấu nối vào hệ thống thoát nước chung của Khu đấu giá quyền sử dụng đất thôn Mục Uyên 2.

Quản lý chất thải rắn:

- Giải pháp quản lý chất thải rắn thực hiện theo Quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt.

f) Quy hoạch cung cấp năng lượng và chiếu sáng

Mạng lưới cấp điện cũ được giữ nguyên theo Quy hoạch chi tiết đã được duyệt, đề xuất bổ sung trạm biến áp riêng công suất 630kVA;

g) Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động

Giữ nguyên theo Quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt;

h) Quy hoạch không gian ngầm

Đọc các tuyến đường nội bộ bố trí các đường dây, đường ống hạ tầng kỹ thuật ngầm trong khu đất dự án, phải đảm bảo khoảng cách tối thiểu theo quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành, hạn chế giao cắt nhau.

i) Đề xuất giải pháp bảo vệ môi trường

Khi triển khai lập dự án đầu tư xây dựng, Chủ đầu tư có trách nhiệm tuân thủ các quy định của Luật Bảo vệ môi trường, Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ và Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT ngày 10/01/2022 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường để triển khai thực hiện dự án theo quy định hiện hành về bảo vệ môi trường.

**Điều 2. Tổ chức thực hiện**

1. Phòng Kinh tế xã:

- Xác nhận hồ sơ điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết phù hợp với Quyết định phê duyệt của UBND xã Hạ Bằng, lưu trữ hồ sơ theo quy định. Phối hợp tổ chức công bố công khai điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết được duyệt cho các tổ chức, cơ quan và nhân dân biết, tổ chức thực hiện.

- Hướng dẫn và kiểm tra, giám sát xây dựng theo quy hoạch, xử lý vi phạm xây dựng theo thẩm quyền và quy định của pháp luật.

## 2. Công ty TNHH Xây dựng Tiến Đạt:

- Có trách nhiệm rà soát, hoàn thiện, bổ sung đầy đủ các nội dung Điều chỉnh cục bộ quy hoạch theo quy định tại khoản 2 Điều 13 Quyết định số 38/2026/QĐ-UBND ngày 31/03/2026 của UBND thành phố Hà Nội (thực hiện theo quy định tại điểm a, khoản 2, Điều 28 Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/06/2025 của Bộ Xây dựng) trong đó cần phân tích, làm rõ tính liên tục, đồng bộ của toàn bộ quy hoạch đô thị và nông thôn và hiệu quả kinh tế - xã hội của việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch; đánh giá tác động của việc điều chỉnh cục bộ đến việc triển khai thực hiện quy hoạch đã được phê duyệt,... để Phòng Kinh tế xác nhận hồ sơ theo quy định.

- Chịu trách nhiệm về pháp lý tổ chức lập điều chỉnh Điều chỉnh cục bộ quy hoạch (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 giữa bản vẽ và thuyết minh (bao gồm cả đánh giá hiện trạng và phương án quy hoạch); Có trách nhiệm bàn giao hồ sơ (bao gồm cả bản mềm theo định dạng .pdf và định dạng các phần mềm được sử dụng để lập hồ sơ) cho các cơ quan lưu trữ hồ sơ theo quy định.

- Tuân thủ chức năng sử dụng đất, chức năng sử dụng công trình và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc theo bản vẽ Điều chỉnh cục bộ quy hoạch tỷ lệ 1/500 được phê duyệt kèm theo các nội dung yêu cầu về quy hoạch kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật.

- Thiết kế các hạng mục công trình phải đảm bảo tuân thủ các quy định an toàn phòng cháy chữa cháy, vệ sinh môi trường, thông gió, chiếu sáng, chống động đất, phân luồng giao thông... và phải được cơ quan chức năng có thẩm quyền thỏa thuận. Khớp nối đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án với hệ thống chung của khu vực. Không làm ảnh hưởng đến các công trình hiện có liên kề xung quanh theo quy định.

- Liên hệ với Văn phòng HĐND và UBND xã Hạ Bằng và các đơn vị có liên quan để tổ chức công bố công khai hồ sơ Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết được phê duyệt để các cơ quan, tổ chức có liên quan và nhân dân được biết theo quy định.

- Tuân thủ quy trình, quy định hiện hành có liên quan của Nhà nước và Thành phố về quản lý quy hoạch kiến trúc, đầu tư, đất đai, xây dựng...

## 3. Các cơ quan, đơn vị liên quan căn cứ chức năng, nhiệm vụ được giao phối hợp với phòng Kinh tế và Công ty TNHH Xây dựng Tiến Đạt trong quá trình công bố, quản lý và tổ chức thực hiện Quy hoạch theo quy định.

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

Chánh Văn phòng HĐND và UBND xã, Trưởng phòng Kinh tế xã, Giám đốc Công ty TNHH xây dựng Tiến Đạt và Thủ trưởng các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

**Nơi nhận:**

- Các sở: Quy hoạch – Kiến trúc, Xây dựng;
- Thường trực Đảng ủy xã;
- Chủ tịch, các PCT UBND xã;
- Như điều 3;
- Lưu VT;

(để b/c)

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**



**Nguyễn Kim Loan**



