

Số: /NQ-HĐND

Yên Lãng, ngày tháng 5 năm 2026

NGHỊ QUYẾT
Về Đề án “Lập Quy hoạch chi tiết khu dân cư tỷ lệ 1/500”

HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN XÃ YÊN LÃNG
KHÓA II, KỲ HỌP THỨ 2 (KỲ HỌP CHUYÊN ĐỀ)

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

Căn Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024;

Căn cứ Nghị quyết số 1656/NQ-UBTVQH15 ngày 16/6/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp đơn vị hành chính cấp xã của thành phố Hà Nội giai đoạn 2023-2025 (Căn cứ thành lập xã Yên Lãng mới);

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

Căn cứ Thông tư số 17/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng ban hành định mức, phương pháp lập và quản lý chi phí Quy hoạch xây dựng và Quy hoạch đô thị;

Căn cứ Quyết định số 38/2026/QĐ-UBND ngày 31/3/2026 của UBND thành phố về việc 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 2512/QĐ-UBND ngày 13/5/2026 của UBND thành phố về việc phê duyệt Quy hoạch tổng thể Thủ đô Hà Nội tầm nhìn 100 năm;

Căn cứ Nghị quyết đại hội đại biểu Đảng bộ xã Yên Lãng lần thứ I, nhiệm kỳ 2025-2030; Căn cứ Chương trình số 02-CTr/ĐU ngày 14/8/2025 của Đảng ủy xã Yên Lãng về Chương trình hành động thực hiện Nghị quyết Đại hội đại biểu Đảng bộ xã Yên Lãng khóa I, nhiệm kỳ 2025-2030;

Căn cứ Kết luận số 22-KL/ĐU ngày 22/01/2026 của Đảng ủy xã Yên Lãng tại Hội nghị lần thứ Sáu Ban Chấp hành Đảng bộ xã Yên Lãng (Khóa I);

Xét đề nghị của UBND xã tại Tờ trình số 99/TTr-UBND ngày 19/5/2026 của UBND xã Yên Lãng về việc phê duyệt Đề án “Lập Quy hoạch chi tiết khu

dân cư tỷ lệ 1/500”; Báo cáo giải trình, tiếp thu của UBND xã tại kỳ họp và ý kiến thảo luận của các Đại biểu HĐND tại kỳ họp.

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1. Thông qua Đề án “*Lập Quy hoạch chi tiết khu dân cư tỷ lệ 1/500*”, với những nội dung chủ yếu như sau:

I. Mục tiêu:

1. Mục tiêu về công tác quản lý quy hoạch

- Cụ thể hóa phạm vi, ranh giới, diện tích, quy mô đất đai, dân số và các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, hạ tầng xã hội và hạ tầng đô thị phù hợp với quy hoạch cấp trên: Quy hoạch tổng thể Thủ đô với tầm nhìn 100 năm, các quy hoạch phân khu đô thị trên địa bàn xã Yên Lãng.

- Xây dựng, rà soát khớp nối các đồ án quy hoạch, dự án đầu tư thành hệ thống quy hoạch và quy định quản lý làm căn cứ để chính quyền địa phương quản lý trật tự xây dựng, đất đai, cấp phép xây dựng và triển khai các dự án đầu tư công.

- Khớp nối toàn bộ hiện trạng và định hướng của 5 xã cũ (Liên Mạc, Thạch Đà, Hoàng Kim, Chu Phan, Tiến Thịnh) thành một chỉnh thể thống nhất, xóa bỏ các chông chéo về ranh giới và chức năng sử dụng đất.

2. Mục tiêu về phát triển đô thị và kinh tế

- Tối ưu hóa nguồn lực đất đai: Rà soát quỹ đất để chuyển đổi mục đích sử dụng hiệu quả, đặc biệt là khai thác quỹ đất dọc các trục đường lớn (Vành đai 4, đường ven sông) để đấu giá, tạo nguồn thu tái đầu tư hạ tầng.

- Phát triển kinh tế sáng tạo: Hình thành các khu đất chức năng "Công nghiệp văn hóa trình diễn sáng tạo" nhằm biến các di sản văn hóa làng cổ thành sản phẩm du lịch và dịch vụ có giá trị cao.

3. Mục tiêu về Hạ tầng xã hội và Hạ tầng kỹ thuật

Quy hoạch xây dựng mới gắn với xây dựng cải tạo, chỉnh trang các khu vực dân cư hiện hữu và bảo tồn các công trình di tích, văn hóa lịch sử.

Khớp nối đồng bộ hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, kiến trúc, nâng cao điều kiện môi trường sống, cảnh quan chung.

Mở rộng không gian vùng đô thị hóa, hình thành đô thị hiện đại, thông minh với các chức năng đô thị, hạ tầng xã hội, nhà ở (nhà ở thương mại, sinh thái, nhà ở xã hội, nhà ở tái định cư), tương hỗ với các chức năng quan trọng trong khu vực lập quy hoạch như giáo dục, đào tạo, y tế, văn hóa và thể thao tạo sự liên kết đồng bộ, phát triển bền vững.

Xây dựng hệ thống hạ tầng xanh, hồ điều hòa và các không gian thấm nước tự nhiên để ứng phó với biến đổi khí hậu và mực nước sông Hồng.

Quy hoạch đảm bảo các chỉ tiêu về trường học, trạm y tế đạt chuẩn quốc gia, khu sinh hoạt văn hóa cộng đồng. Duy trì và nâng cao chất lượng mạng lưới nước sạch cho 100% hộ dân.

4. Mục tiêu về Quản lý đất đai và Trật tự xây dựng

Số hóa quản lý: Xây dựng cơ sở dữ liệu quy hoạch (GIS) đồng bộ. Việc phê duyệt quy hoạch 1/500 sẽ là công cụ pháp lý cao nhất để chấm dứt tình trạng xây dựng tự phát, lấn chiếm đất công và đất nông nghiệp.

Xử lý tồn đọng: Quy hoạch chi tiết giúp hợp thức hóa và chỉnh trang các khu dân cư hiện hữu, giải quyết các tranh chấp đất đai phát sinh trong quá trình đô thị hóa.

II. Nội dung đề án

1. Phạm vi, đối tượng, thời gian thực hiện

- Đối tượng: Công tác quy hoạch chi tiết khu dân cư tỷ lệ 1/500 trên địa bàn xã Yên Lãng thuộc thẩm quyền của UBND xã Yên Lãng theo Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 và Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ.

- Phạm vi: Trên ranh giới xã Yên Lãng.

- Thời gian thực hiện: giai đoạn 2026-2028 và những năm tiếp theo.

2. Nhiệm vụ và nội dung của đề án

- Nghiên cứu giải pháp kết nối không gian kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật giữa các khu làng xóm cũ và khu dân cư phát triển mới bằng các vùng “đệm” như không gian cây xanh, vườn hoa, các công trình văn hóa cộng đồng...

- Đề xuất phương án xây dựng các khu vực dân hiện có trở thành các đơn vị nhà ở có cấu trúc hoàn chỉnh, theo hướng đô thị. Các giải pháp quy hoạch sử dụng đất cần gắn với nhu cầu phát triển kinh tế xã hội của người dân góp phần chuyển đổi cơ cấu lao động theo hướng chuyển dần sang các loại hình thương mại, dịch vụ.

- Đề xuất khoanh vùng, cải tạo, nâng cấp hệ thống các di tích văn hóa-lịch sử gắn với hệ thống không gian công cộng, thiết chế văn hóa – thể thao khu vực (nhà văn hóa khu dân cư, sân thể thao..).

- Cải tạo, nâng cấp hệ thống hạ tầng trong khu dân cư hiện có: Quy hoạch đầu nối các trục đường, ngõ chính của khu dân cư với hệ thống đường khu vực, có thể tính đến phương án xây dựng hệ thống đường bao quanh khu vực dân cư, đầu nối các ngõ cụt với hệ đường bao này tại vị trí thích hợp để tạo cấu trúc giao thông mạng, tạo điều kiện phát triển kinh tế khu dân cư và tăng cường khả năng giao thông cơ giới tiếp cận đến các hộ gia đình mà không phải sử dụng trục đường thôn hiện tại, giảm tải cho các tuyến đường này, góp phần bảo vệ cảnh quan truyền thống bên trong các thôn, làng. Mặt khác phương án đường bao còn có thể tạo ra các quỹ đất cần thiết để bổ sung các công trình thiết yếu phục vụ

dân cư (trường học, nhà trẻ, điểm đỗ xe, khu cây xanh...) và tạo cơ hội xây dựng hệ thống cấp thoát nước, cấp điện... với chi phí thấp hơn rất nhiều so với phương án mở rộng trục đường làng hiện có do chi phí giải phóng mặt bằng cao.

- Quản lý, đề xuất phương án quy hoạch cốt nền xây dựng trên toàn địa bàn, tránh việc đề xuất các khu vực mới có nền xây dựng quá cao so với khu cũ, làm ảnh hưởng đến khả năng thoát nước tại các khu vực hiện hữu.

- Có phương án chỉnh trang, cải tạo hệ thống đường giao thông, cấp thoát nước, chiếu sáng... trong khu vực dân cư hiện có.

- Khai thác hiệu quả các quỹ đất, tạo nguồn lực bổ sung hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội cho khu vực dân cư hiện có theo hướng phát triển đô thị tạo điều kiện thúc đẩy phát triển kinh tế xã hội trên địa bàn và chuyển dịch cơ cấu lao động.

- Thiết lập các chỉ tiêu về mật độ xây dựng, tầng cao, khoảng lùi cho từng ô đất trong quy hoạch chi tiết 1/500. Lập các quy định quản lý kèm theo quy hoạch đối với từng khu vực theo tính chất, chức năng sử dụng đất, đảm bảo đủ tiêu chí, thông tin để quản lý các hoạt động đầu tư xây dựng sau này. Xây dựng cơ sở dữ liệu GIS để quản lý quy hoạch và đất đai trên nền tảng số, phục vụ mô hình đô thị thông minh.

- Giải quyết một số vấn đề xã hội, dân sinh mang tính tác động đối với quá trình đô thị hóa nhanh trên địa bàn xã trong tương lai như giải quyết tạo công ăn việc làm cho người dân tại các khu vực phải giải phóng mặt bằng để thực hiện các dự án theo quy hoạch, nhất là người dân sản xuất nông nghiệp; Vấn đề ô nhiễm môi trường (bao gồm cả phế thải xây dựng), đặc biệt tại các làng nghề; Vấn đề gia tăng dân số cơ học quá nhanh gây áp lực đối với cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và việc thực hiện các thủ tục hành chính.

3. Yêu cầu đối với công tác triển khai thực hiện nhiệm vụ

- Quá trình thực hiện công khai, minh bạch, đảm bảo công tác lấy ý kiến các cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư theo quy định. Làm tốt công tác tuyên truyền để huy động được sự tham gia góp ý của đông đảo nhân dân trên địa bàn.

- Đề xuất các giải pháp quy hoạch phù hợp với nhu cầu phát triển và nguồn lực thực hiện, tránh lãng phí quỹ đất, đáp ứng được các mục tiêu đề ra.

- Quy hoạch phải tuân thủ tuyệt đối Quy hoạch tổng thể Thủ đô với tầm nhìn 100 năm, các quy hoạch phân khu đô thị trên địa bàn xã Yên Lãng.

- Do đặc thù ven sông Hồng, đề án yêu cầu thiết kế hệ thống thoát nước thông minh, giữ lại tối đa không gian xanh và mặt nước để tự thấm thấu nước mưa, chống ngập úng cục bộ.

- Phải gìn giữ nguyên trạng các công trình di tích, đình chùa và cấu trúc làng cổ hiện hữu. Việc phát triển mới không được làm phá vỡ không gian văn hóa truyền thống của vùng đất Yên Lãng.

III. Kinh phí thực hiện và tiến độ thực hiện đề án

1. Nguồn kinh phí thực hiện:

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15, Thông tư số 17/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng ban hành định mức, phương pháp lập và quản lý chi phí Quy hoạch xây dựng và Quy hoạch đô thị. Dự kiến kinh phí và nguồn vốn thực hiện đề án như sau:

- Kinh phí lập, tổ chức tập huấn, tuyên truyền, triển khai thực hiện đề án: 300 triệu đồng.

- Kinh phí lập quy hoạch chi tiết các khu dân cư trên địa bàn 26 thôn: dự kiến 26 điểm = 87,5 tỷ đồng.

- Nguồn vốn: Ngân sách xã và các nguồn vốn hợp pháp khác.

2. Tiến độ thực hiện

Thời gian thực hiện công tác lập các quy hoạch chi tiết 1/500 trên địa bàn xã Yên Lãng bám sát với tiến độ triển khai phê duyệt các quy hoạch phân khu đô thị của UBND thành phố theo Kế hoạch triển khai cụ thể hóa Quy hoạch tổng thể Thủ đô Hà Nội tầm nhìn 100 năm.

IV. Giải pháp

- Huy động sự vào cuộc của toàn bộ hệ thống chính trị và sự tham gia tích cực của người dân. Cần tập trung kêu gọi các nguồn đầu tư lớn trong và ngoài xã để từng bước xây dựng xã theo hướng đô thị hiện đại. Tranh thủ cơ chế hỗ trợ đầu tư của của thành phố để xây dựng, tái thiết hạ tầng, các công trình công cộng, công trình phúc lợi xã hội.

- Báo cáo các cấp thẩm quyền xem xét, thông qua nội dung đề án. Tổ chức phân chia giai đoạn thực hiện phù hợp với điều kiện phát triển, nguồn lực của địa phương. Cụ thể cần phân chia giai đoạn thực hiện lập, thẩm định, phê duyệt đối với các đề án quy hoạch khu vực dân cư một cách khoa học, đảm bảo tiến độ và chất lượng. Phù hợp với kế hoạch và phương án bố trí nguồn lực của xã.

- Nâng cao chất lượng đội ngũ cán bộ quản lý tại địa phương theo hướng bổ sung cán bộ có chuyên môn tốt; Tổ chức, sắp xếp cán bộ đúng vị trí việc làm để phát huy tối đa khả năng quản lý, tham mưu.

- Đẩy mạnh tuyên truyền trong cộng đồng dân cư để người dân hiểu được mục tiêu của đề án, từ đó tạo sự đồng thuận, ủng hộ trong việc triển khai thực hiện các công tác quy hoạch sau này, đặc biệt là công tác lấy ý kiến trong quá trình triển khai lập quy hoạch.

- Khi lập quy hoạch cần lắng nghe ý kiến góp ý của các cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư, đặc biệt là ý kiến của cộng đồng dân cư trong các khu vực lập quy hoạch để có những giải pháp gắn mục tiêu phát triển đô thị với lợi ích của người dân.

- Song song với quá trình lập các quy hoạch cần đưa ra các quy định quản lý chặt chẽ, xây dựng chế tài xử lý vi phạm phù hợp để quản lý phát triển đúng định hướng.

- Các điểm dân cư hiện hữu chủ yếu có nguồn gốc phát triển từ các làng xã nông nghiệp. Do đó, giai đoạn trước mắt cần tiếp tục quản lý chặt chẽ các hoạt động xây dựng tại các khu vực làng xóm cũ như: Quản lý các khu đất công, đất nông nghiệp, việc phân tách thửa đất, quản lý chiều cao, mật độ xây dựng công trình, quản lý việc san lấp hồ ao, lấn chiếm các không gian công cộng... nhằm giảm sức ép hạ tầng tại các khu vực này.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

Ủy ban nhân dân xã Yên Lãng có trách nhiệm tổ chức triển khai thực hiện Đề án tuân thủ đúng các quy định hiện hành của Nhà nước:

- Quá trình triển khai thực hiện cập nhật các thông tin có liên quan; các Nghị quyết, Đề án, Kế hoạch của Thành phố và của xã nhằm đảm bảo hiệu quả của Đề án và có lộ trình triển khai phù hợp;

- Chủ động phối hợp với các cơ quan, đơn vị, sở, ngành thuộc Thành phố trong quá trình triển khai lập Nhiệm vụ và đề án quy hoạch chi tiết theo quy định đảm bảo chất lượng, tiến độ.

- Đẩy mạnh hoạt động quán triệt, tuyên truyền, vận động cán bộ và nhân dân về ý nghĩa và tầm quan trọng của việc triển khai Đề án, từ đó có nhận thức đúng đắn và đồng tình ủng hộ việc triển khai thực hiện Đề án.

Điều 3. Điều khoản thi hành:

HĐND xã giao Thường trực HĐND xã, các Ban HĐND, các tổ đại biểu, các đại biểu HĐND xã và đề nghị Ủy ban MTTQ xã giám sát thực hiện Nghị quyết.

Nghị quyết này đã được HĐND xã khóa II, kỳ họp thứ 2 (kỳ họp chuyên đề) thông qua ngày 22/5/2026 và có hiệu lực kể từ ngày thông qua ./.

Nơi nhận:

- Thường trực Đảng ủy (để b/cáo);
- Thường trực HĐND xã;
- UBND xã;
- Như Điều 3;
- Đại biểu HĐND xã;
- Các phòng, ban, đơn vị thuộc xã;
- CPVP;
- Lưu: VT, HĐND xã.

CHỦ TỊCH

Phạm Văn Minh