

Số: /QĐ-UBND

Hà Nội, ngày tháng năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết, tỷ lệ 1/500
Khu đô thị Đặng Xá 2 tại các ô đất ký hiệu HH1, HH2, CC1
Địa điểm: xã Gia Lâm và xã Thuận An, 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;
Căn cứ Nghị quyết số 1656/NQ-UBTVQH15 ngày 16/6/2025 của Ủy ban
Thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của thành phố Hà
Nội năm 2025;
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 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; Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ
về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;
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 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;
Căn cứ Quy hoạch phân khu đô thị N11, tỷ lệ 1/5000 đã được UBND Thành
phố phê duyệt tại Quyết định số 5989/QĐ-UBND ngày 04/11/2015;
Căn cứ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Đặng Xá 2, tỷ lệ 1/500 được UBND
Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 122/2006/QĐ-UBND ngày 06/7/2006;
Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 4256/TTr-QHKT-
BSH+HTKT ngày 04/9/2025, Báo cáo thẩm định số 4257/BC-QHKT-BSH+HTKT
ngày 04/9/2025.*

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết, tỷ lệ 1/500 Khu đô thị
Đặng Xá 2 với các nội dung chính như sau:

1. Vị trí, phạm vi ranh giới, quy mô nghiên cứu:

a) Vị trí: Thuộc địa giới hành chính xã Gia Lâm và xã Thuận An, thành phố
Hà Nội.

b) Phạm vi, ranh giới nghiên cứu: Các ô đất ký hiệu HH1, HH2, CC1 thuộc Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Đặng Xá 2.

c) Quy mô: Tổng diện tích các ô đất đề xuất điều chỉnh quy hoạch khoảng 31.860m², trong đó: ô đất có ký hiệu: HH1 (diện tích 8.760m²), HH2 (diện tích 17.790m²) và CC1 (diện tích 5.310m²).

2. Nguyên tắc điều chỉnh:

- Giữ nguyên phạm vi ranh giới, diện tích các ô đất theo Quy hoạch chi tiết, tỷ lệ 1/500 đã duyệt. Điều chỉnh chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc song không thay đổi quy mô dân số của Khu đô thị theo quy hoạch và 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 kiến trúc phù hợp định hướng Quy hoạch cấp trên được duyệt và chấp thuận của UBND Thành phố.

- Các nội dung khác không thuộc phạm vi ranh giới điều chỉnh được thực hiện theo đồ án Quy hoạch chi tiết, tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Đặng Xá 2 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 122/2006/QĐ-UBND ngày 06/7/2006 và các Quyết định, quy định khác có liên quan của cấp thẩm quyền.

4. Nội dung điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết:

a) Về quy hoạch sử dụng đất:

Theo Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Đặng Xá 2, tỷ lệ 1/500 được duyệt, các ô đất ký hiệu HH1, HH2 được xác định chức năng là đất hỗn hợp với các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc: Mật độ xây dựng 35%, tầng cao trung bình 07 tầng, hệ số sử dụng đất 2,45 lần; ô đất ký hiệu CC1 được xác định chức năng là đất công cộng đơn vị ở với các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc: Mật độ xây dựng 25%, tầng cao trung bình 09 tầng, hệ số sử dụng đất 2,25 lần.

Nay điều chỉnh như sau:

- Đối với ô đất ký hiệu HH1, HH2: Giữ nguyên phạm vi ranh giới, chức năng đất hỗn hợp, trong đó bổ sung thành phần chức năng nhà ở xã hội. Điều chỉnh chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc: mật độ xây dựng 40%, tầng cao công trình 09 tầng; bố trí dân số tại ô HH1 khoảng 297 người, ô HH2 khoảng 621 người.

- Đối với ô đất ký hiệu CC1: Giữ nguyên phạm vi ranh giới, chức năng đất công cộng đơn vị ở (thương mại dịch vụ). Điều chỉnh chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc: Mật độ xây dựng 40%, tầng cao công trình 05 tầng.

- Bổ sung việc xây dựng tầng hầm (không gian ngầm) tại các ô đất.

Bảng thống kê số liệu sử dụng đất các ô đất sau điều chỉnh

TT	Chức năng	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số SĐĐ (lần)	Dân số (người)
1	Hỗn hợp	HH1	8.760	40	9	3,65	297
2	Hỗn hợp	HH2	17.790	40	9	3,66	621
3	Công cộng đơn vị ở (thương mại dịch vụ)	CC1	5.310	40	5	2	
Tổng			31.860				918

Ghi chú:

- Tại các ô đất HH1, HH2: Diện tích sàn xây dựng bố trí chức năng văn phòng, dịch vụ, thương mại (công cộng) chiếm tỷ lệ khoảng 67% tổng diện tích sàn xây dựng công trình (không bao gồm diện tích sàn xây dựng tầng hầm), đảm bảo quy mô theo Quy hoạch chi tiết, tỷ lệ 1/500 đã duyệt trước đây. Diện tích sàn còn lại (khoảng 33%) bố trí nhà ở xã hội, trong đó: ô HH1 dự kiến khoảng 297 căn hộ, ô HH2 dự kiến khoảng 207 căn hộ (tính toán đảm bảo phù hợp theo Quyết định số 34/2024/QĐ-UBND ngày 27/5/2024 của UBND Thành phố).

- Tầng cao công trình không bao gồm tầng hầm, tum thang. Các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất được khống chế ở ngưỡng tối đa. Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng (tính cho phần nổi công trình), khoảng lùi, khoảng cách công trình tuân thủ các điều kiện đã xác định của quy hoạch. Khi thiết kế công trình cần đảm bảo các chỉ tiêu quy hoạch đã được xác định tại Quy hoạch này, phù hợp Quy chuẩn, Tiêu chuẩn thiết kế có liên quan (các số liệu về diện tích xây dựng, tổng diện tích sàn của công trình, số lượng căn hộ sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn lập dự án và phương án thiết kế công trình; đảm bảo không vượt quá chỉ tiêu đã khống chế tại đồ án).

b) Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- Bản vẽ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan thể hiện giải pháp tổ chức không gian kiến trúc và cảnh quan đô thị. Bố cục mặt bằng, hình dáng các công trình xây dựng sẽ được thực hiện cụ thể ở giai đoạn lập dự án đầu tư; Khi thiết kế kiến trúc công trình, đảm bảo các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất (diện tích đất, mật độ xây dựng, tầng cao...), quy định về quản lý không gian và thiết kế đô thị, khoảng cách và khoảng lùi tối thiểu, các yêu cầu đã khống chế tại bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, Quy chuẩn quy hoạch xây dựng, Tiêu chuẩn thiết kế và quy định pháp luật có liên quan.

- Trong các lô đất đảm bảo về mật độ cây xanh, sân vườn, diện tích đỗ xe phục vụ bản thân công trình, bố trí lối ra vào thuận tiện cho từng lô đất.

- Hình thức kiến trúc nghiên cứu đồng bộ, gắn kết hài hòa không gian cảnh quan khu vực nghiên cứu và lân cận.

c) Thiết kế đô thị:

* Chiều cao, khoảng lùi xây dựng công trình:

- Chiều cao, khoảng lùi xây dựng công trình tuân thủ các quy định trong quy hoạch sử dụng đất, cụ thể tại bản vẽ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị, đảm bảo hài hòa, thống nhất và mối tương quan về tầng cao, chiều cao các tầng công trình cho từng khu chức năng, trên tuyến phố, phù hợp Quy chuẩn, Tiêu chuẩn thiết kế.

- Khoảng lùi xây dựng phần công trình trên mặt đất các công trình nhà ở cao tầng tối thiểu 6m so với chỉ giới đường đỏ.

* Yêu cầu về thiết kế đô thị:

- Yêu cầu về công trình:

+ Các công trình công cộng có bố cục hình khối, hình thức phù hợp với chức năng sử dụng và không gian cảnh quan khu vực. Đảm bảo các yêu cầu công tác PCCC, thoát người, yêu cầu giao thông tại khu vực lối vào chính 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. Các nội dung về thiết kế công trình sẽ được tiếp

tục nghiên cứu hoàn thiện cụ thể trong giai đoạn triển khai tiếp theo, phù hợp với Quy chuẩn, Tiêu chuẩn thiết kế liên quan.

+ Công trình hỗn hợp có kiến trúc hiện đại, hài hòa với tổng thể các công trình trong Khu đô thị. Thiết kế công trình đảm bảo yêu cầu thông thoáng, chiếu sáng, phù hợp với công năng sử dụng, khí hậu; khuyến khích theo hướng kiến trúc xanh, tiết kiệm năng lượng, sử dụng vật liệu thân thiện môi trường, đáp ứng các yêu cầu chịu lực, phòng chống cháy nổ, động đất, thoát người..., tuân thủ QCVN 04:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Nhà chung cư, QCVN 06:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình, các Quy chuẩn và quy định liên quan; đảm bảo các yêu cầu cho người khuyết tật sử dụng.

- Yêu cầu về cây xanh:

+ Trong các lô đất cần đảm bảo về tỷ lệ đất trồng cây xanh, sân vườn.

+ Đối với cây xanh đường phố: Thiết kế hợp lý để phát huy vai trò trang trí, phân cách, chống bụi, chống ồn, phối kết kiến trúc, tạo cảnh quan đường phố, cải tạo vi khí hậu, vệ sinh môi trường, chống nóng. Đảm bảo cây trồng không gây độc hại, nguy hiểm cho khách bộ hành, tránh cản trở tầm nhìn giao thông và không ảnh hưởng tới các công trình hạ tầng đô thị; tăng cường trồng dải cây xanh phân chia giữa vỉa hè đi bộ và mặt đường giao thông cơ giới, có vai trò cản bụi, tiếng ồn, tạo không gian cây xanh nhiều lớp, nhiều tầng bậc. Đảm bảo tiêu chuẩn về kích thước, chủng loại cây đô thị (ở chiều cao 1,3m phải đảm bảo đường kính cây tối thiểu từ 20cm; phân nhánh ở chiều cao từ 2,8m trở lên...).

- Yêu cầu về chiếu sáng, tiện ích đô thị:

+ Có giải pháp, yêu cầu chiếu sáng phù hợp đối với các ô đất, đảm bảo yêu cầu về tiết kiệm năng lượng, thẩm mỹ.

+ Sử dụng các nghệ thuật như điêu khắc, hội họa... vào tổ chức các không gian cảnh quan của công trình cũng như không gian cây xanh sân vườn.

+ Công trình sử dụng công nghệ tiên tiến (công nghệ xanh), tiết kiệm năng lượng (sử dụng đèn Led cho chiếu sáng,...) tuân thủ Quy chuẩn QCVN 09:2013/BXD.

+ Bố trí các thùng rác tại khu vực đông người qua lại, quản lý thu gom phân loại rác tại nguồn, bố trí hệ thống thu gom, vận chuyển, xử lý phù hợp, đảm bảo vệ sinh môi trường.

d) Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

- Về giao thông:

+ Giữ nguyên mạng lưới đường xung quanh các ô đất theo quy hoạch chi tiết, tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Đặng Xá 2 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 122/2006/QĐ-UBND ngày 26/7/2006.

+ Bãi đỗ xe công trình: xây dựng 01 tầng hầm tại các khối công trình HH1, HH2, CC1 đáp ứng nhu cầu đỗ xe của bản thân công trình và khu vực tuân thủ theo Quyết định số 1218/QĐ-UBND ngày 08/4/2022 của UBND Thành phố. Tại các tầng hầm đỗ xe: khuyến khích áp dụng các giải pháp đỗ xe thông minh để tăng cường khả năng đáp ứng nhu cầu đỗ xe của công trình và khu vực; bố trí các khu vực đỗ xe cho người khuyết tật, khu vực sạc điện, đảm bảo tuân thủ các yêu cầu về PCCC và các quy định hiện hành.

- Cấp điện:

+ Giữ nguyên mạng lưới cáp điện trung thế 22kV và hệ thống điện chiếu sáng bố trí dọc các tuyến đường quy hoạch liên quan đến các ô đất theo quy hoạch chi tiết được duyệt.

+ Nâng công suất của các trạm biến áp phục vụ nhu cầu tăng thêm của các ô đất, cụ thể:

++ Nâng công suất trạm biến áp số 1 (bố trí trong khuôn viên ô đất HH1) từ công suất 1x1000kVA thành trạm biến áp công suất 2x2000+1500kVA để cấp điện cho các ô đất: HH1, CXKO1, CSDD.

++ Nâng công suất trạm biến áp số 9 (bố trí trong khuôn viên ô đất HH2) từ công suất 2x1000kVA thành trạm biến áp công suất 4x3000+2500kVA, cấp điện cho các ô đất: HH2, PTH, CSDD.

++ Nâng công suất trạm biến áp số 4 (bố trí tại ô đất BT2 ở phía Nam ô đất) từ công suất 2x750kVA thành trạm biến áp công suất 2x2000kVA cấp điện cho các ô đất: NO3, CC1, BT2.

(Vị trí trạm biến áp sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn tiếp theo, khuyến khích sử dụng các trạm biến áp dạng kios, hợp bộ để tiết kiệm quỹ đất).

- Viễn thông thụ động:

+ Giữ nguyên nguồn cấp và mạng lưới đường dây cáp bố trí dọc các tuyến đường quy hoạch liên quan đến khu đất theo quy hoạch chi tiết được duyệt.

+ Điều chỉnh dung lượng các tủ cáp thuê bao phục vụ nhu cầu tăng thêm của các ô đất, cụ thể:

++ Nâng dung lượng tủ cáp 1 (bố trí trong khuôn viên ô đất HH1) từ dung lượng 500 số thành tủ cáp dung lượng 510 số cấp nguồn cho các ô đất: HH1, TH2, NO1, BT1, TH1.

++ Nâng dung lượng tủ cáp 7 (bố trí trong khuôn viên ô đất HH2) từ tủ cáp dung lượng 300 số thành tủ cáp dung lượng 350 số cấp nguồn cho các ô đất: HH2, TH.

++ Giữ nguyên dung lượng tủ cáp 3 (bố trí tại ô đất BT2 ở phía Nam): 300 số theo quy hoạch chi tiết được duyệt.

(Vị trí xây dựng tủ cáp thuê bao sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn tiếp theo).

- Quy hoạch không gian ngầm: Điều chỉnh, bổ sung, xây dựng tầng hầm của công trình dưới các khối nhà để giải quyết nhu cầu đỗ xe của bản thân công trình và khu vực theo đúng các quy định hiện hành của Thành phố, phù hợp với các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn hiện hành. Tuân thủ các yêu cầu của Nghị định số 39/2010/NĐ-CP của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị, cụ thể:

+ Ô đất HH1: xây dựng 01 tầng hầm tại khối công trình với diện tích khoảng 7.049m², phục vụ nhu cầu đỗ xe của ô đất khoảng 6.082m².

+ Ô đất HH2: xây dựng 01 tầng hầm tại khối công trình với diện tích khoảng 15.389m² phục vụ nhu cầu đỗ xe của ô đất khoảng 12.389m²; trạm bơm nước thải xây dựng ngầm (hiện đã đầu tư xây dựng) công suất trạm bơm 135m³/ngđ, diện tích khoảng 17,5m².

+ Ô đất CC1: xây dựng 01 tầng hầm tại khối công trình với diện tích khoảng 3.135m² phục vụ nhu cầu đỗ xe của ô đất khoảng 2.230m².

(Ranh giới, phạm vi, quy mô diện tích tầng hầm sẽ được xác định ở giai đoạn tiếp theo được cấp thẩm quyền chấp thuận).

- Về các tuyến hạ tầng kỹ thuật khác: các nội dung hạ tầng kỹ thuật không thuộc nội dung điều chỉnh nêu trên được giữ nguyên theo quy hoạch chi tiết, tỷ lệ

1/500 Khu đô thị mới Đặng Xá 2 được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 122/2006/QĐ-UBND ngày 26/7/2006.

Quá trình triển khai thực hiện Dự án: Nghiên cứu bố trí các tiện ích đô thị phục vụ cho khu vực (nhà vệ sinh công cộng, điểm tập kết rác thải,...); Liên hệ với các cơ quan quản lý chuyên ngành để được thỏa thuận đầu nối hạ tầng kỹ thuật của khu vực Dự án với mạng lưới của khu vực.

Điều 2. Tổ chức thực hiện.

- Sở Quy hoạch - Kiến trúc: Kiểm tra xác nhận hồ sơ bản vẽ điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết phù hợp với Quyết định phê duyệt của UBND Thành phố, lưu trữ hồ sơ theo quy định. 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.

- UBND xã Gia Lâm, UBND xã Thuận An có trách nhiệm phối hợp với Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Tổng Công ty Viglacera - CTCP 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.

- Các Sở: Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Xây dựng có trách nhiệm hướng dẫn Chủ đầu tư hoàn chỉnh các thủ tục về quản lý đầu tư, xây dựng, đất đai theo đúng quy trình, quy định pháp luật hiện hành. Sở Nông nghiệp và Môi trường chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính và các cơ quan, đơn vị liên quan xác định nghĩa vụ tài chính bổ sung khi điều chỉnh cục bộ quy hoạch theo đúng trình tự, quy định của pháp luật hiện hành.

- Chủ tịch UBND các xã Gia Lâm, Thuận An có trách nhiệm 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.

- Tổng Công ty Viglacera - CTCP có trách nhiệm khẩn trương triển khai các thủ tục đầu tư, đất đai, xây dựng phù hợp với nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết, đáp ứng tiến độ của dự án; Chủ động liên hệ với các Sở, ngành Thành phố, đơn vị liên quan để được hướng dẫn các thủ tục về đầu tư, đất đai, xây dựng, xác định nghĩa vụ tài chính bổ sung (nếu có) khi điều chỉnh cục bộ quy hoạch.

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

Chánh Văn phòng UBND Thành phố, Giám đốc các Sở: Quy hoạch - Kiến trúc, Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Xây dựng; Viện trưởng Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội; Chủ tịch UBND các xã Gia Lâm, Thuận An; Tổng Giám đốc Tổng Công ty Viglacera - CTCP; Thủ trưởng các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch UBND TP (để b/c);
- PCT UBND TP Dương Đức Tuấn;
- Các PCT UBND TP;
- VPUBTP: CVP, các PCVP;
- các phòng: ĐT, KT, NNMT, TH;
- Lưu: VT.

Dương Đức Tuấn