

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

## **BÁO CÁO**

**ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH PHÂN KHU ĐÔ THỊ H2-1,  
TỶ LỆ 1/2000 TẠI MỘT SỐ LÔ ĐẤT TRONG Ô QUY HOẠCH KÝ  
HIỆU B2, B3 – KHU ĐÔ THỊ NAM THĂNG LONG**

**ĐỊA ĐIỂM: PHƯỜNG PHÚ THƯỢNG, PHƯỜNG XUÂN ĐÌNH, TP HÀ NỘI**

HÀ NỘI, 2026

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

## BÁO CÁO

ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH PHÂN KHU ĐÔ THỊ H2-1,  
TỶ LỆ 1/2000 TẠI MỘT SỐ LÔ ĐẤT TRONG Ô QUY HOẠCH KÝ HIỆU  
B2, B3 – KHU ĐÔ THỊ NAM THĂNG LONG

ĐỊA ĐIỂM: PHƯỜNG PHÚ THƯỢNG, PHƯỜNG XUÂN ĐÌNH, TP HÀ NỘI

ĐƠN VỊ TỔ CHỨC LẬP  
ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH  
CÔNG TY TNHH PHÁT TRIỂN KHU ĐÔ  
THỊ NAM THĂNG LONG  
Hà Nội, ngày..... tháng .... năm 2026



PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC THỨ NHẤT  
Hoàng Hùng Quang

ĐƠN VỊ TƯ VẤN  
LẬP ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH  
CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN VÀ KIỂM  
ĐỊNH XÂY DỰNG VIỆT NAM  
Hà Nội, ngày.....tháng....năm 2026



PHÓ GIÁM ĐỐC  
KS. Đặng Tiến Thành

## I. PHẦN MỞ ĐẦU

### 1.1. Lý do lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch

- 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 26/12/2024, tại khu vực Khu đô thị Nam Thăng Long đã có một số định hướng thay đổi, điều chỉnh so với các quy hoạch trước đây, tập trung chủ yếu tại các khu đất hiện trạng là nghĩa trang nhân dân được định hướng là đất cây xanh sử dụng công cộng.

- Tại vị trí nghĩa trang Thượng Thụy, nghĩa trang Phú Gia và nghĩa trang Nhật Tân, quá trình triển khai thực hiện dự án theo quy hoạch gặp nhiều khó khăn do không giải phóng mặt bằng được, theo quy hoạch chung Thủ đô, vị trí các khu đất nghĩa trang đã được xác định là cây xanh sử dụng công cộng đô thị, do đó cần điều chỉnh lại chức năng cho khu vực này đảm bảo tuân thủ theo quy hoạch chung Thủ đô và khả thi trong quá trình thực hiện dự án theo quy hoạch.

- Trong quá trình triển khai thực hiện dự án, vị trí nghĩa trang Xuân Đỉnh rất khó để giải phóng mặt bằng và bị tái lấn chiếm, do đó cần điều chỉnh chức năng đảm bảo phù hợp với thực tế và khả thi trong quá trình thực hiện dự án theo quy hoạch.

- Tại vị trí ô đất B3-CX11, hiện nay khoảng 21 hộ gia đình vẫn đang sử dụng đất ổn định và không đồng ý bàn giao đất để triển khai theo quy hoạch. Ngày 13/4/2018, UBND quận Tây Hồ có Công văn số 493/UBND-TNMT gửi Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố về việc báo cáo đề xuất về đề nghị xin tạm dừng thực hiện công tác đền bù GPMB đối với 21 hộ dân trong khu vực này. Ngày 11/7/2019, Sở TNMT có Công văn số 6344/STNMT-CCQLĐ về việc tạm dừng thực hiện GPMB diện tích khu đất này và giao Công ty TNHH phát triển Khu đô thị Nam Thăng Long liên hệ với sở Quy Hoạch Kiến Trúc Hà Nội điều chỉnh quy hoạch chi tiết, và thực hiện các bước tiếp theo theo quy định.

- Theo quy hoạch chung Thủ đô, vị trí ô đất công cộng đô thị B3-CCDT2 đã được điều chỉnh thành đất đơn vị ở, do đó cần điều chỉnh chức năng ô đất cho phù hợp với quy hoạch chung Thủ đô.

- Ngoài ra cần cân đối chỉ tiêu đảm bảo bù lại chỉ tiêu hạ tầng xã hội do điều chỉnh chức năng các ô đất.

- Từ lý do nêu trên, việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị H2-1, tỷ lệ 1/2000 tại một số lô đất trong ô quy hoạch ký hiệu B2, B3 – Khu đô thị Nam Thăng Long trong giai đoạn hiện nay là hết sức cần thiết và cấp bách.

### 1.2. Mục tiêu, nguyên tắc điều chỉnh cục bộ quy hoạch

#### 1.2.1. Mục tiêu điều chỉnh

- Phù hợp với định hướng tại quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2045 tầm nhìn đến năm 2065 và nhiệm vụ quy hoạch tổng thể Thủ đô Hà Nội với tầm nhìn 100 năm đã được phê duyệt, đáp ứng yêu cầu quản lý đô thị;

- Đảm bảo chỉ tiêu dân số phù hợp với ngưỡng chịu tải của hạ tầng;

- Đảm bảo không làm thay đổi tính chất, định hướng phát triển của đồ án, đảm bảo tính liên tục, đồng bộ của các quy hoạch đã được duyệt;

- Làm cơ sở pháp lý để quản lý đầu tư xây dựng, quản lý các hoạt động xây dựng trong khu vực điều chỉnh quy hoạch.

- Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu H2-1, tỷ lệ 1/2000 được duyệt là cơ sở pháp lý để triển khai lập đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn I, giai đoạn II, giai đoạn III, tỷ lệ 1/500 theo quy trình, quy định pháp luật hiện hành; Làm cơ sở để các cơ quan, chính quyền địa phương quản lý đầu tư xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

### **1.2.2. Nguyên tắc điều chỉnh**

- Tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia, Tiêu chuẩn thiết kế hiện hành.

- Các chỉ tiêu sử dụng đất điều chỉnh quy hoạch (diện tích đất, mật độ xây dựng tối thiểu - tối đa, tầng cao công trình tối thiểu - tối đa) được xác định căn cứ theo chỉ tiêu sử dụng đất của Quy hoạch phân khu đô thị H2-1; đảm bảo không ảnh hưởng lớn đến Quy hoạch phân khu đô thị H2-1, tỷ lệ 1/2000 đã được phê duyệt. Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc cụ thể tại các lô đất quy hoạch sẽ được xác định chính xác trong quá trình triển khai lập đồ án quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư, báo cáo cấp thẩm quyền xem xét chấp thuận, phê duyệt, đảm bảo phù hợp định hướng Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị được duyệt, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và quy định hiện hành có liên quan

- Các nội dung không thuộc phạm vi điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu được giữ nguyên theo Quy hoạch phân khu đô thị H2-1, tỷ lệ 1/2000 được duyệt và các quyết định, quy định khác có liên quan của cấp thẩm quyền.

### **1.3. Căn cứ pháp lý**

#### **1.3.1. Các văn bản pháp lý**

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

- Luật Kiến trúc ngày 13/6/2019;

- Luật Nhà ở ngày 27/11/2023;

- Luật Thủ đô ngày 28/6/2024;

- 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;

- Các Nghị định của Chính phủ:

- Nghị định 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;

- Nghị định 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; Nghị định số 34/2026/NĐ-CP sửa đổi bổ sung một số điều của nghị định 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025; Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2020 quy định chi tiết một số điều của Luật kiến trúc; Quyết định số 1216/QĐ-BXD ngày 05/08/2025 của Bộ Xây dựng về việc đính chính Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025, Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025, Quyết định số 18/2025/QĐ-TTg ngày 28/6/2025 của Thủ tướng Chính phủ.

- 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; Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 90/12/2025 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung 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;

- 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;
- Các Quyết định của UBND Thành phố:
  - + Quyết định số 813/QĐ-UBND ngày 21/02/2026 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch tổng thể Thủ đô Hà Nội với tầm nhìn 100 năm;
  - + Quyết định số 6632/QĐ-UBND ngày 02/12/20215 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu đô thị H2-1, tỷ lệ 1/2000;
  - + Quyết định số 345/QĐ-UBND ngày 24/1/20222 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị H2-1, tỷ lệ 1/2000 tại một số lô đất trong ô quy hoạch ký hiệu B2, B3 – Khu đô thị Nam Thăng Long;
  - + Quyết định 10/2003/QĐ-UB ngày 16/1/2003 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết Khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn I, tỷ lệ 1/500;
  - + Quyết định số 114/2004/QĐ-UBND ngày 28/7/2004 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết Khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn II, tỷ lệ 1/500;
  - + Quyết định số 612/2024/QĐ-UBND ngày 30/1/2024 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết Khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn II, tỷ lệ 1/500 tại các ô đất ký hiệu 5-CX-CV, 7-CX-CV, 8-CX-CV, 9-CX-CV, 10-CX-CV, 11-CX-CV, 15-CX-CV, 16-CX-CV, IV.L.64-CX, 6-M, 12-M, IV.K.57-TH, IV.K.58-THCS, IV.G.47-NO, IV.G.48-NO, IV.G.49-NO, IV.G.50-NO, IV.G.51-NO, IV.G.52-NO, IV.L.63-NO;
  - + Quyết định số 2870/QĐ-UBND ngày 26/12/2008 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết Khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn III, tỷ lệ 1/500;
  - + Quyết định số 611/2024/QĐ-UBND ngày 30/1/2024 của UBND thành phố Hà Nội Về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn III, tỷ lệ 1/500 tại các ô đất ký hiệu CXTT01, CXTT02, CXTT03, CXTT04, MN01, MN02, MN03, MN04, ĐX01, CT07, BT08, BT09;
  - + Quyết định số 38/2023/QĐ-UBND ngày 29/12/2023 ban hành Quy định một số nội dung về quản lý quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng và kiến trúc trên địa bàn thành phố Hà Nội;
  - + Quyết định số 73/2024/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 ban hành Quy chế quản lý kiến trúc thành phố Hà Nội;
- Công văn số CV-LD462/2025 ngày 21/11/2025 của công ty TNHH phát triển khu đô thị Nam Thăng Long về việc báo cáo rà soát tổng thể về dự án Khu đô thị Nam Thăng Long theo yêu cầu tại Văn bản số 5453/QHKT-BSH ngày 31/10/2025 và đề xuất điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết, tỷ lệ 1/500 tại một số ô đất;
- Văn bản số 1770/QHKT-BSH về việc rà soát tổng thể quá trình công tác quy hoạch Khu đô thị Nam Thăng Long tại quận Bắc Từ Liêm và quận Tây Hồ;
- Văn bản số 138/UBND-KTHT&ĐT ngày 19/1/2026 của UBND phường Xuân Đình về việc điều chỉnh các ô đất IV.L.65; IV.L.66; 17-THPT thuộc Giai đoạn II, dự án Khu đô thị Nam Thăng Long;

- Văn bản số 1135/UBND-KTHT&ĐT ngày 30/12/2025 của UBND phường Phú Thượng về việc kiểm tra, rà soát, xem xét điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tại khu vực Khu đô thị Nam Thăng Long thuộc phường Xuân Đỉnh và Phú Thượng, Hà Nội;

- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD, các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành, các văn bản, tài liệu, hồ sơ liên quan.

### ***1.3.2. Các tài liệu cơ sở***

- Hồ sơ Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2045 và tầm nhìn đến năm 2065 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1668/QĐ-TTg ngày 27/12/2024;

- Hồ sơ Nhiệm vụ quy hoạch tổng thể Thủ đô Hà Nội với tầm nhìn 100 năm đã được UBND thành phố Hà Nội Quyết định số 813/QĐ-UBND;

- Hồ sơ Quy hoạch phân khu đô thị H2-1 đã được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 6632/QĐ-UBND;

- Số liệu điều tra hiện trạng được khảo sát thực địa và địa phương cung cấp;

- Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và các Văn bản pháp luật hiện hành.

## II. VỊ TRÍ, HIỆN TRẠNG KHU VỰC NGHIÊN CỨU LẬP ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH

### 2.1. Vị trí, ranh giới và quy mô khu vực nghiên cứu lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch

Khu vực điều chỉnh cục bộ quy hoạch thuộc địa giới hành chính phường Phú Thượng và một phần phường Xuân Đình, với tổng diện tích đất nghiên cứu điều chỉnh **khoảng 22,57 ha.**

#### ❖ Tại ô quy hoạch B2:

- Khu vực 1: Đất ở đô thị B2-NO6 có quy mô khoảng 4,38ha;
- Khu vực 2: Đất cây xanh sử dụng công cộng đô thị B2-CXĐT2 có quy mô khoảng 1,12ha;
- Khu vực 3: Đất công cộng đơn vị ở B2-CC2, đất trường mầm non B2-MN3, đất trường THPT B2-PTTH2 có quy mô khoảng 1,99ha.

#### ❖ Tại ô quy hoạch B3:

- Khu vực 4: Đất bãi đỗ xe B3-DX1 có quy mô khoảng 1,41ha;
- Khu vực 5: Đất ở đô thị B3-NO6, B3-NO7, B3-NO9, B3-NO10, B3-NO11, đất cây xanh đơn vị ở B3-CX7, B3-CX8, đất cây xanh cách ly B3-CL2, đất trường THCS B3-THCS, đất trường mầm non B3-MN2, đất giao thông có tổng quy mô khoảng 11,8ha;
- Khu vực 6: Đất công cộng đô thị B3-CCDT2 có quy mô khoảng 1,12ha;
- Khu vực 7: Đất cây xanh đơn vị ở B3-CX11 có quy mô khoảng 0,57ha.

### 2.2. Hiện trạng khu vực điều chỉnh quy hoạch

#### ❖ Tại ô quy hoạch B2:

- Khu vực 1: Ô đất B2-NO6 hiện tại đã có khoảng 50% ô đất đã được bàn giao và đưa vào khai thác sử dụng, 50% còn lại có hiện trạng là nghĩa trang Thượng Thụy rất khó để giải phóng mặt bằng, theo Quy hoạch chung Thủ Đô được duyệt phần đất này đã được quy hoạch là đất cây xanh công cộng đô thị;
- Khu vực 2: Ô đất B2-CXĐT2 đã giải phóng mặt bằng nhưng chưa đầu tư xây dựng theo quy hoạch.
- Khu vực 3: Các ô đất B2-CC2, B2-MN3, B2-PTTH2 hiện trạng là đất Nghĩa trang Xuân Đình, hiện đã giải phóng mặt bằng một phần nhưng đã bị tái lấn chiếm chỉ còn một phần nhỏ, phần lớn diện tích đã được Nghĩa trang Xuân Đình sử dụng để chôn cất nên rất khó để giải phóng mặt bằng.

#### ❖ Tại ô quy hoạch B3:

- Khu vực 4: Ô đất B3-DX1 đã giải phóng mặt bằng nhưng chưa đầu tư xây dựng theo quy hoạch.
- Khu vực 5: Các ô đất B3-NO6, B3-NO7, B3-NO9, B3-NO10, B3-NO11, B3-CX7, B3-CX8, B3-CL2, B3-THCS, B3-MN2 hiện trạng là khu vực nghĩa trang Phú Gia và nghĩa Trang Nhật Tân, phần còn lại đã giải phóng mặt bằng nhưng chưa đầu tư xây dựng theo quy hoạch.
- Khu vực 6: Ô đất B3-CCDT2 đã giải phóng mặt bằng nhưng chưa đầu tư xây dựng theo quy hoạch

- Khu vực 7: Ô đất B3-CX11 đã giải phóng mặt bằng một phần, tuy nhiên còn 21 hộ gia đình đang sinh sống ổn định và không đồng ý bàn giao đất để triển khai thực hiện theo quy hoạch.

### III. NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH

#### 3.1. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất

##### ❖ Đất ở đô thị B2-NO6:

- Quy mô điều chỉnh khoảng 4,38 ha;
- Điều chỉnh chức năng một phần ô đất thành cây xanh sử dụng công cộng đô thị B2-CXDT3 (quy mô 2,06 ha) do vị trí là nghĩa trang Thượng Thụy rất khó để giải phóng mặt bằng và cập nhật theo quy hoạch chung Thủ đô;
- Điều chỉnh quy mô đất ở đô thị giảm từ, 4,38ha thành 2,32ha;
- Chỉ tiêu đất cây xanh sử dụng công cộng đô thị B2-CXDT điều chỉnh như sau: Mật độ xây dựng tối đa 5%, tầng cao (tối thiểu 1 tầng, tối đa 2 tầng);

##### ❖ Đất cây xanh sử dụng công cộng đô thị B2-CXĐT2:

- Quy mô điều chỉnh khoảng 1,27 ha;
- Điều chỉnh chức năng một phần ô đất thành đất trường trung học phổ thông ký hiệu B2-PTTH (quy mô 0,79 ha) nhằm cân đối bổ sung diện tích đất hạ tầng xã hội còn thiếu do giảm đất trường học tại ô đất B2-MN3 và B2-PTTH2;
- Điều chỉnh giảm quy mô ô đất B2-CXĐT2 từ 1,27 ha thành 0,49 ha;
- Chỉ tiêu ô đất trường trung học phổ thông ký hiệu THPT điều chỉnh như sau: Mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao tối đa 5 tầng.

##### ❖ Đất công cộng đơn vị ở B2-CC2, đất trường mầm non B2-MN3, đất trường THPT B2-PTTH2:

- Quy mô điều chỉnh khoảng 1,99 ha;
- Điều chỉnh chức năng một phần ô đất công cộng đơn vị ở B2-CC2, đất trường mầm non B2-MN3, đất trường THPT B2-PTTH2 thành đất cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở B2-CX16 (quy mô 1,91 ha) do hiện trạng là Nghĩa trang Xuân Đình sử dụng để chôn cất nên rất khó để giải phóng mặt bằng, không khả thi trong quá trình thực hiện, ngoài ra, xét về mặt cảnh quan đô thị và môi trường sinh hoạt của học sinh, việc bố trí trường học ngay sát nghĩa trang là không phù hợp.
- Điều chỉnh giảm quy mô đất công cộng đơn vị ở B2-CC2 từ 0,19 ha thành 0,08 ha, nhằm đảm bảo tính khả thi trong giai đoạn thực hiện triển khai dự án theo quy hoạch.
- Chỉ tiêu đất cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở B2-CX16 điều chỉnh như sau: Mật độ xây dựng tối đa 5%, tầng cao tối đa 1 tầng.

##### ❖ Đất bãi đỗ xe B3-DX1:

- Quy mô điều chỉnh khoảng 1,41 ha;
- Điều chỉnh chức năng một phần ô đất thành đất trường liên cấp (tiểu học và trung học cơ sở) B3-LC (quy mô 0,65 ha) nhằm cân đối bổ sung diện tích đất hạ tầng xã hội còn thiếu do giảm đất trường học tại ô đất B3-THCS, B3-MN2;
- Điều chỉnh giảm quy mô ô đất B3-DX1 từ 1,41 ha thành 0,76 ha;
- Chỉ tiêu ô đất trường liên cấp B3-LC điều chỉnh như sau: Mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao tối đa 5 tầng.

❖ **Đất ở đô thị B3-NO6, B3-NO7, B3-NO9, B3-NO10, B3-NO11, đất cây xanh đơn vị ở B3-CX7, B3-CX8, đất cây xanh cách ly B3-CL2, đất trường THCS B3-THCS, đất trường mầm non B3-MN2:**

- Quy mô điều chỉnh khoảng 11,8 ha;
- Điều chỉnh chức năng ô đất B3-THCS, B3-MN2 và một phần ô đất B3-NO10 thành đất cây xanh đô thị B3-CXDT1 (quy mô 3,59 ha) do cập nhật quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đã phê duyệt;
- Điều chỉnh chức năng một phần ô đất B3-NO7, B3-NO9 thành đất cây xanh đô thị B3-CXDT2 (quy mô 1,43 ha) do cập nhật quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đã phê duyệt;
- Gộp các ô B3-NO6, một phần ô đất B3-NO7, B3-NO9 thành 01 ô đất ở đô thị B3-NO6 (quy mô 4,67 ha) (giao thông nội bộ sẽ được nghiên cứu trong giai đoạn lập quy hoạch chi tiết 1/500)
- Điều chỉnh chức năng các ô đất B3-CX7, B3-CX8, B3-CL2 thành đất ở đô thị nhằm đảm bảo hiệu quả sử dụng đất. Gộp các ô đất B3-CX7, B3-CX8, B3-CL2, một phần ô B3-NO10, B3-NO11 thành 01 ô đất ở đô thị B3-NO10 (giao thông nội bộ sẽ được nghiên cứu trong giai đoạn lập quy hoạch chi tiết 1/500)
- Điều chỉnh chỉ tiêu đất cây xanh sử dụng công cộng đô thị B3-CXDT1, B3-CXDT2 điều chỉnh như sau: Mật độ xây dựng tối đa 5%, tầng cao (tối thiểu 1 tầng, tối đa 2 tầng);

❖ **Đất công cộng đô thị B3-CCDT2:**

- Quy mô điều chỉnh khoảng 1,12ha;
- Điều chỉnh chức năng ô đất B3-CCDT2 thành đất ở đô thị do cập nhật định hướng quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đã phê duyệt;
- Chỉ tiêu mật độ xây dựng, tầng cao tuân thủ theo chỉ tiêu của quy hoạch phân khu đô thị H2-1 đã được phê duyệt

❖ **Đất cây xanh đơn vị ở B3-CX11:**

- Quy mô điều chỉnh khoảng 0,57ha;
- Điều chỉnh chức năng ô đất B3-CX11 thành đất ở đô thị B3-NO25 (quy mô 0,57 ha) do hiện trạng khu vực có 21 hộ dân không đồng ý bàn giao đất để giải phóng mặt bằng nên cần điều chỉnh để phù hợp với thực tế triển khai thực hiện dự án.
- Chỉ tiêu mật độ xây dựng, tầng cao tuân thủ theo chỉ tiêu của quy hoạch phân khu đô thị H2-1 đã được phê duyệt.

### **3.1. Đánh giá chỉ tiêu quy hoạch sau điều chỉnh:**

❖ **Cơ sở pháp lý:**

- Quy chuẩn xây dựng Việt Nam 01:2021/BXD;
- Thông tư số 13/2020/BGDĐT ngày 26/5/2020 ban hành quy định tiêu chuẩn cơ sở vật chất các trường mầm non, tiểu học, trung học cơ sở, trung học phổ thông và trường phổ thông có nhiều cấp học; Thông tư số 23/2024/BGDĐT sửa đổi bổ sung một số điều của Quy định tiêu chuẩn cơ sở vật chất các trường mầm non, tiểu học, trung học cơ sở, trung học phổ thông và trường phổ thông có nhiều cấp học;

❖ **Chỉ tiêu trường học tại ô quy hoạch B2:**

- Dân số là: 25.000 người.
- Chỉ tiêu trường mầm non:
  - + Số học sinh 1.250 (trẻ em);
  - + Chỉ tiêu đất tối thiểu 12m<sup>2</sup>/học sinh (QCVN 01:2021);
  - + Tổng quy mô trường mầm non sau điều chỉnh 10.368 m<sup>2</sup>;
  - + Khả năng đáp ứng của trường học: Theo Thông tư số 13/2020/BGDĐT và thông tư số 23/2024/BGDĐT, tổng diện tích đất xây dựng trường được xác định trên cơ sở số nhóm, lớp, số trẻ em đối với các đô thị từ loại III trở lên cho phép bình quân tối thiểu 8m<sup>2</sup> cho một trẻ em. Như vậy với quy mô 10.368 m<sup>2</sup> có thể đáp ứng tối đa cho 1.296 trẻ em.
- Chỉ tiêu trường THPT:
  - + Số học sinh 1.000 (học sinh);
  - + Chỉ tiêu đất tối thiểu 10m<sup>2</sup>/học sinh (QCVN 01:2021);
  - + Tổng quy mô trường mầm non sau điều chỉnh 18.646 m<sup>2</sup>;
  - + Khả năng đáp ứng của trường học: Theo Thông tư số 13/2020/BGDĐT và thông tư số 23/2024/BGDĐT, tổng diện tích đất xây dựng trường được xác định trên cơ sở số lớp, số học sinh đối với các đô thị từ loại III trở lên cho phép bình quân tối thiểu 6m<sup>2</sup> cho một học sinh. Như vậy với quy mô 18.646 m<sup>2</sup> có thể đáp ứng tối đa cho 3.108 học sinh.

❖ **Chỉ tiêu trường học tại ô quy hoạch B3:**

- Dân số tăng từ 36.000 người lên 38.000 người.
- Chỉ tiêu trường mầm non:
  - + Số học sinh 1.900 (trẻ em);
  - + Chỉ tiêu đất tối thiểu 12m<sup>2</sup>/học sinh (QCVN 01:2021);
  - + Tổng quy mô trường mầm non sau điều chỉnh 18.407 m<sup>2</sup>;
  - + Khả năng đáp ứng của trường học: Theo Thông tư số 13/2020/BGDĐT và thông tư số 23/2024/BGDĐT, tổng diện tích đất xây dựng trường được xác định trên cơ sở số nhóm, lớp, số trẻ em đối với các đô thị từ loại III trở lên cho phép bình quân tối thiểu 8m<sup>2</sup> cho một trẻ em. Như vậy với quy mô 18.407 m<sup>2</sup> có thể đáp ứng tối đa cho 1.926 trẻ em.
- Chỉ tiêu trường tiểu học:
  - + Số học sinh 2.470 (học sinh);
  - + Chỉ tiêu đất tối thiểu 10m<sup>2</sup>/học sinh (QCVN 01:2021);
  - + Tổng quy mô trường mầm non sau điều chỉnh 20.281 m<sup>2</sup>;
  - + Khả năng đáp ứng của trường học: Theo Thông tư số 13/2020/BGDĐT và thông tư số 23/2024/BGDĐT, tổng diện tích đất xây dựng trường được xác định trên cơ sở số lớp, số học sinh đối với các đô thị từ loại III trở lên cho phép bình quân tối thiểu 6m<sup>2</sup> cho một học sinh. Như vậy với quy mô 18.646 m<sup>2</sup> có thể đáp ứng tối đa cho 3.380 học sinh.
- Chỉ tiêu trường trung học cơ sở:
  - + Số học sinh 2.090 (học sinh);

- + Chỉ tiêu đất tối thiểu 10m<sup>2</sup>/học sinh (QCVN 01:2021);
- + Tổng quy mô trường mầm non sau điều chỉnh 16.541 m<sup>2</sup>;
- + Khả năng đáp ứng của trường học: Theo Thông tư số 13/2020/BGDĐT và thông tư số 23/2024/BGDĐT, tổng diện tích đất xây dựng trường được xác định trên cơ sở số lớp, số học sinh đối với các đô thị từ loại III trở lên cho phép bình quân tối thiểu 6m<sup>2</sup> cho một học sinh. Như vậy với quy mô 16.541 m<sup>2</sup> có thể đáp ứng tối đa cho 2.757 học sinh.

- Chỉ tiêu trường THPT:

- + Số học sinh 1.520 (học sinh);
- + Chỉ tiêu đất tối thiểu 10m<sup>2</sup>/học sinh (QCVN 01:2021);
- + Tổng quy mô trường mầm non sau điều chỉnh 14.034 m<sup>2</sup>;
- + Khả năng đáp ứng của trường học: Theo Thông tư số 13/2020/BGDĐT và thông tư số 23/2024/BGDĐT, tổng diện tích đất xây dựng trường được xác định trên cơ sở số lớp, số học sinh đối với các đô thị từ loại III trở lên cho phép bình quân tối thiểu 6m<sup>2</sup> cho một học sinh. Như vậy với quy mô 14.034 m<sup>2</sup> có thể đáp ứng tối đa cho 2.339 học sinh.

- Ngoài ra, khu vực còn bố trí 01 trường quốc tế liên hiệp quốc với quy mô 9,21ha

❖ **Kết luận:**

- Các chỉ tiêu trường học thay đổi vẫn đáp ứng được quy mô dân số sau điều chỉnh của ô quy hoạch B2 và B3

**Bảng tổng hợp nội dung điều chỉnh**

STT	Quy hoạch phân khu đô thị H2-1, tỷ lệ 1/2000 được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt tại QĐ 6632/QĐ-UBND ngày 02/12/2015							Đề xuất điều chỉnh						
	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Quy mô	Chỉ tiêu				Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Quy mô	Chỉ tiêu			
				Mật độ xây dựng (%)		Tầng cao (Tầng)					Mật độ xây dựng (%)		Tầng cao (Tầng)	
				Ha	Min	Max	Min				Max	Ha	Min	Max
<b>A Ô quy hoạch B2</b>														
1	Đất công cộng đơn vị ở	B2-CC2	0,19		40,00	1	5	Đất công cộng đơn vị ở	B2-CC2	0,08		40,00	1	5
2	Đất trường mầm non	B2-MN3	0,59		40,00	1	3	Đất cây xanh đơn vị ở	B2-CX16	1,91	3,00	5,00		1
3	Đất trường THPT	B2-PTTH2	1,21		40,00	1	4							
4	Đất cây xanh đô thị	B2-CXDT2	1,27		5,00	1	2							
5	Đất ở đô thị (Nhóm nhà ở, đường vào nhà)	B2-NO6	4,38	30,00	55,00	3	40	Đất cây xanh đô thị	B2-CXDT2	0,49		5,00	1	2
								Đất trường THPT	B2-PTTH	0,79		40,00	1	5
								Đất nhóm nhà ở	B2-NO6	2,32	30,00	55,00	3	40
	Đất cây xanh đô thị	B2-CXDT3	2,06		5,00	1	2							
<b>B Ô quy hoạch B3</b>														
1	Đất công cộng đô thị	B3-CCDT2	1,12	20,00	70,00	1	30	Đất ở đô thị (Nhóm nhà ở, đường vào nhà)	B3-NO24	1,12	30,00	55,00	3	40
2	Đất bãi đỗ xe	B3-DX1	1,41					Đất bãi đỗ xe	B3-DX1	0,76		40,00		5
								Đất trường liên cấp (tiểu học và trung học cơ sở)	B3-LC	0,65		40,00		5
3	Đất trường THCS	B3-THCS	1,96		40,00	1	4	Đất cây xanh đô thị	B3-CXDT1	3,59		5,00	1	2
4	Đất trường mầm non	B3-MN2	0,63		40,00	1	3							
5	Đất ở đô thị (Nhóm nhà ở, đường vào nhà)	B3-NO10	1,02	30,00	55,00	3	40							
6	Đất cây xanh đơn vị ở	B3-CX7	0,39	3,00	5,00		1	Đất ở đô thị (Nhóm nhà ở, đường vào nhà)	B3-NO10	2,11	30,00	55,00	3	40
7	Đất cây xanh đơn vị ở	B3-CX8	0,08	3,00	5,00		1							
8	Đất cây xanh cách ly	B3-CL2	0,39	3,00	5,00		1							
9	Đất ở đô thị (Nhóm nhà ở, đường vào nhà)	B3-NO11	0,41	30,00	55,00	3	40							

STT	Quy hoạch phân khu đô thị H2-1, tỷ lệ 1/2000 được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt tại QĐ 6632/QĐ-UBND ngày 02/12/2015						Đề xuất điều chỉnh							
	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Quy mô	Chỉ tiêu				Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Quy mô	Chỉ tiêu			
				Mật độ xây dựng (%)		Tầng cao (Tầng)					Mật độ xây dựng (%)		Tầng cao (Tầng)	
				Ha	Min	Max	Min				Max	Ha	Min	Max
							Đất ở đô thị (Nhóm nhà ở, đường vào nhà)	B3-NO11	0,21	30,00	55,00	3	40	
10	Đất ở đô thị (Nhóm nhà ở, đường vào nhà)	B3-NO6	0,60	30,00	55,00	3	40	Đất ở đô thị (Nhóm nhà ở, đường vào nhà)	B3-NO6	4,67	30,00	55,00	3	40
11	Đất ở đô thị (Nhóm nhà ở, đường vào nhà)	B3-NO7	3,64	30,00	55,00	3	40							
12	Đất ở đô thị (Nhóm nhà ở, đường vào nhà)	B3-NO9	1,25	30,00	55,00	3	40	Đất cây xanh đô thị	B3-CXDT2	1,43		5,00	1	2
13	Đất cây xanh đơn vị ở	B3-CX11	0,57	3,00	5,00		1	Đất ở đô thị (Nhóm nhà ở, đường vào nhà)	B3-NO25	0,57	30,00	55,00	3	40

## **3.2. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan**

### **3.2.1. Yêu cầu chung**

- Nghiên cứu tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan khu đất hài hòa với cảnh quan chung khu vực, phù hợp với tính chất sử dụng công trình, đáp ứng yêu cầu nâng cao chất lượng, môi trường chung của đô thị.

- Giải pháp thiết kế kiến trúc, bố trí công năng sử dụng trong các hạng mục công trình nhà quản lý điều hành cần thống nhất về hình thức, phong cách kiến trúc tổng thể cho toàn bộ khu vực, đáp ứng yêu cầu sử dụng, PCCC theo quy định và tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng, về an toàn cháy cho nhà và công trình. Công trình sử dụng vật liệu thân thiện môi trường, không sử dụng màu sắc chói, đậm, gây phản cảm. Nghiên cứu hình thức, vật liệu xây dựng tường rào bao quanh khu đất đảm bảo mỹ quan đô thị, không che chắn tầm nhìn; bố trí vịnh tại lối ra vào chính đảm bảo an toàn giao thông, tổ chức đấu nối giao thông nội bộ với mạng lưới giao thông bên ngoài hợp lý.

- Thiết kế cần đảm bảo diện tích cây xanh, diện tích đỗ xe theo quy định. Thiết kế sân vườn, cây xanh, tiểu cảnh, giao thông nội bộ và công trình hạ tầng kỹ thuật trong khu đất đảm bảo khớp nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực theo quy hoạch.

### **3.3. Quy hoạch không gian ngầm đô thị**

- Bổ sung 01 tầng hầm tại vị trí ô đất B2-PTTH, B3-DX1, B3-LC, B3-NO10 quy mô và chiều cao sẽ được tính toán cụ thể trong giai đoạn đầu tư xây dựng;

- Bổ sung 04 tầng hầm tại vị trí ô đất B3-NO24 quy mô và chiều cao sẽ được tính toán cụ thể trong giai đoạn đầu tư xây dựng;

### **3.4. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật**

Nhu cầu Hạ tầng kỹ thuật đối với khu vực điều chỉnh cục bộ :

#### **a. Hệ thống giao thông :**

- Mạng lưới đường giao thông xung quanh các ô quy hoạch theo định hướng quy hoạch phân khu đô thị H2-1 được giữ nguyên theo quy hoạch được duyệt.

- Mạng lưới đường nội bộ: Mạng lưới đường giao thông nội bộ bên trong các khu vực điều chỉnh cục bộ khớp nối với các tuyến đường xung quanh ô đất theo Quy hoạch phân khu sẽ được xác định cụ thể theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Về chỗ đỗ xe: khuyến khích áp dụng chỉ tiêu tính toán diện tích đỗ xe theo quyết định số 1218/QĐ-UBND ngày 08/4/2022 của UBND Thành phố.

#### **b. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác**

##### **\* Về quy hoạch thoát nước mưa và cao độ nền:**

Khu vực Đô thị Nam Thăng Long đã được xây dựng hệ thống hạ tầng khung và vận hành đồng bộ trong nhiều năm. Việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị H2-1, tỷ lệ 1/2000 tại một số lô đất trong ô quy hoạch ký hiệu B2, B3 – Khu đô thị Nam Thăng Long chỉ thực hiện trong nội bộ các ô đất, do đó không ảnh hưởng đến nội dung quy hoạch

chuẩn bị kỹ thuật (thoát nước mưa - san nền) đã xác định tại Quy hoạch phân khu đô thị H2-1, tỷ lệ 1/2000 đã được phê duyệt.

\* Về cấp nước:

STT	Quy hoạch phân khu đô thị H2-1, tỷ lệ 1/2000 được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt tại QĐ 6632/QĐ-UBND ngày 02/12/2015					Đề xuất điều chỉnh				
	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Quy mô	Chỉ tiêu	Công suất (m3/ngđ)	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Quy mô	Chỉ tiêu	Công suất (m3/ngđ)
<b>A Ô quy hoạch B2</b>										
1	Đất công cộng đơn vị ở	B2-CC2	0,19	40m3/ha	7,56	Đất công cộng đơn vị ở	B2-CC2	0,08	40m3/ha	3,20
2	Đất trường mầm non	B2-MN3	744	75l/cháu	55,77	Đất cây xanh đơn vị ở	B2-CX16	1,91	30m3/ha	57,32
3	Đất trường THPT	B2-PTTH2	2.012	15l/hs	30,18					
4	Đất cây xanh đô thị	B2-CXDT2	1,27	30m3/ha	38,12	Đất cây xanh đô thị	B2-CXDT2	0,49	30m3/ha	14,57
						Đất trường THPT	B2-PTTH	1.309	15l/hs	19,63
5	Đất ở đô thị (Nhóm nhà ở, đường vào nhà)	B2-NO6	932	200l/người	186,30	Đất nhóm nhà ở	B2-NO6	493	200l/người	98,56
						Đất cây xanh đô thị	B2-CXDT3	2,06	30m3/ha	61,91
<b>B Ô quy hoạch B3</b>										
1	Đất công cộng đô thị	B3-CCDT2	1,12	40m3/ha	44,72	Đất ở đô thị (Nhóm nhà ở, đường vào nhà)	B3-NO24	252	200l/người	50,42
2	Đất bãi đỗ xe	B3-DX1	1,41	4m3/ha	5,63	Đất bãi đỗ xe	B3-DX1	0,76	4m3/ha	3,05
						Đất trường liên cấp (tiểu học và trung học cơ sở)	B3-LC	1079	15l/hs	16,18
3	Đất trường THCS	B3-THCS	3260	15l/hs	48,91	Đất cây xanh đô thị	B3-CXDT1	3,59	30m3/ha	107,58
4	Đất trường mầm non	B3-MN2	790	75l/cháu	59,27					
5	Đất ở đô thị (Nhóm nhà ở, đường vào nhà)	B3-NO10	231	200l/người	46,19	Đất ở đô thị (Nhóm nhà ở,	B3-NO10	476	200l/người	95,20
6	Đất cây xanh đơn vị ở	B3-CX7	0,39	30m3/ha	11,69					

7	Đất cây xanh đơn vị ở	B3-CX8	0,08	30m <sup>3</sup> /ha	2,50	đường vào nhà)				
8	Đất cây xanh cách ly	B3-CL2								
9	Đất ở đô thị (Nhóm nhà ở, đường vào nhà)	B3-NO11	92	200l/người	18,44	Đất ở đô thị (Nhóm nhà ở, đường vào nhà)	B3-NO11	48	200l/người	9,66
10	Đất ở đô thị (Nhóm nhà ở, đường vào nhà)	B3-NO6	136	200l/người	27,26	Đất ở đô thị (Nhóm nhà ở, đường vào nhà)	B3-NO6	1053	200l/người	210,66
11	Đất ở đô thị (Nhóm nhà ở, đường vào nhà)	B3-NO7	821,51	200l/người	164,30	Đất ở đô thị (Nhóm nhà ở, đường vào nhà)				
12	Đất ở đô thị (Nhóm nhà ở, đường vào nhà)	B3-NO9	282,57	200l/người	56,51	Đất cây xanh đô thị	B3-CXDT2	1,43	30m <sup>3</sup> /ha	42,86
13	Đất cây xanh đơn vị ở	B3-CX11	0,57	30m <sup>3</sup> /ha	17,18	Đất ở đô thị (Nhóm nhà ở, đường vào nhà)	B3-NO25	0,57	30m <sup>3</sup> /ha	17,18
14	<b>Tổng</b>				<b>820,53</b>					<b>807,97</b>
15	<b>Chênh lệch</b>									<b>-12,56</b>

Việc điều chỉnh quy mô các ô đất dẫn đến nhu cầu dùng nước giảm 12,56 m<sup>3</sup>/ngđ. Do đó, không làm thay đổi mạng lưới cấp nước theo quy hoạch phân khu đã phê duyệt.

**\* Về thoát nước thải:**

Quy hoạch phân khu đô thị H2-1, tỷ lệ 1/2000 được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt tại QĐ 6632/QĐ-UBND ngày 02/12/2015						Đề xuất điều chỉnh				
STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Quy mô	Chỉ tiêu	Công suất (m <sup>3</sup> /ngđ)	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Quy mô	Chỉ tiêu	Công suất (m <sup>3</sup> /ngđ)
<b>A Ô quy hoạch B2</b>										
1	Đất công cộng đơn vị ở	B2-CC2	0,19	40m <sup>3</sup> /ha	7,56	Đất công cộng đơn vị ở	B2-CC2	0,08	40m <sup>3</sup> /ha	3,20
2	Đất trường mầm non	B2-MN3	744	75l/cháu	55,77	Đất cây xanh đơn vị ở	B2-CX16	1,91		
3	Đất trường THPT	B2-PTTH2	2.012	15l/hs	30,18					
4	Đất cây xanh đô thị	B2-CXDT2	1,27			Đất cây xanh đô thị	B2-CXDT2	0,49		
						Đất trường THPT	B2-PTTH	1.309	15l/hs	19,63
5	Đất ở đô thị (Nhóm nhà ở, đường vào nhà)	B2-NO6	932	200l/người	186,30	Đất nhóm nhà ở	B2-NO6	493	200l/người	98,56
						Đất cây xanh đô thị	B2-CXDT3	2,06		

B Ô quy hoạch B3												
1	Đất công cộng đô thị	B3-CCDT2	1,12	40m3/ha	44,72	Đất ở đô thị (Nhóm nhà ở, đường vào nhà)	B3-NO24	252	200l/người	50,42		
2	Đất bãi đỗ xe	B3-DX1	1,41			Đất bãi đỗ xe	B3-DX1	0,76				
						Đất trường liên cấp (tiểu học và trung học cơ sở)	B3-LC	1079	15l/hs	16,18		
3	Đất trường THCS	B3-THCS	3260	15l/hs	48,91	Đất ở đô thị (Nhóm nhà ở, đường vào nhà)	B3-NO10	476	200l/người	95,20		
4	Đất trường mầm non	B3-MN2	790	75l/cháu	59,27						B3-CXDT1	3,59
5	Đất ở đô thị (Nhóm nhà ở, đường vào nhà)	B3-NO10	231	200l/người	46,19							
6	Đất cây xanh đơn vị ở	B3-CX7	0,39									
7	Đất cây xanh đơn vị ở	B3-CX8	0,08									
8	Đất cây xanh cách ly	B3-CL2										
9	Đất ở đô thị (Nhóm nhà ở, đường vào nhà)	B3-NO11	92	200l/người	18,44	Đất ở đô thị (Nhóm nhà ở, đường vào nhà)	B3-NO11	48	200l/người	9,66		
10	Đất ở đô thị (Nhóm nhà ở, đường vào nhà)	B3-NO6	136	200l/người	27,26	Đất ở đô thị (Nhóm nhà ở, đường vào nhà)	B3-NO6	1053	200l/người	210,66		
11	Đất ở đô thị (Nhóm nhà ở, đường vào nhà)	B3-NO7	821,51	200l/người	164,30							
12	Đất ở đô thị (Nhóm nhà ở, đường vào nhà)	B3-NO9	282,57	200l/người	56,51	Đất cây xanh đô thị	B3-CXDT2	1,43				
13	Đất cây xanh đơn vị ở	B3-CX11	0,57			Đất ở đô thị (Nhóm nhà ở, đường vào nhà)	B3-NO25	0,57				
14	<b>Tổng</b>				<b>745,41</b>					<b>503,51</b>		
15	<b>Chênh lệch</b>									<b>-241,90</b>		

Việc điều chỉnh quy mô các ô đất dẫn đến nhu cầu thải nước giảm 241,90 m<sup>3</sup>/ngđ. Do đó, không làm thay đổi mạng lưới thoát nước thải theo quy hoạch phân khu đã phê duyệt.

**\* Về cấp điện:**

STT	Quy hoạch phân khu đô thị H2-1, tỷ lệ 1/2000 được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt tại QĐ 6632/QĐ-UBND ngày 02/12/2015	Đề xuất điều chỉnh

	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Quy mô	Chỉ tiêu	Công suất (Kw)	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Quy mô	Chỉ tiêu	Công suất (Kw)
<b>A Ô quy hoạch B2</b>										
1	Đất công cộng đơn vị ở	B2-CC2	0,19	450Kw/ha	85,01	Đất công cộng đơn vị ở	B2-CC2	0,08	40m3/ha	36,00
2	Đất trường mầm non	B2-MN3	744	0,2Kw/cháu	148,73	Đất cây xanh đơn vị ở	B2-CX16	1,91	10Kw/ha	19,11
3	Đất trường THPT	B2-PTTH2	2.012	0,15Kw/hs	301,75					
4	Đất cây xanh đô thị	B2-CXDT2	1,27	10Kw/ha	12,71	Đất cây xanh đô thị	B2-CXDT2	0,49	10Kw/ha	4,86
						Đất trường THPT	B2-PTTH	1.309	0,15Kw/hs	196,30
5	Đất ở đô thị (Nhóm nhà ở, đường vào nhà)	B2-NO6	932	0,8Kw/người	745,20	Đất nhóm nhà ở	B2-NO6	493	0,8Kw/người	394,25
						Đất cây xanh đô thị	B2-CXDT3	2,06	10Kw/ha	20,64
<b>B Ô quy hoạch B3</b>										
1	Đất công cộng đô thị	B3-CCDT2	1,12	450Kw/ha	503,15	Đất ở đô thị (Nhóm nhà ở, đường vào nhà)	B3-NO24	252	0,8Kw/người	201,69
2	Đất bãi đỗ xe	B3-DX1	1,41	10kw/ha	14,09	Đất bãi đỗ xe	B3-DX1	0,76	10Kw/ha	7,62
						Đất trường liên cấp (tiểu học và trung học cơ sở)	B3-LC	1079	0,15Kw/hs	161,78
3	Đất trường THCS	B3-THCS	3260	0,15Kw/hs	489,05	Đất cây xanh đô thị	B3-CXDT1	3,59	10Kw/ha	35,86
4	Đất trường mầm non	B3-MN2	790	0,2Kw/cháu	158,05					
5	Đất ở đô thị (Nhóm nhà ở, đường vào nhà)	B3-NO10	231	0,8Kw/người	184,77	Đất ở đô thị (Nhóm nhà ở, đường vào nhà)	B3-NO10	476	0,8Kw/người	380,79
6	Đất cây xanh đơn vị ở	B3-CX7	0,39	10Kw/ha	3,90					
7	Đất cây xanh đơn vị ở	B3-CX8	0,08	10Kw/ha	0,83					

8	Đất cây xanh cách ly	B3-CL2								
9	Đất ở đô thị (Nhóm nhà ở, đường vào nhà)	B3-NO11	92	0,8Kw/người	73,78	Đất ở đô thị (Nhóm nhà ở, đường vào nhà)	B3-NO11	48	0,8Kw/người	38,66
10	Đất ở đô thị (Nhóm nhà ở, đường vào nhà)	B3-NO6	136	0,8Kw/người	109,04	Đất ở đô thị (Nhóm nhà ở, đường vào nhà)	B3-NO6	1053	0,8Kw/người	842,62
11	Đất ở đô thị (Nhóm nhà ở, đường vào nhà)	B3-NO7	821,51	0,8Kw/người	657,21	Đất ở đô thị (Nhóm nhà ở, đường vào nhà)	B3-NO7			
12	Đất ở đô thị (Nhóm nhà ở, đường vào nhà)	B3-NO9	282,57	0,8Kw/người	226,06	Đất cây xanh đô thị	B3-CXDT2	1,43	10Kw/ha	14,29
13	Đất cây xanh đơn vị ở	B3-CX11	0,57	10Kw/ha	5,73	Đất ở đô thị (Nhóm nhà ở, đường vào nhà)	B3-NO25	0,57	10Kw/ha	5,73
14	<b>Tổng</b>				<b>3719,02</b>					<b>2360,17</b>
15	<b>Chênh lệch</b>									<b>-1358,86</b>

Việc điều chỉnh quy mô các ô đất dẫn đến nhu cầu dùng điện giảm 1.358,86 Kw. Do đó, không làm thay đổi mạng lưới cấp điện theo quy hoạch phân khu đã phê duyệt.

**\* Về hệ thống thông tin liên lạc và hạ tầng kỹ thuật khác của QHPK điều chỉnh vẫn đảm bảo theo QHPK đã được phê duyệt.**

**\* Kết luận :**

- Việc Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị H2-1, tỷ lệ 1/2000 tại một số lô đất trong ô quy hoạch ký hiệu B2, B3 – Khu đô thị Nam Thăng Long trên nguyên tắc giữ nguyên quy mô dân số trong toàn khu và mạng lưới đường giao thông khung đã được xác định theo định hướng QHPK H2-1 được duyệt. Đồ án đã tính toán nhu cầu HTKT của các ô đất, về cơ bản không làm thay đổi hệ thống hạ tầng kỹ thuật khung theo định hướng quy hoạch phân khu H2-1 được duyệt tại quyết định số 6632/QĐ-UBND ngày 02/12/2015.

- Về chỗ đỗ xe: khuyến khích áp dụng chỉ tiêu tính toán diện tích đỗ xe theo quyết định số 1218/QĐ-UBND ngày 08/4/2022 của UBND Thành phố.

- Về quy hoạch không gian ngầm (nếu có) phải đảm bảo tuân thủ quy định của Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 và phù hợp theo Quyết định số 913/QĐ-UBND ngày 15/3/2022 của UBND Thành phố phê duyệt Quy hoạch chung không gian xây dựng ngầm đô thị trung tâm - Thành phố Hà Nội đến 2030, tầm nhìn đến 2050, tỷ lệ 1/10.000.

- Đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị H2-1, tỷ lệ 1/2000 tại một số lô đất trong ô quy hoạch ký hiệu B2, B3 – Khu đô thị Nam Thăng Long đã được nghiên

cứu trên nguyên tắc khớp nối đồng bộ theo đồ án Quy hoạch phân khu đô thị H2-1, tỷ lệ 1/2000 đã được UBND Thành phố phê duyệt, cũng như các quy hoạch chuyên ngành; Quy mô, vị trí cụ thể của các công trình hạ tầng kỹ thuật (cấp, thoát nước, trạm biến áp, các trạm thông tin liên lạc, điểm thu gom tập kết rác thải....) sẽ được xác định cụ thể theo quy hoạch chi tiết, tỷ lệ 1/500 được cấp thẩm quyền phê duyệt).

## IV. QUẢN LÝ QUY HOẠCH XÂY DỰNG

### 4.1. Yêu cầu chung

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.
- Tuân thủ các quy định quản lý theo quy hoạch được cấp thẩm quyền phê duyệt.
- Tuân thủ Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

### 4.2. Yêu cầu về quy hoạch kiến trúc

Trên cơ sở quy hoạch điều chỉnh cục bộ, các yêu cầu về quy hoạch kiến trúc, bao gồm:

- Tuân thủ các định hướng về không gian, sử dụng đất và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc đã được xác lập trong đồ án.
- Tuân thủ vị trí và chức năng sử dụng đất đã xác định.
- Các yêu cầu quản lý quy hoạch xây dựng trong quá trình thi công xây dựng sẽ được quy định cụ thể trong giai đoạn triển khai dự án tiếp theo.

### 4.3. Yêu cầu về thiết kế đô thị

Các công trình kiến trúc được kết hợp hài hòa với cảnh quan khu vực hiện có, hài hòa với các công trình xây dựng mới.

### 4.4. Yêu cầu về xây dựng hạ tầng kỹ thuật

- Tuân thủ các định hướng về hạ tầng kỹ thuật và các chỉ tiêu đã được xác lập trong Quy hoạch phân khu đô thị H2-1, tỷ lệ 1/2000 đã được phê duyệt.

### 4.5. Yêu cầu về bảo vệ môi trường

- Tuân thủ các quy định về bảo vệ môi trường theo luật định.
- Rác thải được thu gom phân loại tại nguồn, tập kết tại các thùng rác quy định, thu gom và mang đi hàng ngày bằng hệ thống thu gom rác thải của khu vực.

**V. PHÂN TÍCH TÍNH LIÊN TỤC, ĐỒNG BỘ 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 DUYỆT**

**5.1. Tác động của việc điều chỉnh đến tính liên tục của đồ án quy hoạch phân khu đô thị**

- Điều chỉnh này là phù hợp với Quy hoạch phân khu đô thị H2-1, tỷ lệ 1/2000, việc chuyển đổi chức năng đất, không làm thay đổi tính chất, chức năng của đồ án được duyệt đáp ứng các nhu cầu và nguyện vọng của địa phương đồng thời phù hợp với thực tiễn sử dụng đất.

- Về tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan phù hợp với các quy định tại đồ án Quy hoạch phân khu đô thị H2-1, tỷ lệ 1/2000 đã được phê duyệt không làm ảnh hưởng đến cảnh quan môi trường sinh thái của không gian xanh.

**5.2. Tác động của việc điều chỉnh đến hiệu quả kinh tế - xã hội**

- Phù hợp với Điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065 được phê duyệt tại Quyết định số 1668/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ ngày 27/12/2024; Quy hoạch phân khu đô thị H2-1, tỷ lệ 1/2000 và phù hợp với quy hoạch. Nâng cao hiệu quả sử dụng đất, phù hợp với chức năng sử dụng đất và đáp ứng nhu cầu đầu tư, đảm bảo phù hợp với kế hoạch sử dụng đất của địa phương.

**5.3. Đánh Giá Tác Động Của Việc Điều Chỉnh Cục Bộ Đến Việc Triển Khai Thực Hiện Quy Hoạch Đã Được Duyệt**

- Theo Quy hoạch phân khu đô thị H2-1, tỷ lệ 1/2000 được phê duyệt tại Quyết định số 6632/QĐ-UBND của UBND thành phố Hà Nội ngày 02/12/2015, lô đất quy hoạch điều chỉnh giữ nguyên đường giao thông nên vẫn đảm bảo đồng bộ cân đối tạo nên một tổng thể hạ tầng hài hoà, đảm bảo nhu cầu sử dụng chung.

## VI. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

### 6.1. Kết luận

- Trên đây là báo cáo cho nội dung điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị H2-1, tỷ lệ 1/2000 tại một số lô đất trong ô quy hoạch ký hiệu B2, B3 – Khu đô thị Nam Thăng Long do Công ty cổ phần Tư vấn và Kiểm định xây dựng Việt Nam lập.

- Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị H2-1, tỷ lệ 1/2000 tại một số lô đất trong ô quy hoạch ký hiệu B2, B3 – Khu đô thị Nam Thăng Long làm cơ sở pháp lý cho việc lập các dự án đầu tư và quản lý xây dựng đô thị theo quy hoạch.

### 6.2. Kiến nghị

- Cần đẩy mạnh công tác công bố rộng rãi cho người dân nắm rõ mục tiêu của đồ án điều chỉnh cục bộ trước tiên là phục vụ cho nhu cầu dân sinh và các tổ chức liên quan.

- Đề sớm có cơ sở thực hiện các bước tiếp theo của các dự án xây dựng, đề nghị Ủy ban nhân dân phường Phú Thượng và các cấp có thẩm quyền sớm xem xét, thẩm định, phê duyệt đồ án.

