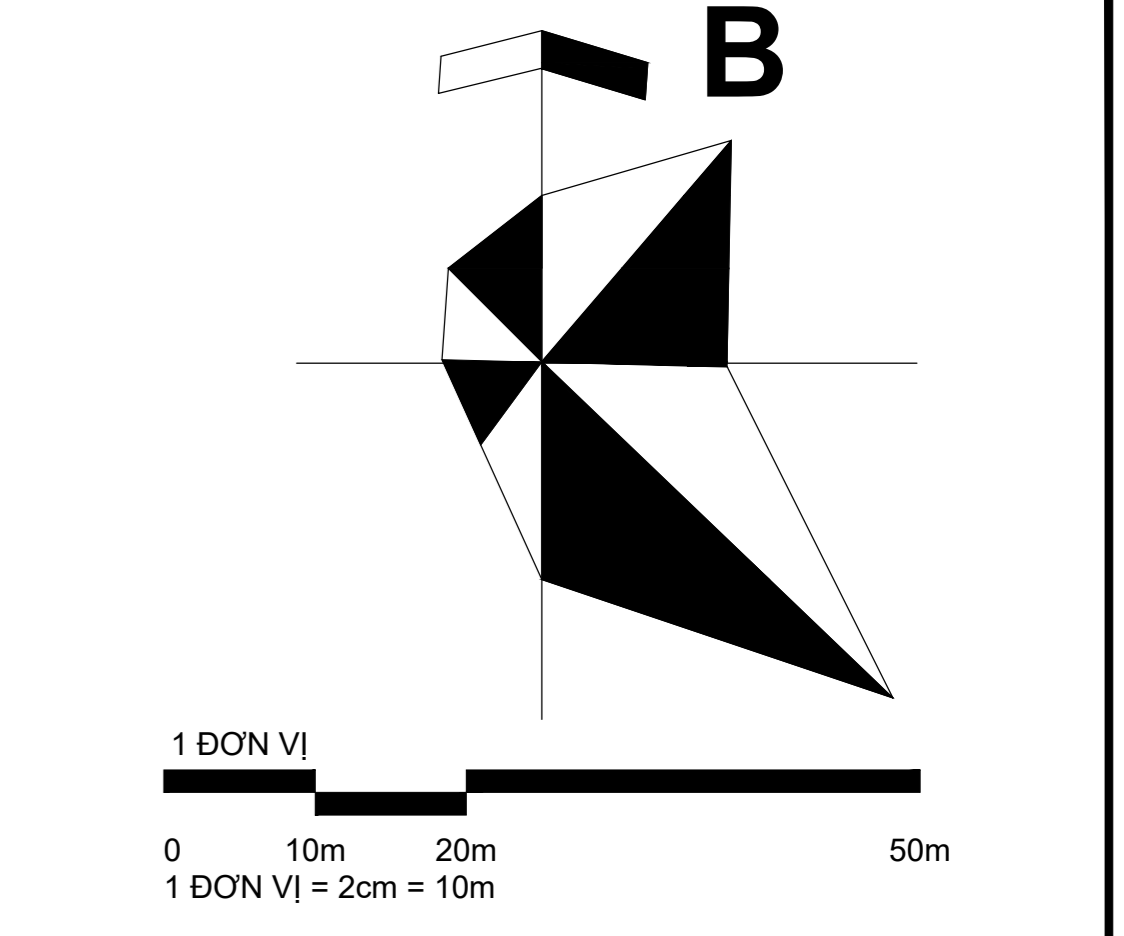


CĂN CỨ PHÁP LÝ:

- LUẬT TỔ CHỨC CHÍNH QUYỀN ĐỊA PHƯƠNG NGÀY 16/08/2025;
- LUẬT KIẾN TRÚC NGÀY 13/06/2019;
- LUẬT NHÀ Ở NGÀY 27/11/2023;
- LUẬT THỦ ĐÓNG NGÀY 28/02/2024;
- LUẬT QUY HOẠCH ĐÔ THỊ VÀ NÔNG THÔN NGÀY 26/11/2024;
- CÁC NGHỊ ĐỊNH CỦA CHÍNH PHỦ:
- + NGHỊ ĐỊNH SỐ 145/2025/NĐ-CP NGÀY 12/08/2025 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 01/07/2025 QUY ĐỊNH CHI TIẾT MỘT SỐ ĐIỀU CỦA LUẬT QUY HOẠCH ĐÔ THỊ VÀ NÔNG THÔN;
- + NGHỊ ĐỊNH SỐ 85/2020/NĐ-CP NGÀY 17/07/2020 QUY ĐỊNH CHI TIẾT MỘT SỐ ĐIỀU CỦA LUẬT KIẾN TRÚC; QUYẾT ĐỊNH SỐ 12/16/QĐ-BXD NGÀY 05/08/2025 CỦA BỘ XÂY DỰNG VỀ VIỆC ĐÍNH CHÍNH NGHỊ ĐỊNH SỐ 145/2025/NĐ-CP NGÀY 12/08/2025, NGHỊ ĐỊNH SỐ 178/2025/NĐ-CP NGÀY 01/07/2025, QUYẾT ĐỊNH SỐ 18/2025/QĐ-TTg NGÀY 28/02/2025 CỦA THỦ TƯỚNG CHÍNH PHỦ.
- QUYẾT ĐỊNH SỐ 1668/QĐ-TTg NGÀY 27/12/2024 CỦA THỦ TƯỚNG CHÍNH PHỦ PHÉ DUYỆT ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHUNG THỦ ĐÓNG HÀ NỘI ĐẾN NĂM 2045, TẦM NHÌN ĐẾN NĂM 2065;
- THÔNG TƯ SỐ 16/2025/TT-BXD NGÀY 30/06/2025 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 08/12/2025 CỦA BỘ XÂY DỰNG SỬA ĐỔI, BỔ SUNG MỘT SỐ ĐIỀU CỦA THÔNG TƯ SỐ 16/2025/TT-BXD NGÀY 30/06/2025 CỦA BỘ TRƯỞNG BỘ XÂY DỰNG QUY ĐỊNH CHI TIẾT MỘT SỐ ĐIỀU CỦA LUẬT QUY HOẠCH ĐÔ THỊ VÀ NÔNG THÔN;
- 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 PHÉ DUYỆT NHIỆM VỤ QUY HOẠCH TỔNG THỂ THỦ ĐÓNG HÀ NỘI VỚI TẦM NHÌN 100 NĂM;
- + QUYẾT ĐỊNH SỐ 6632/QĐ-UBND NGÀY 02/12/2025 CỦA UBND THÀNH PHỐ HÀ NỘI VỀ VIỆC PHÉ DUYỆT QUY HOẠCH PHÂN KHU ĐÔ THỊ H2-1, TỶ LỆ 1/2000;
- + QUYẾT ĐỊNH SỐ 114/2004/QĐ-UBND NGÀY 28/7/2004 CỦA UBND THÀNH PHỐ HÀ NỘI VỀ VIỆC PHÉ DUYỆT QUY HOẠCH CHI TIẾT KHU ĐÔ THỊ NAM THẮNG LONG GIAI ĐOẠN II, TỶ LỆ 1/500;
- + QUYẾT ĐỊNH SỐ 115/2004/QĐ-UBND NGÀY 28/7/2004 CỦA UBND THÀNH PHỐ HÀ NỘI VỀ VIỆC PHÉ BÀN HÀNH ĐIỀU LỆ QUẢN LÝ XÂY DỰNG THEO QUY HOẠCH CHI TIẾT KHU ĐÔ THỊ NAM THẮNG LONG GIAI ĐOẠN II, TỶ LỆ 1/500 (PHẦN QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT VÀ GIAO THÔNG);
- + QUYẾT ĐỊNH SỐ 612/2024/QĐ-UBND NGÀY 30/1/2024 CỦA UBND THÀNH PHỐ HÀ NỘI VỀ VIỆC PHÉ DUYỆT QUY HOẠCH CHI TIẾT KHU ĐÔ THỊ NAM THẮNG LONG GIAI ĐOẠN II, TỶ LỆ 1/500 TẠI CÁC Ồ 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.52-NO, IV.L.63-NO;
- + QUYẾT ĐỊNH SỐ 38/2023/QĐ-UBND NGÀY 28/12/2023 BAN HÀNH QUY ĐỊNH MỘT SỐ NỘI DUNG VỀ QUẢN LÝ QUY HOẠCH ĐÔ THỊ, QUY HOẠCH XÂY DỰNG VÀ KIẾN TRÚC TRÊN ĐỊA BAN 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 THẮNG LONG VỀ VIỆC BẢO CÁO RÀ SOÁT TỔNG THỂ DỰ ÁN KHU ĐÔ THỊ NAM THẮNG LONG THEO YÊU CẦU TÀI VẤN 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 Ồ ĐẤT:
- VĂN BẢN SỐ 1770/QHKT-BSH VỀ VIỆC RÀ SOÁT TỔNG THỂ QUÁ TRÌNH CÔNG TÁC QUY HOẠCH KHU ĐÔ THỊ NAM THẮNG LONG TẠI QUAN BÁC TỬ LIÊM VÀ QUAN TÂY HỒ;
- VĂN BẢN SỐ 138/UBND-KHT&ĐT NGÀY 19/10/2026 CỦA UBND PHƯỜNG XUÂN ĐÌNH VỀ VIỆC ĐIỀU CHỈNH CÁC Ồ ĐẤT IV.L.65; IV.L.66; 17-THPT THUỘC GIAI ĐOẠN II, DỰ ÁN KHU ĐÔ THỊ NAM THẮNG LONG;
- VĂN BẢN SỐ 1135/UBND-KHT&ĐT NGÀY 30/12/2025 CỦA UBND PHƯỜNG PHÚ THƯỜNG VỀ VIỆC KIỂM TRA, RÀ SOÁT, XEM XÉT ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHI TIẾT TẠI KHU VỰC KHU ĐÔ THỊ NAM THẮNG LONG THUỘC PHƯỜNG XUÂN ĐÌNH VÀ PHÚ THƯỜNG, HÀ NỘI;



- KÝ HIỆU:**
- RANH GIỚI QUY HOẠCH GIAI ĐOẠN 2
 - RANH GIỚI ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH
 - ĐẤT NHÀ Ở LIÊN KẾ
 - ĐẤT NHÀ Ở BIỆT THỰ
 - ĐẤT Ồ THẤP TẦNG (NHÀ VƯỜN, BIỆT THỰ)
 - ĐẤT Ồ CAO TẦNG KẾT HỢP DỊCH VỤ
 - ĐẤT TRƯỜNG THPT
 - ĐẤT TRƯỜNG THCS
 - ĐẤT TRƯỜNG TIỂU HỌC
 - ĐẤT TRƯỜNG MẦM NON
 - ĐẤT CÂY XANH SỬ DỤNG CÔNG CỘNG CẤP ĐÔ THỊ
 - ĐẤT CÂY XANH SỬ DỤNG CÔNG CỘNG ĐƠN VỊ Ồ
 - ĐẤT CÔNG CỘNG, THƯỜNG MAI HỒN HỢP
 - ĐẤT CÔNG CỘNG ĐƠN VỊ Ồ
 - ĐẤT CÔNG TRÌNH HÀ TẮNG KỸ THUẬT KHÁC
 - HỒ A.O. ĐÁM

- I: KÝ HIỆU ĐẤT**
II: DIỆN TÍCH ĐẤT (M2)
III: MẬT ĐỘ XÂY DỰNG (%)
IV: TẦNG CAO TRUNG BÌNH (TẦNG)
V: HỀ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT (LẦN)

BẢNG TỔNG HỢP NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH

STT	CHỨC NĂNG ĐẤT	KÝ HIỆU	QUY HOẠCH CHI TIẾT ĐƯỢC DUYỆT TẠI QUYẾT ĐỊNH SỐ 114/QĐ-UB VÀ 612/QĐ-UBND NGÀY 28/7/2024 VÀ NGÀY 30/01/2024					ĐỀ XUẤT ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ								
			DIỆN TÍCH ĐẤT (M2)	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG (M2)	DIỆN TÍCH SAN TỎA (M2)	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG (%)	CHI TIÊU TẦNG CAO (TẦNG)	HỆ SỐ DÂN SỐ (NGƯỜI)	CHỨC NĂNG ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH ĐẤT (M2)	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG (M2)	DIỆN TÍCH SAN TỎA (M2)	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG (%)	CHI TIÊU TẦNG CAO (TẦNG)	HỆ SỐ DÂN SỐ (NGƯỜI)
1	Cây xanh sử dụng công cộng đô thị	CV2	12.649,0	632	1.265	5	1,2	0,10	Trường THPT	THPT	7.852,1	3.140,8	15.704,2	40,0	5,0	2,0
2	Trường THPT	17-THPT	12.070,0	2.933	9.892	24,3	3,4	0,80	Cây xanh sử dụng công cộng đô thị	CV2	4.797,0	239,9	479,7	5,0	1-2	0,1
3	Nhà trẻ mẫu giáo	IV.L.65-MG	5.949,0	1.658	3.873	27,9	2,3	0,70	Đất cây xanh sử dụng công cộng đô thị	CV3	19.107,9	955,4	1.910,8	5,0	1-2	0,1
4	Đất công cộng đơn vị Ồ	IV.L.66-HC	1.889,0	577	1.731	30,5	3	0,90	Đất công cộng đơn vị Ồ	HC	800,0	320,0	1.600,0	40,0	5,0	2,0
5	Nhà Ồ thấp tầng	I.C.41-NO	41.771,0	15.132	37.630	36,3	2,5	0,9	Nhà Ồ thấp tầng	I.C.41-NO1	3.827,2	1.386,2	4.158,6	36,2	3,0	1,1
6	Giao thông nhóm nhà Ồ		2.047,0						Nhà Ồ thấp tầng	I.C.41-NO2	13.160,8	4.766,8	14.300,5	36,2	3,0	1,1
									Cây xanh sử dụng công cộng đô thị	I.C.41-CX	20.611,7	1.030,6	2.061,2	5,0	1-2	0,1
									Giao thông nhóm nhà Ồ		6.218,3					

TỔNG HỢP NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH:

- Ồ ĐẤT Ồ THẤP TẦNG TẠI VỊ TRÍ Ồ ĐẤT I.C.41-NO VÀ GIAO THÔNG NỘI BỘ:
- + QUY MÔ ĐIỀU CHỈNH KHOẢNG 43.818 M2;
- + ĐIỀU CHỈNH CHỨC NĂNG MỘT PHẦN Ồ ĐẤT THÀNH CÂY XANH SỬ DỤNG CÔNG CỘNG ĐÔ THỊ I.C.41-CX (QUY MÔ 20.611,7 M2) DO VỊ TRÍ LÀ NGÃI TRANG THƯỢNG THỦY RẤT KHÓ ĐỀ GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG VÀ CẤP NHẬT THEO QUY HOẠCH CHUNG THỦ ĐÓNG;
- + ĐIỀU CHỈNH MỘT PHẦN Ồ ĐẤT THÀNH Ồ ĐẤT NHÀ Ồ THẤP TẦNG CÓ KÝ HIỆU I.C.41-NO1 (QUY MÔ 3.827,2 M2) VÀ I.C.41-NO2 (QUY MÔ 13.160,8 M2) DO CẤP NHẬT PHẦN DIỆN TÍCH ĐÃ ĐƯA VÀO KHAI THÁC SỬ DỤNG;
- + ĐIỀU CHỈNH TẦNG QUY MÔ ĐƯỜNG NỘI BỘ T2 0247 M2 LÊN 6.218,3 M2 NHẪM ĐẢM BẢO LƯU THÔNG CỦA DÂN CỤ TRONG KHU VỰC;
- + CHỈ TIÊU ĐẤT CÂY XANH SỬ DỤNG CÔNG CỘNG ĐÔ THỊ I.C.41-CX ĐIỀU CHỈNH NHƯ SAU: MẶT ĐỒ XÂY DỰNG TỐI ĐA 5%, TẦNG CAO TỐI ĐA 1-2 TẦNG, HỀ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT TỐI ĐA 0,1 LẦN;
- + CHỈ TIÊU ĐẤT Ồ THẤP TẦNG I.C.41-NO1 VÀ I.C.41-NO2 ĐIỀU CHỈNH NHƯ SAU: MẶT ĐỒ XÂY DỰNG 36,2%, TẦNG CAO 3 TẦNG, HỀ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT 1,1 LẦN;
- Ồ ĐẤT CÔNG CỘNG ĐƠN VỊ Ồ IV.L.66-HC, ĐẤT TRƯỜNG MẦM NON IV.L.65-MG, ĐẤT TRƯỜNG TRUNG HỌC PHỔ THÔNG 17-THPT:
- + QUY MÔ KHOẢNG 19.980,1 M2;
- + ĐIỀU CHỈNH CHỨC NĂNG MỘT Ồ ĐẤT CÔNG CỘNG ĐƠN VỊ Ồ IV.L.66-HC, ĐẤT TRƯỜNG MẦM NON IV.L.65-MG, ĐẤT TRƯỜNG TRUNG HỌC PHỔ THÔNG 17-THPT THÀNH ĐẤT CÂY XANH SỬ DỤNG CÔNG CỘNG ĐƠN VỊ Ồ CV3 (QUY MÔ 19.107,9 M2) DO HIỆN TRẠNG LÀ NGÃI TRANG XUÂN ĐÌNH SỬ DỤNG ĐỂ CHÔN CẮT NỀN RẤT KHÓ ĐỀ GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG, KHÔNG KHẢ THỊ TRONG QUÁ TRÌNH THỰC HIỆN, NGOÀI RA, XÉT VỀ MẶT CẢNH QUAN ĐÔ THỊ VÀ MÔI TRƯỜNG SINH HOẠT CỦA HỌC SINH, VIỆC BỎ TRỊ TRƯỜNG HỌC NGAY SÁT NGÃI TRANG LÀ KHÔNG PHÙ HỢP;
- + ĐIỀU CHỈNH GIẢM QUY MÔ ĐẤT CÔNG CỘNG ĐƠN VỊ Ồ IV.L.66-HC TỪ 1.889 M2 THÀNH 800,2 M, NHẪM ĐẢM BẢO TÍNH KHẢ THỊ TRONG GIAI ĐOẠN THỰC HIỆN TRIỂN KHAI DỰ ÁN THEO QUY HOẠCH;
- + CHỈ TIÊU ĐẤT CÂY XANH SỬ DỤNG CÔNG CỘNG ĐƠN VỊ Ồ CV3 ĐIỀU CHỈNH NHƯ SAU: MẶT ĐỒ XÂY DỰNG TỐI ĐA 5%, TẦNG CAO TỐI ĐA 1-2 TẦNG, HỀ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT TỐI ĐA 0,1 LẦN;
- + CHỈ TIÊU Ồ ĐẤT CÔNG CỘNG ĐƠN VỊ Ồ IV.L.66-HC ĐIỀU CHỈNH NHƯ SAU: MẶT ĐỒ XÂY DỰNG TỐI ĐA 40%, TẦNG CAO TỐI ĐA 3 TẦNG, HỀ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT TỐI ĐA 1,2 LẦN;
- Ồ ĐẤT CÂY XANH SỬ DỤNG CÔNG CỘNG ĐÔ THỊ CV2:
- + QUY MÔ KHOẢNG 12.706 M2;
- + ĐIỀU CHỈNH CHỨC NĂNG MỘT PHẦN Ồ ĐẤT THÀNH ĐẤT TRƯỜNG TRUNG HỌC PHỔ THÔNG KÝ HIỆU THPT (QUY MÔ 7.852,1 M2) NHẪM CÂN ĐỐI BỔ SUNG DIỆN TÍCH ĐẤT HÀ TẦNG XÃ HỘI CÒN THIẾU DO GIẢM ĐẤT TRƯỜNG HỌC TẠI Ồ ĐẤT IV.L.65-MG VÀ 17-THPT;
- + ĐIỀU CHỈNH GIẢM QUY MÔ Ồ ĐẤT CV2 TỪ 12.649 M2 THÀNH 4.854 M2;
- + CHỈ TIÊU Ồ ĐẤT THÀNH ĐẤT TRƯỜNG TRUNG HỌC PHỔ THÔNG KÝ HIỆU THPT ĐIỀU CHỈNH NHƯ SAU: MẶT ĐỒ XÂY DỰNG TỐI ĐA 40%, TẦNG CAO TỐI ĐA 5 TẦNG, HỀ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT TỐI ĐA 2 LẦN;



CƠ QUAN PHÉ DUYỆT:
ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG PHÚ THƯỜNG

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH - XÁC NHẬN:
PHÒNG KINH TẾ, HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ PHƯỜNG PHÚ THƯỜNG

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH:
CÔNG TY TNHH PHÁT TRIỂN KHU ĐÔ THỊ NAM THẮNG LONG

CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM:
ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT KHU ĐÔ THỊ NAM THẮNG LONG GIAI ĐOẠN II, TỶ LỆ 1/500 TẠI CÁC Ồ ĐẤT KÝ HIỆU I.C.41-NO, CV2, IV.L.65-MG, IV.L.66-HC, 17-THPT
 ĐỊA ĐIỂM: PHƯỜNG PHÚ THƯỜNG, PHƯỜNG XUÂN ĐÌNH, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

TÊN BẢN VẼ:

BẢN ĐỒ SỬ DỤNG ĐẤT QUY HOẠCH PHƯƠNG ÁN ĐIỀU CHỈNH

BẢN VẼ: QH-02B	GHEP: 01 A0	TỶ LỆ: 1/500	NGÀY:/...../2026
THỂ HIỆN	KTS. ĐÀO MINH HOÀNG		
THIẾT KẾ	KTS. THÁI THỊ HỒNG LIÊN		
CHỦ NHIỆM	KTS. THÁI THỊ HỒNG LIÊN		
CHỦ TRƯỞNG	KS. LÊ VĂN HÒA		
QL. KỸ THUẬT			

ĐANG TIẾN THANH

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN VÀ KIỂM ĐỊNH XÂY DỰNG VIỆT NAM
 TRỤ SỞ: P.16 C. CT3 tòa nhà VIMECO, KĐT Nam Trung Yên, P. Yên Hòa, Quận Cầu Giấy, Hà Nội
 Điện thoại: 024.22259161 Fax: 024.22259160