

Số: ~~74~~ /TB-UBND

Phú Thượng, ngày 09 tháng 3 năm 2026

THÔNG BÁO

V/v niêm yết công khai, lấy ý kiến cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư có liên quan Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị H2-1, tỷ lệ 1/2000 tại các ô quy hoạch ký hiệu B2, B3 (ranh giới thuộc Khu đô thị Nam Thăng Long).

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

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;

Căn cứ Nghị định số 34/2026/NĐ-CP ngày 22/01/2026 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của 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;

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 Quyết định số 1668/QĐ-TTg ngày 27/12/2024 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065;

Căn cứ Quyết định số 6632/QĐ-UBND ngày 02/12/2015 UBND Thành phố Hà Nội về phê duyệt Quy hoạch phân khu đô thị H2-1 tỷ lệ 1/2000;

Căn cứ Quyết định số 34/2024/QĐ-UBND ngày 27/5/2024 của UBND thành phố Hà Nội về xác định chỉ tiêu dân số với nhà chung cư trên địa bàn Thành phố;

Căn cứ Văn bản số 913/QHKT-BSH ngày 09/02/2026 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc về việc rà soát điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị H2-1 tỷ lệ 1/2000 tại các ô quy hoạch B2, B3 và Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Nam Thăng Long thuộc phường Phú Thượng, Xuân Đình;

Căn cứ văn bản số 2550/VP-ĐT ngày 12 tháng 2 năm 2026 của Văn phòng UBND thành phố Hà Nội về việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị H2-1 tỷ lệ 1/2000 tại các ô đất B2, B3 và quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Nam Thăng Long thuộc phường Phú Thượng, Xuân Đình;

Xét đề nghị của Công ty TNHH Phát triển Khu đô thị Nam Thăng Long tại Văn bản số CV-LD 085/2026 ngày 24/02/2026 về việc lấy ý kiến cộng đồng dân cư đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu đô thị H2-1, tỷ lệ 1/2000 và



quy hoạch chi tiết xây dựng, tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Nam Thăng Long cùng với các hồ sơ pháp lý, bản vẽ kèm theo.

UBND PHƯỜNG PHÚ THƯỢNG THÔNG BÁO:

UBND phường phối hợp với Công ty TNHH Phát triển Khu đô thị Nam Thăng Long thực hiện niêm yết công khai Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị H2-1, tỷ lệ 1/2000 tại các ô quy hoạch ký hiệu B2, B3 (ranh giới thuộc Khu đô thị Nam Thăng Long).

1. Hồ sơ công khai gồm:

- Quyết định số 10/2003/QĐ-UB ngày 16/01/2003 của UBND thành phố Hà Nội về việc Phê duyệt quy hoạch chi tiết Khu đô thị Nam Thăng Long - giai đoạn 1, phường Phú Thượng, Xuân La quận Tây Hồ, Hà Nội. Tỷ lệ 1/500;

- Quyết định số 114/2004/QĐ-UB 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 (phần Quy hoạch sử dụng đất và giao thông), tỷ lệ 1/500;

- 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 6632/QĐ-UBND ngày 02/12/2015 UBND Thành phố Hà Nội về phê duyệt Quy hoạch phân khu đô thị H2-1 tỷ lệ 1/2000;

- Quyết định số 1668/QĐ-TTg ngày 27/12/2024 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065;

- Văn bản số 913/QHKT-BSH ngày 09/02/2026 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc về việc rà soát điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị H2-1 tỷ lệ 1/2000 tại các ô quy hoạch B2, B3 và Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Nam Thăng Long thuộc phường Phú Thượng, Xuân Đình;

- Văn bản số 2550/VP-ĐT ngày 12/02/2026 của Văn phòng UBND thành phố Hà Nội về việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị H2-1 tỷ lệ 1/2000 tại các ô đất B2, B3 và quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Nam Thăng Long thuộc phường Phú Thượng, Xuân Đình;

- Hồ sơ bản vẽ Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị H2-1, tỷ lệ 1/2000 tại các ô quy hoạch ký hiệu B2, B3 (ranh giới thuộc Khu đô thị Nam Thăng Long).

2. Địa điểm, hình thức công khai:

- Trưng bày công khai tại:

+ Tầng 1 trụ sở UBND phường Phú Thượng (Địa chỉ: số 58 Phố Phú Xá, phường Phú Thượng, thành phố Hà Nội);

+ Tổ dân phố số 18 và Tổ dân phố Nam Thăng Long - phòng Sinh hoạt cộng đồng Ciputra.

- Đăng tải lên hệ thống cổng thông tin phường Phú Thượng.

- Phát thanh trên hệ thống loa truyền thanh phường Phú Thượng.


3. Thời gian công khai: Theo quy định tại Khoản 7, Điều 37 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26/11/2024; kể từ ngày 06/3/2026.

4. Triển khai thực hiện:


- Giao phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phối hợp với Công ty TNHH Phát triển Khu đô thị Nam Thăng Long trong suốt quá trình niêm yết công khai quy hoạch; tham mưu UBND Phường Văn bản tham gia góp ý kiến của chính quyền địa phương theo quy định.


- Giao phòng Văn hóa - Xã hội phối hợp với Trung tâm Văn hóa - Thông tin đăng tải các nội dung Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị H2-1, tỷ lệ 1/2000 tại các ô quy hoạch ký hiệu B2, B3 (ranh giới thuộc Khu đô thị Nam Thăng Long) lên cổng thông tin điện tử Phường; thường xuyên phát thanh trên hệ thống loa truyền thanh Phường trong suốt quá trình niêm yết công khai, lấy ý kiến để cơ quan, tổ chức, cá nhân và nhân dân trên địa bàn được biết, tham gia đóng góp ý kiến.

- Đề nghị Công ty TNHH Phát triển Khu đô thị Nam Thăng Long phối hợp với các đơn vị có liên quan, cung cấp đầy đủ hồ sơ, chẳng treo hồ sơ bản vẽ tại các địa điểm niêm yết công khai, phối hợp tổ chức lấy ý kiến. Thực hiện báo cáo tiếp thu, giải trình, có Công văn tổng hợp ý kiến cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư có liên quan theo quy định.

UBND phường Phú Thượng thông báo tới các đơn vị, cơ quan, tổ chức, cá nhân và nhân dân trên địa bàn Phường được biết và thực hiện./. 

Nơi nhận: 

- TT ĐU - HĐND Phường;
- UBMTTQ phường;
- Đ/c Chủ tịch UBND Phường;
- Công an Phường;
- Phòng KTHT&ĐT; VH-XH;
- Tổ dân phố 18; Tổ dân phố NTL;
- Lưu: VT, KTHT&ĐT.(Huân) 

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH 



Võ Thanh Tùng

UBND THÀNH PHỐ HÀ NỘI
SỞ QUY HOẠCH - KIẾN TRÚC

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

Số: 913 /QHKT-BSH

Hà Nội, ngày 09 tháng 02 năm 2026

V/v rà soát điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị H2-1 tỷ lệ 1/2000 tại các ô quy hoạch B2, B3 và Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Nam Thăng Long thuộc phường Phú Thượng, Xuân Đình.

Kính gửi: Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội

Thực hiện chỉ đạo của UBND Thành phố tại văn bản số 13599/VP-ĐT ngày 28/8/2025 về việc chuyển văn bản số CV-LD303/2025 ngày 26/8/2025 của Công ty TNHH Phát triển Khu đô thị Nam Thăng Long (đề xuất điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị H2-1, tỷ lệ 1/2000 và Quy hoạch chi tiết xây dựng, tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Nam Thăng Long) đến Sở Quy hoạch – Kiến trúc, UBND phường Phú Thượng kiểm tra, xem xét, giải quyết theo quy định, tham mưu, đề xuất báo cáo UBND Thành phố những nội dung vượt thẩm quyền (nếu có); Sở Quy hoạch – Kiến trúc đã có văn bản số 5453/QHKT-BSH ngày 31/10/2025 đề nghị UBND phường Phú Thượng, UBND phường Xuân Đình và Công ty TNHH Phát triển Khu đô thị Nam Thăng Long căn cứ quy định pháp luật hiện hành, triển khai rà soát, đánh giá hiện trạng thực tế và các Quy hoạch phân khu đô thị H2-1 (tại các ô quy hoạch B2, B3), Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Nam Thăng Long các giai đoạn theo Điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô đã được phê duyệt, xác định các nội dung cần thiết xem xét điều chỉnh cho phù hợp, khả thi, đảm bảo an sinh xã hội, hoàn chỉnh xây dựng Khu đô thị, đáp ứng đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.

Sau khi tổng hợp nội dung rà soát, đề xuất của UBND phường Xuân Đình tại văn bản số 138/UBND-KTHT&ĐT ngày 19/01/2026, UBND phường Phú Thượng tại số 1135/UBND-KHHT&ĐT ngày 30/12/2025 và nội dung báo cáo rà soát của Công ty TNHH Phát triển Khu đô thị Nam Thăng Long tại văn bản số CV-LD462/2025 ngày 21/11/2025, Sở Quy hoạch – Kiến trúc xin báo cáo UBND Thành phố một số nội dung như sau:

1. Tổng quan đánh giá rà soát quy hoạch khu vực Khu đô thị Nam Thăng Long:

Dự án đầu tư Khu Đô thị Nam Thăng Long có tổng diện tích $\approx 3.018.892m^2$ (theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, mã số dự án 3262751722 chứng nhận thay đổi lần 3 ngày 03/01/2025) tại quận Tây Hồ và quận Bắc Từ Liêm, nay là phường Phú Thượng và phường Xuân Đình. Dự án chia làm 03 giai đoạn như sau:

- Giai đoạn 1: UBND Thành phố đã phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 10/2003/QĐ-UB ngày 16/01/2003 với diện tích đất $\approx 333.647m^2$.

- Giai đoạn 2: UBND Thành phố đã phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 114/2004/QĐ-UBND ngày 28/7/2004 với diện tích đất $\approx 1.482.600m^2$.

- Giai đoạn 3: UBND Thành phố đã phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 2870/QĐ-UBND ngày 26/12/2008 với diện tích đất $\approx 1.134.756m^2$.

Sau khi Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1259/QĐ-UBND ngày 26/7/2011, UBND Thành phố đã phê duyệt Quy hoạch phân khu đô thị H2-1 tỷ lệ 1/2000

tại Quyết định số 6632/QĐ-UBND ngày 02/12/2015, trong đó hầu hết diện tích đất Khu đô thị Nam Thăng Long thuộc ô quy hoạch ký hiệu B2, B3¹.

Quá trình triển khai thực hiện đầu tư xây dựng Khu đô thị, UBND Thành phố đã phê duyệt một số nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch tại một số ô đất tạo thuận lợi cho công tác đầu tư xây dựng Khu đô thị. Đến nay, công tác đầu tư xây dựng đã và đang triển khai tại hầu hết các ô đất theo quy hoạch được duyệt. Tuy nhiên, một số các ô đất quy hoạch trường học, nhà trẻ, nhà ở trên khu vực đất có hiện trạng là đất nghĩa trang nhân dân tập trung $\approx 97.016\text{m}^2$ (nghĩa trang Xuân Đỉnh, Nhật Tân, Thượng Thụy, Phú Gia). Công tác GPMB tại phần đất này là hết sức vướng mắc, khó khăn do liên quan đến phong tục, tập quán và tín ngưỡng của người dân.

Theo 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 nêu trên được định hướng chức năng là đất cây xanh sử dụng công cộng.

Để cụ thể hóa Điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô, việc rà soát các Quy hoạch phân khu đô thị H2-1 (ô quy hoạch ký hiệu B2, B3), Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Nam Thăng Long để điều chỉnh quy hoạch đồng bộ, thống nhất là cần thiết thực hiện.

2. Nội dung rà soát quy hoạch, kiến nghị đề xuất:

UBND phường Phú Thượng, UBND phường Xuân Đỉnh và Công ty TNHH Phát triển Khu đô thị Nam Thăng Long đã triển khai rà soát cụ thể các cấp độ quy hoạch, nội dung chính trên cơ sở hiện trạng thực hiện dự án tại các khu đất có vướng mắc trong GPMB và các khu đất liên quan, đối chiếu từ cấp độ Quy hoạch phân khu làm cơ sở xác định nguyên tắc cụ thể hóa Điều chỉnh Quy hoạch chung và làm cơ sở triển khai điều chỉnh Quy hoạch chi tiết, cụ thể như sau:

2.1. Ô quy hoạch B2 – Khu vực Khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn II thuộc phường Phú Thượng và phường Xuân Đỉnh (diện tích chủ yếu thuộc phường Phú Thượng).

- Diện tích được giao theo Quyết định số 3741/QĐ-UBND ngày 22/7/2009 của UBND Thành phố: $1.528.641\text{ m}^2$, trong đó diện tích đất đã hoàn thành GPMB $\approx 1.439.755\text{ m}^2$ (94,18%) đã và đang được đầu tư xây dựng, một phần đã có dân cư sinh sống.

- Diện tích đất chưa GPMB $\approx 88.886\text{ m}^2$, trong đó khu vực khó khăn vướng mắc chính tập trung tại khu vực Nghĩa trang Thượng Thụy $\approx 20.361\text{ m}^2$, Nghĩa trang Giáo họ Phú Gia $\approx 1.371\text{ m}^2$ và phần đất giáp Nghĩa trang Xuân Đỉnh hiện có đã GPMB, bị tái lấn chiếm sử dụng làm nghĩa trang $\approx 22.613\text{ m}^2$ (thuộc phường Xuân Đỉnh).

- Các ô đất rà soát cần xem xét điều chỉnh quy hoạch theo Điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô tại khu vực nêu trên như sau:

STT	Chức năng SDD (QHPK)	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Hiện trạng	Theo QHCT	Theo Điều chỉnh QHC Thủ đô	Đề xuất
1	Đất nhóm nhà ở	B2-NO6	41.711	50% đã GPMB và xây dựng nhà ở thấp tầng, phần còn lại chưa GPMB là nghĩa trang	Lô đất I.C.41: Nhà ở thấp tầng (phân thành đất nhà ở và giao thông nội bộ)	Đất đơn vị ở mới và đất cây xanh sử dụng công cộng (khu nghĩa trang)	Điều chỉnh phần đất hiện trạng là nghĩa trang thành đất cây xanh
2	Trường mầm non	B2-MN3	5.949	Phần lớn là nghĩa trang	Lô đất IV.L.65: Nhà trẻ mẫu giáo	Đất đơn vị ở mới	Điều chỉnh thành đất cây xanh, hoàn

¹ Riêng lô đất ký hiệu TM-02 thuộc Giai đoạn 3 (dự án “Lotte Mall”) nằm trong Quy hoạch phân khu đô thị A6.

STT	Chức năng SĐĐ (QHPK)	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Hiện trạng	Theo QHCT	Theo Điều chỉnh QHC Thủ đô	Đề xuất
3	Trường trung học phổ thông	B2-PTTH	12.070	Nghĩa trang	Lô đất 17-THPT: Trường THPT	Đất trường THPT	đổi vị trí sang một phần ô đất cây xanh CV2
4	Công cộng đơn vị ở	B2-CC2	1.889	Đất trống	Lô đất IV.L.66: Công cộng ĐVO	Đất đơn vị ở mới	Điều chỉnh một phần thành đất cây xanh

(Bảng so sánh chi tiết trong toàn bộ các ô đất trong ô quy hoạch B2 theo văn bản số CV-LD462/2025 ngày 21/11/2025 của Công ty TNHH Phát triển Khu đô thị Nam Thăng Long gửi kèm theo).

- Phương án thống nhất kiến nghị, đề xuất thuộc trường hợp Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị H2-1 tại ô quy hoạch B2:

+ Đối với một phần đất nhóm nhà ở thuộc ô đất B2-NO6 (tương ứng là một phần ô đất I.C.41 tại Quy hoạch chi tiết) có hiện trạng là nghĩa trang, đề xuất điều chỉnh thành đất cây xanh đô thị phù hợp với Điều chỉnh quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội được duyệt.

+ Đối với ô đất B2-MN3, B2-PTTH (trường mầm non và trường THPT) và một phần ô đất B2-CC2 (công trình hành chính) có hiện trạng là nghĩa trang, đề xuất điều chỉnh thành đất cây xanh đô thị và hoán đổi các chức năng mầm non, trường THPT sang một phần ô đất có chức năng cây xanh đô thị đã GPMB (tương ứng là lô đất CV2 tại Quy hoạch chi tiết).

+ Phương án nghiên cứu đề xuất tại các ô đất theo bản vẽ gửi kèm theo.

2.2. Ô quy hoạch B3:

a) Khu vực Khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn I thuộc phường Phú Thượng:

- Diện tích được giao theo Quyết định số 3741/QĐ-UBND ngày 22/7/2009 của UBND Thành phố: 228.867 m².

+ Diện tích đã GPMB \approx 226.830,3 m² (tương đương 99,1%) đã được đầu tư xây dựng theo quy hoạch, dân cư đã sinh sống ổn định.

+ Diện tích chưa GPMB \approx 2.036 m², hiện trạng 21 hộ dân đang sinh sống ổn định, chia làm 2 khu vực.

Khu vực 1: Diện tích khoảng 1.633 m² của 17 hộ dân (theo quy hoạch chi tiết được duyệt là 1 phần của ô đất CX04);

Khu vực 2: diện tích khoảng 403 m² của 04 hộ dân (bao gồm 248 m² nằm sát ô đất CX03, không nằm trong ranh giới quy hoạch nhưng thuộc ranh giới GPMB và 155 m² thuộc quy hoạch đường giao thông).

- Đối chiếu quy hoạch tại khu vực này như sau:

	Chức năng SĐĐ (QHPK)	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Hiện trạng	Theo QHCT	Theo Điều chỉnh QHC Thủ đô
1	Cây xanh đơn vị ở	B3-CX11	1.633	Nhà ở dân cư đang sinh sống, sử dụng ổn định	Lô đất CX04: cây xanh đơn vị ở	Đất đơn vị ở hiện trạng

- Quá trình đề xuất điều chỉnh quy hoạch đối với khu vực đất nêu trên:

Ngày 13/4/2018, UBND quận Tây Hồ có công văn số 493/UBND-TNMT gửi Sở Tài nguyên và Môi trường về việc báo cáo đề xuất tạm dừng thực hiện công tác đền bù GPMB đối với 21 hộ dân (diện tích khoảng 1.633 m²) trong ranh giới giai đoạn I. Ngày 11/7/2019, Sở Tài nguyên và Môi trường có công văn số 6344/STNMT-CCQLĐ về việc tạm dừng thực hiện GPMB diện tích khu đất này.

Các hộ dân đã nhiều lần kiến nghị cử tri các cấp về việc điều chỉnh quy hoạch tại phần đất này phù hợp theo nguồn gốc, hiện trạng thực tế các hộ dân đang sinh sống, sử dụng ổn định.

Tại Thông báo số 293/TB-VP ngày 27/6/2022 của Văn phòng UBND Thành phố về Kết luận của Phó Chủ tịch UBND Thành phố Dương Đức Tuấn tại buổi làm việc với lãnh đạo quận Tây Hồ, trong đó có nội dung chỉ đạo đối với quy hoạch khu vực cây xanh thuộc Khu đô thị Nam Thăng Long: *Giao UBND quận Tây Hồ chủ trì, phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường rà soát, tổng hợp, đánh giá cụ thể về nguồn gốc, căn cứ pháp lý của việc sử dụng đất đối với 24 hộ gia đình, cá nhân tại khu vực phường Xuân La làm cơ sở để xem xét, đề xuất điều chỉnh. Trường hợp cần thiết phải điều chỉnh quy hoạch, giao Sở Quy hoạch – Kiến trúc chủ trì, phối hợp Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND quận Tây Hồ tham mưu, đề xuất, báo cáo UBND Thành phố theo quy định.*

Thực hiện chỉ đạo của UBND Thành phố, Sở Quy hoạch – Kiến trúc đã có văn bản số 3367/QHKT-NĐ-HTKT ngày 03/8/2022, số 1000/QHKT-BSH ngày 08/3/2023, số 2195/QHKT-BSH ngày 24/5/2024 đề nghị UBND quận Tây Hồ triển khai công tác rà soát, đề xuất triển khai công tác quy hoạch.

- Phương án thống nhất kiến nghị, đề xuất thuộc trường hợp Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị H2-1 tại ô quy hoạch B3: Điều chỉnh từ đất cây xanh đơn vị ở thành đất nhóm nhà ở để phù hợp với nguồn gốc, thực tế sử dụng đất của người dân và tạo điều kiện để người dân có thể triển khai các thủ tục về đất đai, ổn định cuộc sống trên địa bàn. Phương án nghiên cứu đề xuất tại ô đất theo bản vẽ gửi kèm theo.

b) Khu vực Khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn III thuộc phường Phú Thượng.

- Diện tích được giao theo Quyết định số 3741/QĐ-UBND ngày 22/7/2009 của UBND Thành phố: 255.144 m².

- Diện tích đã hoàn thành GPMB \approx 1.201.260 m² (tương đương 95,7%) đã và đang được đầu tư xây dựng, một phần đã có dân cư sinh sống.

- Diện tích chưa GPMB \approx 53.884 m² thuộc Khu đất 92,7ha, trong đó:

+ Nghĩa trang Phú Gia: 39.968 m².

+ Nghĩa trang Nhật Tân: 13.916 m².

- Các ô đất rà soát cần xem xét điều chỉnh quy hoạch theo Điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô tại khu vực nêu trên như sau:

STT	Chức năng SDD (QHPK)	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Hiện trạng	Theo QHCT	Theo Điều chỉnh QHC Thủ đô	Đề xuất
1	Đất nhóm nhà ở mới	B3-NO7	37.261	Một phần là nghĩa trang, phần còn lại đã GPMB	Lô đất BT04: Biệt thự	Đất đơn vị ở hiện trạng và đất cây xanh sử dụng công cộng	Điều chỉnh phần đất hiện trạng là nghĩa trang thành đất cây xanh công cộng
2	Đất nhóm nhà ở mới; cây xanh ĐVO; cây xanh cách ly	B3-NO10, B3-NO11, B3-CX7, B3-CX8, B3-CL2	19.661	Một phần là nghĩa trang, phần còn lại đã GPMB	Lô đất BT06: Biệt thự	Đất đơn vị ở hiện trạng và đất cây xanh sử dụng công cộng	
3	Đất nhóm nhà ở mới	B3-NO9	10.992	Một phần là nghĩa trang, phần còn lại đã GPMB và đường vận hành giếng nước	Lô đất BT07: Biệt thự	Đất đơn vị ở hiện trạng và đất cây xanh sử dụng công cộng	
4	Trường THCS	B3-THCS	18.624	Nghĩa trang	Lô đất TH01: Trường THCS	Cây xanh sử dụng công cộng	Điều chỉnh thành đất cây xanh, chuyển đổi vị trí sang một

STT	Chức năng SĐĐ (QHPK)	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Hiện trạng	Theo QHCT	Theo Điều chỉnh QHC Thủ đô	Đề xuất
5	Mầm non	B3-MN2	5.489	Nghĩa trang	Lô đất NT02: Nhà trẻ, mẫu giáo	Cây xanh sử dụng công cộng	phân ô đất bãi đỗ xe ĐX-01
6	Công cộng đô thị	B3-CCĐT2	11.180	Cây xanh và 1 phần vườn ươm Lăng Chủ tịch HCM	Lô đất CX02: Cây xanh đơn vị ở	Đất đơn vị ở mới	điều chỉnh thành đất cây xanh và một phần đất nhóm nhà ở (cân đối một phần diện tích đất nhóm nhà ở đã chuyển thành đất cây xanh)

(Bảng so sánh chi tiết trong toàn bộ các ô đất trong ô quy hoạch B2 theo văn bản số CV-LD462/2025 ngày 21/11/2025 của Công ty TNHH Phát triển Khu đô thị Nam Thăng Long gửi kèm theo).

- Phương án thống nhất kiến nghị, đề xuất thuộc trường hợp Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị H2-1 tại ô quy hoạch B3:

+ Đối với các ô đất ký hiệu: B3-NO7; B3-NO10, B3-NO11, B3-CX7, B3-CX8, B3-CL2; B3-NO9 (theo Quy hoạch chi tiết là đất ở thấp tầng ký hiệu BT04, BT06, BT07), đề xuất điều chỉnh một phần đất nhóm nhà ở thành đất cây xanh công cộng để phù hợp với Điều chỉnh quy hoạch chung Thủ đô và bố cục lại hình dáng, kích thước, đảm bảo kết nối hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị.

+ Đối với các ô đất ký hiệu: B3-THCS, B3-MN2 (đất trường trung học cơ sở và trường mầm non), đề xuất điều chỉnh chức năng thành đất cây xanh để phù hợp với Điều chỉnh quy hoạch chung Thủ đô.

Diện tích đất trường học được nghiên cứu cân đối bù tại một phần ô đất ĐX01 (chức năng bãi đỗ xe) đang là đất trống. Phần diện tích đất đỗ xe còn lại đề xuất nghiên cứu xây dựng công trình đỗ xe nhiều tầng ngầm, nổi đảm bảo đáp ứng đủ diện tích đỗ xe theo quy định.

+ Đối với ô đất công cộng đô thị ký hiệu B3-CCĐT2 (theo Quy hoạch chi tiết là đất cây xanh), đề xuất điều chỉnh thành đất cây xanh và một phần đất nhóm nhà ở (cân đối một phần diện tích đất nhóm nhà ở đã chuyển thành đất cây xanh tại các ô B3-NO7; B3-NO10, B3-NO11).

+ Phương án nghiên cứu đề xuất tại các ô đất theo bản vẽ gửi kèm theo.

3. Sở Quy hoạch – Kiến trúc báo cáo:

Khu đô thị Nam Thăng Long (cả 3 giai đoạn) đã có quá trình hình thành và đầu tư xây dựng đến nay khoảng 30 năm. Hiện nay phần lớn diện tích đất đã được GPMB và đầu tư xây dựng theo quy hoạch. Tuy nhiên, vướng mắc khó khăn, tồn tại nhiều năm chưa GPMB tại các khu vực hiện trạng là đất nghĩa trang lâu đời, chưa có địa điểm phù hợp để di dời hoặc khu đất dân cư đã sinh sống, sử dụng ổn định đã nhiều lần kiến nghị cử tri các cấp đề nghị rà soát, xem xét về quy hoạch; song song với đó là tồn tại về quy hoạch được duyệt trước đây xác định xây dựng trường học các cấp, nhà ở trên phần đất hiện trạng nghĩa trang.

Thực hiện theo Kế hoạch 138/KH-UBND ngày 05/5/2023 của UBND Thành phố về kiểm tra xử lý dứt điểm, toàn diện, khắc phục những tồn tại, hạn chế để đẩy nhanh tiến độ đầu tư xây dựng hoàn chỉnh, đồng bộ các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội tại các khu đô thị, khu nhà ở, đặc biệt đối với các công trình trường học. Việc rà soát, nghiên cứu điều chỉnh hoán đổi vị trí các ô đất xây dựng trường học (hiện trạng là nghĩa trang) sang các vị trí thuận lợi để đầu tư xây dựng được ngay, hoàn thiện hạ tầng xã hội Khu đô thị là cấp bách và hết sức cần thiết.

Đồng thời, thực hiện Kế hoạch triển khai cụ thể hóa Điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065 đã được UBND Thành phố ban hành kèm theo Quyết định số 4202/QĐ-UBND ngày 11/8/2025, trong đó UBND Thành phố có nội dung chỉ đạo: *Đối với các quy hoạch phân khu đô thị có định hướng phát triển không gian, quy hoạch sử dụng đất tại đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô năm 2024 về cơ bản không thay đổi so với Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô năm 2011 (Khu vực nội đô lịch sử, Khu vực nội đô lịch sử mở rộng; Khu vực phía Đông Sông Hồng (N10); một số khu vực nêm xanh, vành đai xanh đã được xác định trong Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô năm 2011, các Quy hoạch phân khu đô thị cấp 2 tại các đô thị Sóc Sơn, Sơn Tây, Hòa Lạc, Xuân Mai đã được UBND Thành phố phê duyệt) Sở Quy hoạch - Kiến trúc phối hợp với UBND các phường, xã rà soát, báo cáo UBND Thành phố kết quả theo quy định, báo cáo UBND Thành phố xem xét điều chỉnh (tổng thể, cục bộ). Quy hoạch phân khu đô thị H2-1 tỷ lệ 1/2000 (thuộc khu vực nội đô lịch sử mở rộng) thuộc đối tượng cần triển khai rà soát để xem xét điều chỉnh tại các khu vực Điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội được duyệt có định hướng thay đổi, điều chỉnh.*

Trên cơ sở quá trình rà soát tổng thể quy hoạch Khu đô thị Nam Thăng Long và các phương án kiến nghị, đề xuất nêu trên của UBND phường Phú Thượng, UBND phường Xuân Đình và Công ty TNHH Phát triển Khu đô thị Nam Thăng Long; 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 26/12/2024, việc nghiên cứu điều chỉnh các ô đất trường học, công cộng đô thị, cây xanh, nhóm nhà ở tại Quy hoạch phân khu đô thị H2-1, Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Nam Thăng Long là phù hợp với yêu cầu triển khai cụ thể hóa Điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô theo chỉ đạo của UBND Thành phố tại Quyết định số 4202/QĐ-UBND ngày 11/8/2025 và Kế hoạch 138/KH-UBND ngày 05/5/2023; phương án nghiên cứu đề xuất điều chỉnh, hoán đổi vị trí đáp ứng được yêu cầu bù một phần diện tích đất xây dựng trường học, nhóm nhà ở tại các khu vực có điều kiện thuận lợi triển khai (đã GPMB), khả thi thực hiện và khả năng cân đối chỉ tiêu quy hoạch theo Quy chuẩn quy định.

Căn cứ Điều 43, Điều 44 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn về rà soát quy hoạch và Điều 48 về thẩm quyền phê duyệt điều chỉnh quy hoạch đô thị và nông thôn (được sửa đổi tại khoản 31 Điều 1 Luật số 144/2025/QH15 ngày 11/12/2025): “3. Đối với quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thì Ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt, công bố điều chỉnh cục bộ quy hoạch theo trình tự, thủ tục do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định.”; trên cơ sở Tờ trình số 565/TTr-QHKT ngày 27/01/2026 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc trình UBND Thành phố 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”², Sở Quy hoạch – Kiến trúc kính báo cáo UBND Thành phố xem xét:

- Thống nhất về sự cần thiết, cấp bách triển khai công tác điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị H2-1 tỷ lệ 1/2000 tại ô quy hoạch ký hiệu B2, B3 và điều chỉnh cục bộ

² Kèm theo dự thảo Quyết định phê duyệt của UBND Thành phố với các quy định tại Điều 11:

“2. Nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư và pháp luật có liên quan đã được lựa chọn để thực hiện dự án đầu tư tổ chức lập Điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị và nông thôn tại khu vực đã được xác định để thực hiện dự án đầu tư; trách nhiệm thẩm định, phê duyệt, công bố Điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị và nông thôn thực hiện theo nguyên tắc quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều này”.

“4. Trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này, nếu phạm vi điều chỉnh cục bộ quy hoạch liên quan đến địa giới đơn vị hành chính của 02 đơn vị hành chính cấp xã trở lên thì Ủy ban nhân dân cấp xã có diện tích thuộc phạm vi điều chỉnh lớn nhất chủ trì tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt, công bố điều chỉnh cục bộ quy hoạch theo trình tự, thủ tục quy định tại Quyết định này...”.

Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Nam Thăng Long (cả 3 giai đoạn) để cụ thể hóa 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; xử lý dứt điểm, toàn diện, khắc phục những tồn tại, hạn chế trong công tác quy hoạch, đầu tư xây dựng, GPMB các trường học, cây xanh (khu vực dân cư đã sinh sống ổn định), nhóm nhà ở (hiện trạng là nghĩa trang) tại Khu đô thị Nam Thăng Long theo báo cáo rà soát quy hoạch, kiến nghị đề xuất của UBND phường Phú Thượng, UBND phường Xuân Đình và Công ty TNHH Phát triển Khu đô thị Nam Thăng Long nêu trên, làm cơ sở sớm đầu tư xây dựng hoàn chỉnh Khu đô thị Nam Thăng Long với hệ thống hạ tầng xã hội đáp ứng đầy đủ, đồng bộ.

- Giao Công ty TNHH Phát triển Khu đô thị Nam Thăng Long phối hợp với UBND phường Phú Thượng, UBND phường Xuân Đình tổ chức lập Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị H2-1 tỷ lệ 1/2000 tại ô quy hoạch ký hiệu B2, B3 và điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Nam Thăng Long (cả 3 giai đoạn) tại các ô đất đã tổ chức rà soát nêu trên, đảm bảo các yêu cầu chính:

+ Về mục tiêu: Xử lý dứt điểm, toàn diện, khắc phục những tồn tại, hạn chế trong công tác quy hoạch, đầu tư xây dựng hoàn chỉnh đồng bộ Khu đô thị Nam Thăng Long theo tiến độ, yêu cầu dự án đầu tư; kiến nghị cử tri liên quan.

+ Nguyên tắc điều chỉnh: Phương án nghiên cứu có giải pháp cân đối, hoán đổi vị trí, hài hòa diện tích đất hạ tầng xã hội (trường học, nhà trẻ, cây xanh, diện tích đỗ xe) và các chức năng nhóm nhà ở trong Khu đô thị, phù hợp và cụ thể hóa Điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô được duyệt, đảm bảo đáp ứng chỉ tiêu đất hạ tầng xã hội theo quy mô dân số ô quy hoạch, tuân thủ Quy chuẩn, Tiêu chuẩn hiện hành.

+ Về thẩm quyền thẩm định, phê duyệt: UBND phường Phú Thượng tổ chức thẩm định và phê duyệt theo quy định pháp luật hiện hành của Nhà nước và Thành phố về quy hoạch đô thị và nông thôn.

Sở Quy hoạch – Kiến trúc Hà Nội kính báo cáo UBND Thành phố xem xét, chỉ đạo.

(Xin gửi kèm theo các văn bản rà soát, bản vẽ nghiên cứu các ô đất để báo cáo).

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND các phường: Phú Thượng, Xuân Đình;
- Cty TNHH Phát triển KĐT NTL;
- Giám đốc Sở;
- PGĐ Sở Nguyễn Bá Nguyên;
- Lưu: VP, BSH.

GIÁM ĐỐC



Nguyễn Trọng Kỳ Anh

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI
VĂN PHÒNG

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

Số: 2550 /VP-ĐT

Hà Nội, ngày 12 tháng 02 năm 2026

V/v điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị H2-1 tỷ lệ 1/2000 tại các ô quy hoạch B2, B3 và Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Nam Thăng Long thuộc phường Phú Thượng, Xuân Đình

Kính gửi:

- Sở Quy hoạch - Kiến trúc;
- UBND các phường: Phú Thượng, Xuân Đình.

Ủy ban nhân dân Thành phố nhận được Văn bản số 913/QHKT-BSH ngày 09/02/2026 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc về việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị H2-1 tỷ lệ 1/2000 tại các ô quy hoạch B2, B3 và Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Nam Thăng Long thuộc phường Phú Thượng, Xuân Đình (có văn bản kèm theo).

Về việc này, Phó Chủ tịch Thường trực UBND Thành phố Dương Đức Tuấn có ý kiến chỉ đạo như sau:

1. Đồng ý về chủ trương lập điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị H2-1 tỷ lệ 1/2000 và Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Nam Thăng Long theo báo cáo, đề xuất của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại văn bản số 913/QHKT-BSH ngày 09/02/2026 nêu trên.

2. Giao Sở Quy hoạch - Kiến trúc hướng dẫn UBND các phường Phú Thượng, Xuân Đình, Nhà đầu tư triển khai thực hiện, kiểm soát nội dung chuyên môn, đảm bảo phù hợp với quy định hiện hành và định hướng Quy hoạch tổng thể Thủ đô Hà Nội với tầm nhìn 100 năm; tuân thủ Quy chuẩn, Tiêu chuẩn hiện hành, cân đối quỹ đất hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, không làm giảm chất lượng sống của khu đô thị.

Văn phòng UBND Thành phố thông báo ý kiến chỉ đạo của Phó Chủ tịch Thường trực UBND Thành phố để các đơn vị có liên quan biết, thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Chủ tịch UBND Thành phố (để báo cáo);
- PCT TT UBND TP Dương Đức Tuấn;
- VPUBTP: CVP, PCVP_{VTA};
các phòng: ĐT_{Cg, Đ}, TH;
- Lưu: VT, ĐT_{Tr}

CVĐ 18864

**KT. CHÁNH VĂN PHÒNG
PHÓ CHÁNH VĂN PHÒNG**



Võ Tuấn Anh



PHIẾU XIN Ý KIẾN

CƠ QUAN, TỔ CHỨC, CÁ NHÂN VÀ CỘNG ĐỒNG DÂN CƯ ĐỐI VỚI ĐỒ ÁN ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH PHÂN KHU ĐÔ THỊ H2-1, TỶ LỆ 1/2000 TẠI CÁC Ô QUY HOẠCH B2, B3 (RANH GIỚI THUỘC KHU ĐÔ THỊ NAM THĂNG LONG)

MỤC TIÊU – Ý NGHĨA

Phiếu xin ý kiến cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư đối với Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị H2-1, tỷ lệ 1/2000 tại các ô quy hoạch B2, B3 (ranh giới thuộc Khu đô thị Nam Thăng Long) với mục đích nhằm: Hoàn thiện hồ sơ và các thủ tục liên quan một cách công khai, minh bạch Điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu đô thị H2-1, tỷ lệ 1/2000 thực hiện theo đúng theo quy định của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26/11/2024, Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 và Nghị định số 34/2026/NĐ-CP ngày 22/01/2026 của Chính phủ và các Văn bản pháp luật hiện hành có liên quan.

Trên cơ sở các ý kiến góp ý, Chúng tôi sẽ tổng hợp, phân tích, lựa chọn các nội dung góp ý, để bổ sung, hiệu chỉnh, giải trình ý kiến cộng đồng dân cư để đáp ứng các yêu cầu phát triển chung, đồng thời vẫn đảm bảo tuân thủ theo các quy định hiện hành, phù hợp Điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065; Quy hoạch phân khu đô thị H2-1, tỷ lệ 1/2000 đã được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 6632/QĐ-UBND ngày 02/12/2015.

HƯỚNG DẪN TRẢ LỜI

Bản câu hỏi gồm các phần chính:

- Thông tin về cơ quan, tổ chức, cá nhân đóng góp ý kiến;**
- Ý kiến đóng góp cho đồ án quy hoạch điều chỉnh;**
- Đề nghị khác.**

Các câu hỏi chủ yếu ở dưới dạng lựa chọn câu trả lời đánh giá: "Có - Không" hoặc "Đầy đủ - Chưa đầy đủ" (đánh dấu X hoặc V vào những ô trống); và ý kiến bổ sung tại dòng kẻ cho sẵn _____. Nếu câu trả lời của quý vị dài hơn không gian cho sẵn của phiếu, xin vui lòng sử dụng các khoảng trống bên cạnh hoặc viết thêm ra giấy trắng (áp dụng với bản góp ý viết tay).

Chúng tôi xin trân trọng cảm ơn những ý kiến và sự hợp tác của quý vị !

A. THÔNG TIN VỀ CƠ QUAN, TỔ CHỨC, CÁ NHÂN ĐÓNG GÓP Ý KIẾN:

Tên cơ quan, tổ chức, cá nhân:.....

Địa chỉ:.....Chức vụ:.....

Điện thoại:.....Email:.....

B. Ý KIẾN ĐÓNG GÓP CỤ THỂ CHO ĐỒ ÁN ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH PHÂN KHU ĐÔ THỊ H2-1, TỶ LỆ 1/2000 TẠI CÁC Ô QUY HOẠCH B2, B3 (RANH GIỚI THUỘC KHU ĐÔ THỊ NAM THĂNG LONG).

1. Về pháp lý Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị H2-1, tỷ lệ 1/2000 đã đầy đủ theo quy định chưa?

Có

Không

2. Quý vị có đồng thuận với nội dung trong đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị H2-1, tỷ lệ 1/2000 nói trên không?

Có

Không

Ý kiến bổ sung:

C. Ý KIẾN KHÁC:

TRÂN TRỌNG CẢM ƠN SỰ HỢP TÁC CỦA QUÝ VỊ!

Hà Nội, ngày tháng năm 2026

ĐƠN VỊ, CÁ NHÂN THAM GIA GÓP Ý