

Số: /QĐ-UBND

Hà Nội, ngày tháng năm 2025

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị N9, tỷ lệ 1/5000  
tại khu đất thuộc ô quy hoạch ký hiệu 3-3 (khu đất nghiên cứu xây dựng  
Khu nhà ở xã hội cho cán bộ chiến sỹ Bộ Công an).**

Địa điểm: xã Đông Anh, 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 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 các Thông tư của Bộ Xây dựng : số 10/2025/TT-BXD ngày 14/6/2025 hướng dẫn chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của cơ quan chuyên môn thuộc Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương và Ủy ban nhân dân xã, phường, đặc khu thuộc tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương về lĩnh vực xây dựng; 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 38/2023/QĐ-UBND ngày 29/12/2023 của UBND thành phố Hà Nội về việc 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;

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 N9 tỷ lệ 1/5000 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 165/QĐ-UBND ngày 09/01/2013;

Căn cứ Quyết định số 5485/QĐ-UBND ngày 18/10/2024 của UBND Thành phố về việc giao UBND huyện Đông Anh tổ chức lập Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị N9, tỷ lệ 1/5000 tại ô quy hoạch ký hiệu 3-3 (khu đất nghiên cứu xây dựng Khu nhà ở xã hội cho cán bộ chiến sỹ thuộc Bộ Công an) và tổ chức lập Quy hoạch chi tiết, tỷ lệ 1/500 làm cơ sở để đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư thực hiện dự án đầu tư xây dựng;

Căn cứ Thông báo số 2317-TB/TU ngày 25/6/2025 của Thành uỷ về chủ trương đồ án Điều chỉnh Quy hoạch phân khu đô thị N9, tỷ lệ 1/5000 tại khu đất thuộc ô quy hoạch ký hiệu 3-3 (khu đất nghiên cứu xây dựng Khu nhà ở xã hội cho cán bộ chiến sỹ Bộ Công an);

Theo đề nghị của UBND huyện Đông Anh tại Tờ trình số 11/TTr-UBND ngày 15/01/2025 và báo cáo thẩm định của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại số 693/BC-QHKT ngày 26/02/2025 và Văn bản số 3188/QHKT-BSH ngày 04/7/2025,

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị N9, tỷ lệ 1/5000 tại khu đất thuộc ô quy hoạch ký hiệu 3-3 (khu đất nghiên cứu xây dựng Khu nhà ở xã hội cho cán bộ chiến sỹ Bộ Công an).

1. Vị trí, giới hạn, quy mô nghiên cứu:

a. Vị trí, ranh giới:

Khu đất nghiên cứu thuộc địa giới hành chính xã Đông Anh, thành phố Hà Nội; theo quy hoạch, khu đất có: Phía Đông Bắc giáp đường Quốc lộ 3 và đất công cộng thành phố, phía Đông Nam giáp đất nhóm nhà ở xây dựng mới và đất công cộng thành phố, phía Tây giáp đất trường tiểu học, công cộng đơn vị ở và cây xanh.

b. Quy mô nghiên cứu:

Diện tích đất nghiên cứu điều chỉnh cục bộ quy hoạch khoảng 10,7ha.

2. Mục tiêu, nguyên tắc điều chỉnh:

a. Mục tiêu điều chỉnh:

- Cụ thể hoá định hướng Điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065 và Quy hoạch phân khu đô thị N9 được các cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Triển khai thực hiện Đề án “Đầu tư xây dựng ít nhất 01 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021 - 2030” đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định 338/QĐ-TTg ngày 3/4/2023; Chương trình phát triển nhà ở thành phố Hà Nội giai đoạn 2021 - 2030 và Kế hoạch phát triển nhà ở xã hội của thành phố Hà Nội giai đoạn 2021 - 2025 (đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 3627/QĐ-UBND ngày 03/10/2022 và số 1186/QĐ-UBND ngày 23/02/2023).

- Khai thác, sử dụng hiệu quả quỹ đất, xây dựng khu nhà ở xã hội đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; giải quyết nhu cầu bức thiết về nhà ở cho cán bộ chiến sỹ Bộ Công an.

- Làm cơ sở nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư xây dựng theo quy định và để quản lý đầu tư xây dựng theo quy hoạch.

b. Nguyên tắc điều chỉnh:

- Giữ nguyên quy mô diện tích các thành phần chức năng sử dụng đất tại khu đất nghiên cứu điều chỉnh theo quy hoạch phân khu được duyệt; điều chỉnh chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc về tầng cao đất nhóm nhà ở xây dựng mới để xây dựng công trình nhà ở cao tầng nhằm khai thác hiệu quả quỹ đất và bổ sung thêm quỹ nhà ở xã hội; không thay đổi mạng lưới đường giao thông và không làm ảnh hưởng hệ thống hạ tầng kỹ thuật khung theo quy hoạch phân khu được duyệt; đảm bảo các chỉ tiêu hạ tầng xã hội tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng, Tiêu chuẩn thiết kế hiện hành.

- Các nội dung không thuộc phạm vi điều chỉnh cục bộ quy hoạch được giữ nguyên theo Quy hoạch phân khu đô thị N9, tỷ lệ 1/5000 được duyệt và các quyết định, quy định khác có liên quan của cấp thẩm quyền.

3. Nội dung quy hoạch:

3.1. Nội dung quy hoạch sử dụng đất:

Theo quy hoạch phân khu đô thị N9 tỷ lệ 1/5000 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 165/QĐ-UBND ngày 09/01/2013, khu đất nghiên cứu điều chỉnh cục bộ quy hoạch nằm trong ô quy hoạch ký hiệu 3-3 (có quy mô dân số cả ô quy hoạch là 4.173 người), được định hướng gồm các chức năng sau: Đất nhóm nhà ở xây dựng mới (với các chỉ tiêu: Mật độ xây dựng 30-49%, tầng cao 2-6 tầng); đất cây

xanh cảnh quan, đơn vị ở (với các chỉ tiêu: Mật độ xây dựng 5%, tầng cao 01 tầng); đất đường giao thông.

Nay điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị N9 tại khu đất thuộc ô quy hoạch ký hiệu 3-3 nêu trên với nội dung như sau:

- Giữ nguyên quy mô, hướng tuyến các tuyến đường giao thông theo quy hoạch (diện tích khoảng 4,7ha).

- Giữ nguyên quy mô diện tích đất cây xanh đơn vị ở (khoảng 1,7ha) và đất nhóm nhà ở xây dựng mới (khoảng 4,3ha), trong đó:

+ Hoán đổi vị trí ô đất nhóm nhà ở xây dựng mới (nằm phía Bắc ranh giới nghiên cứu) có quy mô diện tích khoảng 1,0ha với ô đất cây xanh đơn vị ở có quy mô khoảng 1,4ha (nằm liền kề phía Nam).

+ Điều chỉnh phần đất nhóm nhà ở xây dựng mới (giáp khu đất cây xanh đơn vị ở) có quy mô khoảng 0,4ha thành đất cây xanh đơn vị ở để đảm bảo chỉ tiêu (quy mô diện tích khoảng 1,7ha) theo Quy hoạch phân khu đô thị N9 được duyệt.

- Điều chỉnh chỉ tiêu tầng cao của đất nhóm nhà ở xây dựng mới từ tối đa 6 tầng lên tối đa 12 tầng.

- Điều chỉnh quy mô dân số ô quy hoạch ký hiệu 3-3 từ 4.173 người lên thành 6.673 người (tăng khoảng 2.500 người).

**Bảng tổng hợp các chỉ tiêu sử dụng đất  
tại khu đất điều chỉnh cục bộ quy hoạch.**

(thuộc ô quy hoạch 3-3 trong Quy hoạch phân khu đô thị N9)

| TT | Theo QHPK N9<br>tỷ lệ 1/5000 được duyệt |             |          |          | Nội dung<br>điều chỉnh cục bộ quy hoạch |             |          |          |
|----|-----------------------------------------|-------------|----------|----------|-----------------------------------------|-------------|----------|----------|
|    | Nội dung                                | Diện tích   | MĐXD     | Tầng cao | Nội dung                                | Diện tích   | MĐXD     | Tầng cao |
|    |                                         | ha          | %        | tầng     |                                         | ha          | %        | tầng     |
| 1  | Đất nhóm nhà ở xây dựng mới             | 4,3         | 30-49    | 2-6      | Đất nhóm nhà ở xây dựng mới.            | 4,3         | 30-49    | 2-12     |
| 2  | Đất cây xanh đơn vị ở                   | 1,7         | 5        | 1        | Đất cây xanh đơn vị ở                   | 1,7         | 5        | 1        |
| 3  | Đất đường giao thông                    | 4,7<br>(*)  | -        | -        | Đất đường giao thông                    | 4,7<br>(*)  | -        | -        |
| 4  | <b>Tổng</b>                             | <b>10,7</b> | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>Tổng</b>                             | <b>10,7</b> | <b>-</b> | <b>-</b> |

**Bảng tổng hợp các chỉ tiêu sử dụng đất ô quy hoạch 3-3  
trong Quy hoạch phân khu đô thị N9**

| Chức năng                                                                                           | Chỉ tiêu đất đơn vị ở ô quy hoạch 3-3 theo QHPK N9 được duyệt. |                     |          |     |                 |     | Chỉ tiêu đất đơn vị ở ô quy hoạch 3-3 điều chỉnh. |                     |          |     |                 |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|---------------------|----------|-----|-----------------|-----|---------------------------------------------------|---------------------|----------|-----|-----------------|-----|
|                                                                                                     | Dân số 4.173 người                                             |                     |          |     |                 |     | Dân số 6.673 người (**)                           |                     |          |     |                 |     |
|                                                                                                     | Diện tích (ha)                                                 | Chỉ tiêu (m2/người) | MĐXD (%) |     | Tầng cao (tầng) |     | Diện tích (ha)                                    | Chỉ tiêu (m2/người) | MĐXD (%) |     | Tầng cao (tầng) |     |
|                                                                                                     |                                                                |                     | min      | max | min             | max |                                                   |                     | min      | max | min             | max |
| <b>ĐẤT ĐƠN VỊ Ở</b>                                                                                 | 14,20                                                          | 34,04               | 29       | 49  | 1               | 6   | 14,20                                             | 21,28               | 29       | 49  | 1               | 12  |
| <b>Đất công cộng</b><br>(phục vụ thường xuyên: thương nghiệp, văn hóa, y tế, hành chính xã- phường) | 0,68                                                           | 1,63                | 20       | 40  | 3               | 5   | 0,68                                              | 1,02                | 20       | 40  | 3               | 5   |
| <b>Đất cây xanh</b><br>(sân chơi - luyện tập, sân vườn dạo)                                         | 0,93                                                           | 2,23                | 0        | 5   | 0               | 1   | 0,93                                              | 1,39                | 0        | 5   | 0               | 1   |
| <b>Trường THCS</b>                                                                                  | 0,62                                                           | 1,49                | 14       | 35  | 1               | 4   | 0,62                                              | 0,93                | 14       | 35  | 1               | 4   |

|                         |      |       |    |    |   |   |      |       |    |    |   |             |
|-------------------------|------|-------|----|----|---|---|------|-------|----|----|---|-------------|
| <b>Trường Tiểu học</b>  | 0,83 | 1,99  | 14 | 35 | 1 | 4 | 0,83 | 1,24  | 14 | 35 | 1 | 4           |
| <b>Trường mầm non</b>   | 0,46 | 1,10  | 14 | 40 | 1 | 2 | 0,46 | 0,69  | 14 | 40 | 1 | 2           |
| <b>Đất nhóm ở</b>       | 7,73 | 18,52 | 30 | 49 | 2 | 6 | 7,73 | 11,58 | 30 | 49 | 2 | 12<br>(***) |
| <b>Đường giao thông</b> | 2,95 | 7,07  |    |    |   |   | 2,95 | 4,42  |    |    |   |             |

**Ghi chú :**

- (\*) Đất đường giao thông bao gồm: Đường liên khu vực có mặt cắt  $B = 40 \div 45m$ ; đường chính khu vực có mặt cắt  $B = 24 \div 28m$ ; đường khu vực có mặt cắt  $B = 18 \div 22m$ .

- (\*\*) Quy mô dân số của ô quy hoạch 3-3 tăng khoảng 2.500 người được cân đối, tính toán bổ sung cho dự án khu nhà ở xã hội nêu trên; đảm bảo các chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD, Tiêu chuẩn thiết kế có liên quan.

- (\*\*\*) Tầng cao công trình (tối đa 12 tầng) áp dụng đối với đất nhóm nhà ở xây dựng mới trong ranh giới nghiên cứu điều chỉnh quy hoạch.

- Ranh giới, diện tích đất, bố cục công trình xây dựng và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc tại các ô đất sẽ được chính xác hoá tại giai đoạn nghiên cứu lập quy hoạch tỷ lệ 1/500 và lập dự án đầu tư, tuân thủ các quy định pháp luật hiện hành và định hướng điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu được duyệt, khớp nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực.

### 3.2. Về tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- Nghiên cứu tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan các công trình tại khu đất đảm bảo hài hòa với cảnh quan chung khu vực; phù hợp với tính chất, chức năng sử dụng công trình (lưu ý đối với các công trình có tính chất an ninh, quốc phòng); tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng, tiêu chuẩn thiết kế hiện hành.

- Giải pháp thiết kế các hạng mục công trình trên khu đất cần thống nhất về hình thức kiến trúc, màu sắc, vật liệu hoàn thiện tạo tổng thể công trình đồng bộ; đáp ứng yêu cầu sử dụng thuận tiện, các yêu cầu chịu lực, phòng chống cháy nổ, động đất, thoát người... tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 01:2021/BXD, QCVN 06:2022/BXD, Thông tư số 09/2023/TT-BXD về việc ban hành Sửa đổi 1:2023 QCVN 06:2022/BXD và các quy định pháp luật hiện hành khác có liên quan.

- Đảm bảo diện tích cây xanh, diện tích bãi 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, được cơ quan quản lý chuyên ngành thỏa thuận. Giải pháp thiết kế chiếu sáng đảm bảo tiết kiệm điện năng, nghiên cứu bố trí chiếu sáng công cộng cho các vị trí kiến trúc tiểu cảnh, đường dạo.

- Nghiên cứu bố trí giao thông tại các công trình trên ô đất nhằm đảm bảo an toàn, đồng thời tổ chức đầu nối giao thông nội bộ với mạng lưới giao thông bên ngoài hợp lý, tránh xung đột gây mất an toàn giao thông.

### 3.3. Về hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

- Giữ nguyên quy hoạch mạng lưới đường giao thông, hệ thống hạ tầng kỹ thuật xung quanh ô đất theo Quy hoạch phân khu đô thị N9 đã được phê duyệt. Hệ thống đường vào nhà, hạ tầng kỹ thuật, không gian xây dựng ngầm nội bộ các ô đất sẽ được xác định cụ thể ở giai đoạn lập quy hoạch chi tiết tiếp theo sau.

- Đối với các ô đất bãi đỗ xe công cộng trong ô quy hoạch, nghiên cứu giải pháp xây dựng thành gara nhiều tầng (ngầm/nổi) để đảm bảo đáp ứng nhu cầu đỗ xe chung của khu vực.

**Điều 2. Tổ chức thực hiện:**

- UBND xã Đông Anh hoàn thiện hồ sơ bản vẽ đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị N9, tỷ lệ 1/5000 tại khu đất thuộc ô quy hoạch ký hiệu 3-3 (khu đất nghiên cứu xây dựng Khu nhà ở xã hội cho cán bộ chiến sỹ Bộ Công an) gửi Sở Quy hoạch - Kiến trúc kiểm tra, xác nhận phù hợp với nội dung Quyết định này và lưu trữ hồ sơ đồ án quy hoạch theo quy định.

- UBND xã Đông Anh chủ trì, phối hợp với Sở Quy hoạch - Kiến trúc tổ chức công bố công khai đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị N9, tỷ lệ 1/5000 tại khu đất thuộc ô quy hoạch ký hiệu 3-3 (khu đất nghiên cứu xây dựng Khu nhà ở xã hội cho cán bộ chiến sỹ Bộ Công an) để các tổ chức, cơ quan có liên quan và nhân dân được biết.

- Đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu được duyệt làm cơ sở để các Sở, ngành Thành phố có liên quan thực hiện quản lý nhà nước theo chức năng nhiệm vụ được giao; tổ chức thực hiện các bước tiếp theo của quy hoạch dự án đầu tư theo quy định.

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

Chánh Văn phòng UBND Thành phố; Giám đốc, Thủ trưởng các Sở, ngành Thành phố: Quy hoạch - Kiến trúc, Tài chính, Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường; Bộ Tư lệnh Thủ đô, Công an Thành phố, Viện Quy hoạch xây dựng; Chủ tịch UBND xã Đông Anh; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- Chủ tịch UBND Thành phố;
- Các PCT UBND Thành phố;
- VPUBTP: CVP, các PCVP,
- các phòng: TH, KGVX, ĐT;
- Lưu VT, ĐT<sub>Hn</sub>.

44930

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

**Dương Đức Tuấn**