

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch phân khu đô thị
thể thao Olympic - Khu B, tỷ lệ 1/2000**

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 66.1/2025/NQ-CP ngày 18/7/2025 của Chính phủ quy định xử lý khó khăn, vướng mắc về việc lập mới, điều chỉnh và phê duyệt quy hoạch phân khu đối với khu vực hình thành đô thị khi thực hiện sắp xếp đơn vị hành chính các cấp và tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/06/2025 của Chính phủ Quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn; số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/07/2025 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 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 Quyết định số 39/2025/QĐ-UBND ngày 30/6/2025 của UBND thành phố Hà Nội về việc ban hành Quy chế làm việc của UBND thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 5244/QĐ-UBND ngày 20/10/2025 của UBND thành phố Hà Nội về việc điều chỉnh bổ sung danh mục, kế hoạch thực hiện các đồ án quy hoạch tại Quyết định số 4202/QĐ-UBND ngày 11/8/2025 của UBND Thành phố về việc ban hành Kế hoạch triển khai cụ thể hóa đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065 (đợt 1);

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 5360/TTr-QHKT-(QKD+HTKT) ngày 28/10/2025 và Báo cáo thẩm định số 5359/BC-QHKT-(QKD+HTKT) ngày 28/10/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu đô thị thể thao Olympic - Khu B, tỷ lệ 1/2000 với các nội dung chủ yếu sau:

1. Tên Nhiệm vụ: Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu đô thị thể thao Olympic - Khu B, tỷ lệ 1/2000.



2. Vị trí, phạm vi và diện tích nghiên cứu lập quy hoạch.

a) Vị trí, phạm vi ranh giới: Khu vực nghiên cứu lập Quy hoạch phân khu đô thị thể thao Olympic, tỷ lệ 1/2000 thuộc địa giới hành chính các xã Thường Tín, Tam Hưng, Thượng Phúc, Dân Hòa - thành phố Hà Nội, được giới hạn:

- Phía Bắc giáp đường Vành đai 4.
- Phía Nam Trùng ranh giới hành chính xã Dân Hòa và Thượng Phúc.
- Phía Đông trùng tuyến đường sắt cao tốc Bắc Nam.
- Phía Tây giáp với Quốc lộ 21C.

b) Quy mô nghiên cứu và lập quy hoạch phân khu:

- Quy mô nghiên cứu quy Quy hoạch phân khu đô thị thể thao Olympic, tỷ lệ 1/2000 khoảng 16.081 ha (*được xác định theo Quyết định số 5244/QĐ-UBND ngày 20/10/2025 của UBND Thành phố nhằm đảm bảo khớp nối đồng bộ trong tổng thể nghiên cứu Quy hoạch phân khu đô thị thể thao Olympic (phân khu đô thị Thể thao phía Nam đô thị Trung tâm của Thành phố, trên cơ sở mở rộng, điều chỉnh ranh giới nghiên cứu các phân khu đô thị có liên quan)*).

- Quy mô lập Quy hoạch phân khu đô thị thể thao Olympic - Khu B, tỷ lệ 1/2000 khoảng 4.560 ha.

(*Phạm vi, ranh giới, quy mô lập quy hoạch sẽ được xác định chính xác trong quá trình lập Quy hoạch phân khu đô thị*).

3. Thời hạn quy hoạch: đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065.

4. Tính chất, chức năng của khu vực nghiên cứu quy hoạch:

- Phát triển đô thị thể thao, đô thị dịch vụ gắn với Khu liên hợp thể thao (sân vận động đẳng cấp quốc tế).

- Phát triển mới trục không gian phía Nam gắn với trục văn hóa Mỹ Đình - Ba Sao - Bái Đính; kết nối di sản Thăng Long - Hoa Lư, gắn với vùng di tích Hương Sơn - Tam Chúc, đồng bộ với trục quốc lộ 1A, 1B, đường Hồ Chí Minh, kết nối cao tốc Tây Bắc và các tỉnh phía Nam, tạo không gian và động lực phát triển mới.

- Bổ sung hoàn chỉnh, kết nối hệ thống hạ tầng giao thông, hạ tầng đô thị, hình thành tại khu vực (đường Vành đai 4, tổ hợp TOD ga Ngọc Hồi, đường sắt tốc độ cao Bắc - Nam, đường sắt Quốc gia, hệ thống đường sắt đô thị, đảm bảo phát triển đô thị hiện đại, đồng bộ, bền vững, tiếp cận nội đô thông qua hệ thống đường sắt đô thị trong vòng 15 phút, có sức hút lớn để từng bước giảm mật độ tập trung dân cư trong khu vực nội đô lịch sử.

- Nghiên cứu định hướng phát triển đô thị trên tổng thể khu vực nghiên cứu hướng tới đô thị thông minh, xanh, tuần hoàn, kết nối đồng bộ, hài hòa với các khu vực lân cận, đảm bảo thuận lợi cho người dân tiếp cận, đáp ứng một đô thị tầm cỡ tại khu vực cửa ngõ phía Nam của Thủ đô.

- Khai thác cảnh quan, mặt nước tự nhiên sông Nhuệ để hình thành trục không gian phía Nam Hà Nội với hệ thống công viên cây xanh mặt nước hoàn chỉnh, kết nối với hệ thống vành đai xanh, hành lang xanh Thành phố, thúc đẩy phát triển dịch vụ du lịch - văn hóa.

- Phân bổ và bổ sung quy mô dân số phù hợp với mô hình phát triển mới, đảm bảo các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế trong nước,



tiêu chuẩn thiết kế nước ngoài, giảm áp lực cho hạ tầng cơ sở đô thị khu vực nội đô lịch sử.

- Hình thành các vùng đệm quanh các làng xóm hiện hữu, kiểm soát sự phát triển đô thị hóa. Tôn tạo, phát huy giá trị lịch sử, hình thành các hành lang bảo vệ môi trường, cảnh quan, cân bằng môi trường trong đô thị.

- Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch phân khu đô thị có các chức năng sử dụng đất chính cơ bản như sau: Đất thể dục thể thao; Đất đơn vị ở (hiện trạng, quy hoạch); Đất hạ tầng kỹ thuật đầu mối; Đất hỗn hợp; Đất dịch vụ công cộng đô thị; Đất trường trung học phổ thông; Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị; đất cây xanh chuyên dụng, Đất hạ tầng kỹ thuật khác cấp đô thị; Đất di tích, tôn giáo; Đất An ninh; Đất quốc phòng; mặt nước; Đất đường giao thông; Đất HTKT ngoài đô thị; Đất sản xuất nông nghiệp...

(Các chức năng cụ thể sẽ được xác định trong quá trình lập quy hoạch phân khu đô thị trên cơ sở phù hợp với chủ trương các cấp có thẩm quyền và các quy định hiện hành).

5. Mục tiêu, nhiệm vụ:

- Bám sát, phân tích thực thi các nhiệm vụ theo định hướng Nghị quyết số 81/2023/QH15 ngày 09/01/2023 của Quốc hội về Quy hoạch tổng thể quốc gia thời kỳ 2021-2023, tầm nhìn đến năm 2050: “Tập trung phát triển kết cấu hạ tầng đô thị và hạ tầng kết nối đồng bộ, hiện đại, bao gồm các trục từ Hà Nội kết nối với các đô thị lớn của vùng, các đường vành đai 4, vành đai 5 vùng Thủ đô Hà Nội và các tuyến đường sắt đô thị, đường sắt vành đai phía Đông thành phố Hà Nội, thúc đẩy liên kết và lan tỏa phát triển kinh tế - xã hội cho cả khu vực phía Bắc. Hình thành các vành đai công nghiệp, đô thị, dịch vụ dọc theo các đường vành đai 4, vành đai 5 vùng Thủ đô Hà Nội”.

- Cụ thể hóa chủ trương của các cấp lãnh đạo Nhà nước và Thành phố; phù hợp với tình hình, xu hướng phát triển mới và định hướng Quy hoạch Thủ đô Hà Nội thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1569/QĐ-TTg ngày 12/12/2024; Hình thành một quần thể đô thị thể thao, dịch vụ du lịch, sinh thái phía Nam của thành phố Hà Nội, với khu liên hợp thể thao, các ”làng Olympic” đẳng cấp khu vực, quốc tế đáp ứng các tiêu chuẩn, điều kiện để có thể tổ chức được đại hội thể thao Châu Á, Thế vận hội Olympic.

- Xác định phạm vi, ranh giới, diện tích, quy mô đất đai, dân số (bao gồm cả dân số vãng lai) và các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đô thị; các yêu cầu phát triển đối với các khu vực cải tạo, khu vực bảo tồn (nếu có), khu vực xây dựng mới...

- Mở rộng không gian vùng đô thị phía Nam Thành phố; khớp nối đồng bộ, bổ sung hoàn chỉnh, kết nối đồng bộ hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật khu vực đô thị và nông thôn. Hình thành đô thị hiện đại, thông minh, đô thị nén (TOD), sinh thái đáp ứng vai trò động lực (đầu mối về giao thông) để thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội cho khu vực cửa ngõ phía Nam của Thủ đô.

- Rà soát nghiên cứu, tăng cường, bổ trợ thêm hệ thống đường trục, đường nội bộ phục vụ nhu cầu kết nối giao thông, hạ tầng kỹ thuật, môi trường cảnh quan đặc thù trong khu vực.



- Các khu vực chức năng đô thị, hạ tầng xã hội, nhà ở (nhà ở thương mại, sinh thái, nhà ở xã hội, nhà ở tái định cư) cần có giải pháp tương hỗ với các chức năng quan trọng trong khu vực lập quy hoạch phân khu đô thị (giáo dục, đào tạo, y tế, Khu liên hợp thể thao...) tạo sự liên kết, đồng bộ, phát triển bền vững.

- Xác định các nguyên tắc, yêu cầu tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan đối với các khu vực chức năng, các không gian đặc trưng và cấu trúc đô thị, đảm bảo phát triển ổn định, bền vững. Xác định khung kết cấu hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, đề xuất các hạng mục ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện.

- Cụ thể hóa các chỉ tiêu quy hoạch hạ tầng kỹ thuật đô thị; các yêu cầu phát triển đối với các khu vực cải tạo, chỉnh trang, xây dựng mới, phù hợp với chủ trương tại Thông báo số 505/TB-VPCP ngày 22/9/2025 của Văn phòng Chính phủ.

- Khớp nối tạo sự liên kết đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, phát triển bền vững; quy hoạch hạ tầng kỹ thuật phù hợp với các định hướng quy hoạch cấp trên và phát triển theo hướng đô thị xanh, hiện đại, thông minh; khớp nối các đồ án quy hoạch, dự án đầu tư đã, đang được triển khai thực hiện theo chủ trương của các cấp thẩm quyền.

- Thống kê, rà soát các quy hoạch đô thị, nông thôn các cấp độ đã thực hiện để xác định các nội dung còn phù hợp, kế thừa phát triển.

- Là cơ sở để xác định các dự án đầu tư xây dựng trong đô thị và lập quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư theo quy định.

6. Dự báo sơ bộ về quy mô dân số, các nhu cầu về cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội:

- Dự báo sơ bộ dân số đến năm 2045 khoảng $250.000 \div 285.000$ người.

(Quy mô dân số cụ thể sẽ được xem xét trong quá trình nghiên cứu lập Quy hoạch phân khu đô thị thể thao Olympic - Khu B, tỷ lệ 1/2.000, đảm bảo cân đối hài hòa trong 04 phân khu thành phần).

- Tổng hợp chỉ tiêu dự kiến áp dụng:

+ Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc cơ bản:

	Chức năng	Chỉ tiêu
1	Đất dân dụng	45 - 100 m ² /người
2	Đất đơn vị ở	≥ 15 m ² /người
3	Đất dịch vụ - công cộng cấp đô thị	4 - 5 m ² /người
4	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị	≥ 10 m ² /người
<i>Ghi chú: Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất các công trình dịch vụ - công cộng cấp đô thị và đơn vị ở sẽ được xác định chính xác ở giai đoạn lập đồ án quy hoạch, đảm bảo phù hợp định hướng Điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội, tuân thủ QCVN 01:2021/BXD, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và đặc thù, tích chất của khu vực.</i>		

+ Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật cơ bản:

	Chức năng	Chỉ tiêu đề xuất
-	Tỷ lệ đất giao thông (tính đến đường phân khu vực)	$\geq 18\%$ (đất xây dựng đô thị).



	Chức năng	Chỉ tiêu đề xuất
-	Giao thông tỉnh	Tuân thủ theo Quy chuẩn, Tiêu chuẩn hiện hành và Quyết định số 1218/QĐ-UBND ngày 08/4/2022.
-	Mật độ mạng lưới đường (tính đến đường phân khu vực)	$\geq 10 \text{ km/km}^2$
-	Cấp nước:	
	+ Sinh hoạt	$\geq 200 \text{ Lít/người-ngày đêm}$
	+ Đất công cộng đơn vị ở, trường học (THCS, TH, mầm non):	$\geq 15 \text{ \% nước sinh hoạt}$
-	Cấp điện:	
	+ Sinh hoạt	$\geq 0,8 \text{ KW/người}$
	+ Đất công cộng cây xanh, trường học, đường giao thông ... trong đơn vị ở	$\geq 25 \text{ \% điện sinh hoạt}$
-	Thông tin liên lạc	
	+ Sinh hoạt	$\geq 0,25 \text{ Line/ người}$
	+ Đất công cộng đơn vị ở, trường học (THCS, TH, mầm non)	$\geq 10 \text{ Line/ trường}$
	+ Đất công trình đầu mối HTKT	$\geq 10 \text{ Line/ công trình đầu mối}$
	+ Đất công nghiệp, Logistics, kho tàng	$\geq 10 \text{ Line/ trường}$
-	Thoát nước thải	Lấy theo tiêu chuẩn cấp nước
-	Vệ sinh môi trường	
	+ Chất thải rắn sinh hoạt	$\geq 1,3 \text{ Kg/người-ngày}$
	+ Chất thải rắn công nghiệp:	$\geq 0,3 \text{ tấn/ha/ ngày}$

Ghi chú: Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc cụ thể sẽ được xem xét trong giai đoạn nghiên cứu lập Quy hoạch phân khu đô thị tỷ lệ 1/2000, đảm bảo cân đối chung cho tổng thể quy hoạch phân khu đô thị thể thao Olympic (gồm 4 khu A, B, C, D); phù hợp với chủ trương tại Thông báo số 505/TB-VPCTP ngày 22/9/2025 của Văn phòng Chính phủ, định hướng Điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội, Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng, tiêu chuẩn thiết kế, quy mô, tính chất công trình và các quy định hiện hành liên quan.

7. Nội dung và thành phần hồ sơ:

Thành phần và nội dung hồ sơ sản phẩm quy hoạch được lập theo quy định tại Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/07/2025 của Chính phủ; Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/06/2025 của Bộ Xây dựng; Tuân thủ các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành, các quy định khác có liên quan và Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu đô thị thể thao Olympic - Khu B, tỷ lệ 1/2000 được duyệt.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

- Đơn vị thực hiện tổ chức lập quy hoạch: Ban quản lý đồ án quy hoạch kiến trúc



(trực thuộc Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội).

- Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Lựa chọn tổ chức tư vấn theo hình thức chỉ định thông thường theo quy định của pháp luật về đấu thầu.

- Cơ quan thẩm định: Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội.

- Cơ quan phê duyệt: Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội.

- Thời gian lập đồ án: Thực hiện theo yêu cầu của UBND Thành phố và không quá 09 tháng (theo quy định tại Điều 4 Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/07/2025 của Chính phủ).

- Sở Quy hoạch - Kiến trúc có trách nhiệm tổ chức kiểm tra xác nhận Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu đô thị thể thao Olympic - Khu B, tỷ lệ 1/2000 phù hợp với Quyết định phê duyệt của UBND Thành phố; Lưu trữ hồ sơ theo quy định.

- Ban quản lý đồ án quy hoạch kiến trúc (trực thuộc Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội) chịu trách nhiệm về tính chính xác của số liệu, tài liệu; thực hiện theo đúng tiến độ và các quy định hiện hành của Nhà nước và Thành phố về quản lý quy hoạch, đầu tư và xây dựng; phối hợp chặt chẽ với các sở, ngành có liên quan, UBND các phường, xã trong ranh giới lập quy hoạch phân khu, các cơ quan, tổ chức, cộng đồng dân cư khu vực để tiến hành nghiên cứu triển khai theo quy định hiện hành.

- Dự toán kinh phí: Thực hiện theo Thông tư số 17/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng Ban hành định mức, phương pháp lập và quản lý chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn và giảm trừ các kinh phí đã thực hiện trước đây theo chỉ đạo của UBND Thành phố tại Quyết định số 5244/QĐ-UBND ngày 20/10/2025.

- Giao Ban quản lý đồ án quy hoạch kiến trúc phê duyệt dự toán, kế hoạch lựa chọn nhà thầu theo quy định của pháp luật.

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

Chánh Văn phòng UBND Thành phố, Giám đốc các Sở: Quy hoạch - Kiến trúc, Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Văn hóa và Thể thao, Du lịch, Giáo dục và Đào tạo, Y tế; Viện Nghiên cứu Phát triển kinh tế - xã hội Hà Nội; Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội; Ban Quản lý đồ án quy hoạch kiến trúc; Chủ tịch UBND các phường, xã trong ranh giới lập quy hoạch phân khu; Thủ trưởng các sở, ban ngành, cơ quan, đơn vị và các 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 (để b/cáo);
- Các PCT UBND Thành phố;
- VPUBTP: CVP, các PCVP, các phòng: ĐT, TH;
- Lưu: VT.

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

Dương Đức Tuấn

