

Số: /BC-BĐT

Hà Nội, ngày tháng năm 2025

BÁO CÁO THẨM TRA

Về việc xin ý kiến HĐND Thành phố về chủ trương triển khai thực hiện

Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị thể thao Olympic

(Ban Đô thị trình tại Kỳ họp thứ 29 - Kỳ họp chuyên đề năm 2025

HĐND thành phố Hà Nội khóa XVI, nhiệm kỳ 2021-2026)

Kính gửi: Hội đồng nhân dân thành phố Hà Nội.

Thực hiện quy định của Luật và phân công của Thường trực HĐND Thành phố, dưới sự chủ trì của đồng chí Phó Chủ tịch thường trực HĐND Thành phố, Ban Đô thị HĐND Thành phố đã chủ trì, phối hợp với các Ban của HĐND Thành phố tổ chức thẩm tra nội dung Báo cáo số 538/TTr-UBND ngày 13/12/2025 về việc xin ý kiến HĐND Thành phố về chủ trương triển khai thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị thể thao Olympic do UBND Thành phố trình HĐND Thành phố tại Kỳ họp thứ 29 - Kỳ họp chuyên đề năm 2025 của HĐND thành phố Hà Nội khóa XVI, nhiệm kỳ 2021-2026. Ban Đô thị kính báo cáo HĐND Thành phố kết quả thẩm tra như sau:

I. Về hồ sơ trình:

1. Báo cáo số 538/TTr-UBND ngày 13/12/2025 về việc xin ý kiến HĐND Thành phố về chủ trương triển khai thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị thể thao Olympic c.

2. Nghị quyết số 258/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội về thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù để thực hiện các dự án lớn, quan trọng trên địa bàn Thủ đô.

3. 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.

4. Quyết định số 6138/QĐ-UBND ngày 10/12/2025 của Chủ tịch UBND Thành phố thành lập Hội đồng thẩm định Thành phố để thẩm định hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư, trình quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị thể thao Olympic.

5. Báo cáo số 14/BC-HĐTĐ ngày 13/12/2025 của Hội đồng thẩm định Thành phố về kết quả thẩm định đề xuất Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị thể thao Olympic.

6. Các tài liệu khác liên quan:

- Hồ sơ đề xuất chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị thể thao Olympic của Liên danh 05 nhà đầu tư: Công ty Cổ phần Vinhomes, Công ty Cổ phần đầu tư bất động sản Ngọc Hồi, Công ty TNHH đầu tư và phát triển thương mại Ngọc Quý, Công ty Cổ phần nghiên cứu đầu tư và phát triển Tương Lai, Công ty Cổ phần đầu tư và kinh doanh Nam An.

- Ý kiến tham gia thẩm định của các sở, ngành, địa phương: Sở Xây dựng (Văn bản số 17476/SXD-PTĐT ngày 11/12/2025 và văn bản số 17626/SXD-PTĐT ngày 12/12/2025), Sở Quy hoạch - Kiến trúc (Văn bản số 6412/QHKT-QKĐ ngày 11/12/2025), Sở Nông nghiệp và Môi trường (Văn bản số 10738/SNNMT-QHKHSDĐ ngày 12/12/2025), Sở Tư pháp (Văn bản số 5735/STP-VBPQ ngày 11/12/2025), UBND xã Đại Thanh (Văn bản số 830/UBND-KT ngày 11/12/2025), UBND xã Ngọc Hồi (Văn bản số 652/UBND-KT ngày 12/12/2025), UBND xã Nam Phú (Văn bản số 736/UBND-KT ngày 12/12/2025), UBND xã Thường Tín UBND xã (942/UBND-KT ngày 12/12/2025), UBND xã Chương Dương (Văn bản số 1392/UBND-KT ngày 12/12/2025), UBND xã Thượng Phúc (Văn bản số 841/UBND-KT ngày 11/12/2025), UBND xã Bình Minh (Văn bản số 1392/UBND-KT ngày 11/12/2025), UBND xã Tam Hưng (Văn bản số 1276/UBND-KT ngày 11/12/2025), UBND xã Thanh Oai (Văn bản số 1917/UBND-KT ngày 11/12/2025), UBND xã Dân Hoà (Văn bản số 809/UBND-KT ngày 11/12/2025) và ý kiến kết luận của Hội đồng thẩm định Thành phố tại cuộc họp ngày 11/12/2025

II. Nội dung đề xuất tại Báo cáo số 538/TTr-UBND ngày 13/12/2025 của UBND thành phố Hà Nội

Tên dự án: Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị thể thao Olympic

II. 1. Dự án đầu tư tổng thể:

1. Tên Dự án: Dự án Khu đô thị thể thao Olympic.

2. Mục tiêu đầu tư: Đầu tư xây dựng Khu đô thị thể thao Olympic với tổ hợp liên hiệp thể thao để Thủ đô Hà Nội đủ điều kiện đăng cai các sự kiện thể thao lớn tầm Châu lục và Quốc tế như: Đăng cai tổ chức sự kiện Đại hội Thể thao châu Á (ASIAD), Thế vận hội OLYMPIC....Khớp nối hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật khu vực nghiên cứu và các dự án xung quanh đảm bảo đồng bộ về tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và hạ tầng kỹ thuật. Việc đầu tư xây dựng nhà ở và các công trình để kinh doanh theo hình thức bán, cho thuê, cho thuê mua và các hình thức khác phải phù hợp với quy định của pháp luật.

3. Địa điểm thực hiện: thuộc phạm vi 11 xã Đại Thanh, Ngọc Hồi, Nam Phú, Thường Tín, Hồng Vân, Chương Dương, Thượng Phúc, Bình Minh, Tam Hưng, Thanh Oai, Dân Hoà, thành phố Hà Nội.

4. Quy mô dự án đầu tư dự kiến:

Quy mô diện tích thực hiện dự án khoảng 9.171 ha, dự kiến phân chia thành

04 dự án thành phần theo các phân khu chính:

- Dự án thành phần Phân khu A: Phát triển đô thị mới gắn với mô hình TOD (đô thị nén) và có tính đến việc là đầu mối giao thông kết nối, hỗ trợ cho Khu liên hợp thể thao (sân vận động đẳng cấp quốc tế) nằm tại Khu B.

- Dự án thành phần Phân khu B: Phát triển đô thị thể thao, đô thị dịch vụ gắn với Khu liên hợp thể thao (sân vận động Trống Đồng đẳng cấp quốc tế). Trong đó đã bao gồm Tiểu dự án thành phần độc lập Ban đầu (đầu tư xây dựng Bãi đỗ xe khu tổ hợp thể thao thuộc Phân khu B) để phục vụ khởi công.

- Dự án thành phần Phân khu C: Phát triển đô thị thể thao, đô thị dịch vụ gắn với Khu liên hiệp thể thao (Sân vận động đẳng cấp quốc tế).

- Dự án thành phần Phân khu D: Phát triển đô thị thể thao, đô thị dịch vụ gắn với Khu liên hiệp thể thao (Sân vận động đẳng cấp quốc tế).

- Quy mô dân số: khoảng 751.000 người (cập nhật theo hồ sơ bổ sung của Nhà đầu tư).

5. Sơ bộ vốn đầu tư: Khoảng 925.651 tỷ đồng (cập nhật theo hồ sơ bổ sung của Nhà đầu tư).

II.2. Tiểu dự án thành phần độc lập Ban đầu thuộc dự án đầu tư tổng thể để phục vụ khởi công công trình:

1. Tên tiểu dự án thành phần Ban đầu: Bãi đỗ xe khu tổ hợp thể thao thuộc Phân khu B của Khu đô thị thể thao Olympic.

2. Địa điểm thực hiện: thuộc địa giới hành chính các xã Thượng Tín, Tam Hưng, Thượng Phúc, Dân Hòa - thành phố Hà Nội

3. Quy mô dự kiến: Tổng diện tích dự án khoảng 2,1ha.

4. Sơ bộ vốn đầu tư: Khoảng 72 tỷ đồng.

(Thông tin tổng thể Dự án đầu tư sẽ được chuẩn xác khi nhà đầu tư được lựa chọn hoàn thiện hồ sơ dự án trình cấp có thẩm quyền phê duyệt chủ trương đầu tư và phê duyệt dự án theo quy định).

III. Kết quả thẩm tra của Ban Đô thị HĐND Thành phố

1. Sự cần thiết:

Việc thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị thể thao Olympic, hình thành một quần thể đô thị thể thao, đồng bộ các chức năng tại khu vực phía Nam thành phố Hà Nội có thể tổ chức được đại hội thể thao Châu Á, Thế vận hội Olympic.

Tuy nhiên, cần bổ sung thêm đánh giá sự cần thiết đầu tư khu đô thị thể thao Olympic tại đây khi Bộ Công an đã triển khai thực hiện Công trình sân vận động thuộc trung tâm đào tạo bóng đá trẻ PVF (với diện tích 55.000m² với 60.000 chỗ ngồi, sau khi hoàn thành sẽ có sức chứa lớn nhất Việt Nam) thuộc quần thể tổ hợp thể thao - dịch vụ tại tỉnh Hưng Yên (công trình mới được khởi công ngày 19/10/2025).

2. Đánh giá sự phù hợp của đề xuất dự án đầu tư với các quy hoạch có liên quan:

Theo ý kiến của Sở Quy hoạch Kiến trúc tại Văn bản số 6414/QHKT-QKĐ ngày 11/12/2025: UBND Thành phố đã có các Quyết định: số 5397/QĐ-UBND, số 5398/QĐ-UBND, số 5399/QĐ-UBND và số 5400/QĐ-UBND ngày 30/10/2025 phê duyệt các nhiệm vụ Quy hoạch phân khu đô thị Thể thao Olympic (các khu A, B, C, D), tỷ lệ 1/2000. Hội đồng thẩm định Nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn đã tổ chức họp thông qua ngày 15/11/2025 và đã có các Thông báo kết luận số 5836/HĐTĐ, số 5837/HĐTĐ, số 5838/HĐTĐ và số 5839/HĐTĐ ngày 18/11/2025 để Ban quản lý Đồ án Quy hoạch Kiến trúc và Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội hoàn thiện các Đồ án Quy hoạch phân khu đô thị Thể thao Olympic (khu A, B, C, D), tỷ lệ 1/2000 đủ điều kiện trình cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định.

Đối với Dự án Khu đô thị thể thao Olympic: Về mục tiêu, quy mô dự án do Liên danh nhà đầu tư đề xuất nêu trên về cơ bản phù hợp với nội dung đã báo cáo UBND Thành phố và được nghiên cứu đồng thời trong quá trình nghiên cứu lập Quy hoạch phân khu đô thị Thể thao Olympic (các Khu A, B, C, D), tỷ lệ 1/2000. Quy mô diện tích, dân số cụ thể sẽ được xác định sau khi Quy hoạch phân khu đô thị, Quy hoạch chi tiết được duyệt theo quy định.

Đối với tiểu dự án Bãi đỗ xe khu tổ hợp thể thao thuộc Phân khu B của Khu đô thị thể thao Olympic phục vụ khởi công: Thực hiện chỉ đạo của UBND Thành phố, theo đề nghị Sở Nông nghiệp và Nông thôn, Sở Quy hoạch - Kiến trúc đã có văn bản số 5815/QHKT-QKĐ ngày 17/11/2025 cung cấp sơ bộ ranh giới (khoảng 125-135ha) phục vụ khảo sát, kiểm đếm khu vực dự kiến khởi công ngày 19/12/2025 thuộc Khu liên hợp thể thao (theo Phương án Quy hoạch phân khu đô thị Thể thao Olympic - Khu B, tỷ lệ 1/2000 đang nghiên cứu, trình thẩm định).

Hiện nay, Sở Quy hoạch - Kiến trúc đang thẩm định Quy hoạch phân khu đô thị Thể thao Olympic - Khu B, tỷ lệ 1/2000 (được hoàn thiện theo góp ý của Hội đồng thẩm định Nhiệm vụ quy hoạch, Quy hoạch đô thị và nông thôn và các cơ quan có liên quan) và Quy hoạch chi tiết, tỷ lệ 1/500 Khu liên hợp thể thao (khoảng 420ha), dự kiến báo cáo, trình UBND Thành phố phê duyệt trước 19/12/2025. Vị trí, ranh giới văn bản số 5815/QHKT-QKĐ ngày 17/11/2025 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc vẫn phù hợp các đồ án quy hoạch nêu trên.

3. Đánh giá sự phù hợp của Dự án với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; phương án giải phóng mặt bằng, di dân tái định cư:

a) Về sự phù hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất:

Theo Nghị quyết của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai (được Quốc hội khóa XV thông qua ngày 11/12/2025): “3. *Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương có trách nhiệm: ...b) Không tổ chức lập kế hoạch sử dụng đất 5 năm (2026-2030) của các thành phố trực thuộc Trung ương,*

quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện, quy hoạch sử dụng đất cấp xã, kế hoạch sử dụng đất cấp xã”.

b) Về phương án giải phóng mặt bằng, di dân tái định cư:

Liên danh nhà đầu tư đã cập nhật quy mô diện tích thực hiện dự án khoảng 9.171 ha và cập nhật chi phí bồi thường hỗ trợ tái định cư là khoảng 159.145 tỷ đồng.

Việc xác định nguồn gốc đất và giá trị chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư để giải phóng mặt bằng sẽ được thực hiện theo các quy định hiện hành.

2. Một số nội dung khác:

Ban Đô thị cơ bản thống nhất báo cáo HĐND Thành phố đồng ý thông qua chủ trương triển khai thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị thể thao Olympic. Trong quá trình triển khai các bước tiếp theo đề nghị UBND Thành phố lưu ý một số nội dung sau đây:

(1) Nội dung thẩm định cần căn cứ quy định tại dự thảo Nghị quyết của HĐND Thành phố về quy định hồ sơ, điều kiện, trình tự, thủ tục lập, thẩm định, quyết định chủ trương đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư, điều chỉnh chủ trương đầu tư đối với các dự án lớn, quan trọng trên địa bàn Thủ đô đã được HĐND Thành phố thông qua tại kỳ họp thứ 29.

(2) Thực hiện đánh giá sơ bộ tác động môi trường theo quy định tại khoản 1 Điều 29 Luật Bảo vệ môi trường năm 2020, nội dung đánh giá sơ bộ tác động môi trường phải thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 29 Luật Bảo vệ môi trường năm 2020.

Nội dung đánh giá chủ yếu như sau: nhận diện yếu tố nhạy cảm về môi trường (diện tích đất trồng lúa 02 vụ trở lên) để đánh giá tác động của việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất nông nghiệp đến đời sống của người dân bị thu hồi đất nông nghiệp, an ninh lương thực và hệ sinh thái nông nghiệp...; dự báo các tác động môi trường chính của dự án trên quy mô thực hiện dự án; lựa chọn công nghệ xử lý chất thải, biện pháp giảm thiểu các tác động môi trường...

(3) Dự án đang đề xuất chủ trương đầu tư chưa có trong Danh mục các dự án nhà ở, khu đô thị thuộc Kế hoạch phát triển nhà ở thành phố Hà Nội giai đoạn 2021- 2025 đã được UBND Thành phố phê duyệt. Đề nghị UBND Thành phố chỉ đạo cập nhật Kế hoạch phát triển nhà ở thành phố Hà Nội giai đoạn 2025-2030 để đảm bảo theo quy định.

(4) Nghiên cứu kỹ hệ thống thoát nước khu vực phía Nam Thành phố để đề xuất có các giải pháp, phương án tiêu, thoát nước phù hợp nhằm giảm tối thiểu tác động của thủy văn sông Hồng, sông Nhuệ và sông Đáy; hạn chế tối đa chênh lệch về độ cao giữa các khu vực đô thị để tránh gây ngập úng khu vực lân cận.

(5) Rà soát, xác định các công trình di tích, di sản văn hóa trong phạm vi nghiên cứu Dự án để đề xuất phương án bảo vệ phát huy giá trị của di sản văn hóa và các điều kiện theo quy định của pháp luật về di sản văn hóa.

(6) Nghiên cứu phương án quản lý, khai thác sau đầu tư các công trình thể

thao và thương mại, dịch vụ, có chiến lược dài hạn, mang lợi ích bền vững, tối ưu hiệu quả kinh tế - xã hội cho Thủ đô Hà Nội.

(7) Quan tâm đến vấn đề hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm cho các đối tượng khi nhà nước thu hồi đất.

(8) Bảo đảm an ninh, quốc phòng trong quá trình triển khai thực hiện dự án.

(9) Chỉ đạo nghiên cứu phương pháp xác định và kiểm soát chặt chẽ số liệu chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, tạm cư đối với đối tượng bị ảnh hưởng giải phóng mặt bằng bởi dự án cần đảm bảo tuân thủ quy định hiện hành về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hà Nội; khảo sát kỹ thực trạng, xác định rõ nhu cầu tái định cư cụ thể phục vụ dự án; và cập nhật đầy đủ hệ số bồi thường đất ở cho phù hợp để bảo tính khả thi, công bằng, minh bạch và khả năng chi trả kịp thời cho người dân khi thực hiện Dự án. Đánh giá tác động của dự án đến đời sống dân sinh và kinh tế - xã hội.

(10) Trong quá trình lập dự án cần nghiên cứu phương án thiết kế, tính kết nối hệ thống giao thông trong khu vực, kết nối với các địa phương, tỉnh/thành lân cận, các tuyến đường giao thông kết nối đường sắt đô thị. Khớp nối đồng bộ hạ tầng kỹ thuật của dự án với hạ tầng kỹ thuật khu vực xung quanh, phù hợp với các quy hoạch đã được phê duyệt; thỏa thuận khớp nối về ranh giới thực hiện giữa các dự án, tránh chồng lấn phạm vi thực hiện.

(11) Có hình thức tuyên truyền, công khai vận động phù hợp để người dân đồng thuận trong công tác GPMB đảm bảo tiến độ yêu cầu. Hạn chế tối đa trường hợp Dự án triển khai chậm so với tiến độ do công tác GPMB và không được đồng thuận cao của người dân.

(12) Xây dựng kế hoạch tổ chức thực hiện, tiến độ triển khai chi tiết Dự án, cơ chế giám sát tài chính.

IV. Về dự thảo Nghị quyết

Trên cơ sở ý kiến tiếp thu, giải trình của UBND Thành phố và kết quả thảo luận của đại biểu HĐND Thành phố tại kỳ họp, Ban Đô thị kính đề nghị HĐND Thành phố xem xét, đồng ý thông qua chủ trương triển khai thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị thể thao Olympic.

Ban Đô thị kính trình HĐND Thành phố./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thường trực Thành ủy;
- Thường trực HĐND TP; | (để b/c)
- UBND Thành phố;
- Ban Đô thị HĐND TP;
- VP: Đoàn ĐBQH và HĐNDTP, UBND TP;
- Sở Tài chính;
- Lưu: VT, BĐT_M.

**TM. BAN ĐÔ THỊ
TRƯỞNG BAN**

Đàm Văn Huân

