

Số /TTr-UBND

Hà Nội, ngày tháng năm 2025

TỜ TRÌNH

Về việc thông qua Quy hoạch phân khu đô thị thể thao Olympic, tỷ lệ 1/2000

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

Căn cứ:

- Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26/11/2024;
- 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;
- 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;
- Các Nghị định của Chính phủ: số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 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 01/7/2025 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;
- 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;
- 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;
- Thông báo số 505/TB-VPCP ngày 22/9/2025 của Văn phòng Chính phủ về Kết luận của Thường trực Chính phủ tại cuộc họp về phát triển các Trung tâm thể thao, Khu liên hợp thể thao;

Ngày 10/12/2025, Sở Quy hoạch - Kiến trúc có văn bản số 6376/QHKT-QKĐ báo cáo về Quy hoạch phân khu đô thị thể thao Olympic (các Khu A, B, C, D) tỷ lệ 1/2000.

Sau khi xem xét, UBND Thành phố thông nhất trình HĐND Thành phố xem xét, thông qua Quy hoạch phân khu đô thị thể thao Olympic, tỷ lệ 1/2000 (gọi tắt là Quy hoạch phân khu), với các nội dung chính như sau:

1. Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch phân khu:

Ngày 15/10/2024, Thủ tướng Chính phủ có Quyết định 1189/QĐ-TTg phê duyệt Chiến lược phát triển thể dục, thể thao Việt Nam đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045 trong đó xác định mục tiêu: “Chủ động đăng cai các sự kiện thể thao quốc tế; phấn đấu đăng cai tổ chức ASIAD trong giai đoạn 2031 - 2045 và

liên kết với các quốc gia khác trong khu vực Đông Nam Á để đăng cai tổ chức các sự kiện thể thao quốc tế quy mô lớn”.

Ngày 31/5/2025, Chính phủ ban hành Nghị quyết 153/NQ-CP về chương trình hành động của Chính phủ thực hiện Nghị quyết số 59-NQ/TW ngày 24/01/2025 của Bộ Chính trị về Hội nhập quốc tế trong tình hình mới trong đó có nội dung: “g) *Đăng cai tổ chức các sự kiện quốc tế lớn về văn hóa, thể thao và du lịch tầm khu vực và quốc tế, gắn với các hoạt động đối ngoại đa phương cấp cao mà Việt Nam sẽ đăng cai từ nay đến năm 2030. Xây dựng Chiến lược quảng bá văn hóa Việt Nam ra nước ngoài. Xây dựng kế hoạch/lộ trình tham gia các sự kiện quốc tế lớn về văn hóa, thể thao và du lịch, phấn đấu tạo dấu ấn, thành tích cao tại các hoạt động này.*”

Ngày 22/9/2025, Văn phòng Chính phủ có Thông báo số 505/TB-VPCP về kết luận của Thường trực Chính phủ tại cuộc họp về phát triển các Trung tâm thể thao, Khu liên hợp thể thao, trong đó chỉ đạo: Căn cứ các Nghị quyết của Bộ Chính trị: Nghị quyết số 59-NQ/TW ngày 24/01/2025 về hội nhập quốc tế, Nghị quyết số 68-NQ/TW ngày 04/5/2025 về phát triển kinh tế tư nhân, Nghị quyết số 72-NQ/TW ngày 09/9/2025 về một số giải pháp đột phá, tăng cường bảo vệ, chăm sóc và nâng cao sức khỏe Nhân dân trong đó quan tâm nâng cao Đức - Trí - Thể - Mỹ... Thường trực Chính phủ thống nhất về nguyên tắc việc một số tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương căn cứ các quy hoạch có liên quan, định hướng phát triển, nhu cầu, điều kiện thực tiễn của địa phương để xem xét đề xuất của các Nhà đầu tư về phát triển các trung tâm thể thao, 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, quyết định theo thẩm quyền và theo đúng quy định của pháp luật hiện hành bảo đảm không lãng phí nguồn lực đất đai, trường hợp vượt thẩm quyền thì báo cáo các cấp có thẩm quyền.

Từ những lý do nêu trên, việc lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch phân khu đô thị để làm cơ sở triển khai thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị thể thao Olympic, nhằm 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 là cần thiết, phù hợp với chủ trương đã được đồng chí Tổng Bí thư phát biểu chỉ đạo tại buổi làm việc của Bộ Chính trị với Ban Thường vụ Thành ủy Hà Nội ngày 21/8/2025 (Thông Báo kết luận số 91-TB/TW ngày 28/8/2025 của Bộ Chính trị); Thường trực Chính phủ (họp Ngày 15/9/2025) đã kết luận, chỉ đạo về phát triển các Trung tâm thể thao, Khu liên hợp thể thao tại Thông báo số 505/TB-VPCP ngày 22/9/2025 của Văn phòng Chính phủ.

2. Quan điểm và mục tiêu lập quy hoạch:

a) Quan điểm

- Tuân thủ quy định Luật quy hoạch đô thị và nông thôn; Đáp ứng chiến lược quốc gia về hội nhập quốc tế và thể thao theo Nghị quyết 153/NQ-CP ngày 31/5/2025 của Chính phủ ban hành Chương trình hành động triển khai Nghị quyết số 59-NQ/TW ngày 24/01/2025 của Bộ Chính trị về Hội nhập quốc tế trong tình hình mới;

- Phù hợp với chủ trương, định hướng của các cấp thẩm quyền, tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn về quy hoạch đô thị và nông thôn và các quy định hiện hành của pháp luật có liên quan.

b) Mục tiêu

- 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.

- Mở rộng không gian vùng đô thị phía Nam Thành phố; Bổ sung hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng giao thông lớn như đường Vành đai 4, tổ hợp TOD ga Ngọc Hồi, đường sắt tốc độ cao Bắc - Nam, đường sắt Quốc gia và đường sắt đô thị. Mục tiêu tiếp cận nội đô qua đường sắt đô thị trong vòng 15 phút...

- Hình thành một quần thể đô thị thể thao, dịch vụ du lịch, sinh thái phía Nam 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.

- 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 và hướng tới đô thị thông minh, xanh, tuần hoàn. Khai thác cảnh quan sông Nhuệ hình thành trục không gian xanh, mặt nước kết nối với vành đai xanh thành phố...

- Kết nối trục không gian Văn hóa - Di sản: 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 và vùng di tích Hương Sơn - Tam Chúc...

- Giảm dân nội đô: Phân bổ dân số để giảm áp lực cho khu vực nội đô lịch sử, hình thành các vùng đệm quanh làng xóm hiện hữu để kiểm soát đô thị hóa.

3. Tên đồ án, phạm vi ranh giới, quy mô và tính chất, chức năng:

- **Tên Đồ án:** Quy hoạch phân khu đô thị thể thao Olympic, tỷ lệ 1/2000

- **Địa điểm:** thuộc phạm vi 12 xã, phường: thuộc phạm vi 12 xã, phường: Thanh Liệt, Đại Thanh, Ngọc Hồi, Nam Phù, Thường Tín, Hồng Vân, Chương Dương, Thượng Phúc, Bình Minh, Tam Hưng, Thanh Oai, Dân Hòa.

- **Quy mô diện tích đất:** khoảng 16.081 ha, trong đó gồm 04 phân khu thành phần (A, B, C, D) thuộc tổng thể Quy hoạch phân khu đô thị thể thao Olympic (phân khu đô thị Thể thao phía Nam đô thị Trung tâm). Cụ thể:

(1) Quy hoạch phân khu đô thị thể thao Olympic - Khu A (đã được UBND Thành phố phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch tại Quyết định số 5397/QĐ-UBND 30/10/2025).

- Địa điểm: Phường Thanh Liệt và các xã Đại Thanh, Ngọc Hồi, Tam Hưng, Thường Tín, Bình Minh.

- Quy mô diện tích lập quy hoạch: Khoảng 3.280 ha.

- Quy mô dân số: 310.000 người.

- Tính chất, chức năng chính:

+ Đầu mối giao thông & Đô thị nén (TOD): Đây là khu vực phát triển đô thị mới gắn với mô hình TOD (đô thị nén). Tính chất đặc thù của Khu A là đóng vai trò đầu mối giao thông kết nối, hỗ trợ cho Khu liên hợp thể thao nằm tại Khu B.

+ Chức năng sử dụng đất: Đất đơn vị ở (hiện trạng, quy hoạch), đất hạ tầng kỹ thuật đầu mối, đất hỗn hợp, dịch vụ công cộng đô thị, trường học, cây xanh, và các loại đất hạ tầng, an ninh quốc phòng khác.

(2) Quy hoạch phân khu đô thị thể thao Olympic - Khu B (đã được UBND Thành phố phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch tại Quyết định số 5398/QĐ-UBND 30/10/2025)

- Vị trí: Các xã Thường Tín, Tam Hưng, Thượng Phúc, Dân Hòa.
- Quy mô diện tích lập quy hoạch: Khoảng 4.560 ha.
- Quy mô dân số: 285.000 người.
- Tính chất, chức năng chính:

+ Trung tâm Thể thao: Đây là khu vực trọng tâm phát triển đô thị thể thao, đô thị dịch vụ gắn liền với Khu liên hợp thể thao (sân vận động đẳng cấp quốc tế).

+ Chức năng sử dụng đất: Điểm nhấn là Đất thể dục thể thao. Ngoài ra bao gồm đất đơn vị ở, đất hỗn hợp, dịch vụ công cộng, cây xanh chuyên dụng và công cộng cấp đô thị, mặt nước, hạ tầng kỹ thuật.

(3) Quy hoạch phân khu đô thị thể thao Olympic - Khu C (đã được UBND Thành phố phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch tại Quyết định số 5399/QĐ-UBND 30/10/2025)

- Vị trí: Các xã Ngọc Hồi, Nam Phù, Hồng Vân, Chương Dương, Thượng Phúc, Thường Tín.
- Quy mô diện tích lập quy hoạch: Khoảng 4.498 ha.
- Quy mô dân số: 280.000 người.
- Tính chất, chức năng chính:

+ Đô thị Thể thao & Dịch vụ: Phát triển theo mô hình đô thị thể thao, đô thị dịch vụ để gắn kết và hỗ trợ cho Khu liên hợp thể thao (sân vận động đẳng cấp quốc tế).

+ Chức năng sử dụng đất: Đất đơn vị ở, đất hạ tầng kỹ thuật đầu mối, đất hỗn hợp, dịch vụ công cộng, cây xanh, mặt nước.

(4) Quy hoạch phân khu đô thị thể thao Olympic - Khu D (đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 5400/QĐ-UBND 30/10/2025)

- Vị trí: Các xã Thanh Oai, Tam Hưng, Dân Hòa.
- Quy mô diện tích lập quy hoạch: Khoảng 3.743 ha.
- Quy mô dân số: 275.000 người.
- Tính chất, chức năng chính:

+ Đô thị Thể thao & Dịch vụ: khu vực phát triển đô thị thể thao và dịch vụ gắn với Khu liên hợp thể thao.

+ Chức năng sử dụng đất: Đất thể dục thể thao, đất đơn vị ở, hạ tầng kỹ thuật, hỗn hợp, dịch vụ công cộng, cây xanh và các chức năng đô thị khác.

4. Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc cơ bản dự kiến áp dụng:

	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

*** Ghi chú:**

- Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc sẽ được cân đối chung cho tổng thể phân khu đô thị thể thao Olympic (gồm 04 khu A, B, C, D), tuân thủ QCVN 01:2021/BXD, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và đặc thù, tích chất của khu vực (có thể nghiên cứu áp dụng thêm Tiêu chuẩn thiết kế nước ngoài).

- Quy mô dân số có thể tăng hoặc giảm, trên cơ sở rà soát cụ thể quy mô dân số hiện có và nhu cầu phát triển đô thị tại khu vực, đảm bảo cân đối đủ chỉ tiêu hạ tầng cơ sở đô thị theo Quy chuẩn, Tiêu chuẩn hiện hành.

5. Kết luận - Kiến nghị:

Nội dung nghiên cứu, đề xuất của Quy hoạch phân khu đô thị thể thao Olympic, tỷ lệ 1/2000 có bổ sung chức năng đô thị (tăng đất phát triển đô thị) và thay đổi chỉ tiêu sử dụng đất cấp tỉnh (giảm diện tích đất nông nghiệp và tăng diện tích đất phát triển đô thị).

Tại khoản 1 Điều 2 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” có quy định về “Nguyên tắc và yêu cầu lập mới, điều chỉnh, phê duyệt quy hoạch phân khu” như sau:

“1. Quy hoạch phân khu đối với khu vực hình thành đô thị có thể được lập mới, điều chỉnh đồng thời với quá trình lập, điều chỉnh quy hoạch tỉnh hoặc quy hoạch chung đô thị và được phê duyệt trước khi phê duyệt quy hoạch tỉnh, quy hoạch chung đô thị.

Sau khi phê duyệt, quy hoạch phân khu được cập nhật, tích hợp trong quy hoạch tỉnh, quy hoạch chung đô thị để đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ”.

Tại khoản 4 Điều 3 (thẩm quyền, trình tự, thủ tục lập mới, điều chỉnh, phê duyệt quy hoạch phân khu) Nghị quyết số 66.1/2025/NQ-CP ngày 18/7/2025 của Chính phủ quy định: “4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh báo cáo Hội đồng nhân dân cùng cấp quyết định trước khi phê duyệt trong trường hợp việc lập quy hoạch phân khu đối với khu vực hình thành đô thị làm thay đổi vượt quá các chỉ tiêu sử dụng đất cấp tỉnh theo pháp luật về đất đai”.

Căn cứ khoản 1 Điều 2 và khoản 4 Điều 3 Nghị quyết số 66.1/2025/NQ-CP ngày 18/7/2025 của Chính phủ, UBND Thành phố báo cáo HĐND Thành phố xem xét, thông qua Quy hoạch phân khu đô thị thể thao Olympic, tỷ lệ 1/2000.

Sau khi được HĐND Thành phố thông qua, UBND Thành phố sẽ chỉ đạo Sở Quy hoạch - Kiến trúc và các cơ quan, đơn vị liên quan nghiên cứu tiếp thu, hoàn thiện quy trình thẩm định, trình UBND Thành phố phê duyệt theo quy

trình quy định của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn và các quy định hiện hành khác có liên quan.

Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội kính trình Hội đồng nhân dân thành phố Hà Nội xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Chủ tịch UBND Thành phố;
- Các PCT UBND Thành phố;
- Các Ban - HĐNDTP;
- Văn phòng HĐNDTP;
- Các Sở: QHKT, NNMT, XD, TC;
- Viện QHXD Hà Nội;
- VPUBTP: CVP, các PCVP;
- các phòng: ĐT, TH;
- Lưu: VT, ĐT.

**TM. UBND THÀNH PHỐ
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Dương Đức Tuấn