

HỒ SƠ QUY HOẠCH

Phường Yên Sở, Hà Nội (2026)

Bản tổng hợp cập nhật 06/10/2026 · Địa giới theo Nghị quyết 1656/NQ-UBTVQH15 · Bản đầy đủ trực tuyến:
<https://quyhoachhanoichuan.com/quy-hoach-phuong-yen-so/>

Bản đồ ranh giới phường Yên Sở, Hà Nội (từ 01/7/2025)



Ranh giới: © OpenStreetMap contributors · Theo NQ 1656/NQ-UBTVQH15 · quyhoachhanoichuan.com

Bản đồ ranh giới phường Yên Sở (tô đỏ) và các phường, xã giáp ranh từ 01/7/2025. Nguồn ranh giới: © OpenStreetMap contributors.

Tóm tắt nhanh về phường Yên Sở

- Thành lập theo khoản 21 Điều 1 Nghị quyết 1656/NQ-UBTVQH15 ngày 16/6/2025, hoạt động từ 01/7/2025.
- Ghép từ một phần phường Thịnh Liệt, phường Yên Sở, xã Tứ Hiệp, phần còn lại của phường Hoàng Liệt và phần còn lại của phường Trần Phú.
- Diện tích 562 ha (5,62 km²), dân số 40.948 người, mật độ khoảng 7.300 người/km² (hồ sơ phường của Hà Nội Mới).
- Trụ sở Đảng ủy – UBND phường: số 8 ngõ 6 phố Bùi Huy Bích.
- Giáp các phường Linh Nam, Hoàng Liệt, Hoàng Mai và các xã Đại Thanh, Thanh Trì.
- Quy hoạch phân khu đô thị H2-4 (QĐ 6499/QĐ-UBND ngày 27/11/2015) áp dụng cho khu vực phía Hoàng Mai cũ.

1. Phường Yên Sở được ghép từ những đâu

Khoản 21 Điều 1 Nghị quyết 1656 ghi: sắp xếp một phần diện tích tự nhiên, quy mô dân số của phường Thịnh Liệt, phường Yên Sở, xã Tứ Hiệp, phần còn lại của phường Hoàng Liệt (sau khi sắp xếp theo các khoản 16, 19, 20) và phần còn lại của phường Trần Phú (sau khi sắp xếp theo khoản 15, 16) thành phường mới có tên gọi là phường Yên Sở. Phường Yên Sở cũ cũng không ở trọn trong phường mới: khoản 15 chuyển một phần diện tích tự nhiên của nó sang phường Linh Nam.

Đài Phát thanh và Truyền hình Hà Nội (Hà Nội Online) công bố số liệu từng phần như bảng dưới. Đáng chú ý, phần lớn dân số của phường mới đến từ phường Hoàng Liệt cũ (gần 24.000 người), chứ không phải từ phường Yên Sở cũ (hơn 6.300 người).

Đơn vị cũ	Quận, huyện cũ	Hình thức theo NQ 1656	Diện tích, dân số (Hà Nội Online)
Phường Hoàng Liệt	Quận Hoàng Mai	Phần còn lại sau khoản 16, 19, 20	130 ha; 23.941 người
Phường Yên Sở	Quận Hoàng Mai	Một phần diện tích và dân số	249 ha; 6.375 người
Phường Trần Phú	Quận Hoàng Mai	Phần còn lại sau khoản 15, 16	13 ha; 233 người
Phường Thịnh Liệt	Quận Hoàng Mai	Một phần diện tích và dân số	7 ha; 3 người
Xã Tứ Hiệp	Huyện Thanh Trì	Một phần diện tích và dân số	Nguồn không công bố riêng
Thị trấn Văn Điển	Huyện Thanh Trì	Không có tên trong khoản 21	1 ha; 35 người (chỉ Hà Nội Online ghi)



Hiện trạng sử dụng đất phường Yên Sở tô màu theo dữ liệu OpenStreetMap (tháng 10, 2026). Đây là hiện trạng, không phải bản đồ quy hoạch; quy hoạch chính thức tra cứu tại UBND phường hoặc Sở Quy hoạch – Kiến trúc Hà Nội. Nguồn: © OpenStreetMap contributors.

Về số liệu tổng, hồ sơ phường của Hà Nội Mới ghi 5,62 km² (562 ha) và 40.948 người. Một bài của Thành ủy Hà Nội ngày 30/6/2025 ghi diện tích 5,57 km² (557 ha). Bài này dùng con số 562 ha vì khớp với số liệu Hà Nội Online và tổng các phần ở bảng trên.

2. Ranh giới và các tuyến đường qua phường Yên Sở

Phường Yên Sở nằm ở cửa ngõ phía nam, giữa Vành đai 3 và đê sông Hồng. Phía bắc giáp phường Hoàng Mai, phía tây giáp phường Hoàng Liệt, phía đông bắc giáp phường Lĩnh Nam, phía nam giáp xã Thanh Trì và xã Đại Thanh. Bên trong phường là công viên Yên Sở, khu đô thị Gamuda và các khu dân cư cũ của Tứ Hiệp, Pháp Vân.

Các tuyến dưới đây được tổng hợp từ địa chỉ đã ghi tên phường mới trên báo chí và từ dữ liệu ranh giới OpenStreetMap. Những tuyến dài chạy qua nhiều phường thì chỉ một đoạn thuộc Yên Sở.

Tuyến đường, khu vực	Thuộc phường	Ghi chú
Ngõ 6 Bùi Huy Bích	Yên Sở	Trụ sở Đảng ủy – UBND phường đặt tại số 8 ngõ 6 (Hà Nội Mới)
Quốc lộ 1A (đường Ngọc Hồi), đoạn Vành đai 3 – Nguyễn Bồ	Yên Sở	Đoạn khoảng 1,6 km đang chỉnh trang theo dự án trục không gian Quốc lộ 1A (Tiền Phong)
Đường song hành cao tốc Pháp Vân – Cầu Giẽ	Phần lớn đoạn qua khu vực thuộc Yên Sở	Theo dữ liệu ranh giới OpenStreetMap
Đường Tứ Hiệp	Yên Sở hoặc xã Thanh Trì tùy đoạn	Tổ dân phố Tứ Hiệp 1 thuộc phường Yên Sở (Hà Nội Mới, 10/2026)
Đường Tam Trinh, đường Nguyễn Khoái	Yên Sở, Hoàng Mai hoặc Lĩnh Nam tùy đoạn	Hà Nội Online nêu là các tuyến giao thông của phường
Vành đai 3 trên cao (đoạn Pháp Vân)	Ranh giới phía bắc, giáp phường Hoàng Mai và Hoàng Liệt	Tra số nhà cụ thể để biết bờ nào
Khu đô thị Gamuda, công viên Yên Sở	Yên Sở	Theo ranh giới OpenStreetMap và Hà Nội Mới

3. Quy hoạch phường Yên Sở: trục Quốc lộ 1A, nhà ở CAND và quỹ đất đấu giá

Phần phường thuộc quận Hoàng Mai cũ nằm trong quy hoạch phân khu đô thị H2-4, tỷ lệ 1/2.000, được UBND thành phố phê duyệt tại Quyết định 6499/QĐ-UBND ngày 27/11/2015. Văn bản của Bộ Công an năm 2025 cũng xác định các ô đất C3-ODK3, C3-ODK4 tại phường Yên Sở thuộc phân khu này. Phần đất từ xã Tứ Hiệp cũ áp dụng đồ án phân khu nào thì chúng tôi chưa xác minh được từ văn bản gốc.

Chỉnh trang trục không gian Quốc lộ 1A

Theo Tiền Phong ngày 31/8/2026, đoạn Quốc lộ 1A từ Vành đai 3 đến đường Nguyễn Bồ dài khoảng 1,6 km đi qua phường Yên Sở. Khu đất của dự án rộng khoảng 85.400 m² (khoảng 8,5 ha). Phường phải thu hồi đất của 175 thửa hộ dân (khoảng 9.500 m²) và 14 tổ chức (khoảng 75.900 m²). Đến hết tháng 7/2026, phường đã ban hành 95% thông báo thu hồi đất; mục tiêu bàn giao mặt bằng trong tháng 9/2026. Dự án đang ở giai đoạn giải phóng mặt bằng.

Nhà ở cho lực lượng vũ trang Công an nhân dân

Bộ Công an đã công bố thông tin dự án nhà ở cho lực lượng vũ trang tại các ô đất C3-ODK3 và C3-ODK4, phường Yên Sở. Khu đất rộng 30.333 m² (khoảng 3 ha), dự kiến khoảng 1.820 căn hộ, tổng diện tích sàn khoảng 274.592 m², cao tối đa 35 tầng và 2-4 tầng hầm, vốn khoảng 5.652 tỷ đồng. Theo kế hoạch công bố, dự án thi công từ quý III/2026 đến quý III/2028. Khi công bố, dự án đang ở bước mời nhà đầu tư.

Đấu giá khu tái định cư X2A

Tiền Phong ngày 26/6/2026 đưa tin Hà Nội đấu giá khu đất X2A tại phường Yên Sở: hơn 1,2 ha, 100 thửa đất làm nhà ở thấp tầng, tổng giá khởi điểm gần 917 tỷ đồng (khoảng 89,78 triệu đồng/m²), phiên đấu giá ngày 23/7/2026. Kết quả trúng đấu giá chưa được chúng tôi xác minh nên không đưa vào bài.

Công viên Yên Sở mở cửa cho người dân

Sau khi phường tiếp nhận quản lý công viên Yên Sở, hàng rào dài khoảng 300 m đã được hạ và mở thêm 2 cổng cho người dân ra vào (Hà Nội Online, 16/2/2026). Trong công viên cũng có thêm tổ hợp vui chơi

ngoài trời (Hà Nội Mới, 5/1/2026). Với khu dân cư phía Tứ Hiệp và Pháp Vân, đây là khoảng xanh lớn nhất trong bán kính đi bộ.

4. Văn bản và bản vẽ quy hoạch chính thức áp dụng

Bảng dưới liệt kê các văn bản quy hoạch có liên quan đến địa bàn phường Yên Sở mà chúng tôi xác minh được từ nguồn chính thống hoặc văn bản gốc. Bản vẽ quy hoạch tỷ lệ 1/2000 và 1/500 không được công bố dưới dạng tải về công khai; người dân xem hoặc xin cung cấp thông tin theo cách ở mục dưới.

Văn bản / đồ án	Số hiệu, ngày	Tình trạng
Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065	QĐ 1668/QĐ-TTg ngày 27/12/2024 (Thủ tướng Chính phủ)	Đã phê duyệt, áp dụng toàn thành phố
Quy hoạch phân khu đô thị H2-4, tỷ lệ 1/2.000 (khu vực thuộc quận Hoàng Mai cũ)	QĐ 6499/QĐ-UBND ngày 27/11/2015 (UBND TP Hà Nội)	Đã phê duyệt
Dự án nhà ở cho lực lượng vũ trang CAND tại ô C3-ODK3, C3-ODK4 (thuộc phân khu H2-4)	Thông tin dự án do Bộ Công an công bố (9/2025)	Đang mời nhà đầu tư (cập nhật 06/10/2026)

Lưu ý: Đồ án phân khu áp dụng cho phần đất từ xã Tứ Hiệp cũ, số quyết định phê duyệt dự án chỉnh trang trục Quốc lộ 1A và quy hoạch chi tiết Khu đô thị – Công viên Yên Sở chưa được xác minh từ văn bản gốc nên chưa ghi trong tài liệu này.

Văn bản gốc, bản PDF và tin chính thức:

- Toàn văn Nghị quyết 1656/NQ-UBTVQH15 (Cổng TTĐT Chính phủ)
<https://xaydungchinhhsach.chinhphu.vn/toan-van-nghi-quyet-so-1656-nq-ubtvqh15-sap-xep-cac-dvhc-cap-xa-cua-than-h-pho-ha-noi-nam-2025-119250616192433872.htm>
- Kinh tế & Đô thị – Điều chỉnh cục bộ phân khu H2-4 (dẫn QĐ 6499/QĐ-UBND)
<https://kinhtedothi.vn/ha-noi-dieu-chinh-cuc-bo-quy-hoach-phan-khu-do-thi-h2-4-quan-hoang-mai.html>
- Bộ Công an – Thông tin dự án nhà ở CAND tại phường Yên Sở
<https://bocongan.gov.vn/bai-viet/thong-tin-du-an-nha-o-cho-luc-luong-vu-trang-cong-an-nhan-dan-tai-phuong-yen-so-thanh-pho-ha-noi-1758683717>
- Tiền Phong – Chỉnh trang Quốc lộ 1A tại phường Yên Sở
<https://tienphong.vn/phuong-yen-so-van-dung-toi-da-co-che-chinh-sach-cho-nguoi-dan-de-thuc-hien-du-an-chinh-trang-quoc-lo-1a-post1871071.tpo>
- Hà Nội Mới – Hồ sơ phường Yên Sở
<https://hanoimoi.vn/phuong-yen-so-event534.html>

Cách xem bản vẽ quy hoạch chính thức cho thửa đất của bạn

- Đến UBND phường Yên Sở (bộ phận một cửa) để xem bản vẽ quy hoạch được niêm yết hoặc hỏi thông tin quy hoạch nơi có đất.
- Đề nghị Sở Quy hoạch – Kiến trúc Hà Nội cung cấp thông tin quy hoạch hoặc chứng chỉ quy hoạch cho thửa đất cụ thể; mang theo bản sao giấy chứng nhận hoặc sơ đồ vị trí thửa đất.
- Theo dõi các đợt lấy ý kiến và công bố quy hoạch tại trụ sở UBND phường và trên Cổng thông tin của Sở Quy hoạch – Kiến trúc, Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội.

5. Câu hỏi thường gặp

Linh Đàm có thuộc phường Yên Sở không?

Phần lớn khu đô thị Linh Đàm thuộc phường Hoàng Liệt. Phường Yên Sở chỉ nhận phần còn lại của phường Hoàng Liệt cũ sau khi đã chia cho các phường Hoàng Mai, Định Công và Hoàng Liệt theo các

khoản 16, 19, 20 Nghị quyết 1656. Muốn biết chắc một tòa nhà thuộc phường nào, hãy xem địa chỉ trên giấy tờ mới hoặc hỏi UBND phường.

Phường Yên Sở rộng bao nhiêu héc-ta?

Theo hồ sơ phường của Hà Nội Mới, phường rộng 562 ha (5,62 km²) với 40.948 người. Thành ủy Hà Nội từng ghi 557 ha (5,57 km²) vào ngày 30/6/2025.

Gamuda có thuộc phường Yên Sở không?

Có. Theo bản đồ ranh giới, khu đô thị Gamuda và công viên Yên Sở nằm trong phường Yên Sở mới.

Muốn xem bản vẽ quy hoạch phân khu H2-4 ở đâu?

Bản vẽ quy hoạch tỷ lệ 1/2.000 không được công bố dạng tải về công khai. Người dân có thể xem tại UBND phường hoặc đề nghị Sở Quy hoạch – Kiến trúc Hà Nội cung cấp thông tin quy hoạch cho thửa đất cụ thể.

6. Nguồn tham khảo

- Nghị quyết 1656/NQ-UBTVQH15
<https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Bo-may-hanh-chinh/Nghi-quyet-1656-NQ-UBTVQH15-2025-sap-xep-cac-don-vi-hanh-chinh-cap-xa-Ha-Noi-661060.aspx>
- Hà Nội Mới – Phường Yên Sở
<https://hanoimoi.vn/phuong-yen-so-event534.html>
- Hà Nội Online – Phường Yên Sở sau sắp xếp
<https://hanoionline.vn/phuong-yen-so-nhung-thong-tin-chi-tiet-sau-sap-xep-344249.htm>
- Tiền Phong – Chính trang Quốc lộ 1A tại Yên Sở
<https://tienphong.vn/phuong-yen-so-van-dung-toi-da-co-che-chinh-sach-cho-nguoi-dan-de-thuc-hien-du-an-chinh-trang-quoc-lo-1a-post1871071.tpo>
- Kinh tế & Đô thị – Phân khu H2-4
<https://kinhtedothi.vn/ha-noi-dieu-chinh-cuc-bo-quy-hoach-phan-khu-do-thi-h2-4-quan-hoang-mai.html>

Tài liệu do quyhoachhanoichuan.com tổng hợp từ các nguồn công khai, chỉ để tham khảo. Tài liệu không thay thế văn bản pháp lý, bản vẽ quy hoạch, chứng chỉ quy hoạch hay thông tin quy hoạch do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cung cấp. Thông tin có thể thay đổi sau ngày cập nhật.