ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số:5946 /QĐ-UBND	*Hà Nội, ngày 15 tháng 11 năm 2024*

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Công viên công nghệ phần mềm Hà Nội, tỷ lệ 1/500 tại các ô đất ký hiệu B3/CT5 và B4/CT6

Địa điểm: phường Phúc Đồng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội.

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Căn cứ Luật tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật tổ chức Chính phủ và Luật tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý đô thị; số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị; số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 38/2023/QĐ-UBND ngày 29/12/2023 của UBND Thành phố 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 Quyết định số 34/2024/QĐ-UBND ngày 27/5/2024 của UBND Thành phố quy định về phương pháp xác định chỉ tiêu dân số với nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp và một số công trình có lưu trú khác trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 3834/QĐ-UBND ngày 04/8/2010 của UBND Thành phố về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Công viên công nghệ phần mềm Hà Nội, tỷ lệ 1/500;

Căn cứ Quyết định số 6115/QĐ-UBND ngày 21/11/2014 của UBND Thành phố về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu đô thị N10, tỷ lệ 1/2.000;

Căn cứ Quyết định số 4856/QĐ-UBND ngày 05/12/2022 của UBND Thành phố chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Xây dựng nhà ở cao tầng để bán đối với ô đất ký hiệu B3/CT5 và B4/CT6 thuộc ô quy hoạch C14, phường Phúc Đồng, quận Long Biên;

Căn cứ Quyết định số 2230/QĐ-UBND ngày 26/4/2024 của UBND Thành phố về việc công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án Xây dựng nhà ở cao tầng để bán đối với ô đất ký hiệu B3/CT5 và B4/CT6 thuộc ô quy hoạch C14 phường Phúc Đồng, quận Long Biên;

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội tại Tờ trình số 5105/TTr-QHKT ngày 11/11/2024 và Báo cáo thẩm định số 5106/BC-QHKT ngày 11/11/2024,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Công viên công nghệ phần mềm Hà Nội, tỷ lệ 1/500 tại các ô đất ký hiệu B3/CT5 và B4/CT6.

1. Vị trí, ranh giới và quy mô:

a) Vị trí, ranh giới:

Các ô đất nghiên cứu điều chỉnh cục bộ quy hoạch thuộc địa giới hành chính phường Phúc Đồng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội.

- Ô đất B3/CT5: phía Đông Nam giáp ô đất trường mầm non và đường hiện có, phía Tây Nam giáp ô đất trường mầm non và phố Nguyễn Minh Châu, phía Tây Bắc giáp phố Đào Đình Luyện, phía Đông Bắc giáp phố Đào Hinh.

- Ô đất B4/CT6: phía Tây Bắc giáp ô đất cây xanh đơn vị ở và đường hiện có, phía Tây Nam giáp ô đất trường mầm non và phố Nguyễn Minh Châu, phía Đông Bắc giáp phố Đào Hinh, phía Đông Nam giáp đường hiện có.

b) Quy mô nghiên cứu:

Quy mô nghiên cứu lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết có diện tích khoảng 28.060m2, trong đó ô đất B3/CT5 có diện tích khoảng 15.465m2, ô đất B4/CT6 có diện tích khoảng 12.595m2

2. Mục tiêu và nguyên tắc điều chỉnh:

a) Mục tiêu điều chỉnh:

- Triển khai cụ thể hóa Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô đến năm 2030 tầm nhìn đến năm 2050; Quy hoạch phân khu đô thị N10 tỷ lệ 1/2.000 đã được các cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Thực hiện theo chủ trương được UBND Thành phố chấp thuận; Điều chỉnh cục bộ quy hoạch các ô đất nhằm khai thác và sử dụng hiệu quả quỹ đất, tạo lập môi trường cảnh quan phù hợp với thực tiễn nhu cầu phát triển đô thị, hài hòa với cảnh quan chung, tăng diện tích tầng hầm phục vụ đỗ xe cho dân cư dự án và khu vực, nâng cao tiện ích sử dụng, cải thiện điều kiện môi trường sống, phục vụ đa dạng nhu cầu về nhà ở cho cộng đồng dân cư quận Long Biên nói riêng và thành phố Hà Nội nói chung.

- Làm cơ sở pháp lý lập dự án đầu tư xây dựng theo quy hoạch được duyệt và làm cơ sở để các cơ quan quản lý, chính quyền địa phương quản lý xây dựng theo quy định của Pháp luật.

b) Nguyên tắc điều chỉnh:

- Giữ nguyên phạm vi, ranh giới, chức năng sử dụng của các ô đất, các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc phần nổi theo quy hoạch chi tiết được duyệt, điều chỉnh tổ chức không

gian kiến trúc cảnh quan và giảm quy mô dân số, đồng thời cụ thể hóa số lượng tầng hầm, quy mô diện tích sàn tầng hầm tại các ô đất đáp ứng nhu cầu đỗ xe cho công trình và hỗ trợ khu vực xung quanh, không làm ảnh hưởng các chỉ tiêu hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và mạng lưới giao thông tại khu vực.

- Cho phép điều chỉnh các nội dung tương ứng của các ô đất B3/CT5 và B4/CT6 trong Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Công viên công nghệ phần mềm Hà Nội, tỷ lệ 1/500 được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 3834/QĐ-UBND ngày 04/8/2010.

- Tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia, Tiêu chuẩn thiết kế hiện hành. Các nội dung khác không thuộc phạm vi điều chỉnh cục bộ được giữ nguyên theo Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Công viên công nghệ phần mềm Hà Nội, tỷ lệ 1/500 tại các ô đất ký hiệu B3/CT5 và B4/CT6 được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 3834/QĐ-UBND ngày 04/8/2010 và các quyết định, quy định khác có liên quan của cấp thẩm quyền.

3. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

a) Về quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

Theo Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Công viên công nghệ phần mềm Hà Nội, tỷ lệ 1/500 được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 3834/QĐ-UBND ngày 04/8/2010, các ô đất B3/CT5 và B4/CT6 được xác định chức năng là đất nhà ở cao tầng với các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc như sau: (1) ô đất B3/CT5: Diện tích đất khoảng 15.465m2, diện tích xây dựng 7.095m2, tổng diện tích sàn 80.685m2, mật độ xây dựng 45,9%, tầng cao công trình từ 15 đến 17 tầng (trung bình 11,4 tầng), hệ số sử dụng đất 5,22 lần, dân số 1.750 người. (2) ô đất B4/CT6: Diện tích khoảng 12.595m2, diện tích xây dựng 5.585m2, tổng diện tích sàn 68.130m2, mật độ xây dựng 44,3%, tầng cao công trình từ 15 đến 17 tầng (trung bình 12,2 tầng), hệ số sử dụng đất 5,41 lần, dân số 1.499 người.

Nay, giữ nguyên phạm vi, ranh giới, diện tích ô đất, chức năng sử dụng đất, các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc (phần nổi) theo quy hoạch chi tiết được duyệt, điều chỉnh tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, giảm quy mô dân số, đồng thời cụ thể hóa số lượng tầng hầm, quy mô diện tích sàn tầng hầm. Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc cụ thể như sau:

Bảng 1 - *Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất tại ô đất B3/CT5:*

STT	Nội dung	Đơn vị	Theo QĐ số 3834/QĐ-UBND ngày 04/8/2010 của UBND Thành phố	Nội dung điều chỉnh
1	Diện tích ô đất	m^2	15.465	15.465
1.1	Diện tích trúng đấu giá QSDĐ	m^2		14.932,2
1.2	Diện tích đường giao thông chung	m^2		532,8
2	Diện tích xây dựng	m^2	7.095	7.095
3	Mật độ xây dựng	%	45,9	45,9
4	Tổng diện tích sàn xây dựng (không bao gồm tum thang)	m^2	80.685	80.685
4.1	Diện tích sàn Thương mại dịch vụ, công cộng	m^2		21.285
4.2	Diện tích sàn xây dựng căn hộ ở khối tháp	m^2		59.400
5	Hệ số sử dụng đất	lần	5,22	5,22
6	Tầng cao (không bao gồm tum thang)	tầng	3-15-17	17 (Khối đế cao 03 tầng)

STT	Nội dung	Đơn vị	Theo QĐ số 3834/QĐ-UBND ngày 04/8/2010 của UBND Thành phố	Nội dung điều chỉnh
7	Tầng hầm (bố trí đỗ xe và không gian kỹ thuật)	tầng		2
8	Tổng diện tích sàn tầng hầm	m^2		24.383,2
9	Tổng số căn hộ	căn		210
10	Dân số	người	1.750	1.036

Bảng 2 - *Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất tại ô đất B4/CT6:*

STT	Nội dung	Đơn vị	Theo QĐ số 3834/QĐ-UBND ngày 04/8/2010 của UBND Thành phố	Nội dung điều chỉnh
1	Diện tích ô đất	m^2	12.595	12.595
1.1	Diện tích trúng đấu giá QSDĐ	m^2		12.176,2
1.2	Diện tích đường giao thông chung	m^2		418,8
2	Diện tích xây dựng	m^2	5.585	5.585
3	Mật độ xây dựng	%	44,3	44,3
4	Tổng diện tích sàn xây dựng (không bao gồm tum thang)	m^2	68.130	68.130
4.1	Diện tích sàn Thương mại dịch vụ, công cộng	m^2		16.755
4.2	Diện tích sàn xây dựng căn hộ ở khối tháp	m^2		51.375
5	Hệ số sử dụng đất	lần	5,41	5,41
6	Tầng cao (không bao gồm tum thang)	tầng	3-15-17	17 (Khối đế cao 03 tầng)
7	Tầng hầm (bố trí đỗ xe và không gian kỹ thuật)	tầng		2
8	Tổng diện tích sàn tầng hầm (bố trí đỗ xe và không gian kỹ thuật)	m^2		19.600,2
9	Tổng số căn hộ	căn		203
10	Dân số	người	1.499	987

Ghi chú:

- Quy mô, công năng sử dụng của các hạng mục cụ thể trong công trình sẽ được chính xác hóa trong giai đoạn thiết kế cơ sở, triển khai dự án đầu tư, đảm bảo phù hợp với các chỉ tiêu quy hoạch đã được xác định, tuân thủ các Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia và các quy định pháp luật hiện hành khác có liên quan.

- Tầng cao công trình không bao gồm tum thang, đảm bảo phù hợp theo quy định tại Thông tư số 06/2021/TT-BXD ngày 30/6/2021 của Bộ Xây dựng. Chiều cao công trình thực hiện theo Văn bản số 354/TC-QC ngày 27/8/2024 của Cục Tác chiến – Bộ Tổng tham mưu về việc chấp thuận cao độ tĩnh không xây dựng công trình.

- Ranh giới xây dựng tầng hầm được xác định sơ bộ trong bản vẽ sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan; bố trí đỗ xe đảm bảo diện tích đỗ xe phục vụ bản thân công trình theo quy định.

- Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi, khoảng cách giữa các công trình và chỉ tiêu sử dụng đất tuân thủ các điều kiện được xác định của quy hoạch.

- Cơ cấu diện tích các căn hộ được xác định sơ bộ trong bản vẽ sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan; cụ thể được xem xét ở giai đoạn thiết kế cơ sở, dự án đầu tư phù hợp với quy định pháp luật hiện hành có liên quan.

b) Về tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị:

- Quy mô khu đất, chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc, chỉ giới xây dựng và khoảng cách công trình tuân thủ các điều kiện đã được xác định của điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết được duyệt.

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan khu đất hài hòa với không gian cảnh quan chung, thống nhất về hình thức, phong cách kiến trúc các công trình trong khu vực, phù hợp với khí hậu, không bố trí tường rào phía tiếp giáp với đường giao thông để tạo không gian mở. Tổ chức giao thông ra vào khu đất an toàn và thông suốt, đấu nối giao thông nội bộ với mạng lưới đường giao thông bên ngoài hợp lý, không bị tắc nghẽn. Giải pháp thiết kế công trình phù hợp với chức năng sử dụng, khuyến khích theo hướng kiến trúc xanh, tiết kiệm năng lượng, 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 hiện hành và các quy định pháp luật khác có liên quan; Đảm bảo các yêu cầu cho người khuyết tật sử dụng.

- Đảm bảo phạm vi ranh giới xây dựng tầng hầm theo điều chỉnh cục bộ quy hoạch; Việc xây dựng ngầm tuân thủ Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị và quyết định số 913/QĐ-UBND ngày 15/3/2022 của UBND Thành phố phê duyệt Quy hoạch chung không gian xây dựng ngầm đô thị trung tâm – Thành phố Hà Nội đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050, tỷ lệ 1/10.000.

- Yêu cầu về cây xanh: Tổ chức cây xanh, sân vườn và đường nội bộ kết hợp với việc bố trí cấp điện, cấp nước... đảm bảo các yêu cầu về cảnh quan, công tác PCCC, thoát người ... Hệ thống cây xanh kết hợp với gạch lát nền tạo hướng giao thông thích hợp, thuận tiện cho đi lại trong khuôn viên đất, đồng thời thống nhất chủng loại cây, đảm bảo khoảng cách cây trồng, chiều cao và đường kính thân cây đáp ứng yêu cầu quản lý, sử dụng, không cản trở tầm nhìn giao thông và ảnh hưởng tới các công trình hạ tầng đô thị.

- Yêu cầu về chiếu sáng, tiện ích đô thị: Có giải pháp, bố trí chiếu sáng cho các vị trí điểm nhấn trong khu đất xây dựng; Đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật cần có giải pháp kiến trúc phù hợp, tránh làm ảnh hưởng đến cảnh quan chung của khu vực; Tăng cường sử dụng công nghệ hiện đại văn minh như công nghệ không dây để hạn chế các đường dây, đường ống ảnh hưởng thẩm mỹ đô thị; Sử dụng các nghệ thuật như điêu khắc, hội hoạ...vào tổ chức các không gian cảnh quan của khu đất cũng như không gian cây xanh vườn hoa; Bố trí các thùng rác tại khu vực đông người qua lại, quản lý thu gom và phân loại rác tại nguồn.

- Cổng ra vào, biển hiệu công trình phải đảm bảo hài hòa, thống nhất mối tương quan về kích thước (chiều cao, chiều rộng) và hình thức kiến trúc với các công trình lân cận.

c) Về quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

- Giữ nguyên nội dung quy hoạch hạ tầng kỹ thuật xung quanh các ô đất B3/CT5 và B4/CT6 theo Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Công viên công nghệ phần mềm Hà Nội, tỷ lệ 1/500 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 3834/QĐ-UBND ngày 04/8/2010. Bổ sung các tuyến hạ tầng kỹ thuật dịch vụ trong khuôn viên khu đất để cấp nguồn đến các công trình; số lượng, công suất các trạm biến áp, tủ cáp và các tuyến hạ tầng kỹ thuật sẽ được xác định theo dự án đầu tư được cấp thẩm quyền duyệt.

- Giao thông: Các tuyến đường vào nhà thiết kế đảm bảo yêu cầu về phòng cháy chữa cháy theo quy định.

- Chỗ đỗ xe: Bố trí chỗ đỗ xe cho các ô đất B3/CT5 và B4/CT6 tại 02 bãi đỗ xe ngầm (02 tầng hầm) có diện tích 24.383,2m2 và 19.600,2m2 dưới các công trình (Giải pháp bố trí đỗ xe cụ thể sẽ được xác định trong quá trình lập dự án đầu tư xây dựng đảm bảo nhu cầu đỗ xe của công trình và hỗ trợ một phần nhu cầu khu vực xung quanh theo quy định).

- Về không gian ngầm đô thị: Xây dựng 02 tầng hầm dưới các khu đất B3/CT5 và B4/CT6. Ranh giới xây dựng tầng hầm đảm bảo không vượt quá ranh giới ô đất. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật (thoát nước, cấp nước, cấp điện...) sẽ được xác định cụ thể theo dự án đầu tư xây dựng được duyệt.

Điều 2. Tổ chức thực hiện.

- Công ty cổ phần Đầu tư Thái Minh Land và đơn vị tư vấn lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch: Chịu trách nhiệm về pháp lý tổ chức lập (bao gồm cả quy trình; phạm vi, đối tượng, thời gian, hình thức, kết quả tổng hợp... ý kiến cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư có liên quan), số liệu, tính chính xác, tính thống nhất, đồng bộ với hệ thống bản vẽ, thuyết minh.

- Giao Sở Quy hoạch - Kiến trúc kiểm tra, xác nhận bản vẽ Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Công viên công nghệ phần mềm Hà Nội, tỷ lệ 1/500 tại các ô đất ký hiệu B3/CT5 và B4/CT6 phù hợp với Quyết định này; lưu trữ hồ sơ theo quy định.

- Giao UBND quận Long Biên chủ trì, phối hợp với Công ty cổ phần Đầu tư Thái Minh Land và Sở Quy hoạch - Kiến trúc tổ chức công bố công khai điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết được duyệt để các tổ chức, cơ quan có liên quan và nhân dân được biết, thực hiện.

- UBND quận Long Biên, UBND phường Phúc Đồng và Thanh tra Sở Xây dựng chịu trách nhiệm kiểm tra, giám sát việc xây dựng theo quy hoạch được phê duyệt, xử lý các trường hợp xây dựng sai quy hoạch theo thẩm quyền và quy định của pháp luật.

- Công ty cổ phần Đầu tư Thái Minh Land có trách nhiệm triển khai thực hiện dự án đầu tư tuân thủ quy định của pháp luật; phù hợp với Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Công viên công nghệ phần mềm Hà Nội, tỷ lệ 1/500 tại các ô đất ký hiệu B3/CT5 và B4/CT6 được phê duyệt tại Quyết định này và Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia, Tiêu chuẩn thiết kế hiện hành; Chủ động liên hệ với các Sở, ngành Thành phố, đơn vị có liên quan để được hướng dẫn các thủ tục về đầu tư, đất đai, xây dựng, nghĩa vụ tài chính bổ sung (nếu có) theo quy định pháp luật hiện hành.

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

Chánh Văn phòng UBND Thành phố, Giám đốc các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Xây dựng, Quy hoạch - Kiến trúc; Chủ tịch UBND quận Long Biên; Chủ tịch UBND phường Phúc Đồng; Giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư Thái Minh Land; Giám đốc, 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;
- VPUBNDTP: CVP, các PCVP, các phòng: TH, TNMT, ĐT;
- Lưu VT, ĐT$_{Đg}$.

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

Dương Đức Tuấn