

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 ô đất ký hiệu A3/CT2
Địa điểm: phường Việt Hưng, 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 3655/QĐ-UBND ngày 05/10/2022 của UBND Thành phố về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Xây dựng nhà ở cao tầng để bán đối với ô đất ký hiệu A3/CT2 thuộc dự án Xây dựng HTKT các khu đất thuộc ô quy hoạch C.12, C.13 và các tuyến đường phụ cận phục vụ công tác đấu giá quyền sử dụng đất tại phường Phúc Đồng, Việt Hưng, quận Long Biên;

Căn cứ Quyết định số 3428/QĐ-UBND ngày 01/7/2024 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 A3/CT2 thuộc dự án Xây dựng HTKT các khu đất thuộc ô quy hoạch C.12, C.13 và các tuyến đường phụ cận phục vụ công tác đấu giá quyền sử dụng đất tại phường Phúc Đồng, quận Long Biên;

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội tại Tờ trình số 6044/TTr-QHKT ngày 25/12/2024 và Báo cáo thẩm định số 6045/BC-QHKT ngày 25/12/2024,

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 ô đất ký hiệu A3/CT2.

1. Vị trí, ranh giới và quy mô:

a) Vị trí, ranh giới:

Ô đất nghiên cứu điều chỉnh cục bộ quy hoạch thuộc địa giới hành chính phường Việt Hưng, quận Long Biên. Phía Tây Bắc giáp phố Đào Thế Tuấn, phía Tây Nam giáp phố Vũ Đức Thận, phía Đông Bắc giáp các ô đất Trường Trung học cơ sở và Trường Mầm non, phía Đông Nam giáp ô đất có chức năng đất cây xanh cách ly.

b) Quy mô nghiên cứu:

Quy mô nghiên cứu lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết có diện tích khoảng 16.395m².

2. Mục tiêu và nguyên tắc điều chỉnh:

a) Mục tiêu điều chỉnh:

- Triển khai cụ thể hóa Quy hoạch phân khu đô thị N10 tỷ lệ 1/2.000 đã cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Điều chỉnh cục bộ quy hoạch ô đất nhằm khai thác và sử dụng hiệu quả quỹ đất, tạo lập môi trường cảnh quan phù hợp, hài hòa với cảnh quan chung, cải thiện điều kiện vi khí hậu, nâng cao chất lượng môi trường sống, cụ thể hóa số liệu tầng hầm phục vụ đỗ xe cho dân cư dự án và khu vực, nâng cao tiện ích sử dụng.

- 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 ô đất, các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc 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 tại 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 ô đất A3/CT2 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 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 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 3834/QĐ-UBND ngày 04/8/2010, ô đất A3/CT2 được xác định chức năng sử dụng là đất xây dựng nhà ở cao tầng với các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc: Diện tích ô đất khoảng 16.395m² (bao gồm một phần diện tích đường giao thông); Diện tích xây dựng 6.245m²; Tổng diện tích sàn 68.650m²; Mật độ xây dựng 38,1%, tầng cao trung bình 11 tầng (gồm các tòa 12 và 14 tầng, khối đế 03 tầng); Hệ số sử dụng đất 4,19 lần; Quy mô dân số 2.080 người.

Nay, giữ nguyên phạm vi, ranh giới, diện tích ô đất, chức năng sử dụng đất, các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc 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:

Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất tại ô đất A3/CT2

STT	Nội dung	Đơn vị	Theo QĐ số 3834/QĐ-UBND ngày 04/8/2010 của UBND Thành phố	Nội dung điều chỉnh
1	Chức năng sử dụng đất		Đất xây dựng nhà ở cao tầng	Đất xây dựng nhà ở cao tầng
2	Diện tích ô đất	m ²	16.395	16.395
2.1	<i>Diện tích trùng đầu giá QSDĐ</i>	m ²	-	15.597,4
2.2	<i>Diện tích đường giao thông chung</i>	m ²		797,6
3	Diện tích xây dựng	m ²	6.245	6.245
4	Mật độ xây dựng	%	38,1	38,1
5	Tổng diện tích sàn xây dựng (không bao gồm tầng hầm, tum thang)	m ²	68.650	68.650
4.1	<i>Diện tích sàn Thương mại dịch vụ, công cộng</i>	m ²		18.735
4.2	<i>Diện tích sàn xây dựng căn hộ ở khối thấp</i>	m ²		49.915
6	Hệ số sử dụng đất	lần	4,19	4,19
7	Tầng cao (không bao gồm tum thang)	tầng	Trung bình 11 tầng (gồm các tòa 12 và 14 tầng, khối đế 03 tầng)	12 (Khối đế cao 03 tầng)
8	Tầng hầm (bố trí đỗ xe và không gian kỹ thuật)	tầng		02
9	Tổng diện tích sàn tầng hầm	m ²		12.490
10	Dân số	người	2.080	1.420
11	Tổng số căn hộ	căn		428

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 320/TCQC ngày 05/8/2024 của Cục Tác chiến – Bộ Tổng tham mưu về việc chấp thuận cao độ tỉnh 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 tại Quyết định số 1218/QĐ-UBND ngày 08/4/2022 của UBND Thành phố

- Quy mô dân số tại ô đất xác định theo cơ cấu phòng ở và diện tích sử dụng căn hộ tương ứng theo cơ cấu căn hộ được xác định sơ bộ trong bản vẽ sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh 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 đường đỏ, 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.

- Nghiên cứu tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan khu đất hài hòa với không gian cảnh quan chung, phương án tổ chức cây xanh, sân vườn, giao thông nội bộ gắn với bố cục các công trình khu đất. Tổ chức giao thông ra vào khu đất an toàn và thông suốt, đầu 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 đảm bảo yêu cầu thông thoáng, chiếu sáng tự nhiên, thống nhất về hình thức, phong cách kiến trúc (vật liệu hoàn thiện, màu sắc, kết thúc mái,..) với các công trình trong khu vực, phù hợp với công năng sử dụng, khí hậu, không bố trí tường rào phía tiếp giáp với đường giao thông để tạo không gian mở.. 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; Nghiên cứu bố trí chức năng dịch vụ công cộng (chăm sóc sức khỏe, thể dục thể thao, dịch vụ,...) tại không gian thương mại dịch vụ, công cộng tại công trình phục vụ nhu cầu dân cư dự án và khu vực; Đảm bảo các yêu cầu cho người khuyết tật sử dụng.

- 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 họa... 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.

- Công 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 ô đất ký hiệu A3/CT2 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, trạm sạc điện 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 ô đất ký hiệu A3/CT2 tại bãi đỗ xe ngầm (02 tầng hầm) có diện tích khoảng 12.490m² kết hợp đỗ xe trong khuôn viên công trình. Tại bãi đỗ xe ngầm bố trí các dàn thép đỗ xe để tăng cường đáp ứng nhu cầu đỗ xe cho công trình, thiết kế chi tiết sẽ được xác định trong giai đoạn lập dự án đầu tư được cấp thẩm quyền phê duyệt. 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.

- Xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm: Xây dựng 02 tầng hầm dưới công trình. Ranh giới xây dựng tầng hầm đảm bảo không vượt quá ranh giới ô đất A3/CT2. 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 Bất động sản Taseco 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 ô đất ký hiệu A3/CT2 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 Bất động sản Taseco 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 Việt Hưng 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 Bất động sản Taseco 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 ô đất ký hiệu A3/CT2 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 Việt Hưng; Giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco; 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_{Dg}.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Dương Đức Tuấn