

ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG PHÚC LỢI
BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐẦU TƯ HẠ TẦNG

HỒ SƠ
XIN Ý KIẾN CỘNG ĐỒNG DÂN CƯ
CẤP ĐIỆN, CẤP NƯỚC

LẬP 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 H1-KSDV1

ĐỊA ĐIỂM: PHƯỜNG PHÚC LỢI, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

HÀ NỘI - 2025

THUYẾT MINH

**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 H1-KSDV1**

Địa điểm: Phường Phúc Lợi, thành phố Hà Nội

HÀ NỘI
NĂM 2025

**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 H1-KSDV1**

Địa điểm: Phường Phúc Lợi, thành phố Hà Nội

Cơ quan phê duyệt : **ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

Cơ quan thẩm định : **SỞ QUY HOẠCH – KIẾN TRÚC HÀ NỘI**

Cơ quan tổ chức lập
quy hoạch : **ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG PHÚC LỢI**

Đơn vị tư vấn : **CÔNG TY CỔ PHẦN KIẾN TRÚC VIỆT**

MỤC LỤC

PHẦN 1 LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT LẬP QUY HOẠCH.....	1
1.1. Lý do, sự cần thiết thực hiện điều chỉnh cục bộ quy hoạch	1
1.2. Mục tiêu điều chỉnh quy hoạch	1
1.3. Cơ sở thiết kế quy hoạch	1
1.3.1. Luật, quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế	1
1.3.2. Các căn cứ pháp lý	2
1.3.3. Các cơ sở bản đồ	3
1.4. Tên Đồ án và hình thức đầu tư	3
PHẦN 2 ĐẶC ĐIỂM HIỆN TRẠNG KHU VỰC QUY HOẠCH	4
2.1. Vị trí, ranh giới và quy mô	4
2.2. Đặc điểm điều kiện tự nhiên.....	4
2.2.1. Địa hình, địa mạo:	4
2.2.2. Khí hậu thời tiết:	4
2.2.3. Thủy văn:	5
2.3. Hiện trạng sử dụng đất, cảnh quan	5
2.4. Hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật	5
PHẦN 3 NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH PHÂN KHU ĐÔ THỊ N10.....	6
3.1. Hiện trạng sử dụng đất đã được phê duyệt:.....	6
3.2. Lý do và điều kiện điều chỉnh quy hoạch:.....	6
PHẦN 4 ĐỀ XUẤT ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH.....	8
4.1. Nguyên tắc điều chỉnh.....	8
4.2. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch sử dụng đất	8
PHẦN 5 TỔ CHỨC KHÔNG GIAN QUY HOẠCH KIẾN TRÚC, CẢNH QUAN VÀ THIẾT KẾ ĐÔ THỊ	11
4.3. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan	11
4.3.1. Các yêu cầu về tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan.....	11
4.3.2. Chỉ giới đường đỏ chỉ giới xây dựng	12
PHẦN 6 QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT CẢNH QUAN VÀ THIẾT KẾ ĐÔ THỊ.....	13
6.1. Giao thông	13
6.2. Chuẩn bị kỹ thuật (san nền-thoát nước mưa)	14
6.3. Cấp nước.....	17
6.3.1. Nguyên tắc điều chỉnh:	17
6.3.2. Nội dung điều chỉnh:.....	17
6.4. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:	18

6.5 Quy hoạch cấp điện:	20
6.6 Quy hoạch thông tin liên lạc:	21
6.7 Kế hoạch bảo vệ môi trường:	22
a. Cơ sở đánh giá:.....	22
b. Tác động của dự án đến môi trường:	22
c. Hiện trạng môi trường khu vực:	22
d. Nguồn gây ra ô nhiễm:	22
e. Mức độ ảnh hưởng tới môi trường:	23
f. Giải pháp khắc phục ảnh hưởng tiêu cực của dự án tới môi trường:	24
g. Kết luận:	25
PHẦN 7 QUẢN LÝ QUY HOẠCH XÂY DỰNG	25
7.1. Yêu cầu chung:	25
7.2. Yêu cầu về quy hoạch kiến trúc:.....	25
7.3. Yêu cầu về xây dựng hạ tầng kỹ thuật:.....	25
7.4. Yêu cầu về bảo vệ môi trường:.....	26
PHẦN 8 TÁC ĐỘNG ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT	27
8.1. Tác động của việc điều chỉnh đến hiệu quả kinh tế - xã hội:.....	27
8.2. Tác động của việc điều chỉnh đến hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và các giải pháp bổ xung, cân đối, khắc phục phát sinh đối với khu vực:.....	27
PHẦN 9 CÁC NỘI DUNG KHÁC	28
PHẦN 10 KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	28
PHỤ LỤC 1 CÁC VĂN BẢN PHÁP LÝ	29
PHỤ LỤC 2 CÁC BẢN VẼ MINH HOẠ	30

PHẦN 1

LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT LẬP QUY HOẠCH

1.1. Lý do, sự cần thiết thực hiện điều chỉnh cục bộ quy hoạch

- Ô đất ký hiệu H1-KSDV1 trong Quy hoạch phân khu có ký hiệu D.3/NO11 được duyệt chức năng: Đất nhà ở xây dựng mới.
- Hiện nay xung quanh ô quy hoạch D.3/CCTP đã có các khu thương mại, dịch vụ với quy mô rất lớn như: Trung tâm thương mại Vincom center, Almaz, Tascomall ... đang hoạt động và nằm trong tổng thể Khu đô thị sinh thái tại phường Phúc Lợi đã đáp ứng nhu cầu của cư dân trong khu vực bao gồm chủ yếu là các công trình biệt thự sinh thái, nhà ở thấp tầng hiện có, có mật độ dân cư khu vực thấp. Với việc tại khu vực đã có đủ các công trình tiện ích thương mại, dịch vụ, ô đất D.3/CCTP với một phần là chức năng khách sạn, dịch vụ thực tế không còn phù hợp với nhu cầu của đô thị dẫn đến không tận dụng được hết hiệu quả sử dụng đất gây lãng phí.
- Để tăng hiệu quả sử dụng quỹ đất nên việc điều chỉnh một phần chức năng đất công cộng thành phố (dịch vụ tổng hợp) sang đất nhóm nhà ở xây dựng mới làm thay đổi chỉ tiêu và diện tích đất công cộng thành phố theo quy hoạch phân khu N10, tỷ lệ 1/2000 được duyệt, song vẫn đảm bảo tuân thủ định hướng theo điều chỉnh quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1668/QĐ-TTg ngày 27/12/2024; việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch ô đất ký hiệu H1-KSDV1 sang đất ở xây dựng biệt thự sinh thái là hoàn toàn phù hợp và cần thiết.

1.2. Mục tiêu điều chỉnh quy hoạch

- Cụ thể hóa Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065, Quy hoạch phân khu đô thị N10 tỷ lệ 1/2000 đã được các cấp thẩm quyền phê duyệt; chủ trương điều chỉnh đã được UBND Thành phố chấp thuận.
- Đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án, sớm đưa đất vào sử dụng; làm cơ sở tính toán phương án đầu tư xây dựng các hạng mục công trình theo từng giai đoạn, tránh việc đầu tư dàn trải không hiệu quả, gây lãng phí về sử dụng đất, từng bước đưa ra các hạng mục công trình khách sạn vào sử dụng, phục vụ cho cộng đồng dân cư khu vực.
- Làm cơ sở pháp lý lập điều chỉnh và triển khai 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.

1.3. Cơ sở thiết kế quy hoạch

1.3.1. Luật, quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế

- Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15;
- Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 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;

- Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;
- Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;
- Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ Xây dựng về ban hành QCVN 01:2021/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng;
- Thông tư số 01/2016/TT-BXD ngày 01/02/2017 của Bộ Xây dựng về ban hành QCVN 07: 2016/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật;
- Quyết định số 38/2023/QĐ-UBND ngày 29/12/2023 của UBND Thành phố Hà Nội về việc 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;
- Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành, các văn bản tài liệu khác có liên quan.

1.3.2. Các căn cứ pháp lý

- Quyết định số 1668/QĐ-TTg ngày 27/12/2024 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065;
- Quyết định số 6115/QĐ-UBND ngày 21/11/2014 của UBND Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu đô thị N10 tỷ lệ 1/2000;
- Quyết định số 2595/QĐ-UBND ngày 23/5/2025 của UBND Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt điều chỉnh, bổ sung Kế hoạch sử dụng đất năm 2025 quận Long Biên (cũ);
- Quyết định số 3834/QĐ-UBND ngày 04/8/2010 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết Khu đô thị Công viên công nghệ phần mềm Hà Nội, tỷ lệ 1/500 tại phường Phúc Lợi, Phúc Đồng, Việt Hưng, Gia Thụy - quận Long Biên, Hà Nội;
- Quyết định số 5273/QĐ-UBND ngày 15/10/2014 của UBND Thành phố phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch ô H1-BV trong quy hoạch chi tiết Khu đô thị Công viên phần mềm Hà Nội tỷ lệ 1/500 (*Phần sử dụng đất và tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan*).
- Quyết định số 4463/QĐ-UBND ngày 07/9/2023 của UBND Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch cục bộ ô đất H1-KSDV thuộc đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch ô H1-BV trong quy hoạch chi tiết Khu đô thị công viên công nghệ phần mềm Hà Nội, tỷ lệ 1/500. Địa điểm: Phường Phúc Lợi, quận Long Biên, Hà Nội;
- Quyết định số 3775/QĐ-UBND ngày 19/7/2024 của UBND Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu đô thị N10, tỷ lệ 1/2000 tại ô đất ký hiệu D.3/CCTP;
- Quyết định số 3911/QĐ-UBND ngày 29/07/2024 của UBND Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ quy hoạch ô đất H1-KSDV2 trong Quy hoạch chi

tiết Khu đô thị Công viên công nghệ phần mềm Hà Nội, tỷ lệ 1/500;

- Quyết định số 2231/QĐ-UBND ngày 28/4/2025 của UBND Thành phố Hà Nội về việc thu hồi 14.919m² đất thuộc một phần của ô đất H1-KSDV Khu đô thị sinh thái tại phường Phúc Lợi (do Công ty TNHH hợp tác kinh doanh và phát triển ISADO tự nguyện trả lại đất); giao Trung tâm phát triển quỹ đất quận Long Biên để quản lý và đề xuất phương án sử dụng đất theo quy định;
- Văn bản số 4034/QHKT-BSH ngày 21/8/2025 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc về việc nghiên cứu Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị N10, tỷ lệ 1/2.000 tại ô đất ký hiệu D.3/CCTP;
- Văn bản số 7574/VP-ĐT ngày 27/5/2025 của Văn phòng UBND thành phố Hà Nội về việc nghiên cứu điều chỉnh cục bộ QHPK đô thị N10, tỷ lệ 1/2.000 tại phần đất chức năng công cộng thuộc ô đất D.3/CCTP và điều chỉnh cục bộ ô đất H1-KSDV1 trong QHCT Khu đô thị Công viên công nghệ phần mềm Hà Nội, tỷ lệ 1/500;
- Quyết định số 3775/QĐ-UBND ngày 19/7/2024 của UBND Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu đô thị N10, tỷ lệ 1/2000 tại ô đất ký hiệu D.3/CCTP;
- Quyết định số 3911/QĐ-UBND ngày 29/07/2024 của UBND Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ quy hoạch ô đất H1-KSDV2 trong Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Công viên công nghệ phần mềm Hà Nội, tỷ lệ 1/500;
- Thông báo số 262/TB-UBND ngày 22/5/2025 công khai lấy ý kiến của cơ quan, tổ chức, các nhân và cộng đồng dân cư đối về điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu đô thị N10, tỷ lệ 1/2000 tại ô đất D.3/CCTP và điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại ô đất H1-KSDV1, phường Phúc Lợi, quận Long Biên từ ngày 23/5/2025 đến ngày 23/6/2025;
- Báo cáo số 215/BC-TTPTQĐ ngày 25/6/2025 của Trung tâm Phát triển quỹ đất quận Long Biên về việc tổng hợp ý kiến cơ quan, tổ chức, các nhân và cộng đồng dân cư đối với Điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu đô thị N10, tỷ lệ 1/2000 tại ô đất D.3/CCTP và điều chỉnh cục bộ ô đất H1-KSDV1 trong Quy hoạch chi tiết Khu đô thị công viên công nghệ phần mềm Hà Nội, tỷ lệ 1/500;

1.3.3. Các cơ sở bản đồ

- Bản đồ hiện trạng tỷ lệ 1/500 do Công ty Cổ phần tư vấn đo đạc địa chính lập tháng 8/2023 và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường xác nhận ngày 28/02/2024.

1.4. Tên Đồ án và hình thức đầu tư

- Tên đồ án: 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 H1-KSDV1.
- Địa điểm : Phường Phúc Lợi, thành phố Hà Nội.
- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Ủy ban nhân dân phường Phúc Lợi.
- Quy mô diện tích điều chỉnh cục bộ: 14.919 m².
- Tỷ lệ : 1/500.

PHẦN 2

ĐẶC ĐIỂM HIỆN TRẠNG KHU VỰC QUY HOẠCH

2.1. Vị trí, ranh giới và quy mô

Ô đất lập điều chỉnh cục bộ ô quy hoạch thuộc phường Phúc Lợi, thành phố Hà Nội có vị trí:

- Phía Tây Bắc giáp đường hiện có phố Đinh Đức Thiện;
- Phía Đông Bắc giáp ô đất quy hoạch nhà ở H1-NO1;
- Phía Đông Nam giáp ô đất quy hoạch H1-YT.
- Phía Tây Nam giáp đường hiện có đường Trần Danh Tuyên.

Quy mô diện tích điều chỉnh cục bộ: 14.919 m².

2.2. Đặc điểm điều kiện tự nhiên

2.2.1. Địa hình, địa mạo:

- Khu đất điều chỉnh quy hoạch có địa hình bằng phẳng, cốt cao độ tự nhiên không ổn định do đang thi công khoảng +5,30 đến +7, khu vực đang thi công có vị trí cao độ +10 theo hệ cao tọa độ Quốc gia VN2000.

2.2.2. Khí hậu thời tiết:

Đặc điểm chung

- Khí hậu chịu ảnh hưởng chung của khí hậu Hà Nội nói riêng và đồng bằng Bắc Bộ nói chung.

Nhiệt độ không khí

- Nhiệt độ không khí trung bình hàng năm : 23,6°C

Độ ẩm không khí

- Độ ẩm bình quân : 84,5%

Lượng mưa

- Lượng mưa trung bình hàng năm khoảng : 1.245 mm

Gió và bão

- Trong một năm khu vực Hà Nội thường có 2 mùa gió chính: Gió mùa Đông Nam và gió mùa Đông Bắc.
- Tốc độ gió trung bình hàng tháng dao động từ 2.0m/s đến 2.9m/s. Tốc độ gió lớn nhất ghi nhận được lên đến 34m/s.
- Hàng năm khu vực Hà Nội chịu ảnh hưởng của khoảng 5 - 7 cơn bão. Bão mạnh nhất lên đến cấp 9 cấp 10 làm đổ cây cối nhà cửa và gây thiệt hại lớn cho mùa màng, bão thường trùng với mùa nước sông Hồng lên cao đe dọa đến đời sống và sản xuất của nhân dân các vùng ven sông cũng như làm trở ngại cho một số hoạt động của nhân dân toàn thành phố.

Độ bền vững khí quyển

- Khu vực Dự án có lượng mây trung bình năm vào khoảng 7,5/10. Thời kỳ nhiều mây nhất là cuối mùa đông, tháng cực đại là tháng 3, lượng mây trung bình là 9/10, ít mây nhất là 4 tháng cuối năm, tháng đạt cực tiểu là tháng 10, 11, lượng mây trung bình chỉ 6/10.

2.2.3. Thủy văn:

- Chế độ nước sông của Hà Nội tương ứng với đặc điểm địa hình và khí hậu cho nên chia làm 2 mùa rõ rệt: Mùa lũ và mùa cạn.
- Địa chất thủy văn, địa chất công trình
- Theo tài liệu đánh giá địa chất của Liên Xô (cũ) được lưu giữ tại Viện Quy hoạch Xây dựng Hà Nội thì khu vực nghiên cứu nằm trong khu vực có nước ngầm phân bố khắp mọi nơi, trung bình nằm ở độ sâu từ 3,0 ÷ 7,0m.
- Cảnh quan thiên nhiên
- Khu vực nghiên cứu nằm trong khu đô thị hóa mạnh của Thành phố Hà Nội, hiện trạng tự nhiên xung quanh đang được hình thành trong bối cảnh hình thành cảnh quan chung của khu đô thị. Đây là vị trí nằm giữa sông Hồng và sông Đuống là hai khu vực cây xanh mặt nước có giá trị và có tầm ảnh hưởng lớn đến môi trường thành phố Hà Nội cũng như khu vực lân cận.

2.3. Hiện trạng sử dụng đất, cảnh quan

- Khu đất dự án Khu đô thị sinh thái có diện tích 151,18 ha đã được hình thành theo QH lập tương đối hoàn thiện. Khu vực lập quy hoạch điều chỉnh cục bộ có diện tích khoảng 14.919m². Hiện nay chưa hoàn thiện, vẫn đang sử dụng có tính chất tạm thời: chứa nguyên vật liệu thi công, nhà kho, vườn ươm cây và một phần khu đất đang được san lấp phục vụ cho việc thi công.

2.4. Hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật

- Hiện trạng kỹ thuật hạ tầng qu anh ô đất điều chỉnh cục bộ cơ bản đã được hoàn thiện theo quy hoạch chung, điểm đầu nối chính đã được hình thành. Hệ thống giao thông xung quanh ô đất cũng đang được hoàn thiện.

PHẦN 3
NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH PHÂN KHU ĐÔ THỊ N10

3.1. Hiện trạng sử dụng đất đã được phê duyệt:

- Theo đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị N10, tỷ lệ 1/2.000 tại ô quy hoạch D.3/CCTP được phê duyệt tại Quyết định số/QĐ-UBND ngày .../.../2025 của UBND Thành phố, ô đất D.3/CCTP với tổng diện tích 2,9 ha gồm 02 chức năng sử dụng đất, cụ thể như sau:

Ký hiệu theo QHPK N10	Ký hiệu theo đồ án QH CVCNPMHN	Chỉ tiêu theo QHPK N10			
		Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)
D.3/NO11	H1-KSDV1	Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	1,49	40,0	1 ÷ 5
D.3/CCTP	H1-YT	Đất công cộng Thành phố	1,41	20÷40	1 ÷ 15
		Tổng	2,9		

3.2. Lý do và điều kiện điều chỉnh quy hoạch:

- Căn cứ định hướng chức năng quy hoạch sử dụng đất tại điều chỉnh quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1668/QĐ-TTg ngày 27/12/2024, căn cứ phương án đấu giá khu đất đã được UBND Thành phố cho phép tại văn bản số 2004/UBND-NNMT ngày 15/5/2025, xét cụ thể vị trí ô đất H1- KSDV1 nằm trong tổng thể Khu đô thị sinh thái tại phường Phúc Lợi, quận Long Biên (bao gồm chủ yếu là các công trình biệt thự sinh thái, nhà ở thấp tầng) và liền kề với các ô đất H1-NO1, H1-NO2 (đã tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất), cảnh quan và hạ tầng trong Khu đô thị đã đầu tư và hoàn thiện xong, phương án đề xuất điều chỉnh quy hoạch của UBND quận Long Biên tại văn bản số 1173/UBND-TTPTQĐ ngày 30/5/2025 - đề xuất nghiên cứu điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết tại vị trí ô đất này từ chức năng đất công cộng (khách sạn và dịch vụ tổng hợp) sang đất nhóm nhà ở xây dựng mới với các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc: Mật độ xây dựng khoảng 40,0%, tầng cao từ 1-4 tầng, về quy hoạch là xem xét chấp thuận được. Đồng thời, việc nghiên cứu điều chỉnh quy hoạch ô đất H1-KSDV1 nêu trên để phục vụ đấu giá quyền sử dụng đất theo nội dung đề xuất tại văn bản số 1173/UBNDQLĐT ngày 16/5/2025 sẽ góp phần tối đa nguồn thu cho ngân sách nhà nước để phát triển cơ sở hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật phục vụ dân cư và các nhiệm vụ phát triển kinh tế xã hội của địa phương cũng như mục tiêu tăng trưởng 8% của Thành phố là đảm bảo điều kiện điều chỉnh quy hoạch theo Điều 47 Luật Quy hoạch đô thị.
- Thực hiện chỉ đạo của UBND thành phố Hà Nội tại Văn bản số 254/HĐND-BĐT ngày 25/7/2025 về việc tham gia ý kiến tại Tờ trình số 219-TTr/ĐU ngày 14/7/2025 của Đảng ủy UBND Thành phố. Tại khu vực đề xuất điều chỉnh quy hoạch phân khu đô thị N10 hiện nay chưa có công trình khách sạn quy mô lớn, xem xét việc điều chỉnh quy hoạch ô đất đầu tư phát triển khách sạn theo quy hoạch sang đất ở.

- Khi tổ chức lập quy hoạch các khu đất đấu giá phải nghiên cứu, rà soát kỹ các chỉ tiêu quy hoạch, cho phép nghiên cứu áp dụng các chỉ tiêu để đạt hiệu quả sử dụng đất cao nhất nhưng phải phù hợp và đúng với quy hoạch phân khu đô thị được duyệt.
- Hiện nay, xung quanh khu vực ô đất đã có các khu thương mại, dịch vụ với quy mô rất lớn (Trung tâm thương mại Vincom center, Almaz, TascoMall....) đang hoạt động; xét cụ thể vị trí ô đất H1-KSDV1 nằm trong tổng thể khu đô thị sinh thái tại phường Phúc Lợi (bao gồm chủ yếu là các công trình biệt thự sinh thái, nhà ở thấp tầng) và liền kề với dãy biệt thự sinh thái thấp tầng hiện có nên mật độ dân cư thấp; mặt khác, với các chỉ tiêu quy hoạch tại ô đất H1-KSDV1 đã được phê duyệt (diện tích 14.919 m², chức năng sử dụng đất: khách sạn và dịch vụ tổng hợp 1, mật độ xây dựng: 25,2%, tầng cao: 02 tầng) tại Quyết định số 4463/QĐ-UBND ngày 07/9/2023 của UBND Thành phố là rất thấp, không khả thi trong việc thu hút, quan tâm của các nhà đầu tư tham gia đấu giá.
- Từ thực tế việc thu ngân sách, đánh giá hiện trạng xung quanh khu vực nêu trên; để tăng hiệu quả sử dụng quỹ đất, tăng nguồn thu cho ngân sách các cấp, tạo nguồn vốn đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, nên việc điều chỉnh ô đất ký hiệu H1-KSDV1 (D.3/NO11) từ đất khách sạn dịch vụ tổng hợp sang đất nhà ở xây dựng mới một phần chức năng đất công cộng thành phố sang đất nhóm nhà ở xây dựng mới làm thay đổi chỉ tiêu và diện tích đất công cộng thành phố theo quy hoạch phân khu N10, tỷ lệ 1/2000 được duyệt, từng bước cụ thể hóa Nghị quyết số 33/NQ-CP ngày 11/3/2023 của Thủ tướng Chính phủ về một số giải pháp tháo gỡ và thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững; phục vụ cho lợi ích của quốc gia và cộng đồng là đảm bảo điều kiện điều chỉnh quy hoạch theo Điều 47 Luật Quy hoạch đô thị, song vẫn đảm bảo tuân thủ định hướng theo điều chỉnh quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1668/QĐ-TTg ngày 27/12/2024 và theo Quyết định số/QĐ-UBND ngày .../.../2025 của UBND Thành phố về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch đô thị phân khu N10, tỷ lệ 1/2.000 tại ô quy hoạch D.3/CCTP tại phường Phúc Lợi, thành phố Hà Nội.

PHẦN 4
ĐỀ XUẤT ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH

4.1. Nguyên tắc điều chỉnh

- 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 H1-KSDV1 theo hướng giữ nguyên phạm vi, ranh giới được duyệt; điều chỉnh chức năng sử dụng đất, các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, tuy nhiên vẫn đảm bảo phù hợp Quy hoạch phân khu đô thị N10, tỷ lệ 1/2.000 được duyệt và phù hợp Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia, Tiêu chuẩn thiết kế, quy hoạch xây dựng Việt Nam hiện hành.
- Không thay đổi hệ thống giao thông và hạ tầng kỹ thuật khung đã được xác định trong Quy hoạch chi tiết Khu đô thị công viên công nghệ phần mềm Hà Nội, tỷ lệ 1/500 tại ô đất ký hiệu H1/KSDV1, phù hợp Quy hoạch phân khu đô thị N10 được duyệt.
- Các nội dung khác không thuộc nội dung 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 H1-KSDV1 được giữ nguyên theo đồ án 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 và các Quyết định, Quy định khác có liên quan của cấp thẩm quyền.
- Đảm bảo tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng, tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và các quy định hiện hành có liên quan và khớp nối đồng bộ hệ thống giao thông, hạ tầng kỹ thuật và tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan của dự án và khu vực.

4.2. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch sử dụng đất

- Theo đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu N10, tỷ lệ 1/2.000 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số/QĐ-UBND ngày .../.../2025, ô quy hoạch D.3/NO11 (H1-KSDV1) có quy mô khoảng 1,49 ha được xác định chức năng đất nhóm nhà ở xây dựng mới với các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc như sau: Mật độ xây dựng 40,0%, tầng cao công trình 1÷5 tầng.
- Nay đề xuất giữ nguyên phạm vi, ranh giới, diện tích; thay đổi chức năng sử dụng đất khách sạn, dịch vụ tổng hợp 1 (ký hiệu H1-KSDV1) sang đất nhà ở biệt thự (ký hiệu chuyển thành là H1-NO3; H1-NO4 và H1-NO5) và có thay đổi các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất và kiến trúc đã được phê duyệt tại Quyết định số 3911/QĐ-UBND ngày 29/7/2024 và Quyết định số 4463/QĐ-UBND ngày 07/9/2023 của UBND Thành phố, cụ thể như sau:

Bảng 1: Tổng hợp số liệu so sánh điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết ô quy hoạch

THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ 3911/QĐ-UBND NGÀY 29/7/2024 QUYẾT ĐỊNH SỐ 4463/QĐ-UBND ngày 07/9/2023								NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH							
CHỨC NĂNG	KÍ HIỆU	DIỆN TÍCH (M2)	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG (M2)	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG (%)	TỔNG DIỆN TÍCH SÀN (M2)	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT (LẦN)	TẦNG CAO (TẦNG)	CHỨC NĂNG	KÍ HIỆU	DIỆN TÍCH (M2)	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG (M2)	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG (%)	TỔNG DIỆN TÍCH SÀN (M2)	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT (LẦN)	TẦNG CAO (TẦNG)
Khách sạn và dịch vụ tổng hợp 1	H1-KSDV1	14.919	3.756	25,2	7.620	0,51	2	Đất nhà ở biệt thự	H1-NO3	8.006	3.203,0	40,0	12.812,0	1,60	1÷4

								Đất nhà ở biệt thự	H1-NO4	3.914	1.563,5	40,0	6.254,0	1,60	1÷4
								Đất nhà ở biệt thự	H1-NO5	2.999	1.184,9	40,0	4.739,6	1,60	1÷4
TỔNG CỘNG		14.919,0						TỔNG CỘNG		14.919	5.951,4	40,0	23.805,6	1,60	1÷4

Bảng 2: Bảng thống kê chức năng sử dụng đất điều chỉnh:

TT	HẠNG MỤC	ĐƠN VỊ	ĐCCB QUY HOẠCH PHÂN KHU ĐƯỢC DUYỆT	PHƯƠNG ÁN ĐỀ XUẤT ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT
-	Ký hiệu ô đất		D.3/NO11	H1-NO3; H1-NO4; H1-NO5
-	Chức năng		Nhà ở xây dựng mới	Đất nhà ở biệt thự
-	Diện tích		1,49 ha	14.919 m ²
-	Diện tích xây dựng	(m ²)	-	5.951,4
-	Mật độ xây dựng	(%)	40,0	40,0
-	Diện tích sàn	(m ²)	-	23.805,6
-	Tầng cao	(tầng)	1÷5	1÷4
-	Hệ số sử dụng đất	(lần)	-	1,6

- Phương án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết, tỷ lệ 1/500 đề xuất có các chức chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc được phân bổ, cụ thể:

Bảng 3: Bảng phân bổ chi tiết chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc thành phần:

TT	CHỨC NĂNG	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (M2)	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG (M2)	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG (%)	DIỆN TÍCH SÀN (M2)	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT (LẦN)	TẦNG CAO (TẦNG)
	Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	D.3/NO11						
-	Đất nhà ở biệt thự	H1-NO3	8.006	3.203,0	21,2	12.812,0	1,6	1÷4
-	Đất nhà ở biệt thự	H1-NO4	3.914	1.563,5	34,0	6.254,0	1,6	1÷4
-	Đất nhà ở biệt thự	H1-NO5	2.999	1.184,9	34,0	4.739,6	1,6	1÷4
	TỔNG CỘNG		14.919	5.951,4	40,0	23.805,6	1,6	1÷4

* Ghi chú:

- Ranh giới, bố cục công trình, các chỉ tiêu khác sẽ được xem xét, chính xác hóa trong quá trình thực hiện các thủ tục đầu tư xây dựng ở giai đoạn tiếp theo.
- Tầng cao công trình không bao gồm tum thang.
- Nội dung chi tiết xem tại bản vẽ tổng mặt bằng, tỷ lệ 1/500 kèm theo.

Thuyết minh | 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 H1-KSDV1

- Trước khi thi công chủ đầu tư cần tiến hành khảo sát các công trình kỹ thuật ngầm và nổi trong khu vực, nếu có cần liên hệ với các cơ quan quản lý các công trình kỹ thuật trên để có biện pháp xử lý hoặc di chuyển theo quy hoạch, đảm bảo an toàn cho thi công theo quy định của nhà nước;

- Hình dáng công trình trong bản vẽ chỉ là gợi ý, khi thiết kế công trình cụ thể cần tôn trọng các chỉ tiêu và kích thước đã khống chế (đơn vị tính bằng mét);

PHẦN 5
TỔ CHỨC KHÔNG GIAN QUY HOẠCH KIẾN TRÚC, CẢNH QUAN
VÀ THIẾT KẾ ĐÔ THỊ

4.3. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

4.3.1. Các yêu cầu về tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

- Khu vực điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu N10, tỷ lệ 1/2.000 tuân thủ Quy hoạch Tổng mặt bằng sử dụng đất; tuân thủ các yêu cầu, quy định theo Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và các quy định hiện hành của Nhà nước, Thành phố đối với các công trình có liên quan.
- Bản đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan chỉ có tính minh họa, gợi ý cho giải pháp tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan. Bố cục mặt bằng, hình dáng công trình sẽ được thể hiện cụ thể ở giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng, khi thiết kế công trình cụ thể cần đảm bảo các chỉ tiêu sử dụng đất và các yêu cầu đã khống chế tại bản đồ quy hoạch Tổng mặt bằng sử dụng đất và các yêu cầu của Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và các quy định hiện hành liên quan.
- Thiết kế công trình với hình thức phù hợp với chức năng sử dụng, tạo sự mạch lạc trong tổ chức giao thông và thuận tiện cho việc sử dụng; tạo liên kết chặt chẽ giữa các khối nhà và với những công trình lân cận, đảm bảo hài hòa về hình khối, màu sắc, ánh sáng, hình thức chủ đạo của công trình, tạo hiệu quả về thị giác, mang nét văn minh hiện đại.
- Tuân thủ định hướng không gian kiến trúc cảnh quan chung của khu đô thị theo Quyết định số 3834/QĐ-UBND ngày 04 tháng 8 năm 2010 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết Khu đô thị Công viên công nghệ phần mềm Hà Nội, tỷ lệ 1/500 tại phường Phúc Lợi, Phúc Đồng, Việt Hưng, Gia Thụy - quận Long Biên, Hà Nội; Quyết định số 5273/QĐ-UBND ngày 15/10/2014 của UBND Thành phố phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch ô H1-BV trong quy hoạch chi tiết Khu đô thị Công viên phần mềm Hà Nội tỷ lệ 1/500 (Phần sử dụng đất và tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan); Quyết định số 4463/QĐ-UBND ngày 07/9/2023 của UBND Thành phố về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ ô đất H1-KSDV thuộc đồ án quy hoạch chi tiết Khu đô thị Công viên phần mềm Hà Nội tỷ lệ 1/500: là một khu đô thị sinh thái với tỷ lệ cây xanh, mặt nước cao. Cảnh quan kiến trúc hài hòa với cảnh quan xung quanh. Tỷ lệ hình khối kiến trúc không quá lớn, mật độ và chiều cao công trình phù hợp.
- Yêu cầu về công trình:
 - Hình thức kiến trúc chủ đạo, ánh sáng, vật liệu hoàn thiện, màu sắc của các công trình công cộng, tổ hợp khu dịch vụ thương mại, nhà ở xây dựng mới phải phù hợp với không gian chung và tính chất sử dụng của công trình, kết hợp giải pháp thiết kế kiến trúc theo hướng sinh thái đối với các công trình xây dựng cải thiện vi khí hậu, tạo không gian thân thiện với môi trường và gắn kết với không gian xanh. Thống nhất về cao độ và chiều cao các tầng.
 - Công trình xây dựng cần đảm bảo diện tích sân đường, cây xanh theo quy định và có hình thức kiến trúc hiện đại, nhẹ nhàng, thanh thoát, hài hòa cảnh quan thiên nhiên.

Khuyến khích không bố trí tường rào bao quanh để tạo không gian mở, cảnh quan kiến trúc hài hòa, hợp lý và phù hợp với chức năng sử dụng, đáp ứng các yêu cầu công tác PCCC, thoát người...

- Yêu cầu về cây xanh:
 - Tỷ lệ trồng cây xanh không thấp hơn các quy định đã được xác lập trong Quy chuẩn xây dựng Việt Nam. Khuyến khích tạo lập hệ thống cây xanh lớn hơn theo quy định.
 - Bố cục cây xanh, thảm cỏ, khu quy hoạch cần được nghiên cứu thiết kế hợp lý trên cơ sở phân tích về điều kiện vi khí hậu của khu đất; phải lựa chọn loại cây trồng và giải pháp thích hợp nhằm tạo được bản sắc, đồng thời phát huy vai trò trang trí, phân cách, chống bụi, chống ồn, phối kết kiến trúc, tạo cảnh quan khu vực, không ảnh hưởng tới các công trình hạ tầng đô thị (đường dây, đường ống, kết cấu vỉa hè, mặt đường,...).
- Yêu cầu về giao thông:
 - Đảm bảo yêu cầu về giao thông thông thoáng, thuận lợi,... được an toàn và thông suốt, tổ chức đầu nối giao thông nội bộ với mạng lưới đường giao thông bên ngoài hợp lý, không bị tắc nghẽn.
- Yêu cầu về chiếu sáng, tiện ích đô thị:
 - Có giải pháp, yêu cầu chiếu sáng phù hợp đối với các khu chức năng khác nhau.
 - 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 để hạn chế các đường dây, đường ống ảnh hưởng thẩm mỹ đô thị.

4.3.2. Chỉ giới đường đỏ chỉ giới xây dựng

- Chỉ giới đường đỏ trùng với chỉ giới ranh đất dự án và lộ giới đường trong khu quy hoạch. Khoảng lùi công trình tuân thủ theo bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất và Bản đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, tỷ lệ 1/500.
- Khoảng lùi xây dựng đối với công trình: 3m so với ranh giới và lộ giới đường tiếp cận.

PHẦN 6

QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT

6.1. Giao thông

6.1.1. Nguyên tắc và giải pháp thiết kế

- Đồ án điều chỉnh cục bộ ô đất ký hiệu H1-KSDV1 theo nguyên tắc giữ nguyên diện tích sử dụng, điều chỉnh chức năng sử dụng đất, mật độ xây dựng, tầng cao, tuy nhiên vẫn đảm bảo phù hợp Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị N10, tỷ lệ 1/2.000 được duyệt và quy chuẩn quy hoạch xây dựng Việt Nam hiện hành. Vì vậy không làm ảnh hưởng đến các nội dung quy hoạch bên ngoài ranh giới các ô đất. Đề xuất giữ nguyên và thực hiện tuân thủ mạng lưới giao thông theo đồ án chức năng sử dụng đã được UBND Thành phố phê duyệt và các quyết định, quy định khác có liên quan của cấp thẩm quyền.
- Các nội dung khác không thuộc nội dung điều chỉnh cục bộ Quy hoạch khu đô thị Công viên công nghệ phần mềm Hà Nội tỷ lệ 1/500 được giữ nguyên đã được UBND Thành phố phê duyệt và các quyết định, quy định khác có liên quan của cấp thẩm quyền.

6.1.2. Nội dung thiết kế giao thông:

a. Đường liên khu vực:

Theo quy hoạch chi tiết được duyệt, ở phía Tây Bắc có mặt cắt ngang B=30m, gồm:

+ Hai lòng đường xe chạy rộng 7,5m;

+ Hè phố mỗi bên rộng 6m;

Hiện tuyến đường đã hoàn thành và đưa vào sử dụng.

- Ở phía Tây Nam có mặt cắt ngang B=40m, gồm:

+ Hai lòng đường xe chạy rộng 11,25m;

+ Dải phân cách rộng 3m;

+ Hè phố mỗi bên rộng 7,25m;

b. Đường vào ô quy hoạch: Đường vào nhà được thiết kế có bề rộng $3 \div 6$ m tiếp giáp với đường liên khu vực B=30m và đường liên khu vực B=40m.

c. Quy hoạch chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật:

- Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng được xác định phù hợp với đồ án quy hoạch đã được phê duyệt và tuân thủ theo quy chuẩn xây dựng.
- Chỉ giới đường đỏ trong khu vực - chủ yếu là chỉ giới đường đỏ của hệ thống giao thông nội bộ được xác định trên cơ sở các tọa độ tìm đường mở rộng về hai phía theo bề rộng mặt cắt đường.
- Chỉ giới xây dựng - khoảng xây lùi được xác định nhằm đảm bảo các yêu cầu về giao thông, phòng hỏa và kiến trúc cảnh quan, được xác định tuân theo cấp đường và tuân theo quy chuẩn:
- Đối với ô đất H1-N03, H1-NO4 và H1-NO5 chỉ giới xây dựng lùi 3m so với chỉ giới đường đỏ.

6.1.3. Nội dung thiết kế không quan, cảnh quan:

- Theo quy hoạch chi tiết đã phê duyệt và đề xuất tại hồ sơ này, các lô đất bố trí các khối nhà ở biệt thự sinh thái, công trình phụ trợ có chiều cao $1 \div 4$ tầng; mật độ xây dựng

khoảng 40,0 %; hệ số sử dụng đất khoảng 1,6 lần; chiều cao tối đa 16m và sân đường, giao thông nội bộ.

6.2. Chuẩn bị kỹ thuật (san nền-thoát nước mưa)

- Đồ án giữ nguyên diện tích ô đất quy hoạch, điều chỉnh mật độ xây dựng, tầng cao, chức năng sử dụng đất tuy nhiên vẫn đảm bảo phù hợp Quy hoạch phân khu đô thị N10, tỷ lệ 1/2000 được duyệt, Quy hoạch chi tiết được duyệt và quy chuẩn quy hoạch xây dựng Việt Nam hiện hành, do đó các nội dung thiết kế không làm ảnh hưởng đến định hướng quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật theo các đồ án quy hoạch đã được duyệt trước đây.

6.2.1. Quy hoạch thoát nước mưa:

a. Nguyên tắc điều chỉnh

- Tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật, quy phạm chuyên ngành.
- Tuân thủ cao độ nền không chế theo đồ án Quy hoạch khu đô thị Công viên công nghệ phần mềm Hà Nội tỷ lệ 1/500.
- Giữ nguyên cao độ đường giao thông giáp xung quanh các ô đất theo quy hoạch chi tiết đã phê duyệt (phù hợp với Quy hoạch phân khu đô thị N10, tỷ lệ 1/2000 đã phê duyệt).
- Kế thừa tối đa các tuyến thoát nước đã đầu tư xây dựng (hiện trạng) theo dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt với điều kiện phải đảm bảo yêu cầu lưu lượng thoát nước, đảm bảo đấu nối với mạng lưới thoát nước mưa của khu vực dẫn về điểm xả theo quy hoạch.
- Giữ nguyên các tuyến thoát nước dọc các tuyến đường giáp xung quanh các ô đất theo quy hoạch chi tiết và các điều chỉnh trước đây đã được phê duyệt.
- Hạn chế tối đa ảnh hưởng đến hệ thống thoát nước mưa của khu đô thị theo quy hoạch chi tiết và các điều chỉnh trước đây đã được phê duyệt.

b. Giải pháp và nội dung điều chỉnh:

- Hệ thống thoát nước mưa là hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn, được thiết kế độc lập với hệ thống thoát nước thải đảm bảo thoát nước trên nguyên tắc tự chảy.
- Theo Quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt, hệ thống thoát nước mưa của ô đất được thoát vào tuyến cống D=800mm ở trục đường phía Tây Bắc ô đất.
- Hệ thống thoát nước mưa bên trong ô đất được thiết kế các bước tiếp theo của dự án và đấu nối thu nước mưa về ga rồi chảy vào tuyến cống D800mm nằm tim đường B=30 bên ngoài ô đất.
- Hệ thống cống thoát nước mưa được xây dựng bằng công bê tông cốt thép (BTCT) chịu lực, dọc các tuyến đường quy hoạch có đường kính D800mm rãnh thoát nước B300 có nắp đan chạy dọc dải cây xanh cách cảnh quan. Trên hệ thống thoát nước mưa có bố trí các công trình kỹ thuật như giếng thu nước mưa, giếng kiểm tra,...theo quy định hiện hành.
- Hướng thoát nước chính là thoát từ Đông Nam sang Tây Bắc.
- Khi triển khai dự án, chủ đầu tư có trách nhiệm liên hệ với các cơ quan chức năng địa phương để thỏa thuận điểm thoát nước tạm trong giai đoạn thi công trước mắt.

c. Tính toán thoát nước mưa:

- Các công thức dùng trong tính toán thủy lực mạng lưới thoát nước nhằm xác định đường kính cống, độ dốc và độ sâu đặt cống thỏa mãn các yếu tố thủy lực như độ đầy và tốc độ nước chảy.

- Tính toán hệ thống nước mặt theo phương pháp cường độ giới hạn:

+ $Q = q.F. \beta. \psi$ (m³/s)

- Trong đó :
- Q : Lưu lượng tính toán (m³/s)
- q : Cường độ mưa tính toán (l/s.ha)
- F : Diện tích lưu vực thoát nước mặt (ha)
- β - Hệ số phân bố mưa, xác định theo Bảng 5- TCVN 7957:2023
- ψ : Hệ số dòng chảy, phụ thuộc vào loại mặt phủ và chu kỳ lặp lại trận mưa tính toán P, xác định theo Bảng 1- TCVN 7957:2023.
- Cường độ mưa tính toán, tính theo công thức:

$$q = \frac{A(1+ClgP)}{(t+b)n} \cdot K$$

- + Trong đó:

- q- Cường độ mưa (l/s.ha);
- t- Thời gian dòng chảy mưa (phút);
- P- Chu kỳ lặp lại trận mưa tính toán (năm);
- A, C, b, n- Tham số xác định theo điều kiện mưa của địa phương theo phụ lục A, đối với vùng không có thì tham khảo vùng lân cận;
- K- Hệ số tính đến tác động của yếu tố biến đổi khí hậu đối với cường độ mưa, lấy ≥ 1 , phụ thuộc vào kịch bản biến đổi khí hậu từng địa phương và theo khuyến nghị của các cơ quan chuyên môn về khí tượng thủy văn ở khu vực.

- + Tính toán thủy lực cho tuyến ống cống sẽ căn cứ theo lưu lượng chảy lớn nhất trong 1 giây theo công thức Manning.

+ $Q = v.W$

- $v = C = 1/n.R^{2/3}.I^{1/2}$
- Q : Lưu lượng tính toán W : Diện tích mặt cắt ướt
- v : Vận tốc dòng chảy I : Độ dốc thủy lực
- R : Bán kính thủy lực n : Hệ số nhám (n = 0,013)
- Các thông số kỹ thuật:
- Độ dốc cống rãnh tối thiểu $i \geq 1/D$
- Vận tốc tính toán min 0,7m/s, max <4,0 m/s.

- + Trên hệ thống thoát nước có bố trí các công trình kỹ thuật như: giếng thu nước mặt, giếng kiểm tra, miệng xả,... theo quy định hiện hành.

- + **Vận tốc tối đa và tối thiểu của cống thoát nước mưa:**

Vận tốc	Mô tả
V _{max} , vận tốc dòng chảy tối đa = 4,0 m/s	Vận tốc tối đa đề ra nhằm bảo vệ ống khỏi bị xói và va đập, do đó có thể bảo đảm giữ nguyên hiện trạng kết cấu.
V _{min} , vận tốc dòng chảy tối thiểu = 0,70 m/s	Vận tốc tự làm sạch tối thiểu để tránh khả năng lắng đọng những vật liệu cứng trong lòng cống.

- Độ dốc của công được thiết kế sao cho vận tốc dòng chảy trong phạm vi các vận tốc cho phép với từng cỡ cống lựa chọn. Đối với đoạn cống có độ dốc lớn bắt buộc phải thực hiện các giải pháp tiêu năng, giảm vận tốc dòng chảy.
- Thiết kế san nền này là thiết kế san nền sơ bộ để tạo mặt bằng vào thi công xây dựng công trình, sau này cần san nền hoàn thiện cho phù hợp với mặt bằng kiến trúc, sân vườn và thoát nước chi tiết của công trình.
- Khi lập dự án xây dựng chủ đầu tư cần nghiên cứu phối hợp với các dự án đã và đang triển khai trong khu vực để khớp nối cao độ và các hệ thống hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo phù hợp với Điều chỉnh quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt. Cần điều tra kỹ các công trình ngầm và nổi để có biện pháp di chuyển và bảo vệ. Trong quá trình thi công không làm ảnh hưởng tới quá trình tiêu thoát nước của khu vực.

6.2.2. Quy hoạch san nền

a. Nguyên tắc thiết kế:

- Tuân thủ cao độ nền khống chế theo đồ án Quy hoạch khu đô thị Công viên công nghệ phần mềm Hà Nội tỷ lệ 1/500.
- Giữ nguyên cao độ đường giao thông giáp xung quanh các ô đất theo quy hoạch chi tiết đã phê duyệt (phù hợp với Quy hoạch phân khu đô thị N10, tỷ lệ 1/2000 đã phê duyệt).
- Bám sát cao độ đường đã thi công xây dựng ngoài thực tế phù hợp với tương quan cao độ nền quy hoạch theo các quy hoạch đã được phê duyệt.
- Thiết kế san nền này là thiết kế san nền sơ bộ để tạo mặt bằng. Khi lập dự án đầu tư xây dựng công trình cần có giải pháp san nền hoàn thiện cho phù hợp với tính chất đặc thù của loại hình công trình, mặt bằng kiến trúc sân vườn và thoát nước chi tiết của công trình.

b. Giải pháp và nội dung điều chỉnh:

- Cao độ khống chế nền khu vực lập quy hoạch được tính toán trên cơ sở cao độ mực nước các công trình đầu mối của khu vực kết hợp khớp nối cao độ đường và các công trình đã xây dựng ổn định xung quanh.
- Thiết kế san nền theo phương pháp đường đồng mức, chênh cao giữa 2 đường đồng mức là 0,05m, độ dốc nền $i \geq 0,004$, đảm bảo yêu cầu thoát nước cho ô đất xây dựng công trình.
- Cao độ san nền nhỏ nhất trong lô đất là $H_{min} = 6,82m$.
- Cao độ san nền lớn nhất trong lô đất $H_{max} = 7,62m$.
- Thiết kế san nền này là thiết kế san nền sơ bộ để tạo mặt bằng vào thi công xây dựng công trình, sau này cần san nền hoàn thiện cho phù hợp với mặt bằng kiến trúc, sân vườn và thoát nước chi tiết của công trình.
- Khi lập dự án xây dựng chủ đầu tư cần nghiên cứu phối hợp với các dự án đã và đang triển khai trong khu vực để khớp nối cao độ và các hệ thống hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo phù hợp với điều chỉnh quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt. Cần điều tra kỹ các công trình ngầm và nổi để có biện pháp di chuyển và bảo vệ. Trong quá trình thi công không làm ảnh hưởng tới quá trình tiêu thoát nước của khu vực.
- Cao độ san nền được xác định trên cơ sở đồ án Quy hoạch khu đô thị Công viên công nghệ phần mềm Hà Nội tỷ lệ 1/500 đã được UBND Thành phố phê duyệt và phù hợp với cao độ hiện trạng các tuyến đường đã triển khai xây dựng ổn định xung quanh khu đất.

c. Cách tính toán khối lượng:

- Tính toán khối lượng san nền theo công thức: $V = H_{TB} \times F$
- Trong đó:
- V: Khối lượng lô đất (m³)
- H_{TB}: Cao độ thi công trung bình (m)
- F: Diện tích lô đất (m²)
- Tận dụng khối lượng vét hữu cơ và vét bùn để đắp cho các khu vực cây xanh, công viên.
- Vật liệu đất đắp nền sử dụng là cát đầm chặt K90.

6.3. Quy hoạch hệ thống Cấp nước

6.3.1. Nguyên tắc điều chỉnh:

- Tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn và quy phạm chuyên ngành.
- Tuân thủ theo đồ án Quy hoạch khu đô thị Công viên công nghệ phần mềm Hà Nội tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt (mạng lưới các tuyến ống cấp nước trên các trục đường xung quanh khu đất...)
- Tuân thủ Quy hoạch phân khu đô thị N10, tỷ lệ 1/2.000 đã phê duyệt.
- Khớp nối các dự án, các quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt.
- Hạn chế tối đa ảnh hưởng đến mạng lưới cấp nước của khu đô thị theo quy hoạch chi tiết và các điều chỉnh trước đây đã được phê duyệt.

6.3.2. Nội dung điều chỉnh:

a. Tiêu chuẩn cấp nước:

- Tiêu chuẩn cấp nước: Tuân thủ theo đồ án Quy hoạch khu đô thị Công viên công nghệ phần mềm Hà Nội tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt.

b. Nguồn nước:

- Nguồn nước cấp cho khu dự án được lấy từ nhà máy nước Gia Lâm, thông qua tuyến ống cấp nước truyền dẫn D200 hiện có trên đường phía Tây Bắc ô đất. Trong tương lai, nguồn cấp nước cho địa bàn sẽ được bổ sung thêm từ nhà máy nước Thượng Thanh, nhà máy nước Cự Khối.

c. Mạng lưới đường ống.

- Mạng lưới cấp nước đảm bảo bao trùm tới tất cả các vị trí dùng nước (như rửa sàn đỗ xe, dịch vụ văn phòng, công cộng...).
- Mạng lưới cấp nước: Mạng lưới đường ống cấp nước phân phối và dịch vụ của khu quy hoạch được thiết kế theo kiểu mạng vòng kết hợp mạng cụt, đảm bảo cấp nước một cách an toàn, hiệu quả, đảm bảo lưu lượng và áp lực trong giờ dùng nước lớn nhất và có cháy.
- Tổng chiều dài của các đoạn ống là ngắn nhất, hạn chế nước chảy vòng vo, gấp khúc để giảm tổn thất và tránh hiện tượng áp và cục bộ.
- Tại các nút của mạng lưới đặt van khoá khổng chế, trên mạng lưới cấp nước chính nên đặt các van xả cạn và các van xả khí.
- Đường ống cấp nước cho công trình có đường kính ống D=90mm, ống HDPE đặt trên vỉa hè, sát chỉ giới đường đỏ, dọc theo tuyến đường quy hoạch để cấp nước cho công trình.
- Tuyến ống cấp nước được chôn sâu trung bình từ 0,4 m đến 1,1m tính từ đỉnh ống (đối với tuyến ống phân phối là 0,7m và tuyến ống dịch vụ là 0,5m).

- Trên mạng lưới phân phối và dịch vụ được lắp đặt hệ thống van khóa và đồng hồ đo lưu lượng gồm đồng hồ tổng và đồng hồ con nhằm mục đích vận hành và quản lý lưu lượng nước sử dụng. Đồng hồ lắp trên mạng lưới phân phối là đồng hồ đa tia cấp chính xác B, còn trên mạng lưới dịch vụ là đồng hồ đo lưu có đường kính $\varnothing 15$ cấp chính xác C.

d. Nhu cầu dùng nước:

Bảng thống kê chỉ tiêu cấp nước và dự báo nhu cầu cấp nước.

STT	Thành phần dùng nước	Diện tích đất	Diện tích sàn	Chỉ Tiêu dùng nước (Lít)	Đơn vị	Công suất
			(m2)			(m3/ng.đ)
1	Tổng diện tích ô đất	14.919				47,61
	Công trình biệt thự sinh thái, công trình phụ trợ		23.805,6	2	L/m2/ng.đ	47,61
2	Tổng lưu lượng nước cấp cho ô đất					47,61
3	Lưu lượng nước ngày max, lấy hệ số không điều hòa k=1,35					64,28
4	Lưu lượng nước rò rỉ, dự phòng lấy 10%					6,43
5	Lưu lượng nước cứu hỏa, chọn 1 đám cháy xảy ra với lưu lượng 1 đám cháy là 20l/s, thời gian chữa cháy 3 giờ					216
6	Tổng lưu lượng nước tính toán cấp cho khu vực dự án					70,70
Làm tròn						286,7

e. Tính toán thủy lực đường ống cấp nước:

- Mô phỏng tính toán thủy lực cấp nước bằng phần mềm chạy thủy lực Epanet. Sơ đồ mô phỏng thủy lực mạng lưới cấp nước bằng phần mềm epanet giờ dùng nước lớn nhất và giờ dùng nước lớn nhất có cháy.
- Chọn loại vật tư trong mạng lưới cấp nước: Dùng ống HDPE áp lực PN10. Đối với tuyến ống dịch vụ $\varnothing 63$, $\varnothing 75$, $\varnothing 90$ dùng ống nhựa HDPE áp lực PN16 cấp nước đến từng tầng tiêu thụ, các thiết bị như van, tê, cút... đi kèm với chủng loại ống.

f. Giải quyết khi có cháy

- Cấp nước cứu hỏa : Căn cứ vào Quy chuẩn, Tiêu chuẩn PCCC, căn cứ vào số đám cháy có thể xảy ra trong phạm vi nghiên cứu là 1 đám cháy lưu lượng nước chữa cháy $Q_{cc} = 15$ l/s. Hệ thống cấp nước cứu hỏa phải được Cảnh sát Phòng cháy Chữa cháy thành phố Hà Nội thẩm định, phê duyệt trước khi triển khai đầu tư xây dựng.
- Tại phía Bắc ô đất có 01 hòng cứu hỏa theo thiết kế tại đồ án Quy hoạch khu đô thị Công viên công nghệ phần mềm Hà Nội tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt.

6.4. Quy hoạch hệ thống Thoát nước thải và quản lý chất thải rắn:

6.4.1 Quy hoạch thoát nước thải:

a. Nguyên tắc điều chỉnh:

- Tuân thủ quy chuẩn và tiêu chuẩn, quy chuẩn, quy phạm chuyên ngành.
- Tuân thủ Quy hoạch phân khu đô thị N10, tỷ lệ 1/2.000 đã phê duyệt.
- Tuân thủ theo đồ án Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch khu đô thị Công viên công nghệ

phần mềm Hà Nội tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt (mạng lưới các tuyến ống cấp nước trên các trục đường xung quanh khu đất...)

- Khớp nối các dự án, các quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt.
- Hạn chế tối đa ảnh hưởng đến mạng lưới thoát nước thải của khu đô thị theo quy hoạch chi tiết và các điều chỉnh trước đây đã được phê duyệt.
- QCVN 01:2021/BXD: Quy chuẩn Kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng.
- QCVN 07-2:2023/BXD: Quy chuẩn Kỹ thuật Quốc Gia về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị - Công trình thoát nước.
- TCVN 7957:2023: Thoát nước - Mạng lưới bên ngoài và công trình - Tiêu chuẩn thiết kế.
- Tiêu chuẩn thoát nước bên trong công trình 4474 -1987;
- Công tác khảo sát thực địa và các số liệu điều tra thu thập được từ cơ sở.

b. Mạng lưới thoát nước:

- Để đáp ứng nhu cầu phát triển chung, tạo cảnh quan môi trường xanh, sạch nhằm nâng cao chất lượng dịch vụ, quản lý và kiểm soát được tốt hệ thống thoát nước thải, nước thải bên trong dự án được xây dựng hệ thống bể chứa và bể lắng. Nước thải của dự án được xây dựng trong ô đất được thu gom vào tuyến cống thoát nước thải xây dựng dọc theo tuyến đường nội bộ phía Tây Bắc ô đất, dẫn tập chung về trạm xử lý nước thải Ngọc Thụy.

c. Cơ sở tính toán của mạng lưới thoát nước :

- Nước thải trong ống theo chế độ tự chảy được tính toán thiết kế với giờ dùng nước lớn nhất;
- Đường ống thoát nước phải chôn sâu dưới mặt đất ít nhất là 0,5m (tính đến đỉnh ống) nhưng không lớn hơn 4.5m. Trong trường hợp quá trị số 4.5m phải sử dụng trạm bơm cục bộ đưa nước thải đến cao độ và vị trí mới.

d. Tính toán lưu lượng nước thải:

- Lưu lượng nước thải được thu gom với tỉ lệ 100% được tính toán trên cơ sở tiêu chuẩn cấp nước.
- Lưu lượng cấp nước của dự án (không bao gồm nước phòng cháy): 52,37 m³, lưu lượng thoát nước: 52,37 m³
- Lưu lượng nước ngày Max. lấy hệ số không điều hòa k=1.35, Lưu lượng thoát nước không điều hòa: 70,70 m³.
- Tổng lưu lượng thoát nước thải dự án: 70,70 m³ /ng.đ

6.4.2 Vệ sinh môi trường

a. Thu gom chất thải rắn:

- CTR cần phân loại tại nguồn thành tối thiểu 2 loại: CTR vô cơ và CTR hữu cơ. CTR hữu cơ thu gom hàng ngày. CTR vô cơ định kỳ thu gom;
- Phương thức thu gom:
 - Rác thải sinh hoạt được thu gom trực tiếp theo giờ cố định hoặc thu gom vào các thùng rác bố trí tại bên trong dự án
 - Rác thải phải được hợp đồng với các đơn vị có chức năng thu gom và vận chuyển để đưa tới các nhà máy xử lý rác thải của Thành phố.

- Thu gom rác kết hợp thủ công và cơ giới. Hàng ngày vào một giờ nhất định (buổi tối) dùng xe chuyên dụng thu gom rác thải đến điểm tập kết và xe chuyên dụng có thiết bị nâng thủy lực để đưa rác lên xe ô tô tại các điểm tập kết rác.
- Rác thải sau khi thu gom được đưa về khu xử lý rác tập trung của khu vực.

b. Nhà vệ sinh công cộng (nếu có):

- Trong dự án bố trí nhà vệ sinh công cộng phục vụ nhu cầu khách ra vào và nhu cầu vệ sinh công cộng của dân cư khu vực.
- Nước thải của các nhà vệ sinh công cộng được thu gom theo hệ thống thoát nước thải riêng và chất thải phải được xử lý tại chỗ đạt tiêu chuẩn vệ sinh môi trường theo quy định.

6.5 Quy hoạch hệ thống cung cấp năng lượng và chiếu sáng:

a. Cơ sở thiết kế:

- Tuân thủ theo đồ án tổng thể Quy hoạch khu đô thị Công viên công nghệ phần mềm Hà Nội tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt (mạng lưới các tuyến ống cấp điện trên các trục đường xung quanh khu đất...)
- Tuân thủ Quy hoạch phân khu đô thị N10, tỷ lệ 1/2.000 đã phê duyệt.
- Giữ nguyên hệ thống cấp điện và chiếu sáng công cộng đô thị giáp xung quanh các ô đất theo quy hoạch chi tiết và các điều chỉnh trước đây đã phê duyệt.
- Hạn chế tối đa ảnh hưởng đến mạng lưới cấp điện và chiếu sáng công cộng đô thị của khu đô thị theo quy hoạch chi tiết và các điều chỉnh trước đây đã được phê duyệt.

b. Tiêu chuẩn kỹ thuật áp dụng:

- QCVN 01:2021/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng.
- QCVN 07-5:2023/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị- Công trình Cấp Điện.
- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật Công trình Chiếu sáng QCVN 07-7:2023/BXD.
- TCXDVN 259:2001: Thiết kế chiếu sáng nhân tạo đường, đường phố, quảng trường đô thị.
- TCXDVN 333:2005: Chiếu sáng nhân tạo bên ngoài các công trình công cộng và kỹ thuật hạ tầng đô thị - Tiêu chuẩn thiết kế
- Các tài liệu chuyên ngành khác.

c. Yêu cầu cấp điện:

- Hệ thống cấp điện cho khu vực là điện sinh hoạt của các khu chức năng trong công trình và điện chiếu sáng ngoài nhà.
- Tính toán công suất: Công suất phụ tải của công trình được tính theo diện tích sàn xây dựng và chỉ tiêu chỉ cấp điện theo diện tích sàn, có sử dụng hệ số đồng thời. Công thức tính như sau:

$$P_{tt} = P_d \cdot K_{dt} = P_0 \cdot D \cdot K_{dt}$$

Trong đó:

- P_d : công suất đặt của phụ tải (kW)
- P_{tt} : công suất tính toán của phụ tải (kW)
- D : diện tích sàn công trình (m²)

Thuyết minh | 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 H1-KSDV1

- P_o : chỉ tiêu cấp điện cho công trình (W/m²)
- Kđt: hệ số đồng thời của công trình
- Diện tích sàn xây dựng $D = A \times B \times C = A \times k$ (m²)

Trong đó:

- A : diện tích khu đất
- B : mật độ xây dựng
- C : tầng cao công trình
- K : hệ số sử dụng đất với $k = C \times B$

d. Nguyên tắc cấp điện:

- Thiết kế hệ thống điện cho khu quy hoạch bao gồm: Tính toán, giải pháp thiết kế cấp điện, xác định vị trí, công suất sử dụng điện, vị trí đầu dây cụ thể vào từng phụ tải sẽ được thực hiện ở bước đồ án tiếp theo.

Bảng tính toán công suất sử dụng điện

STT	Phụ tải	Diện tích sàn	Chỉ tiêu cấp điện	P đặt	Hệ số công suất	S đặt	Hệ số phát triển 20%
		(m ²)	W/m ²	(kW)		(kVA)	(kVA)
1	Công trình biệt thự sinh thái, công trình phụ trợ	23.805,6	30	714,17	0,9	793,52	952,23
Tổng công suất sau khi nhân hệ số đồng thời chọn Kđt=0,9							952,23

- Tổng công suất yêu cầu của công trình khoảng 952,23kVA. Chọn máy biến áp có công suất khoảng 1000 KVA.

e. Giải pháp quy hoạch cấp điện :

* Nguồn điện:

- Theo quy hoạch nguồn cao thế cấp điện cho ô đất được lấy từ trạm biến thế H1-N2 nằm ở giáp ranh giới phía Đông Nam ô đất.
- Đường cáp điện từ trạm biến áp phân phối đến công trình tiêu thụ sẽ được thiết kế ở giai đoạn thiết kế bản vẽ thi công và phụ thuộc vào thiết kế điện cụ thể bên trong từng công trình.

6.6 Quy hoạch hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động:

a. Cơ sở thiết kế:

- Tuân thủ theo đồ án tổng thể Quy hoạch khu đô thị Công viên công nghệ phần mềm Hà Nội tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt (mạng lưới các tuyến ống cáp thông tin liên lạc trên các trục đường xung quanh khu đất...)

- Tuân thủ Quy hoạch phân khu đô thị N10, tỷ lệ 1/2.000 đã phê duyệt.

b. Nguồn cấp:

- Các thuê bao thuộc khu vực nghiên cứu và lân cận dự kiến sẽ được phục vụ từ tổng đài vệ tinh Thượng Thanh, Ngọc Thụy hiện có và 1 tổng đài vệ tinh xây mới trong khu quy hoạch, 1 tổng đài xây mới trong khu đô thị mới Thượng Thanh từ các tổng đài vệ tinh này dự kiến có các tuyến cáp gốc đến các tủ cáp đặt trong khu vực nghiên cứu.
- Để đáp ứng được nhu cầu của khu vực cần xây mới 1 tổng đài 10000 số trong khu vực

nghiên cứu và di chuyển – cải tạo các tổng đài thượng thanh; ngọc thủy do nằm vào lòng đường quy hoạch và dung lượng không đủ để cấp một phân cho khu quy hoạch.

- Mạng lưới cấp đồng từ tủ cấp đến các thuê bao trong đồ án sẽ được thiết kế ở các giai đoạn thiết kế sau, không tính trong đồ án này.
- Vị trí tủ cấp và dung lượng trong bản vẽ này được xác định có tính chất sơ bộ. vị trí và dung lượng chính xác sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với mặt bằng chính thức của ô đất trong các giai đoạn thiết kế sau.

6.7 Kế hoạch bảo vệ môi trường:

a. Cơ sở đánh giá:

- Luật Bảo vệ Môi trường số 72/2020/QH14;
- Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ quy định về quy hoạch bảo vệ môi trường, đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và kế hoạch bảo vệ môi trường;
- Thông tư 27/2015/TT-BTNMT được ban hành từ ngày 29/5/2015 của Bộ TNMT hướng dẫn về đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và kế hoạch bảo vệ môi trường;

b. Tác động của dự án đến môi trường:

- Việc thực thi dự án sẽ ảnh hưởng nhất định đến môi trường xung quanh khu vực lân cận, tác động trực tiếp đến quá trình sinh hoạt của các hộ dân sinh sống xung quanh. Chúng ta có thể dự báo được những nguồn tác động đến môi trường có khả năng xảy ra trong các giai đoạn khác nhau:
 - Giai đoạn thi công xây dựng.
 - Giai đoạn vận hành.
 - Giai đoạn ngưng hoạt động.

c. Hiện trạng môi trường khu vực:

- Hiện trạng ô đất nằm trong Quy hoạch khu đô thị Công viên công nghệ phần mềm Hà Nội tỷ lệ 1/500 đã được xây dựng đồng bộ các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đưa vào sử dụng, xung quanh dự án gồm phía Tây Bắc giáp đường 30m, phía Đông Bắc giáp ô đất cây xanh Thành phố, phía Đông Nam, Tây Nam giáp ô quy hoạch công cộng thành phố. Môi trường khu vực nhìn chung hiện tương đối ổn định.

d. Nguồn gây ra ô nhiễm:

- Chất thải rắn:
 - + Rác thải trong quá trình thi công xây dựng: Vật liệu đất đá do các hoạt động đào đất xây dựng dự án.
 - + Sự rơi vãi vật liệu như đá, cát, ... trong quá trình vận chuyển của các thiết bị chuyên dụng đến nơi xây dựng.
 - + Vật liệu dư thừa và các phế liệu thải ra.
 - + Chất thải sinh hoạt của lực lượng nhân công lao động tham gia thi công.
- Chất thải khí:
 - + Chất thải khí là nguồn gây ô nhiễm chính cho bầu khí quyển, khí thải có thể phát ra từ các hoạt động trong các quá trình thi công từ giai đoạn chuẩn bị nguyên vật liệu cho đến khi tháo dỡ các hạng mục công trình trong giai đoạn ngưng hoạt động. Chủ yếu là khí thải

phát sinh do hoạt động của động cơ máy móc thi công cơ giới, phương tiện vận chuyển vật tư dụng cụ, thiết bị phục vụ cho thi công.

- **Chất thải lỏng:**

- + Chất thải lỏng có ảnh hưởng trực tiếp đến vệ sinh môi trường trong khu vực xây dựng gây ảnh hưởng đến môi trường lân cận. Chất thải lỏng của dự án gồm có nước thải từ quá trình xây dựng, nước thải sinh hoạt và nước mưa.

- + Dự án chỉ sử dụng nước trong các quá trình phối trộn nguyên vật liệu và một lượng nhỏ dùng cho việc tưới đất để giữ ẩm và hạn chế bụi phát tán vào môi trường xung quanh. Lượng nước thải từ quá trình xây dựng chỉ gồm các loại chất trơ như đất cát, không mang các hàm lượng hữu cơ, các chất ô nhiễm thấm vào lòng đất.

- + Nước thải sinh hoạt trong giai đoạn thi công rất ít, chủ yếu là nước tắm rửa đơn thuần và một phần rất nhỏ các hoạt động vệ sinh khác.

- **Tiếng ồn:**

- + Gây ra những ảnh hưởng trực tiếp lên hệ thần kinh làm giảm khả năng tập trung và giảm năng suất lao động. Tiếng ồn có thể sinh ra theo những con đường sau nhưng phải được kiểm soát và duy trì ở trong khoảng 80 – 85dBA theo tiêu chuẩn quy định, tiếng ồn có thể phát sinh từ những nguồn:

- + Động cơ, máy móc thi công, và những thiết bị phục vụ xây dựng, lắp đặt.

- + Trong quá trình lao động như gò, hàn các chi tiết kim loại, và khung kèo sắt ... và quá trình đóng, tháo cốppha, giàn giáo, vận chuyển vật liệu...

- + Từ động cơ máy nén khí, bơm, máy phát điện ...

- **Bụi và khói:**

- + Khi hàm lượng bụi và khói vượt quá ngưỡng cho phép sẽ gây ra những bệnh về đường hô hấp làm giảm khả năng lao động. Bụi và khói được sinh ra từ những lý do sau:

- Từ các hoạt động chuyên chở vật liệu, tập kết đổ vật liệu đến nơi xây dựng.

- Từ các đồng tập kết vật liệu.

- Từ các hoạt động đào bới san lấp.

- Từ quá trình thi công: quá trình phối trộn nguyên vật liệu, quá trình đóng tháo cốppha...

e. Mức độ ảnh hưởng tới môi trường:

- Ảnh hưởng đến chất lượng không khí: Chất lượng không khí của khu vực xây dựng sẽ chịu ít nhiều biến đổi do các hoạt động thực thi dự án. Tuy nhiên, trong hai giai đoạn thi công xây dựng và tháo dỡ công trình ngưng hoạt động, khói bụi và khí thải là tác nhân ô nhiễm đáng chú ý nhất. Khí thải sinh ra từ các động cơ máy móc chủ yếu là khí NOx, CO, CO2, SO2....Lượng khí thải phát sinh bởi hoạt động riêng rẽ các loại máy móc đạt tiêu chuẩn kỹ thuật là không đáng kể, trong điều kiện môi trường làm việc thông thoáng ngoài trời thì mức độ ảnh hưởng trực tiếp đến con người là không đáng kể tuy nhiên khi hàm lượng cao nó sẽ là tác nhân gây ra những ô nhiễm cho môi trường và con người như: khí SO2 hoà tan được trong nước nên dễ phản ứng với cơ quan hô hấp người và động vật.

- Ảnh hưởng đến sức khỏe cộng đồng: Không khí bị ô nhiễm sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến sức khỏe lực lượng nhân công làm việc tại công trường và cho cả cộng đồng dân cư. Gây ra các bệnh về cơ quan hô hấp, dị ứng, viêm mắt ... Tiếng ồn phát sinh chủ yếu trong quá trình thi công xây dựng và tháo dỡ khi công trình ngừng hoạt động. Ô nhiễm tiếng ồn tác

động trực tiếp lên lực lượng lao động tại công trình và cư dân sinh sống gần khu vực thực thi dự án. Tiếng ồn sẽ gây căng thẳng, ức chế, làm giảm năng suất lao động, gây xáo trộn cuộc sống thường ngày của người dân. Mặt khác khi độ ồn vượt quá giới hạn cho phép và kéo dài sẽ ảnh hưởng đến cơ quan thánh giá.

f. Giải pháp khắc phục ảnh hưởng tiêu cực của dự án tới môi trường:

- Giảm thiểu lượng chất thải: Trong quá trình thực thi dự án chất thải phát sinh ra là điều không tránh khỏi. Tuy nhiên bằng các biện pháp kỹ thuật công nghệ phù hợp kết hợp với biện pháp quản lý chặt chẽ ở từng bộ phận có thể giảm thiểu được số lượng lớn chất thải phát sinh. Các biện pháp để giảm thiểu chất thải phát sinh: Dự toán chính xác khối lượng nguyên vật liệu phục vụ cho thi công, giảm thiểu lượng dư thừa tồn đọng sau khi xây dựng công trình. Lựa chọn địa điểm tập kết nguyên vật liệu phù hợp nằm cuối hướng gió và trên nền đất cao để tránh tình trạng hư hỏng và thất thoát khi chưa sử dụng đến. Đề xuất những biện pháp giảm thiểu khói bụi và nước thải phát sinh trong quá trình thi công.
- Thu gom và xử lý chất thải: Việc thu gom và xử lý chất thải trước khi thải ra ngoài môi trường là điều bắt buộc đối với khu vực xây dựng công trình. Trong dự án này việc thu gom và xử lý chất thải phải được thực hiện từ khi xây dựng đến khi đi bàn giao nhà và quá trình tháo dỡ ngưng hoạt động để tránh gây ảnh hưởng đến hoạt động của trạm và môi trường khu vực xung quanh. Việc thu gom và xử lý phải được phân loại theo các loại chất thải sau:
 - + Chất thải rắn: Đây là loại chất thải phát sinh nhiều nhất trong quá trình thi công bao gồm đất, đá, giấy, khăn vải, ... là loại chất thải rất khó phân huỷ đòi hỏi phải được thu gom, phân loại để có phương pháp xử lý thích hợp. Những nguyên vật liệu dư thừa có thể tái sử dụng được thì phải được phân loại và để đúng nơi quy định thuận tiện cho việc tái sử dụng hoặc bán phế liệu. Những loại rác thải khó phân huỷ hoặc độc hại phải được thu gom và đặt cách xa công trường thi công, sao cho tác động đến con người và môi trường là nhỏ nhất để vận chuyển đến nơi xử lý theo quy định. Các phương tiện vận chuyển đất đá san lấp bắt buộc dùng tấm phủ che chắn, giảm đến mức tối đa rơi vãi trên đường gây ảnh hưởng cho người lưu thông và đảm bảo cảnh quan môi trường được sạch đẹp.
 - + Chất thải khí: Đối với các phương tiện vận chuyển, máy móc thi công và các động cơ khác cần thiết nên sử dụng loại nhiên liệu có khả năng cháy hoàn toàn, khí thải có hàm lượng chất gây ô nhiễm thấp. Sử dụng máy móc động cơ mới đạt tiêu chuẩn kiểm định và được chứng nhận không gây hại đối với môi trường.
 - + Chất thải lỏng: Chất thải lỏng sinh ra trong quá trình xây dựng sẽ được thu gom vào hệ thống thoát nước hiện hữu được bố trí quanh khu vực dự án. Nước thải có chứa chất ô nhiễm sẽ được thu gom và chuyển giao cho đơn vị có chức năng xử lý còn nước không bị ô nhiễm sẽ theo hệ thống thoát nước bề mặt và thải trực tiếp ra ngoài.
 - + Tiếng ồn: Trang bị đầy đủ các thiết bị bảo vệ cho công nhân trong quá trình thi công, sắp xếp công việc một cách hợp lý khoa học để mức độ ảnh hưởng tiếng ồn đến công nhân làm việc trong khu vực xây dựng và khu vực lân cận là nhỏ nhất.
- Trồng cây xanh để tạo bóng mát, hạn chế lan truyền ồn ra ngoài môi trường.
- Hạn chế hoạt động vào ban đêm.
 - + Bụi và khói: Sử dụng nguyên vật liệu ít gây hại, thiết bị chuyên chở nguyên vật liệu

phải được che chắn, ít rơi vãi.

- Thường xuyên rửa xe để tránh phát sinh bụi, đất cát trong khi di chuyển.

g. Kết luận:

- Dựa trên những đánh giá tác động môi trường ở phần trên chúng ta có thể thấy quá trình thực thi dự án có thể gây tác động đến môi trường quanh khu vực dự án và khu vực lân cận ở mức độ thấp, không tác động nhiều đến môi trường và chỉ tác động trong thời gian nhất định, vì vậy chủ đầu tư sẽ tiến hành các biện pháp hạn chế tác động ảnh hưởng đến môi trường, đảm bảo đúng theo cam kết bảo vệ môi trường theo quy định của pháp luật.

Chủ đầu tư cam kết:

- Cam kết về việc thực hiện các biện pháp xử lý chất thải, giảm thiểu tác động ô nhiễm môi trường.
- Cam kết xử lý đạt các tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành về môi trường.
- Cam kết thực hiện các biện pháp bảo vệ môi trường khác theo quy định hiện hành của pháp luật Việt Nam.

PHẦN 7

QUẢN LÝ QUY HOẠCH XÂY DỰNG

7.1. Yêu cầu chung:

Các yêu cầu về quản lý quy hoạch xây dựng trong ô đất phải tuân thủ các quy định sau:

- Tuân thủ Luật pháp và các quy định hiện hành của Nhà nước và Thành phố Hà Nội có liên quan.
- Tuân thủ các quy định quản lý theo quy hoạch được cấp thẩm quyền phê duyệt.
- Tuân thủ Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

7.2. Yêu cầu về quy hoạch kiến trúc:

Trên cơ sở điều chỉnh quy hoạch được phê duyệt, các yêu cầu về quy hoạch kiến trúc bao gồm:

- Tuân thủ các định hướng về không gian, sử dụng đất và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc đã được xác lập trong đồ án.
- Tuân thủ vị trí và chức năng sử dụng đất đã xác định.
- Các yêu cầu quản lý quy hoạch xây dựng trong quá trình thi công xây dựng sẽ được quy định cụ thể trong giai đoạn triển khai dự án tiếp theo.

7.3. Yêu cầu về xây dựng hạ tầng kỹ thuật:

- Tuân thủ các định hướng về hạ tầng kỹ thuật và các chỉ tiêu điều chỉnh, các nội dung khác tuân thủ Quy hoạch khu đô thị Công viên công nghệ phần mềm Hà Nội tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt.
- Bố trí chỗ đỗ xe trong dự án phải đảm bảo có lối ra, vào thuận tiện, không sử dụng lòng đường, vỉa hè để đỗ xe;
- Nước thải được xử lý sơ bộ đảm bảo điều kiện vệ sinh môi trường (theo quy định hiện hành) sau đó thoát vào hệ thống cống thoát nước thải khu vực hiện đã được xây dựng. Rác thải được thu gom và vận chuyển đến khu xử lý rác của Thành phố (theo hợp đồng với các đơn vị có chức năng làm vệ sinh môi trường);
- Nước mưa được thoát vào hố thu nước bên trong ô đất rồi thoát vào hệ thống cống đặt tại

các trục đường giao thông phía Tây Bắc ô đất. Các hồ thu phải có lưới chắn rác, hồ thu cần và được nạo vét định kỳ. Giếng thăm phải dễ kiểm tra và được nạo vét định kỳ;

- Nguồn nước cấp cho dự án được thỏa thuận đầu nối từ tuyến ống phân phối chính.
- Nguồn điện lấy từ trạm biến áp H1-N2 22/0,4kv – 1500KVA ở phía Đông Nam dự án;
- Đảm bảo chiếu sáng từng khu vực, vệ sinh môi trường và cảnh quan trong khu vực.

7.4. Yêu cầu về bảo vệ môi trường:

- Tuân thủ các quy định về bảo vệ môi trường theo luật định.
- Rác thải được thu gom phân loại tại nguồn, tập kết tại các thùng rác quy định, thu gom và mang đi hàng ngày bằng hệ thống thu gom rác thải của khu vực.

PHẦN 8

TÁC ĐỘNG ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT

8.1. Tác động của việc điều chỉnh đến hiệu quả kinh tế - xã hội:

- Sau khi đối chiếu với Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1259/QĐ-TTg ngày 26/7/2011 việc điều chỉnh một phần đất chức năng công cộng thành phố sang nhóm đất nhà ở xây dựng mới phù hợp định hướng Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1668/QĐ-TTg ngày 27/12/2024.

8.2. Tác động của việc điều chỉnh đến hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và các giải pháp bổ xung, cân đối, khắc phục phát sinh đối với khu vực:

- Theo QCVN 01:2021, tỷ lệ đất giao thông (không bao gồm giao thông tĩnh) so với đất xây dựng đô thị tối thiểu: tính đến đường liên khu vực: 6%; tính đến đường khu vực: 13%; tính đến đường phân khu vực: 18%.
- Quy hoạch phân khu đô thị N10 đã tính toán đảm bảo các tuyến đường trong khu vực phù hợp và cao hơn Quy chuẩn hiện hành.
- Hiện tại, qua đánh giá phần lớn các tuyến đường tiếp giáp với các ô đất công cộng thành phố đề xuất điều chỉnh đều cơ bản được hoàn thiện theo định hướng của Quy hoạch phân khu N10 và các Quy hoạch chi tiết liên quan. Do đó việc đề xuất điều chỉnh một phần ô đất công cộng thành phố không ảnh hưởng gây áp lực lên hệ thống giao thông khu vực.

8.3. Tác động của việc điều chỉnh đến tính liên tục của đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500:

- Việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị N10, tỷ lệ 1/2000 đã được phê duyệt ô đất ký hiệu D.3/CCTP có tác động tích cực đến các chỉ tiêu hạ tầng xã hội của khu vực, tuy nhiên do điều chỉnh một phần ô đất và có quy mô nhỏ, diện tích điều chỉnh có chức năng chính là nhóm đất nhà ở xây dựng mới - biệt thự sinh thái thấp tầng nên không làm thay đổi lớn các chỉ tiêu đã được duyệt.
- Từ quy hoạch Quy hoạch phân khu đô thị N10, tỷ lệ 1/2.000 đã được phê duyệt và tính toán quy mô thực hiện dự án, thì việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị N10, tỷ lệ 1/2.000 là phù hợp và đáp ứng hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật.

PHẦN 9

CÁC NỘI DUNG KHÁC

- Các nội dung không thuộc phạm vi điều chỉnh cục bộ của đồ án này thực hiện theo các quy hoạch đã được UBND Thành phố phê duyệt và các quy định hiện hành khác có liên quan.
- Khớp nối đồng bộ hạ tầng kỹ thuật trong khu đất với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực được các cơ quan chức năng quản lý chuyên ngành thỏa thuận. Khi triển khai thi công xây dựng công trình không làm ảnh hưởng đến việc sử dụng các tuyến đường giao thông chung xung quanh khu đất, an toàn đến các công trình hiện có xung quanh và hoạt động của dân cư trong khu vực.

PHẦN 10

KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

- Trên đây là nội dung của đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Quy hoạch khu đô thị Công viên công nghệ phần mềm Hà Nội, tỷ lệ 1/500 tại ô đất H1-KSDV1 tại phường Phúc Lợi, thành phố Hà Nội.
- Việc chuyển đổi mục đích sử dụng ô đất ký hiệu H1-KSDV1 từ chức năng sử dụng đất khách sạn, dịch vụ tổng hợp thành chức năng sử dụng đất nhà ở biệt thự (H1-NO3; H1-NO4; H1-NO5) đáp ứng được nhu cầu thực tế, song vẫn hoàn toàn phù hợp các quy chuẩn, tiêu chuẩn về chỉ tiêu chung. Đảm bảo được yêu cầu về mật độ xây dựng, chiều cao tầng hệ số sử dụng đất và tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan chung phù hợp với quy hoạch chi tiết Khu đô thị Công viên công nghệ phần mềm Hà Nội và điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu N10 đã được phê duyệt.

Ủy ban nhân dân phường Phúc Lợi kính đề nghị UBND Thành phố và các cấp có thẩm quyền xem xét, phê duyệt Đồ án làm cơ sở để tiến hành các thủ tục tiếp theo theo quy định hiện hành của Nhà nước./.

Số: 3834/QĐ-UBND

Hà Nội, ngày 04 tháng 8 năm 2010

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết

Khu đô thị Công viên công nghệ phần mềm Hà Nội, tỷ lệ 1/500

Địa điểm: Phường Phúc Lợi, Phúc Đồng, Việt Hưng, Gia Thụy

Quận Long Biên - Hà Nội.

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 108/1998/QĐ-TTg, ngày 20/6/1998 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2020;

Căn cứ Quyết định số 228/2005/QĐ-UB, ngày 19/12/2005 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội, về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết quận Long Biên tỷ lệ 1/2000 (phần quy hoạch sử dụng đất và giao thông);

Căn cứ Quyết định số 13/2008/QĐ-UBND ngày 21/3/2008 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội, về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết quận Long Biên tỷ lệ 1/2000 (phần quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật);

Căn cứ Quyết định số 08/2004/QĐ-UB ngày 14/01/2004 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội, về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Việt Hưng tỷ lệ 1/500;

Căn cứ Quyết định số 4451/QĐ-UBND, ngày 07/11/2007 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc: Thu hồi 4.069.454m² đất tại phường Phúc Lợi, phường Việt Hưng và phường Phúc Đồng, quận Long Biên do Công ty Điện tử Hà Nội và Công ty Liên doanh Deawoo-Hanel thuê để xây dựng Khu công nghiệp Sài Đồng A theo Quyết định số 275/TTg ngày 28/4/1997 của Thủ tướng Chính phủ nhưng chưa thực hiện công tác giải phóng mặt bằng;

Căn cứ công văn số 1023/TTg-KTN ngày 4/7/2008 của Thủ tướng Chính phủ về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch phát triển đô thị trên địa bàn quận Long Biên - Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 1822/QĐ-UBND, ngày 04/11/2008 của UBND thành phố Hà Nội phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Khu đất Sài Đồng A trong Quy hoạch chi tiết Quận Long Biên, tỷ lệ 1/2000;

Căn cứ Quyết định số 1823/QĐ-UBND, ngày 04/11/2008 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị - Công viên công nghệ phần mềm Hà Nội, tỷ lệ 1/500 ;

Căn cứ công văn số 11421/UBND-KH&ĐT, ngày 27/11/2009 của UBND thành phố Hà Nội về việc điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư, lập và thực hiện dự án “Tổ hợp Khu đô thị Công viên công nghệ phần mềm Hà Nội”;

Căn cứ công văn số 367/Tg1-QC, ngày 21/4/2010 của Cục tác chiến - Bộ Tổng tham mưu, về việc chấp thuận độ cao tính không xây dựng công trình cho dự án Khu đô thị - Công viên Công nghệ phần mềm Hà Nội;

Căn cứ công văn số 3363/BQP-TM ngày 12/6/2010 của Bộ Quốc phòng về việc di chuyển trận địa dự bị PPKc71 tại phường Phúc Đồng, Long Biên TP Hà Nội để thực hiện Dự án Khu đô thị Công viên công nghệ phần mềm Hà Nội.

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc Thành phố Hà Nội tại Tờ trình số 2450/TTr-QHKT, ngày 30/7/2010,

QUYẾT ĐỊNH :

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị - Công viên Công nghệ phần mềm Hà Nội, tỷ lệ 1/500, địa điểm tại các phường: Phúc Lợi, Phúc Đồng, Việt Hưng, Gia Thụy, quận Long Biên, thành phố Hà Nội, do Viện Quy hoạch Xây dựng Hà Nội lập và hoàn thành tháng 7/2010 với các nội dung chính như sau:

1. Tên công trình :

Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị Công viên Công nghệ phần mềm Hà Nội, tỷ lệ 1/500.

2. Vị trí, ranh giới và quy mô nghiên cứu:

2.1- Vị trí:

Khu vực lập Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị - Công viên công nghệ phần mềm Hà Nội, tỷ lệ 1/500 thuộc ranh giới hành chính các phường: Phúc Lợi, Phúc Đồng, Việt Hưng, Gia Thụy - quận Long Biên - thành phố Hà Nội.

2.2- Ranh giới:

- Phía Đông Bắc là đường quy hoạch có mặt cắt ngang 48m.
- Phía Tây Nam là đường Nguyễn Văn Linh (Quốc lộ 5); Đường quy hoạch có mặt cắt ngang 30m và hành lang cách ly tuyến điện cao thế.
- Phía Đông là đường quy hoạch có mặt cắt ngang 22m.
- Phía Tây là Khu đô thị Việt Hưng, khu dân cư hiện có, đình chùa Lệ Mật và đường có mặt cắt ngang 22m (thuộc quy hoạch chi tiết tuyến đường nối từ khu đô thị mới Việt Hưng ra đường 5 đã được duyệt).

2.3- Quy mô:

- Tổng diện tích đất nghiên cứu quy hoạch khoảng: 4.132.900m² (413,29Ha).
- Quy mô dân số khoảng 39.500 người.

Mục tiêu, nhiệm vụ:

- Cụ thể hoá các quy hoạch được duyệt trong đó có Điều chỉnh cục bộ Khu đất Sài Đồng A trong Quy hoạch chi tiết Quận Long Biên, tỷ lệ 1/2000.

- Xây dựng khu đô thị kết hợp với công viên công nghệ phần mềm hiện đại đồng bộ về kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật và môi trường. Nghiên cứu, tổ chức không gian kiến trúc hài hoà và tương xứng trong quần thể khu vực phía Đông bắc trung tâm thủ đô Hà Nội và khu vực giữa Sông Hồng và Sông Đuống.

- Xác định cơ cấu, tính chất, chức năng sử dụng đất với các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật cụ thể cho từng lô đất, tuân thủ Tiêu chuẩn thiết kế, Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam.

- Xác định quy mô dân số phù hợp; Đề xuất giải pháp khai thác có hiệu quả quỹ đất, tạo điều kiện chuyển đổi cơ cấu lao động địa phương, phù hợp với quá trình chuyển đổi từ xã lên phường, tạo quỹ nhà ở, đất ở cho Thành phố.

- Quy hoạch đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải đảm bảo cho nhu cầu của bản thân dự án và đáp ứng cho nhu cầu cho các khu vực lân cận theo đúng quy hoạch chung. Khớp nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong khu vực nghiên cứu với khu vực xung quanh.

- Xây dựng quy định về quản lý xây dựng khu vực lập quy hoạch làm cơ sở cho Chủ đầu tư lập dự án đầu tư xây dựng theo quy định hiện hành và làm cơ sở pháp lý để các cơ quan, chính quyền địa phương quản lý đầu tư xây dựng theo quy hoạch.

- Đề xuất quy định quản lý xây dựng trong khu vực lập quy hoạch làm cơ sở pháp lý cho việc quản lý xây dựng trên địa bàn huyện.

3. Nội dung quy hoạch chi tiết:

3.1- Quy hoạch sử dụng đất:

Tổng diện tích đất trong ranh giới nghiên cứu Quy hoạch chi tiết Khu Đô thị - Công viên Công nghệ phần mềm Hà Nội, tỷ lệ 1:500 khoảng 413,29Ha (4.132.900m²), với các chức năng và chỉ tiêu sử dụng đất như sau:

Bảng tổng hợp các chỉ tiêu sử dụng đất toàn khu vực nghiên cứu

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích	Chỉ tiêu
		m ²	m ² /người
I	Đất dân dụng:	3437075	86,98
I-1	Đất đường Chính đô thị và Nút giao thông	164345	4,16
I-2	Đất đường Liên khu vực	377800	9,56
I-3	Đất công trình công cộng, thương mại, dịch vụ, hỗn hợp Thành phố	683195	17,29
I-4	Đất cây xanh công viên, hồ điều hòa thành phố	424775	10,75
I-5	Đất khu ở	1786960	45,22
1/	Đất đường Khu vực	130265	3,30
2/	Đất trường Trung học phổ thông	18805	0,48
3/	Đất đơn vị ở	1637890	41,45
a/	Đất đường phân khu vực, bãi đỗ xe, quảng trường	258485	6,54
b/	Đất công trình công cộng, hành chính đơn vị ở	39200	0,99
c/	Đất trường học phổ thông	74885	1,90
d/	Đất nhà trẻ, mẫu giáo	61940	1,57
e/	Đất cây xanh, TDTT đơn vị ở	229105	5,80
f/	Hồ, kênh cảnh quan	276820	7,01
g/	Đất ở (bao gồm cả đường nội bộ, sân, bãi đỗ xe; cây xanh; dịch vụ công cộng nhóm nhà ở)	697455	17,65
	- Cao tầng	180965	4,58
	- Thấp tầng	516490	13,07
II	Đất dân dụng khác:	0	
III	Đất ngoài dân dụng:	695825	
III-1	Đất công trình HTKT đầu mối	121255	
III-2	Đất tuyến điện và HLBV	150615	
III-3	Đất tuyến mương và HLBV	102600	
III-4	Đất công nghiệp, Công viên công nghệ phần mềm	321355	
	Tổng cộng	4132900	86,98
	Dân số dự kiến	39516	

Trong đó riêng khu công viên công nghệ phần mềm có các chỉ tiêu sử dụng đất như sau:

Bảng tổng hợp các chỉ tiêu sử dụng đất ô K (Khu Công viên Công nghệ phần mềm)

STT	Hạng mục công trình	Diện tích đất (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	Đất công nghệ phần mềm	157750	49,09
	1 Đất trung tâm sản xuất gia công phần mềm	56525	
	2 Đất Cơ quan, VP công nghệ phần mềm và viễn thông	11120	
	3 Đất văn phòng - trung tâm thương mại công nghệ	28855	
	4 Đất trường đào tạo công nghệ phần mềm	45185	
	5 Đất dịch vụ hỗn hợp, giới thiệu sản phẩm và quảng bá công nghệ phần mềm	16065	
II	Đất chuyên gia và dịch vụ phụ trợ	47495	14,78
	1 Đất nhà ở cho chuyên gia	38705	
	2 Đất dịch vụ tổng hợp phục vụ khu nhà ở chuyên gia	8790	
III	Đất cây xanh, mặt nước cảnh quan	35795	11,14
IV	Đất đường giao thông	80315	24,99
	Tổng cộng	321355	100

3.2 Tổ chức không gian quy hoạch kiến trúc và cảnh quan:

a. Giải pháp tổ chức không gian:

+ Các công trình công cộng dịch vụ, hỗn hợp, các công trình cao tầng được bố trí tại các vị trí có điểm nhìn đẹp, tại các nút giao thông.

+ Dọc theo tuyến đường Vành đai 2 bố trí các công trình dịch vụ công cộng, hỗn hợp tạo thành trục thương mại mua sắm.

+ Cây xanh công viên thành phố và hồ điều hoà được bố trí tập trung và đảm bảo diện tích hồ đã khống chế.

+ Điểm nhấn của khu dự án được bố trí tại phía tiếp giáp với đường 5, tại các nút giao thông và thấp dần về phía sông Hồng và sông Đuống. Tạo được một khu đô thị sinh thái thấp tầng với cây xanh và mặt nước đan xen với các công trình kiến trúc, nhà ở.

+ Các đơn vị ở được liên kết chặt chẽ bằng các tuyến giao thông và các không gian cây xanh mặt nước.

+ Hệ thống các công trình đầu mối HTKT và hành lang bảo vệ các công trình này tuân thủ theo quy hoạch được duyệt và đóng góp tạo dựng cảnh quan chung cho khu dự án.

b. Bố cục không gian quy hoạch - kiến trúc:

Tổ chức không gian trong đồ án Quy hoạch chi tiết Khu Đô thị - Công viên Công nghệ phần mềm Hà Nội, tỷ lệ 1/500 cơ bản được phân thành ba khu vực chính. Khu vực Đông bắc của khu dự án là khu vực có mật độ xây dựng thấp có hồ nước và cây xanh xen kẽ. Khu vực phía Tây Nam được xây dựng các công trình cao tầng tạo dựng các điểm nhấn tại các nút giao thông và hai bên các tuyến đường chính của khu vực. Khu

vực xây dựng khu công nghệ phần mềm được bố trí các công trình cao thấp tầng hài hoà, gắn kết với cây xanh mặt nước của bản thân khu Công nghệ cũng như với toàn bộ phạm vi dự án.

Điểm nhấn quan trọng trong Quy hoạch chi tiết Khu Đô thị - Công viên Công nghệ phần mềm Hà Nội là cụm các công trình cao tầng được bố trí cạnh các tuyến giao thông chính trong khu vực (chủ yếu là tuyến đường Vành đai 2 từ cầu Vĩnh Tuy đi qua khu dự án) và cụm các công trình cao tầng kết hợp với thấp tầng gắn kết hài hoà với không gian cây xanh, hồ nước của khu vực ở phía Tây Nam khu vực nghiên cứu.

3.3. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

3.3.1. Quy hoạch giao thông:

a/ Mạng lưới đường chính đô thị, liên khu vực và khu vực:

Mạng lưới đường chính đô thị, đường liên khu vực và khu vực bao gồm:

- Đường chính đô thị:

+ Đoạn từ nút giao với tuyến đường khu vực phía Tây Nam khu quy hoạch đến nút giao đảo tròn trung tâm (giao với tuyến đường liên khu vực rộng 30m) có mặt cắt ngang điển hình rộng 55,5m. Gồm: 02 lòng đường xe cơ giới chính rộng 11,25mx2 (6 làn xe); 02 đường gom hai bên rộng 7,5mx2; 02 dải phân cách giữa làn xe cơ giới chính và làn đường gom rộng 3,0mx2; vỉa hè hai bên rộng 6,0m x 2.

+ Đoạn tiếp theo đến ranh giới phía bắc khu quy hoạch có mặt cắt ngang điển hình rộng 81 m. Bao gồm 02 lòng đường xe cơ giới chính rộng 11,25mx2 (6 làn xe), 02 đường gom rộng 11,25m x2; dải phân cách giữa làn xe cơ giới chính và làn đường gom rộng 8,0mx2 và vỉa hè hai bên rộng 10,0m x2.

Đối với đoạn tuyến kéo dài của tuyến trục chính đô thị sang khu vực Bắc Đuống sẽ được bổ xung nghiên cứu và xác định cụ thể trong các đồ án quy hoạch phân khu trình UBND Thành phố phê duyệt.

- Đường liên khu vực:

+ Tuyến đường phía bắc khu quy hoạch nối với khu đô thị mới Việt Hưng có mặt cắt ngang điển hình rộng 48,0m. Gồm 02 lòng đường chính rộng 15mx2 (8 làn xe); dải phân cách trung tâm rộng 3m và vỉa hè hai bên mỗi bên rộng 7,5mx2.

+ Tuyến đường liên khu vực phía bắc tuyến điện 110 KV hiện có đầu nối với khu đô thị mới Việt Hưng có mặt cắt ngang điển hình rộng 40,0m. Gồm 02 lòng đường chính rộng 11,25mx2 (6 làn xe); dải phân cách trung tâm rộng 3m và vỉa hè hai bên mỗi bên rộng 7,25mx2. Trong đó, đoạn tuyến từ đường gom Quốc lộ 1 đến phố Sài Đồng được thực hiện theo Dự án đầu tư xây dựng đã được UBND Thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 1481/QĐ-UBND ngày 17/4/2007.

+ 02 tuyến đường liên khu vực có mặt cắt ngang điển hình rộng 30,0m đầu nối ra quốc lộ 5 (đường Nguyễn Văn Linh). Thành phần mặt cắt ngang các tuyến đường này gồm 02 lòng đường xe chạy rộng 7,5mx2 (4 làn xe); dải phân cách trung tâm rộng 3m và vỉa hè hai bên rộng 6,0m x2.

- Các tuyến đường khu vực có mặt cắt ngang rộng 22m ÷ 30m. Bao gồm lòng đường rộng 11,5m ÷ 15m (3-4 làn xe). Vỉa hè hai bên rộng 5,25m ÷ 6m.

Trong giai đoạn nghiên cứu lập dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, đối với các tuyến đường cấp đô thị (từ đường liên khu vực trở lên) phải nghiên cứu tổ chức giao thông có kiểm soát các lối ra vào đối với các tuyến đường nội bộ, đảm bảo điều kiện an toàn giao thông theo các quy định hiện hành.

b/ Mạng lưới đường phân khu vực, lối vào nhà:

- Mạng lưới đường phân khu vực có quy mô mặt cắt ngang điển hình rộng từ 15m ÷ 39m, gồm lòng đường rộng 6m ÷ 14m, vỉa hè hai mỗi bên rộng 3m ÷ 4,75m.

Các đường vào nhà có mặt cắt ngang điển hình rộng $10\text{m} \div 13\text{m}$, gồm lòng đường rộng $6,0\text{m}$; vỉa hè mỗi bên rộng $2,0\text{m} - 3,0\text{m}$.

- Đối với các loại đường trong khu vực đã có quy hoạch chi tiết được phê duyệt được giữ nguyên và thực hiện theo dự án riêng.

- Đối với khu vực công viên công nghệ phần mềm : cho phép áp dụng cấu tạo mặt cắt ngang đường phù hợp với yêu cầu sử dụng và được xác định cụ thể trong quá trình lập dự án đầu tư xây dựng để trình cấp thẩm quyền phê duyệt.

c/ Bãi đỗ xe:

- Trong quá trình lập dự án đầu tư xây dựng các công trình dịch vụ công cộng, hỗn hợp và các biệt thự cao cấp : phải thiết kế đảm bảo nhu cầu đỗ xe cho bản thân các công trình theo đúng các quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế hiện hành. Chỉ tiêu đất được tính vào đất xây dựng công trình.

- Đối với nhu cầu đỗ xe công cộng dành cho khách vãng lai và sử dụng chung cho khu vực : xây dựng bãi đỗ xe tại ô đất A5 (diện tích 4765m^2) và bố trí kết hợp trong các khu đất cây xanh cách ly tại các khu CL12; CL14; CL16; CL18; CL19 (diện tích chiếm đất tối đa khoảng 30%). Khi đầu tư xây dựng các bãi đỗ xe trong khu vực cây xanh cách ly (khi chưa hạ ngầm tuyến điện) phải có thoả thuận với cơ quan quản lý chuyên ngành để đảm bảo điều kiện an toàn theo quy định.

Ngoài ra, trong quá trình lập dự án đầu tư xây dựng các tuyến đường cũng như trong quá trình khai thác sử dụng cho phép đỗ xe trên các tuyến đường có chiều rộng mặt cắt ngang đường quy hoạch lớn hơn nhu cầu sử dụng.

d/ Giao thông công cộng:

Mạng lưới vận tải hành khách công cộng (xe buýt) được nghiên cứu bố trí hoạt động trên các tuyến đường từ cấp phân khu vực trở lên. Các điểm đỗ xe buýt được bố trí với khoảng cách giữa các điểm dừng đỗ khoảng từ $350\text{m} - 500\text{m}$. Trong quá trình lập dự án đầu tư xây dựng các tuyến đường này cần có nghiên cứu bố trí cụ thể.

3.3.2. Quy hoạch san nền và thoát nước mưa:

a/ Quy hoạch san nền:

- Cao độ san nền được thiết kế phù hợp với cao độ khống chế hệ thống thoát nước mưa và cao độ nền khu vực dân cư hiện có. Cao độ nền thấp nhất: $6,10\text{m}$. Cao độ cao nhất: $6,90\text{m}$.

b/ Quy hoạch thoát nước mưa:

- Hướng thoát nước chính: thoát vào mương thoát nước nhánh và mương thoát nước chính Việt Hưng - Cầu Bấy chạy qua khu quy hoạch thoát về sông Cầu Bấy.

- Xây dựng hệ thống hồ điều hoà và kênh cảnh quan thoát nước với tổng diện tích khoảng $27,682\text{ha}$ (trong đó: hồ điều hoà thoát nước chính theo quy hoạch chi tiết quận Long Biên được duyệt, có diện tích 18ha), thoát nước cho khu quy hoạch.

- Xây dựng hệ thống cống thoát nước có kích thước từ D600 đến D2000 và cống hộp có kích thước $B \times H = 0,6\text{M} \times 0,8\text{m}$ đến $2(B \times H) = 2(4\text{M} \times 2,5\text{M})$ dọc theo trục đường quy hoạch để thoát vào hệ thống mương thoát nước chính và mương nhánh Việt Hưng - Cầu Bấy với bề rộng mặt mương từ $B_m = 20\text{m}$ đến $B_m = 22\text{m}$.

3.3.3. Quy hoạch cấp nước:

a- Nguồn nước:

Nguồn nước cấp cho khu dự án được lấy từ nhà máy nước Gia Lâm thông qua tuyến ống cấp nước truyền dẫn D400mm hiện có trên đường B = 40m phía Tây Nam và tuyến ống truyền dẫn D300mm trên tuyến đường quy hoạch B = 30m phía Tây Bắc và tuyến D300mm trên đường quy hoạch B = 48m phía Đông Bắc. Lâu dài, nguồn cấp nước cho khu vực quy hoạch sẽ được bổ sung từ nhà máy nước Thượng Thanh, nhà máy nước Cự Khối.

b- Mạng ống cấp nước:

- Xây dựng các tuyến ống cấp nước phân phối chính D110 - D200mm theo mạng vòng và các tuyến ống dịch vụ D63- D90mm trên các tuyến đường quy hoạch để cấp nước cho các công trình.

- Đối với các công trình cao tầng, xây dựng bể chứa và trạm bơm tăng áp riêng trong tầng hầm mỗi công trình (vị trí điểm đầu nước vào công trình, công suất trạm bơm bể chứa và giải pháp cấp nước sẽ được xác định cụ thể theo dự án riêng).

c- Cấp nước chữa cháy:

- Lắp đặt các trụ cấp nước trên các tuyến ống cấp nước $D \geq 100\text{mm}$ phục vụ cứu hoả đảm bảo khoảng cách đảm bảo theo yêu cầu quy chuẩn, quy phạm.

- Bố trí các hố thu nước cứu hoả tại khu vực hồ nước để bổ trợ nguồn cấp nước cứu hoả khi cần thiết.

3.3.4. Thoát nước bẩn và vệ sinh môi trường:

*** Thoát nước thải:**

- Hệ thống thoát nước được thiết kế riêng thoát nước mưa và nước thải.

- Xây dựng các tuyến cống thoát nước thải D300-D1000mm dọc các tuyến đường tự chảy về các trạm bơm chuyển bậc (trạm bơm: TB12, TB13 và TB16 và TB12a; trạm bơm TB 13 phục vụ cho khu vực lân cận) để về trạm xử lý nước thải Sài Đồng.

*** Vệ sinh môi trường:**

- Rác thải phải được hợp đồng với các đơn vị có chức năng thu gom và vận chuyển về nơi quy định của thành phố.

- Tại các nơi công cộng như khu vực cây xanh, đường trục chính... đặt các thùng rác nhỏ có nắp kín với khoảng cách 50m/thùng và xây dựng các nhà vệ sinh công cộng để đảm bảo vệ sinh môi trường theo quy định.

3. 3. 5. Quy hoạch cấp điện:

a/ Nguồn cấp điện:

Nguồn cấp điện chính theo quy hoạch lấy từ trạm 220/110KV/22KV Long Biên, trạm 110KV/22KV Gia Lâm hiện có phía Tây Bắc và trạm Sài Đồng A dự kiến xây dựng phía Nam khu vực nghiên cứu, thông qua các tuyến cáp 22KV dự kiến xây dựng. Trước mắt lấy tạm từ trạm 110KV/22KV Gia Lâm ở phía Tây Bắc.

b/ Tuyến điện trung thế và Trạm biến thế:

- Xây dựng mạng trung thế 22KV bố trí ngầm dọc theo đường quy hoạch cấp điện cho 105 trạm biến áp 22/0,4KV xây dựng mới với tổng công suất đặt trạm khoảng 120.950KVA và 05 trạm biến áp hiện có và dự án riêng với tổng công suất 7480KVA.

- Vị trí các trạm biến thế được chọn đặt gần trung tâm phụ tải, gần đường giao thông để tiện thi công và quản lý. Đối với các tòa nhà cao tầng có phụ tải lớn có thể kết hợp đặt các trạm biến thế ngay trong tầng 1 của tòa nhà để tiện cho việc xuất tuyến các lộ hạ thế (vị trí, công suất các trạm biến áp cụ thể sẽ được xác định trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng).

c/ Lưới hạ thế và chiếu sáng công cộng:

- Xây dựng mạng hạ thế bố trí ngầm dọc theo đường quy hoạch đến các tủ hạ thế cấp cho công trình và chiếu sáng đường.

- Chiếu sáng trên đường nội bộ bằng đèn thủy ngân cao áp, chiếu sáng khu cây xanh sẽ được thiết kế riêng. Nguồn chiếu sáng được lấy từ trạm biến thế trong khu vực.

Về hướng tuyến điện 110KV từ trạm 220/110KV Phố Nối đi trạm 220/110KV Long Biên hiện có để xuất đi chuyển, bố trí song song với tuyến mương thoát nước (lâu dài sẽ được hạ ngầm).

Đoạn đầu nối từ trạm 110/22KV Sài Đồng A đi trạm 110/22KV Sài Đồng B để xuất hạ ngầm theo đường quy hoạch B=30m.

3.3.6. Đánh giá tác động môi trường:

- Đánh giá tác động môi trường được đề cập là định hướng để làm cơ sở cho Chủ đầu tư thực hiện công tác lập báo cáo đánh giá tác động môi trường theo quy định.

Điều 2.

- Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc Thành phố Hà Nội chịu trách nhiệm xác nhận hồ sơ, bản vẽ phù hợp với nội dung Quyết định này; Chủ trì phối hợp với Ủy ban nhân dân quận Long Biên, Công ty Điện tử Hà Nội, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng tổ chức công bố công khai Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Công viên Công nghệ phần mềm Hà Nội, tỷ lệ 1/500 được duyệt cho các tổ chức, cơ quan và nhân dân biết, thực hiện.

- Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Long Biên chịu trách nhiệm tổ chức quản lý, giám sát xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch được duyệt và xử lý các trường hợp xây dựng sai quy hoạch theo thẩm quyền và quy định của pháp luật; Phối hợp với các Sở: Quy hoạch - Kiến trúc, Tài nguyên Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính có phương án đền bù giải phóng mặt bằng để thực hiện dự án theo quy định hiện hành.

- Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND Thành phố, Giám đốc các Sở: Quy hoạch Kiến trúc, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Giao thông vận tải; Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Long Biên; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các phường Phúc Lợi, Phúc Đồng, Việt Hưng, Gia Thụy; Tổng giám đốc Công ty Điện tử Hà Nội; Tổng giám đốc Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển Đô thị Sài Đồng; Giám đốc, Thủ trưởng các Sở, Ngành, các tổ chức, cơ quan và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Đ/c CT UBND TP ;
- Các Đ/c PCT UBND TP ;
- Như Điều 3 ;
- Đ/c PVP Phạm Chí Công ;
- Đ/c PVP Ng Văn Thịnh ;
- TH, GT, XD, GTn (3b);
- Lưu VT.

TC

T/M ỦY BAN NHÂN DÂN

CHỦ TỊCH



Nguyễn Thế Thảo

Số: **5273**/QĐ-UBND

Hà Nội, ngày **15** tháng 10 năm 2014

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ quy hoạch ô H1-BV trong Quy hoạch chi tiết
Khu đô thị Công viên công nghệ phần mềm Hà Nội tỷ lệ 1/500.**

(Phần sử dụng đất và tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan)

Địa điểm: phường Phúc Lợi, quận Long Biên, Hà Nội

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND số 11/2003/QH11 ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 16/2009/QH12 ngày 17/6/2009;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị;

Căn cứ Thông tư số 01/2011/TT-BXD ngày 27/01/2011 của Bộ Xây dựng hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị;

Căn cứ Quyết định số 1259/QĐ-TTg ngày 26/7/2011 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 và Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chung

Căn cứ Quyết định số 3834/QĐ-UBND ngày 04/8/2010 của UBND Thành phố Hà Nội 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 3835/QĐ-UBND ngày 04/8/2010 của UBND Thành phố Hà Nội về việc ban hành Quy định quản lý xây dựng theo Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Công viên công nghệ phần mềm Hà Nội, tỷ lệ 1/500;

Căn cứ Quyết định số 5590/QĐ-UBND ngày 29/11/2011 của UBND Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ quy hoạch tại các ô E, G, H theo Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Công viên công nghệ phần mềm Hà Nội, tỷ lệ 1/500;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Quy hoạch- Kiến trúc Hà Nội tại Tờ trình số: 3914/TTr-QHKT ngày 23/9/2014,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ quy hoạch ô đất H1-BV trong Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Công viên công nghệ phần mềm Hà Nội tỷ lệ 1/500 tại phường Phúc Lợi, quận Long Biên, Hà Nội, với các nội dung cụ thể như sau:

1. Vị trí, ranh giới và quy mô khu vực lập điều chỉnh quy hoạch:

1.1. Vị trí, ranh giới: Ô quy hoạch ký hiệu H1-BV nằm trong ranh giới Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Công viên công nghệ phần mềm Hà Nội tỷ lệ 1/500 tại phường Phúc Lợi, quận Long Biên, được giới hạn: Phía Tây Bắc và phía Tây Nam giáp đường giao thông hiện có, phía còn lại giáp đất cây xanh thành phố.

1.2. Quy mô: Tổng diện tích đất khoảng 39140m².

2. Mục tiêu điều chỉnh:

- Tạo quỹ đất xây dựng khách sạn dịch vụ thương mại, phòng khám đa khoa phục vụ cộng đồng dân cư khu vực, lân cận và trong Thành phố.

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

3. Nguyên tắc điều chỉnh:

- Giữ nguyên, không thay đổi ranh giới, mốc giới, diện tích ô quy hoạch H1-BV theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được UBND Thành phố Hà Nội phê duyệt.

- Phù hợp đồ án Quy hoạch phân khu đô thị N10, tỷ lệ 1/2000 được duyệt.

- Đảm bảo khớp nối hài hoà về không gian kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật trong và ngoài khu vực nghiên cứu; Không làm ảnh hưởng đến giao thông, thoát nước...của khu vực.

- Tuân thủ các Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn hiện hành về quy hoạch xây dựng.

- Các nội dung khác không thuộc nội dung điều chỉnh nêu trên, giữ nguyên theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Công viên công nghệ phần mềm Hà Nội được UBND Thành phố phê duyệt và các quyết định, quy định khác có liên quan.

4. Nội dung và kết quả điều chỉnh:

4.1. Quy hoạch sử dụng đất:

Điều chỉnh cục bộ quy hoạch ô đất H1-BV từ chức năng sử dụng đất bệnh viện (với các chỉ tiêu sử dụng đất diện tích khoảng 39140m², mật độ xây dựng 31,1%; hệ số sử dụng đất 2,55 lần; tầng cao trung bình 8,2 tầng) trong Đồ án 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 và Đồ án Điều chỉnh cục bộ quy hoạch tại các ô E, G, H 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 5590/QĐ-UBND ngày 26/11/2011, thành chức năng sử dụng đất phòng khám đa khoa và đất khách sạn và dịch vụ tổng hợp với các chỉ tiêu sử dụng đất như sau:

Bảng điều chỉnh với các chức năng và chỉ tiêu sử dụng đất như sau:

TT	Hạng mục	Theo Quy hoạch chi tiết Khu Đô thị Công viên công nghệ phần mềm HN tỷ lệ 1/500 đã được duyệt và quyết định khác liên quan	Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch	
1	Chức năng sử dụng đất	Bệnh viện	Phòng khám đa khoa	Khách sạn và dịch vụ tổng hợp
2	Ký hiệu ô đất	H1-BV	H1-YT	H1-KSDV
3	Diện tích ô đất (m ²)	39140	14140	25000
4	Diện tích xây dựng (m ²)	12173	3103	4056
5	Mật độ xây dựng (%)	31,1	21,9	16,2
6	Hệ số sử dụng đất (lần)	2,55	1,15	0,32
7	Tầng cao công trình (tầng)	2-15	3-8	1-2

Ghi chú:

- Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi công trình và các chỉ tiêu sử dụng đất khu vực lập dự án cụ thể phải tuân thủ các điều kiện đã xác định của quy hoạch, nếu điều chỉnh cần tuân thủ các quy định của Quy chuẩn, Tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam và quy định hiện hành liên quan, được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Bố trí đủ diện tích đỗ xe phục vụ cho bản thân công trình với chỉ tiêu chỗ đỗ xe (ô tô, xe đạp, xe máy) theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế. Không gian ngầm dưới công trình cao 08 tầng được sử dụng để làm bãi đỗ xe ngầm và hệ thống hạ tầng kỹ thuật cần thiết; quy mô diện tích đỗ xe chính xác sẽ được xem xét cụ thể tại giai đoạn lập dự án và phương án thiết kế công trình, tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế, các quy định liên quan về công trình ngầm.

- Quá trình triển khai dự án đầu tư xây dựng và khai thác sử dụng công trình phải tuân thủ các quy định về phòng cháy chữa cháy, môi trường, thoát người..., đảm bảo không nổi đồng bộ hạ tầng kỹ thuật.

- Cho phép điều chỉnh các nội dung có liên quan trong Quy định quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch đã được Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 3835/QĐ-UBND ngày 04/8/2010 của UBND Thành phố Hà Nội về việc ban hành Quy định quản lý xây dựng theo Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Công viên công nghệ phần mềm Hà Nội, tỷ lệ 1/500 phù hợp với nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch này.

4.2. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- Công trình phòng khám đa khoa cao tối đa 08 tầng nằm phía Đông Nam ô đất quy hoạch gần với tuyến đường B=40m;

- Công trình khách sạn và dịch vụ tổng hợp bố trí cao tối đa 02 tầng nằm phía Tây Bắc ô đất quy hoạch.

Điều 2.

- Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội chịu trách nhiệm về các số liệu trình duyệt của đồ án; kiểm tra, ký xác nhận hồ sơ bản vẽ Đồ án Điều chỉnh cục bộ quy hoạch ô đất H1-BV trong Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Công viên công nghệ phần mềm Hà Nội tỷ lệ 1/500 theo đúng quy định, phù hợp với nội dung Quyết định này; Chủ trì, phối hợp với UBND quận Long Biên, Công ty cổ phần Đầu tư và phát triển đô thị Sài Đồng công bố công khai nội dung Đồ án Điều chỉnh cục bộ quy hoạch để các tổ chức, cơ quan và nhân dân biết, thực hiện; lưu trữ hồ sơ đồ án theo quy định.

- Chủ tịch UBND quận Long Biên và Thanh tra Sở Xây dựng có trách nhiệm chỉ đạo, kiểm tra, giám sát xây dựng quy hoạch; lý các trường hợp xây dựng sai quy hoạch theo thẩm quyền và quy định của pháp luật.

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

Chánh Văn phòng UBND Thành phố; Giám đốc các Sở: Quy hoạch - Kiến trúc, Kế hoạch và Đầu tư, Giao thông Vận tải, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính; Chủ tịch UBND quận Long Biên; Chủ tịch UBND phường Phúc Lợi; Giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư và phát triển đô thị Sài Đồng; Viện trưởng Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội; Giám đốc, Thủ trưởng các Sở, Ban, Ngành, các tổ chức và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch UBND TP;
- Các PCT UBND TP;
- VPUBTP: PCVP Nguyễn Văn Thịnh, các phòng: TH, QHKT, XDGT;
- Lưu: VT, QH^{Hùng}

29330- 22 



Nguyễn Thế Thảo

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: ~~4463~~ /QĐ-UBND

Hà Nội, ngày ~~07~~ tháng 9 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ ô đất H1-KSDV thuộc đồ án
Điều chỉnh cục bộ quy hoạch ô H1-BV trong Quy hoạch chi tiết Khu đô thị
Công viên công nghệ phần mềm Hà Nội, tỷ lệ 1/500.
Địa điểm: phường Phúc Lợi, 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 6115/QĐ-UBND ngày 21/11/2014 của UBND Thành phố về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu đô thị N10 tỷ lệ 1/2000;

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 5273/QĐ-UBND ngày 15/10/2014 của UBND Thành phố về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ ô quy hoạch H1-BV trong Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Công viên công nghệ phần mềm Hà Nội, tỷ lệ 1/500;

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 3947/TTr-QHKT ngày 18/8/2023 và Báo cáo thẩm định số 3948/BC-QHKT ngày 18/8/2023.



QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ ô đất H1-KSDV thuộc đồ án Điều chỉnh cục bộ quy hoạch ô H1-BV trong Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Công viên công nghệ phần mềm Hà Nội, tỷ lệ 1/500.

1. Vị trí, ranh giới và quy mô:

- Ô đất lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch thuộc phường Phúc Lợi, quận Long Biên, thành phố Hà Nội có vị trí: phía Tây Bắc và Tây Nam giáp đường hiện có; phía Đông Bắc giáp ô đất cây xanh thành phố; phía Đông Nam giáp ô đất có chức năng phòng khám đa khoa.

- Quy mô nghiên cứu ô đất lập điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết (ô đất H1-KSDV) có diện tích khoảng 25.000m²

2. Mục tiêu và nguyên tắc điều chỉnh:

a) Mục tiêu điều chỉnh:

- Cụ thể hóa Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050, Quy hoạch phân khu đô thị N10 tỷ lệ 1/2000 đã được các cấp thẩm quyền phê duyệt; chủ trương điều chỉnh đã được UBND Thành phố chấp thuận.

- Đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án, sớm đưa đất vào sử dụng; làm cơ sở tính toán phương án đầu tư xây dựng các hạng mục công trình theo từng giai đoạn, tránh việc đầu tư dàn trải không hiệu quả, gây lãng phí về sử dụng đất, từng bước đưa các hạng mục công trình khách sạn vào sử dụng, phục vụ cho cộng đồng dân cư khu vực.

- Làm cơ sở pháp lý lập điều chỉnh và triển khai 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:

- Điều chỉnh cục bộ ô đất H1-KSDV trên cơ sở giữ nguyên phạm vi, ranh giới, chức năng sử dụng đất và chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc chung của cả ô đất H1-KSDV theo quy hoạch chi tiết được duyệt, chia khu đất thành 02 phần: ô đất H1-KSDV1 và ô đất ký hiệu H1-KSDV2.

- Các nội dung khác không thuộc phạm vi điều chỉnh giữ nguyên theo Quy hoạch chi tiết được duyệt và các nội dung đã được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng (QCVN 01:2021/BXD), Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình (QCVN 06:2022/BXD), Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và các quy định pháp luật khác có liên quan.

3. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

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

Theo đồ án Điều chỉnh cục bộ quy hoạch ô H1-BV trong 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 5273/QĐ-UBND ngày 15/10/2014, ô đất H1-KSDV có quy mô khoảng 25.000m² được xác định chức năng đất khách sạn và dịch vụ tổng hợp với các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc như sau: Diện tích xây dựng 4.056m², mật độ xây dựng 16,2%, tổng diện tích sàn xây dựng 7.920m², hệ số sử dụng đất 0,32 lần, tầng cao công trình 1-2 tầng.

Nay đề xuất giữ nguyên phạm vi, ranh giới, chức năng sử dụng đất và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của cả ô đất H1-KSDV; chia khu đất thành 02 phần trong đó: ô đất H1-KSDV1 để xây dựng công trình khách sạn, dịch vụ tổng hợp; ô đất ký hiệu H1-KSDV2 để xây dựng công trình dịch vụ kết hợp không gian sân, vườn cảnh quan. các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc cụ thể như sau:

Bảng chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất

Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích	Diện tích xây dựng	Mật độ xây dựng	Tầng cao	Tổng diện tích sàn xây dựng	Hệ số sử dụng đất
		m2	m2	%	tầng	m2	lần
Theo Quyết định số 5273/QĐ-UBND ngày 15/10/2014							
H1-KSDV	Khách sạn và dịch vụ tổng hợp	25.000	4.056	16,2	1-2	7.920	0,32
Nội dung điều chỉnh							
H1-KSDV1	Khách sạn và dịch vụ tổng hợp 1	14.919	3.756	25,2	2	7.620	0,51
H1-KSDV2	Dịch vụ tổng hợp 2	10.081	300	3,0	1	300	0,03
	Tổng	25.000	4.056	16,2	1-2	7.920	0,32

** Ghi chú*

- Diện tích ranh giới ô đất giữ nguyên theo quy hoạch chi tiết được duyệt.
- Tầng cao công trình không bao gồm tum thang (diện tích 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).
- Xây dựng, khớp nối đồng bộ hạ tầng kỹ thuật và tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan giữa 02 ô đất, đảm bảo khớp nối đồng bộ với hạ tầng kỹ thuật và cảnh quan chung của cả khu đô thị.

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

- Giải pháp thiết kế kiến trúc công trình 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 điều kiện khí hậu, chức năng sử dụng của công trình, khuyến khích theo hướng kiến trúc xanh, tiết kiệm năng lượng, đáp ứng các yêu cầu về phòng cháy, chữa cháy, thoát người....

- Chiều cao xây dựng công trình đảm bảo hài hòa với các công trình lân cận trong tổng thể dự án Khu đô thị sinh thái.

- Khoảng lùi công trình tuân thủ theo Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất và Bản đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, tỷ lệ 1/500.

- Các công trình có hình thức kiến trúc hài hòa với không gian lân cận. Các công trình được định hướng có màu sắc trung tính, nhẹ nhàng, hài hòa và gắn kết với các công trình khác của tổng thể dự án Khu đô thị sinh thái.

c) Về quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

Việc điều chỉnh chia tách ô đất H1-KSDV thành 02 ô đất H1-KSDV1 và H1-KSDV2 giữ nguyên chức năng sử dụng đất và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc chung của ô đất H1-KSDV không làm thay đổi hệ thống hạ tầng kỹ thuật xung quanh ô đất theo giới 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 và điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 5273/QĐ-UBND ngày 15/10/2014.

d) Các nội dung khác:

Cho phép điều chỉnh các nội dung liên quan tại Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Công viên công nghệ phần mềm Hà Nội, tỷ lệ 1/500 phù hợp với Quyết định phê duyệt của UBND Thành phố.

Điều 2. Tổ chức thực hiện.

- Giao Sở Quy hoạch - Kiến trúc kiểm tra, xác nhận bản vẽ Điều chỉnh cục bộ ô đất H1-KSDV thuộc đồ án Điều chỉnh cục bộ quy hoạch ô H1-BV trong Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Công viên công nghệ phần mềm Hà Nội, tỷ lệ 1/500 nêu trên phù hợp với Quyết định này; lưu trữ hồ sơ theo quy định.

- Giao UBND quận Long Biên chủ trì, phối hợp với Sở Quy hoạch - Kiến trúc và Công ty TNHH Hợp tác Kinh doanh và Phát triển ISADO 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 Lợi 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 TNHH Hợp tác Kinh doanh và Phát triển ISADO có trách nhiệm triển khai thực hiện dự án đầu tư tuân thủ quy định của pháp luật về đầu tư, đất đai, xây dựng, trật tự xây dựng đô thị và các quy định pháp luật hiện hành có liên quan; phù hợp với Điều chỉnh cục bộ ô đất H1-KSDV thuộc đồ án Điều chỉnh cục bộ quy hoạch ô H1-BV trong Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Công viên công nghệ phần mềm Hà Nội, tỷ lệ 1/500 được phê duyệt tại Quyết định này và Quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành. Khớp nối đồng bộ với cảnh quan chung, hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực; chủ động liên hệ với các Sở Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính để được hướng dẫn các thủ tục về đầu tư, đất đai, nghĩa vụ tài chính (nếu có)... theo quy định.

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 Lợi; Giám đốc Công ty TNHH Hợp tác Kinh doanh và Phát triển ISADO; 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;
- Thường trực Thành ủy;
- Chủ tịch UBND Thành phố; (để b/cáo)
- Các PCT UBND Thành phố;
- VPUBTP: các PCVP, các phòng:
- TH, KGVX, ĐT;
- Lưu VT, ĐTĐg.

(966)



966(12)

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Dương Đức Tuấn



Số: /QĐ-UBND

Hà Nội, ngày tháng năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ quy hoạch ô đất H1-KSDV2 trong Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Công viên công nghệ phần mềm Hà Nội, tỷ lệ 1/500

Địa điểm: phường Phúc Lợi, 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 6115/QĐ-UBND ngày 21/11/2014 của UBND Thành phố về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu đô thị N10, tỷ lệ 1/2000;

Căn cứ Quyết định số 3775/QĐ-UBND ngày 19/7/2024 của UBND Thành phố về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị N10, tỷ lệ 1/2.000 tại ô đất ký hiệu D.3/CCTP;

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 5273/QĐ-UBND ngày 15/10/2014 của UBND Thành phố về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ quy hoạch ô đất H1-BV trong Quy hoạch chi tiết Khu đô thị công viên công nghệ phần mềm Hà Nội, tỷ lệ 1/500;

Căn cứ Quyết định số 4463/QĐ-UBND ngày 07/9/2023 của UBND Thành phố về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ ô đất H1-KSDV thuộc đồ án Điều chỉnh cục bộ quy hoạch ô đất H1-BV trong Quy hoạch chi tiết Khu đô thị công viên công nghệ phần mềm Hà Nội, tỷ lệ 1/500;

Căn cứ Quyết định số 5416/QĐ-UBND ngày 25/10/2023 của UBND Thành phố về việc thu hồi 10.081m² đất thuộc một phần của ô đất H1-KSDV Khu đô thị sinh thái tại phường Phúc Lợi, quận Long Biên (do Công ty TNHH Hợp tác kinh doanh và phát triển ISADO tự nguyện trả lại đất); giao Trung tâm phát triển quỹ đất quận Long Biên để quản lý và đề xuất phương án sử dụng đất theo quy định;

Căn cứ Kế hoạch số 21/KH-UBND ngày 15/01/2024 của UBND Thành phố về Kế hoạch đấu giá quyền sử dụng đất năm 2024 và năm 2025 trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Căn cứ Thông báo số 226-TB/BCSD ngày 04/6/2024 thông báo Kết luận của Ban cán sự đảng UBND Thành phố về chủ trương điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu đô thị N10, tỷ lệ 1/2.000 tại ô đất ký hiệu D.3/CCTP và 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 H1-KSDV2;

Căn cứ Thông báo số 1783-TB/TU ngày 04/7/2024 của Thành ủy Hà Nội thông báo Kết luận của Ban Thường vụ Thành ủy về việc Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị N10, tỷ lệ 1/2.000 tại ô đất ký hiệu D.3/CCTP và Điều chỉnh cục bộ ô đất H1-KSDV2 trong Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Công viên công nghệ phần mềm Hà Nội, tỷ lệ 1/500, làm cơ sở để UBND quận Long Biên lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất;

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số /TTr-QHKT ngày / /2024 và Báo cáo thẩm định số /BC-QHKT ngày / /2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ quy hoạch ô đất H1-KSDV2 trong Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Công viên công nghệ phần mềm Hà Nội, tỷ lệ 1/500

1. Vị trí, ranh giới và quy mô:

a) Vị trí, ranh giới:

Ô đất ký hiệu H1-KSDV2 có vị trí tại phường Phúc Lợi, quận Long Biên, phía Tây Bắc giáp đường hiện có, phía Tây Nam giáp ô đất có chức năng khách sạn và dịch vụ tổng hợp, phía Đông Nam giáp ô đất có chức năng phòng khám đa khoa, phía Đông Bắc giáp ô đất có chức năng đất cây xanh thành phố.

b) Quy mô nghiên cứu:

Quy mô nghiên cứu lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết có diện tích khoảng 10.081m².

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; Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị N10, tỷ lệ 1/2.000 tại ô đất ký hiệu D.3/CCTP đã được các cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Làm cơ sở để UBND quận Long Biên lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất (theo Quyết định số 5416/QĐ-UBND ngày 25/10/2023 và Kế hoạch số 21/KH-UBND ngày 15/01/2024 của UBND Thành phố) theo đúng quy trình, quy định của pháp luật.

- Làm cơ sở để các cấp chính quyền thực hiện quản lý đầu tư xây dựng theo quy định của pháp luật.

b) Nguyên tắc điều chỉnh:

- Giữ nguyên phạm vi, ranh giới ô đất theo quy hoạch chi tiết được duyệt; điều chỉnh chức năng sử dụng đất, các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan tại ô đất trên cơ sở giữ nguyên mạng lưới hạ tầng kỹ thuật xung quanh ô đất,

không làm ảnh hưởng đến mạng lưới giao thông, đáp ứng các chỉ tiêu về hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật của khu vực, phù hợp với Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia, Tiêu chuẩn thiết kế hiện hành.

- Cho phép điều chỉnh các nội dung tương ứng tại ô đất ký hiệu H1-KSDV2 trong hồ sơ quy hoạch chi tiết đã được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng (QCVN 01:2021/BXD), các Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia khác có liên quan. 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 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định 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 Quyết định số 4463/QĐ-UBND ngày 07/9/2023 của UBND Thành phố về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ ô đất H1-KSDV thuộc đồ án Điều chỉnh cục bộ quy hoạch ô H1-BV trong Quy hoạch chi tiết Khu đô thị công viên công nghệ phần mềm Hà Nội, tỷ lệ 1/500, ô đất ký hiệu H1-KSDV2 được xác định chức năng sử dụng là đất Dịch vụ tổng hợp 2 với các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc: Diện tích ô đất 10.081m²; Diện tích xây dựng 300m²; Mật độ xây dựng 3%; Tầng cao 01 tầng; Tổng diện tích sàn 300m²; Hệ số sử dụng đất 0,03 lần.

Nay điều chỉnh ô đất ký hiệu H1-KSDV2 từ chức năng dịch vụ tổng hợp 2 thành các ô đất ký hiệu H1-NO1, H1-NO2 với chức năng đất nhà ở biệt thự, quy mô dân số khoảng 50 người. Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc tại bảng tổng hợp sau:

Bảng tổng hợp các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất

THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ 4463/QĐ-UBND NGÀY 07/9/2023								NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH							
CHỨC NĂNG	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (M ²)	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG (%)	TỔNG DIỆN TÍCH SÀN (M ²)	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT (LẦN)	TẦNG CAO (TẦNG)	CHỨC NĂNG	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (M ²)	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG (%)	TỔNG DIỆN TÍCH SÀN (M ²)	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT (LẦN)	TẦNG CAO (TẦNG)
Dịch vụ tổng hợp 2	H1-KSDV2	10.081,0	300	3%	300	0,03	1	Đất nhà ở biệt thự	H1-NO1	5.048	2.019,2	40,0	8.076,8	1,6	1-4
								Đất nhà ở biệt thự	H1-NO2	5.033	2.013,2	40,0	8.052,8	1,6	1-4
TỔNG CỘNG		10.081,0						TỔNG CỘNG		10.081,0					

Ghi chú:

- Diện tích, ranh giới ô đất giữ nguyên theo nội dung được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 4463/QĐ-UBND ngày 07/9/2023.

- Tầng cao công trình thực hiện theo quy định tại Thông tư số 06/2021/TT-BXD ngày 30/6/2021 của Bộ Xây dựng.

- 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 tại bản vẽ điều chỉnh cục bộ quy hoạch.

- Diện tích xây dựng, tổng diện tích sàn xây dựng công trình sẽ được chính xác hóa trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng.

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 đảm bảo hài hòa với không gian cảnh quan khu vực và các dự án liền kề. Thiết kế công trình phù hợp với chức năng sử dụng, 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 QCVN 01:2021/BXD, QCVN 06:2022/BXD, Thông tư số 09/2023/TT-BXD về việc ban hành Sửa đổi 1:2023 QCVN 06:2022/BXD và các quy định pháp luật hiện hành khác có liên quan.

- Mặt tiền của công trình tạo hình thức kiến trúc phù hợp, đồng nhất. Hình thức, độ vươn ra của các chi tiết kiến trúc như mái đón, mái hè phố, bậc thềm, ban công và các chi tiết kiến trúc (gờ, chỉ, phào...) phải đảm bảo tính thống nhất.

- Hình thức kiến trúc, màu sắc công trình hài hoà với cảnh quan kiến trúc chung của khu vực và khí hậu.

- Các công trình phụ trợ có thể nghiên cứu lấy trùng chỉ giới đường đỏ. Tường rào bao quanh công trình có hình thức kiến trúc đẹp, thoáng, không che chắn tầm nhìn, đảm bảo yêu cầu giao thông tại khu vực lối vào chính công trình được an toàn và thông suốt, tổ chức đầu nối giao thông nội bộ với mạng lưới đường giao thông bên ngoài hợp lý, không bị tắc nghẽn.

- Yêu cầu về cây xanh: Tổ chức cây xanh, sân vườn và đường nội bộ kết hợp với đảm bảo các yêu cầu về cảnh quan, công tác phòng cháy chữa cháy, thoát người ... 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: 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. Giải pháp thiết kế chiếu sáng đảm bảo tiết kiệm điện năng.

c) Về quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

- Về hạ tầng kỹ thuật: Giữ nguyên nội dung quy hoạch hạ tầng kỹ thuật xung quanh ô 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. Bổ sung các tuyến hạ tầng kỹ thuật dịch vụ trong khuôn viên khu đất để cấp nguồn đến các công trình, cụ thể 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.

- Bãi đỗ xe: các công trình tự đảm bảo nhu cầu đỗ xe trong bản thân công trình.

Điều 2. Tổ chức thực hiện.

- UBND quận Long Biên 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 ô đất H1-KSDV2 trong Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Công viên công nghệ phần mềm Hà Nội, tỷ lệ 1/500 nêu trên phù hợp với Quyết định này; lưu trữ hồ sơ theo quy định.

- Giao UBND quận Long Biên chủ trì, phối hợp với 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 Lợi 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.

- UBND quận Long Biên có trách nhiệm triển khai lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất theo quy trình quy định; phù hợp với Điều chỉnh cục bộ quy hoạch ô đất H1-KSDV2 trong Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Công viên công nghệ phần mềm Hà Nội, tỷ lệ 1/500 được phê duyệt tại Quyết định này. 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, tài chính,... có liên quan 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: Quy hoạch - Kiến trúc, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường; Chủ tịch UBND quận Long Biên; Chủ tịch UBND phường Phúc Lợi; Giám đốc Trung tâm phát triển quỹ đất quận Long Biên; 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;
- Thường trực Thành ủy;
- 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

Nguyễn Trọng Đông

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: /QĐ-UBND

Hà Nội, ngày tháng năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Về việc thu hồi 14.919 m² đất tại ô đất ký hiệu H1-KSDV1 Khu đô thị Sinh thái tại phường Phúc Lợi, quận Long Biên (do Công ty TNHH Hợp tác kinh doanh và phát triển ISADO tự nguyện trả lại đất); giao Trung tâm phát triển quỹ đất quận Long Biên để quản lý và đề xuất phương án sử dụng đất theo quy định

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/02/2025;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;

Căn cứ Luật số 43/2024/QH15 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15;

Căn cứ Nghị định 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ khoản 2 Điều 82, Điều 101, Điều 113 Luật Đất đai 2024 và Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Theo đề nghị của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 209/TTr-SNNMT ngày 25 tháng 4 năm 2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. 1/ Thu hồi 14.919 m² (Mười bốn nghìn, chín trăm mười chín mét vuông) đất tại ô đất ký hiệu H1-KSDV1 Khu đô thị Sinh thái tại phường Phúc Lợi, quận Long Biên do Công ty TNHH Hợp tác kinh doanh và Phát triển ISADO quản lý, sử dụng theo Quyết định số 3364/QĐ-UBND ngày 24/6/2016 của UBND Thành phố.

Vị trí, ranh giới, khu đất được xác định bởi các mốc: 1, 2, 3, 4, B, A, 1 tại Bản vẽ Điều chỉnh cục bộ ô đất H1-KSDV thuộc đồ án Điều chỉnh cục bộ quy hoạch ô H1-BV trong Quy hoạch chi tiết đô thị Công viên phần mềm Hà Nội, tỷ lệ 1/500, do Công ty cổ phần Kiến trúc Việt lập năm 2023, được Sở Quy hoạch - Kiến trúc xác nhận phù hợp với Quyết định số 4463/QĐ-UBND ngày 07/9/2023 của UBND Thành phố.

Lý do thu hồi: Công ty TNHH Hợp tác kinh doanh và Phát triển ISADO có Văn bản số 2404/2025/CV-ISADO-PTDA ngày 24/4/2025 đề nghị tự nguyện trả lại đất cho Nhà nước theo quy định tại Điều 82 Luật Đất đai năm 2024.

2/ Giao diện tích thu hồi tại Mục 1 Điều này cho UBND quận Long Biên (Trung tâm phát triển quỹ đất quận Long Biên) để quản lý và đề xuất phương án sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2024.

Điều 2. Giao nhiệm vụ cho các cơ quan, tổ chức thực hiện việc thu hồi đất, cụ thể như sau:

1/ Công ty TNHH Hợp tác kinh doanh và Phát triển ISADO:

- Liên hệ với Chi Cục thuế khu vực I để nộp truy thu tiền thuê đất còn thiếu (nếu có) theo quy định;

- Rà soát hiện trạng khu đất và bàn giao diện tích đất ghi tại Mục 1 cho Trung tâm phát triển quỹ đất quận Long Biên theo quy định.

2/ UBND quận Long Biên (Trung tâm phát triển quỹ đất quận Long Biên):

- Liên hệ với Sở Nông nghiệp và Môi trường để lập hồ sơ bàn giao đất theo quy định.

- Tiếp nhận, quản lý chặt chẽ và đề xuất phương án sử dụng diện tích đất thu hồi nêu trên theo quy định của Luật Đất đai năm 2024, báo cáo cấp có thẩm quyền xem xét, quyết định.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký. Chánh Văn phòng UBND Thành phố; Giám đốc Sở: Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Quy hoạch - Kiến trúc, Xây dựng; Chi Cục thuế khu vực I; Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội; Chủ tịch UBND: quận Long Biên, phường Phúc Lợi; Công ty TNHH Hợp tác kinh doanh và Phát triển ISADO và các tổ chức, hộ gia đình và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Văn phòng UBND Thành phố (Trung tâm Truyền thông, dữ liệu và công nghệ số Thành phố Hà Nội) chịu trách nhiệm đăng tải Quyết định này trên Cổng giao tiếp điện tử Hà Nội./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
 - Đ/c Chủ tịch UBND TP (để báo cáo);
 - PCT UBND TP: Nguyễn Trọng Đông;
 - VPUBTP: CVP, PCVP, ĐT, NNMT;
 - Lưu: VP, NNMT.
- QHKHSDĐ.Thành (26688)

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

Nguyễn Trọng Đông

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI
VĂN PHÒNG

Số: /VP-ĐT

V/v nghiên cứu điều chỉnh cục bộ
QHPK đô thị N10, tỷ lệ 1/2.000 tại
phần đất chức năng công cộng thuộc ô
đất D.3/CCTP và điều chỉnh cục bộ ô
đất H1-KSDV1 trong QHCT Khu đô
thị Công viên công nghệ phần mềm
Hà Nội, tỷ lệ 1/500

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày tháng năm 2025

Kính gửi:

- Các Sở: Quy hoạch - Kiến trúc, Tài chính;
- Ủy ban nhân dân quận Long Biên.

Ủy ban nhân dân Thành phố nhận được văn bản số 2083/QHKT-BSH ngày 16/5/2025 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc về việc phương án quản lý, sử dụng ô đất ký hiệu H1-KSDV1 trong Khu đô thị sinh thái tại phường Phúc Lợi, quận Long Biên (có bản chụp gửi kèm theo).

Về việc này, Phó Chủ tịch UBND Thành phố Dương Đức Tuấn có ý kiến chỉ đạo như sau:

Căn cứ Quyết định 2231/QĐ-UBND ngày 28/4/2025 của UBND Thành phố về việc thu hồi 14.919 m² đất tại ô đất ký hiệu H1-KSDV1 Khu đô thị sinh thái tại phường Phúc Lợi, quận Long Biên (do Công ty TNHH Hợp tác kinh doanh và phát triển ISADO tự nguyện trả lại đất); giao Trung tâm phát triển quỹ đất quận Long Biên để quản lý và đề xuất phương án sử dụng đất theo quy định và Văn bản số 2004/UBND-NNMT ngày 15/5/2025 của UBND Thành phố về việc điều chỉnh, bổ sung Kế hoạch số 21/KH-UBND ngày 15/01/2024 của UBND Thành phố về đầu giá quyền sử dụng đất năm 2024 và năm 2025 trên địa bàn thành phố Hà Nội, UBND Thành phố thống nhất về nguyên tắc với báo cáo, đề xuất của Sở Quy hoạch – Kiến trúc tại văn bản số 2083/QHKT-BSH ngày 16/5/2025 nêu trên.

Giao Sở Tài chính, UBND quận Long Biên thực hiện các nội dung nêu tại mục 3.2 văn bản số 2083/QHKT-BSH ngày 16/5/2025 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc, báo cáo UBND Thành phố theo quy định. Lưu ý đối với việc nghiên cứu điều chỉnh cục bộ quy hoạch: cần làm rõ về khả năng bù hoàn đất công cộng Thành phố (dịch vụ hỗn hợp/khách sạn và dịch vụ) theo quy hoạch tại khu vực, trên địa bàn; khả năng đáp ứng điều kiện về dân số, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật khu vực (có số liệu đánh giá cụ thể về: dân cư, hiện trạng các công trình công cộng, dịch vụ, trường học...; các chỉ tiêu sử dụng đất trước và sau điều chỉnh... tại khu vực đô thị) làm cơ sở xem xét, báo cáo Ban Thường vụ Đảng ủy UBND Thành phố, Ban Thường vụ Thành ủy cho ý kiến về sự cần thiết, chủ trương đối với việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị N10, tỷ lệ 1/2.000 tại ô đất D.3/CTTP theo quy chế làm việc, đúng quy định.

Văn phòng UBND Thành phố thông báo ý kiến chỉ đạo của Phó Chủ tịch UBND Thành phố để các đơn vị biết, thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Chủ tịch UBND Thành phố;
- PCT UBNDTP Dương Đức Tuấn; | (để b/c)
- VP UBTP: CVP, PCVP_{V.T.Anh},
Phòng ĐT;
- Lưu: VT, ĐT_{Dg}

30670

**KT. CHÁNH VĂN PHÒNG
PHÓ CHÁNH VĂN PHÒNG**

Võ Tuấn Anh

THÔNG BÁO

**Kết luận của Ban Thường vụ Thành ủy
về chủ trương đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị N10,
tỷ lệ 1/2.000 tại ô đất ký hiệu D.3/CCTP;
địa điểm: phường Phúc Lợi, thành phố Hà Nội**

Căn cứ Khoản 3, Điều 28, Quy chế làm việc số 09-QC/TU ngày 22/6/2023 của Ban Chấp hành Đảng bộ Thành phố, Ban Thường vụ Thành ủy và Thường trực Thành ủy khóa XVII (nhiệm kỳ 2020 - 2025); trên cơ sở kết quả lấy ý kiến bằng văn bản của các đồng chí Ủy viên Ban Thường vụ Thành ủy Thành ủy đối với nội dung đề xuất của Đảng ủy UBND Thành phố tại Tờ trình số 219-TTr/ĐU ngày 14/7/2025 về chủ trương đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị N10, tỷ lệ 1/2.000 tại ô đất ký hiệu D.3/CCTP; địa điểm: phường Phúc Lợi, thành phố Hà Nội, Ban Thường vụ Thành ủy thống nhất kết luận:

1. Thống nhất chủ trương đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị N10, tỷ lệ 1/2.000 tại ô đất ký hiệu D.3/CCTP; địa điểm: phường Phúc Lợi, thành phố Hà Nội theo đề xuất của Đảng ủy UBND Thành phố.

2. Giao Đảng ủy UBND Thành phố nghiên cứu, tiếp thu ý kiến của Thường trực HĐND Thành phố tại văn bản số 254/HĐND-ĐT ngày 25/7/2025 và Đảng ủy phường Phúc Lợi tại văn bản số 21-CV/ĐU ngày 21/7/2025 để xem xét, quyết định việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị N10, tỷ lệ 1/2.000 tại ô đất ký hiệu D.3/CCTP theo thẩm quyền và triển khai các bước tiếp theo theo đúng quy định.

Văn phòng Thành ủy thông báo ý kiến kết luận của Ban Thường vụ Thành ủy để các cơ quan, đơn vị liên quan biết, tổ chức thực hiện./.

Nơi nhận:

- Thường trực Thành ủy,
- Ban Thường vụ Thành ủy, (để báo cáo)
- Đảng ủy UBND Thành phố,
- Thường trực HĐND Thành phố,
- Đảng ủy phường Phúc Lợi,
- Lưu VT, KT.



Nguyễn Đình Trường

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI
VĂN PHÒNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: /VP-ĐT

Hà Nội, ngày tháng năm 2025

V/v thực hiện kết luận, chỉ đạo của
Ban Thường vụ Thành ủy về chủ
trương đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy
hoạch phân khu đô thị N10, tỷ lệ
1/2.000 tại ô đất ký hiệu D.3/CCTP

Kính gửi:

- Sở Quy hoạch – Kiến trúc;
- Ủy ban nhân dân phường Phúc Lợi.

Thực hiện kết luận, chỉ đạo của Ban Thường vụ Thành ủy về chủ trương đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị N10, tỷ lệ 1/2.000 tại ô đất ký hiệu D.3/CCTP tại Thông báo số 2394-TB/TU ngày 14/8/2025 của Thành ủy Hà Nội (có bản chụp gửi kèm theo), Phó Chủ tịch UBND Thành phố Dương Đức Tuấn có ý kiến chỉ đạo như sau:

Giao Sở Quy hoạch - Kiến trúc tiếp thu, triển khai thực hiện kết luận, chỉ đạo của Ban Thường vụ Thành ủy tại Thông báo số 2394-TB/TU ngày 14/8/2025 của Thành ủy Hà Nội nêu trên; phối hợp, hướng dẫn UBND phường Phúc Lợi thực hiện theo quy trình, quy định.

Văn phòng UBND Thành phố thông báo ý kiến chỉ đạo của Phó Chủ tịch UBND Thành phố để các đơn vị biết, thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Chủ tịch UBND Thành phố;
- PCT UBNDTP Dương Đức Tuấn; | (để b/c)
- Văn phòng Thành ủy;
- VP UBTP: CVP, PCVP_{V.T.Anh},
- Các Phòng: TH, ĐT;
- VPĐU;
- Lưu: VT, ĐT_{Dg}

60998

**KT. CHÁNH VĂN PHÒNG
PHÓ CHÁNH VĂN PHÒNG**

Võ Tuấn Anh

UBND THÀNH PHỐ HÀ NỘI
SỞ QUY HOẠCH - KIẾN TRÚC

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: /QHKT-BSH

Hà Nội, ngày tháng năm 2025

V/v nghiên cứu Điều chỉnh cục bộ Quy
hoạch phân khu đô thị N10, tỷ lệ 1/2.000
tại ô đất ký hiệu D.3/CCTP

Kính gửi: Ủy ban nhân dân phường Phúc Lợi
(Địa chỉ: Tổ 6, phường Phúc Lợi, thành phố Hà Nội)

Tại văn bản số 13083/VP-ĐT ngày 19/8/2025, Văn phòng UBND Thành phố thông báo ý kiến chỉ đạo của Phó Chủ tịch UBND Thành phố giao Sở Quy hoạch - Kiến trúc tiếp thu, triển khai thực hiện Kết luận chỉ đạo của Ban Thường vụ Thành ủy tại Thông báo số 2394-TB/TU ngày 14/8/2025 của Thành ủy Hà Nội về chủ trương điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị N10, tỷ lệ 1/2.000 tại ô đất ký hiệu D.3/CCTP; phối hợp, hướng dẫn UBND phường Phúc Lợi thực hiện theo quy trình, quy định.

Thực hiện chỉ đạo của UBND Thành phố, Sở Quy hoạch - Kiến trúc đề nghị UBND phường Phúc Lợi triển khai nghiên cứu lập Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị N10, tỷ lệ 1/2.000 tại ô đất ký hiệu D.3/CCTP với các nội dung sau:

- Liên hệ với đơn vị có tư cách pháp nhân được phép hành nghề theo quy định của pháp luật để nghiên cứu lập hồ sơ Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị N10, tỷ lệ 1/2.000 tại ô đất D.3/CCTP theo chủ trương được UBND Thành phố chấp thuận tại văn bản số 7574/VP-ĐT ngày 27/5/2025; Đảng ủy UBND Thành phố thống nhất tại Thông báo số 254-TB/TU ngày 03/7/2025; Ban Thường vụ Thành ủy thống nhất tại Thông báo số 2394-TB/TU ngày 14/8/2025.

- Lập báo cáo về nội dung và kế hoạch Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị N10, tỷ lệ 1/2.000 tại ô đất D.3/CCTP, bản vẽ thể hiện nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch trước và sau điều chỉnh; Toàn bộ hồ sơ, tài liệu pháp lý của cấp thẩm quyền. Trong hồ sơ đề xuất cần làm rõ lý do, căn cứ, nguyên tắc điều chỉnh, nội dung và kết quả điều chỉnh quy hoạch; trong đó, cần có nội dung nghiên cứu, tiếp thu ý kiến của Thường trực Hội đồng nhân dân Thành phố tại văn bản số 254/UBND-ĐT ngày 25/7/2025 và ý kiến của Đảng ủy phường Phúc Lợi tại văn bản số 21-CV/ĐU ngày 21/7/2025. Thành phần hồ sơ thực hiện theo hướng dẫn tại Thông tư số 16/2/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng; Quy trình thực hiện theo quy định tại Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024 và quy định hiện hành có liên quan.

- Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch ô đất thực hiện theo chủ trương đã được UBND Thành phố; Đảng ủy UBND Thành phố; Ban Thường vụ Thành ủy thống nhất tại các văn bản nêu trên; Về mặt chức năng điều chỉnh từ đất cộng thành phố sang đất nhóm nhà ở xây dựng mới, các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc phù hợp với định hướng chỉ tiêu đất nhóm nhà ở xây dựng mới tại ô D.3 (mật độ xây dựng từ 14%-59%, tầng cao từ 1-5 tầng); quy mô dân số bổ sung khoảng 50 người.

- Tổ chức lấy ý kiến về nội dung và kế hoạch điều chỉnh cục bộ quy hoạch đối với cơ quan quản lý nhà nước có liên quan, cộng đồng dân cư trong khu vực dự kiến

điều chỉnh quy hoạch và các khu vực xung quanh chịu ảnh hưởng trực tiếp theo quy định tại Điều 37 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn. Có báo cáo tổng hợp, tiếp thu, giải trình và hoàn thiện hồ sơ quy hoạch trước khi trình thẩm định, trình phê duyệt; nội dung báo cáo tiếp thu, giải trình phải được công bố công khai, minh bạch.

Sau khi hoàn thành các nội dung nêu trên, đề nghị UBND phường Phúc Lợi gửi hồ sơ đến Sở Quy hoạch - Kiến trúc để thẩm định, báo cáo UBND Thành phố xem xét, quyết định.

Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội thông báo để UBND phường Phúc Lợi được biết và thực hiện. Trong quá trình triển khai nếu có vướng mắc, đề nghị liên hệ với Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội để phối hợp, giải quyết./.

(Gửi kèm theo

- Các văn bản của Sở Quy hoạch - Kiến trúc: số 2083/QHKT-BSH ngày 16/5/2025, số 2655/QHKT-BSH ngày 12/6/2025;

- Các Văn bản của Văn phòng UBND Thành phố: số 7574/VP-ĐT ngày 27/5/2025, số 10383/VP-ĐT ngày 19/8/2025;

- Thông báo số 254-TB/TU ngày 03/7/2025 của Đảng ủy UBND Thành phố;

- Văn bản số 254/HĐND-BĐT ngày 25/7/2025 của Hội đồng nhân dân thành phố Hà Nội;

- Thông báo số 2394-TB/TU ngày 14/8/2025 của Thành ủy Hà Nội)

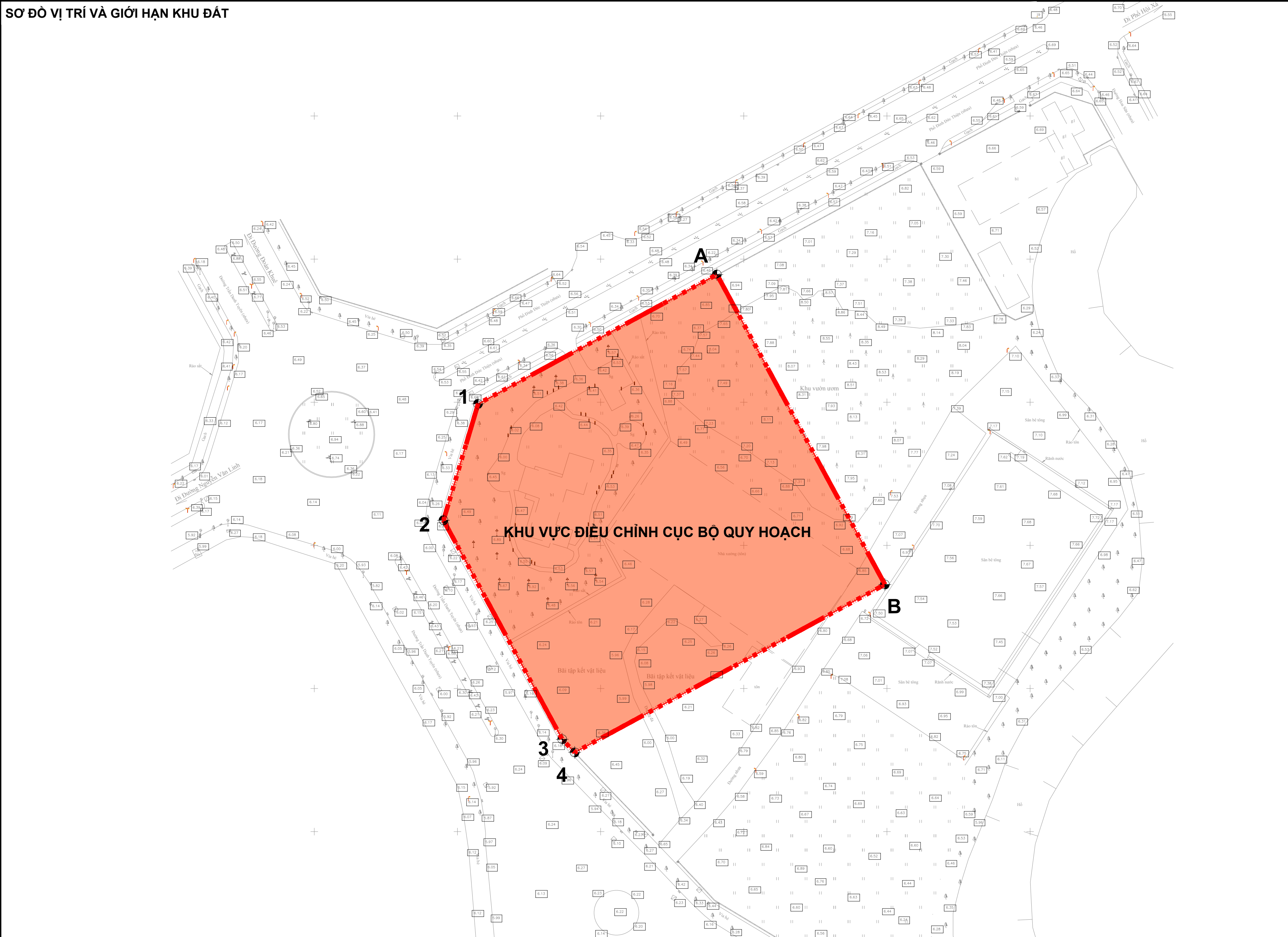
Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND Thành phố (để b/cáo);
- Giám đốc Sở;
- PGĐ Phạm Quốc Tuyền;
- Lưu: VT, BSH, HTKT.

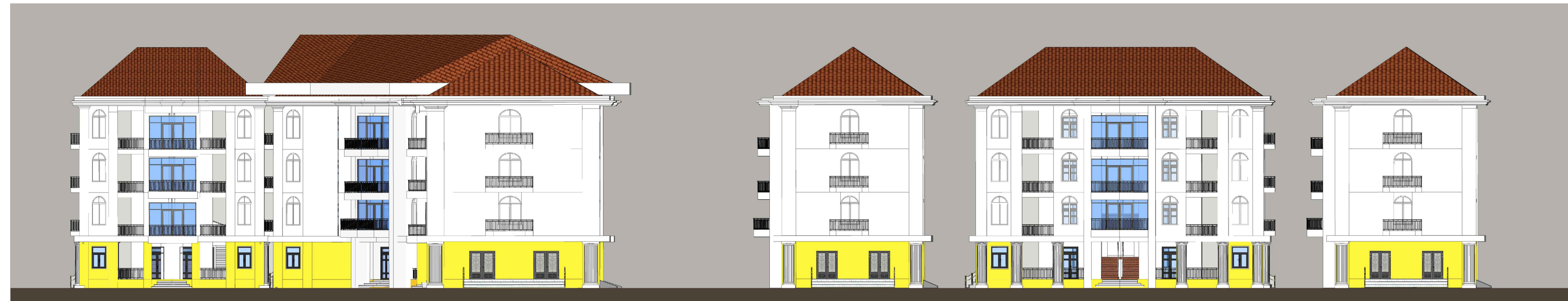
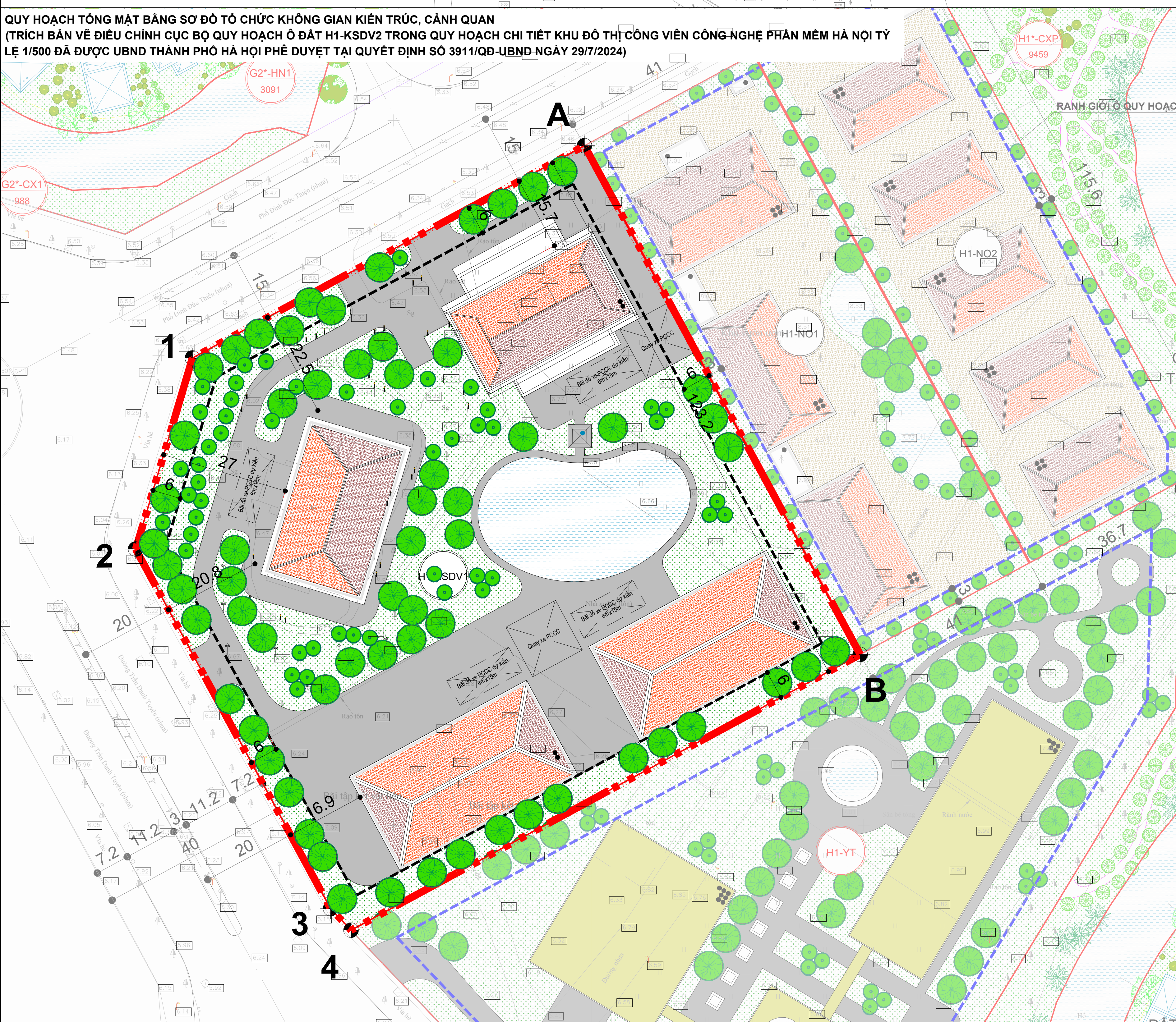
**KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Phạm Quốc Tuyền

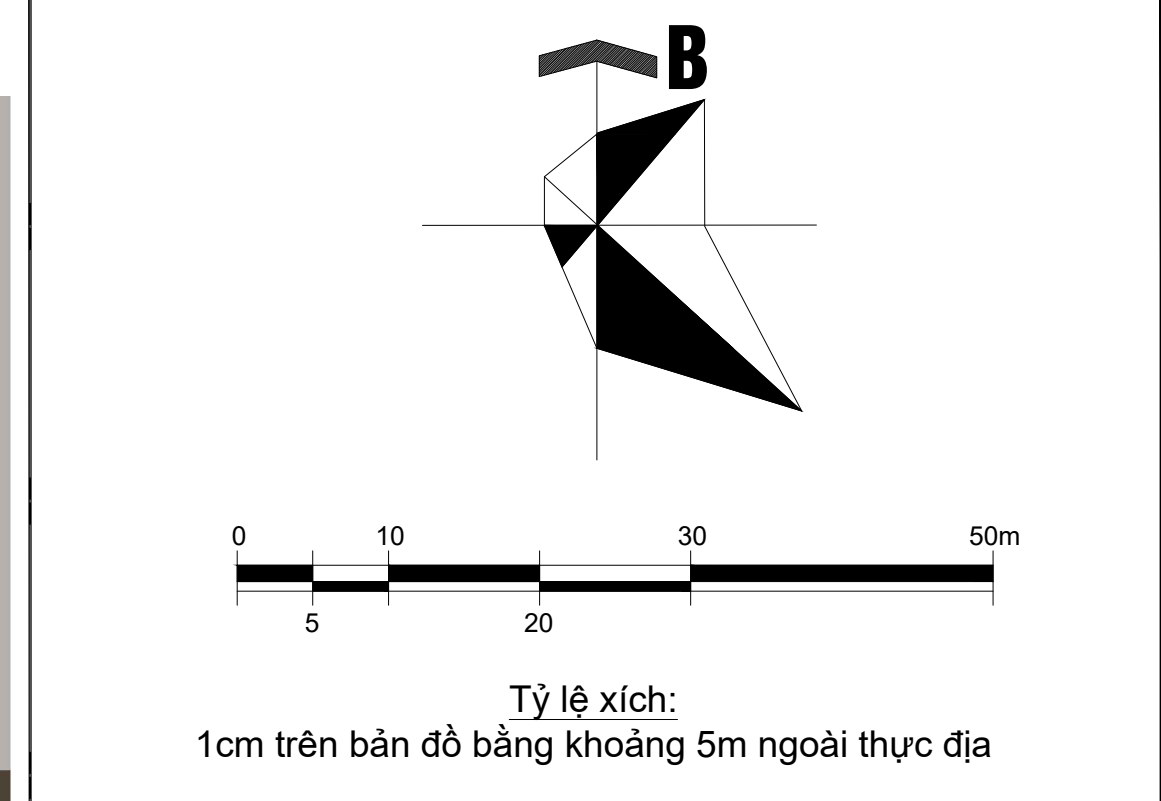
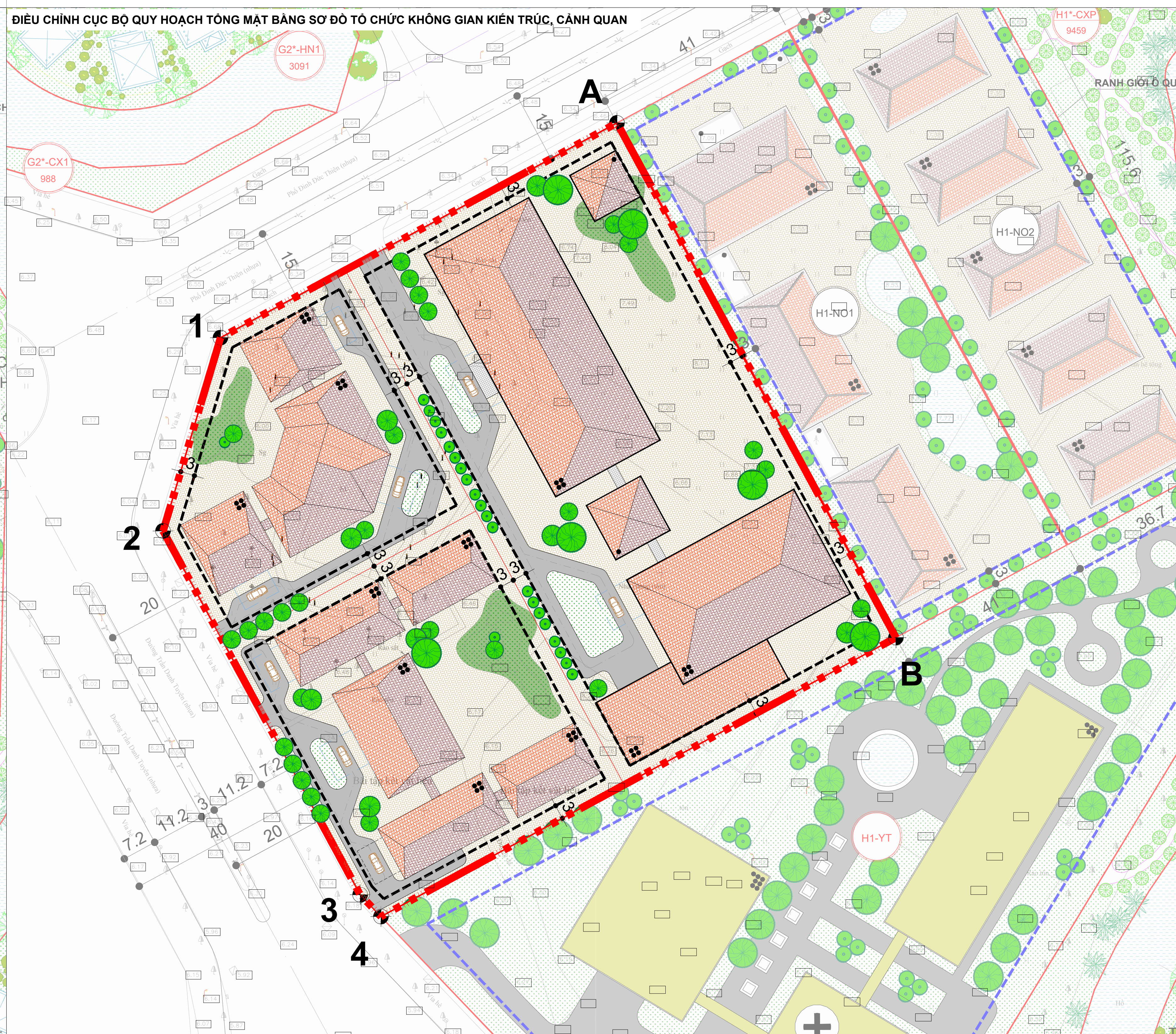
PHỤ LỤC 2 | CÁC BẢN VẼ MINH HOẠ



QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG SƠ ĐỒ TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC, CẢNH QUAN
(TRÍCH BẢN VẼ ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH Ô ĐẤT H1-KSDV2 TRONG QUY HOẠCH CHI TIẾT KHU ĐÔ THỊ CÔNG VIÊN CÔNG NGHỆ PHẦN MỀM HÀ NỘI TỶ LỆ 1/500 ĐÃ ĐƯỢC UBND THÀNH PHỐ HÀ NỘI PHÊ DUYỆT TẠI QUYẾT ĐỊNH SỐ 3911/QĐ-UBND NGÀY 29/7/2024)



ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG SƠ ĐỒ TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC, CẢNH QUAN



KÝ HIỆU

- RANH GIỚI KHU VỰC ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH
- ĐƯỜNG GIAO THÔNG QUY HOẠCH
- ĐƯỜNG GIAO THÔNG NGOÀI RANH GIỚI
- HỒ, SƯỜI CẢNH QUAN
- CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG
- THÂM CỎ

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT:
ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ: _____ NGÀY ____ THÁNG ____ NĂM 2025

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH:
SỞ QUY HOẠCH - KIẾN TRÚC HÀ NỘI

KÈM THEO VẤN BẢN SỐ _____ NGÀY ____ THÁNG ____ NĂM 2025

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH:
ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG PHÚC LỢI

KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ _____ NGÀY ____ THÁNG ____ NĂM 2025

CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM:
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 H1-KSDV1
ĐỊA ĐIỂM: PHƯỜNG PHÚC LỢI, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

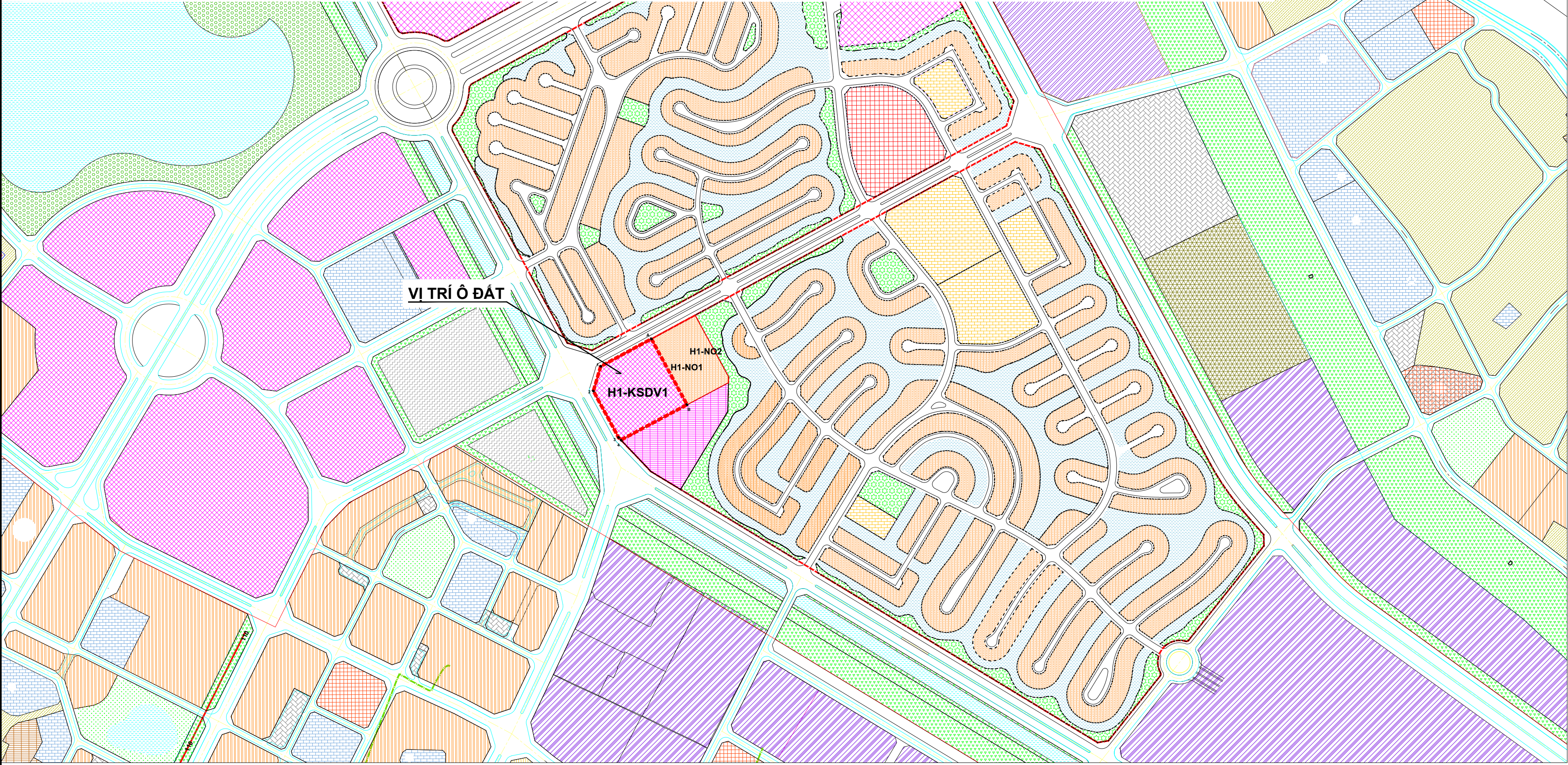
TÊN BẢN VẼ:
SƠ ĐỒ TỔ CHỨC KHÔNG GIAN, KIẾN TRÚC, CẢNH QUAN

BẢN VẼ: QH-05	GHEP: 01A0	TỶ LỆ: 1/500	NGÀY: J.../2025
THIẾT KẾ	NGUYỄN MINH QUÝ		
CHỦ TRÌ	VŨ CÔNG ĐOÀN		
CHỦ NHIỆM	VŨ CÔNG ĐOÀN		
TRƯỞNG PHÒNG	VŨ CÔNG ĐOÀN		
QLY K.THUẬT	ĐỖ HÙNG SƠN		

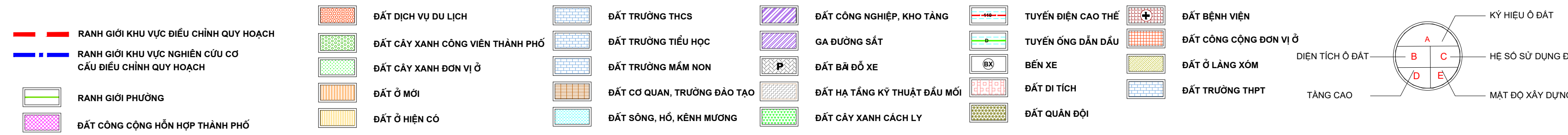
TỔNG GIÁM ĐỐC
BUI HUY NGHĨA

Tầng 3 Tháp A, tòa Hitek Tower, 75 Tam Trinh, Phường Vĩnh Tuy, Thành phố Hà Nội
Số 16-18-20-24 Nguyễn Công Trứ, Phường Sài Gòn, TP HCM
www.kien trúc viet.vn

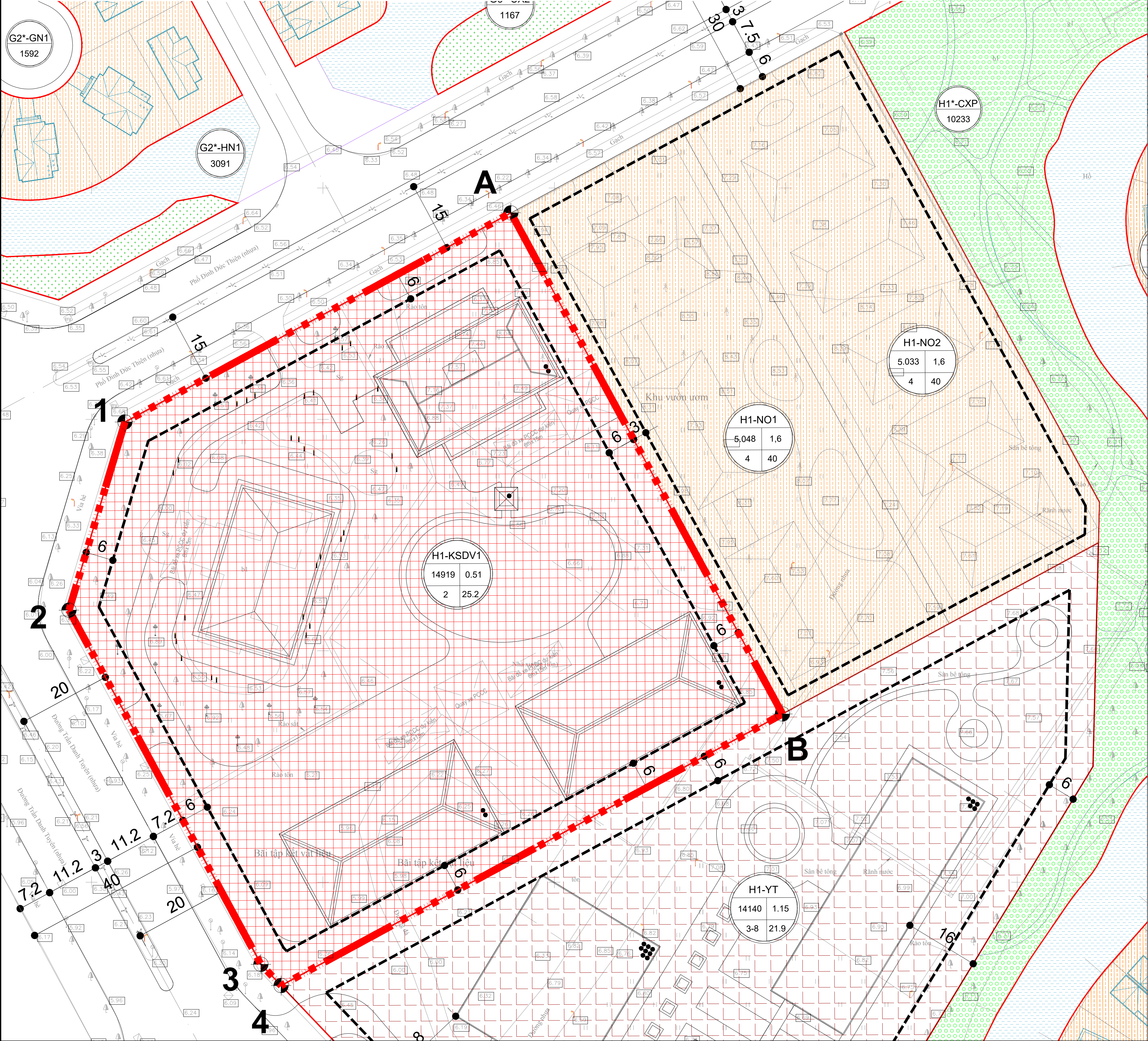
SƠ ĐỒ VỊ TRÍ VÀ GIỚI HẠN KHU ĐẤT
(TRÍCH BẢN VẼ ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH Ô ĐẤT H1-KSDV2 TRONG QUY HOẠCH CHI TIẾT KHU ĐÔ THỊ CÔNG VIÊN CÔNG NGHỆ PHẦN MỀM HÀ NỘI TỶ LỆ 1/500
ĐÃ ĐƯỢC UBND THÀNH PHỐ HÀ NỘI PHÊ DUYỆT TẠI QUYẾT ĐỊNH SỐ 3911/QĐ-UBND NGÀY 29/7/2024)



KÝ HIỆU:



QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT
(TRÍCH BẢN VẼ ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH Ô ĐẤT H1-KSDV2 TRONG QUY HOẠCH CHI TIẾT KHU ĐÔ THỊ CÔNG VIÊN CÔNG NGHỆ PHẦN MỀM HÀ NỘI TỶ LỆ 1/500
ĐÃ ĐƯỢC UBND THÀNH PHỐ HÀ NỘI PHÊ DUYỆT TẠI QUYẾT ĐỊNH SỐ 3911/QĐ-UBND NGÀY 29/7/2024)

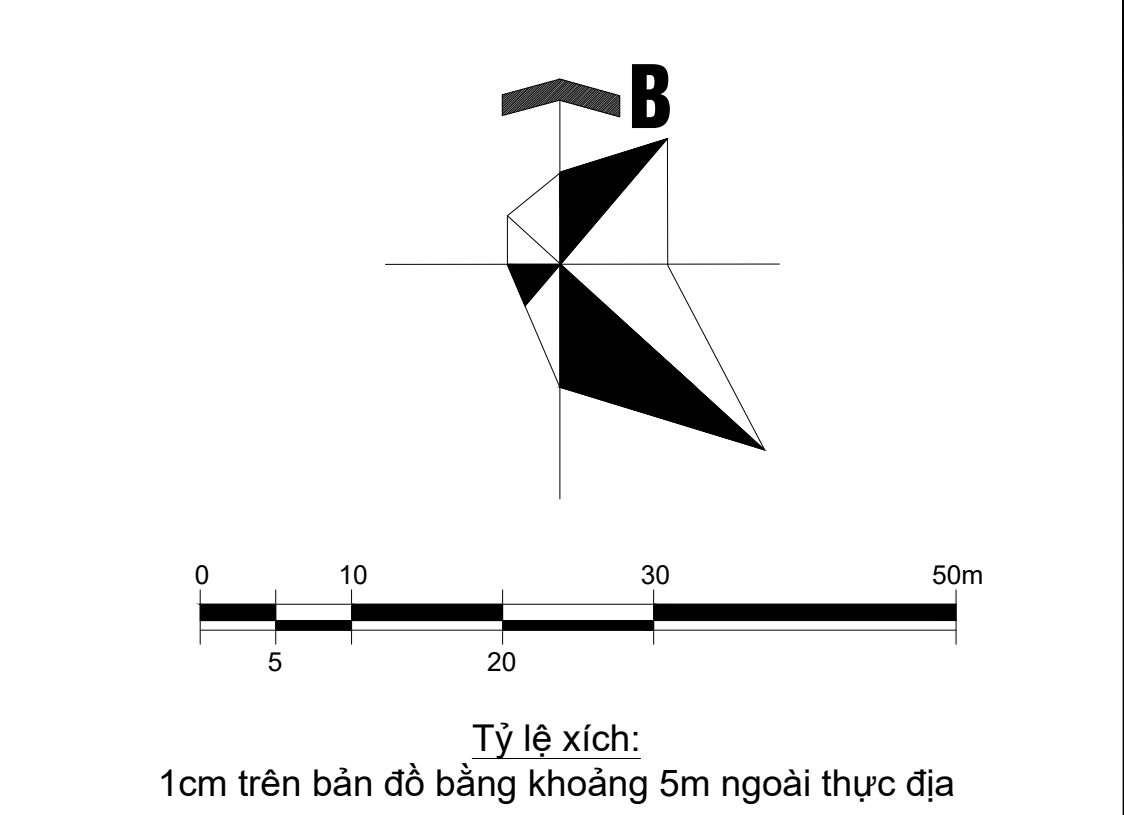
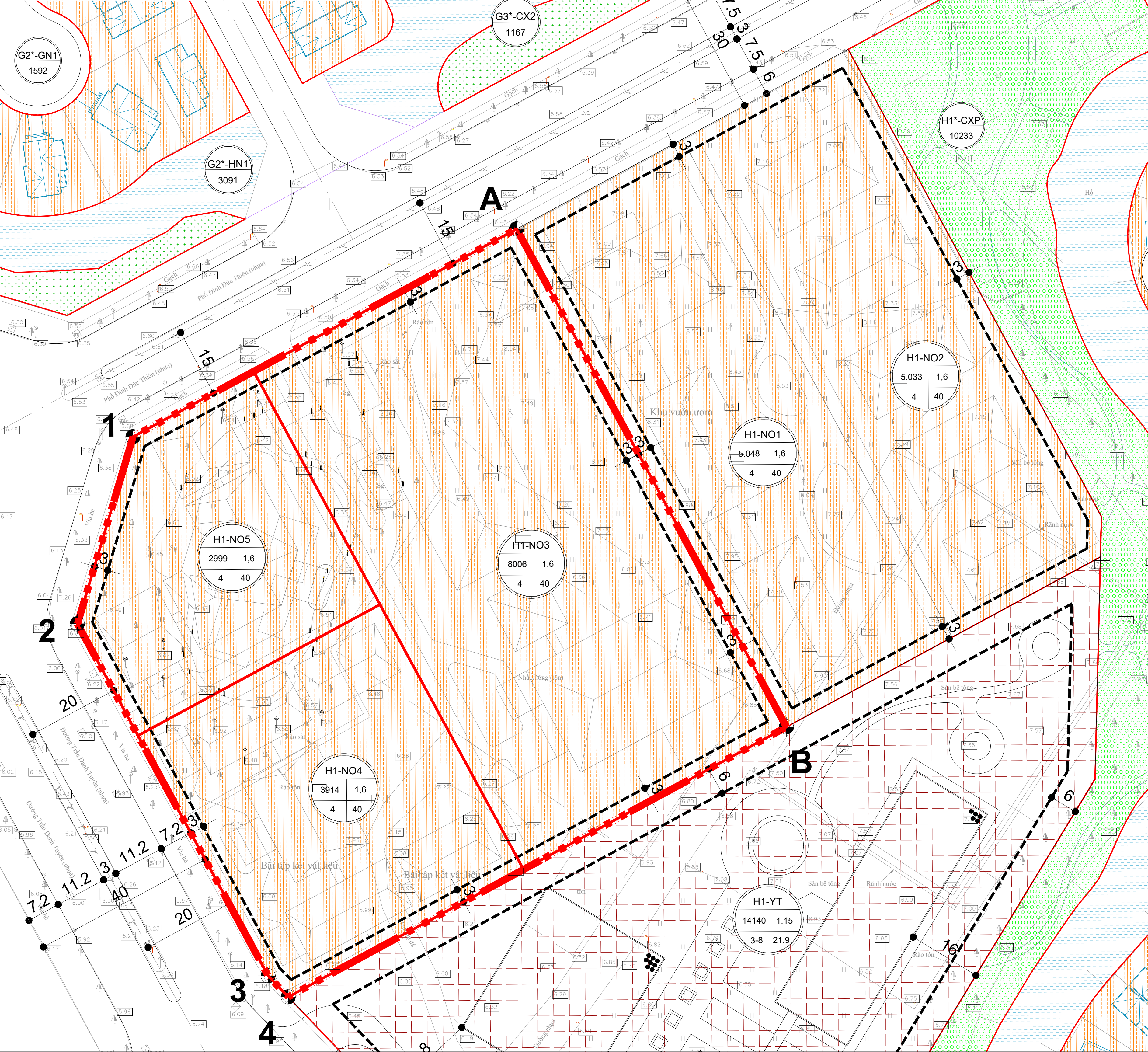


CĂN CỨ PHÁP LÝ:

- LUẬT QUY HOẠCH ĐÔ THỊ VÀ NÔNG THÔN SỐ 47/2024/QH15;
- NGHỊ ĐỊNH SỐ 145/2025/NĐ-CP NGÀY 12/8/2025 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;
- NGHỊ ĐỊNH SỐ 178/2025/NĐ-CP NGÀY 01/7/2025 QUY ĐỊNH CHI TIẾT MỘT SỐ ĐIỀU CỦA LUẬT QUY HOẠCH ĐÔ THỊ VÀ NÔNG THÔN;
- THÔNG TƯ SỐ 16/2025/TT-BXD NGÀY 30/6/2025 CỦA BỘ TRƯỞNG BỘ XÂY DỰNG QUY ĐỊNH CHI TIẾT MỘT SỐ ĐIỀU CỦA LUẬT QUY HOẠCH ĐÔ THỊ VÀ NÔNG THÔN;
- QUYẾT ĐỊNH SỐ 6115/2014/QĐ-UBND NGÀY 21/11/2014 CỦA UBND THÀNH PHỐ HÀ NỘI VỀ VIỆC PHÊ DUYỆT ĐOÀN QUY HOẠCH PHÂN KHU ĐÔ THỊ N10, TỶ LỆ 1/2000;
- KẾ HOẠCH SỐ 21/KH-UBND NGÀY 15/01/2024 CỦA UBND THÀNH PHỐ HÀ NỘI VỀ VIỆC ĐẦU TƯ SỬ DỤNG ĐẤT NĂM 2024 VÀ NĂM 2025 TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ HÀ NỘI;
- QUYẾT ĐỊNH SỐ 2595/QĐ-UBND NGÀY 23/05/2025 CỦA UBND THÀNH PHỐ HÀ NỘI VỀ VIỆC PHÊ DUYỆT KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT NĂM 2025 QUẬN LONG BIÊN;
- QUYẾT ĐỊNH SỐ 5273/QĐ-UBND NGÀY 15/10/2014 CỦA UBND THÀNH PHỐ HÀ NỘI VỀ VIỆC PHÊ DUYỆT ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CỤC BỘ Ô ĐẤT H1-BV TRONG QUY HOẠCH CHI TIẾT KHU ĐÔ THỊ CÔNG VIÊN CÔNG NGHỆ PHẦN MỀM HÀ NỘI TỶ LỆ 1/500;
- QUYẾT ĐỊNH SỐ 4463/QĐ-UBND NGÀY 07/9/2023 CỦA UBND THÀNH PHỐ HÀ NỘI VỀ VIỆC PHÊ DUYỆT ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CỤC BỘ Ô ĐẤT H1-KSDV THUỘC ĐOÀN ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH Ô ĐẤT H1-BV TRONG QUY HOẠCH CHI TIẾT KHU ĐÔ THỊ CÔNG VIÊN CÔNG NGHỆ PHẦN MỀM HÀ NỘI TỶ LỆ 1/500. ĐỊA ĐIỂM: PHƯỜNG PHÚC LỢI, QUẬN LONG BIÊN, HÀ NỘI;
- QUYẾT ĐỊNH SỐ 3775/QĐ-UBND NGÀY 19/7/2024 CỦA UBND THÀNH PHỐ HÀ NỘI VỀ VIỆC PHÊ DUYỆT ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH PHÂN KHU ĐÔ THỊ N10, TỶ LỆ 1/2.000 TẠI Ô ĐẤT KÝ HIỆU D.3/CCTP TẠI PHƯỜNG PHÚC LỢI, QUẬN LONG BIÊN, THÀNH PHỐ HÀ NỘI;
- QUYẾT ĐỊNH SỐ 3911/QĐ-UBND NGÀY 29/7/2024 CỦA UBND THÀNH PHỐ HÀ NỘI VỀ VIỆC PHÊ DUYỆT ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH Ô ĐẤT H1-KSDV2 TRONG QUY HOẠCH CHI TIẾT KHU ĐÔ THỊ CÔNG VIÊN CÔNG NGHỆ PHẦN MỀM HÀ NỘI, TỶ LỆ 1/500 TẠI PHƯỜNG PHÚC LỢI, QUẬN LONG BIÊN, THÀNH PHỐ HÀ NỘI;
- QUYẾT ĐỊNH SỐ 2231/QĐ-UBND NGÀY 28/4/2025 CỦA UBND THÀNH PHỐ HÀ NỘI VỀ VIỆC THU HỒI 14.919M2 ĐẤT THUỘC MỘT PHẦN CỦA Ô ĐẤT H1-KSDV KHU ĐÔ THỊ SINH THÁI TẠI PHƯỜNG PHÚC LỢI (DO CÔNG TY TNHH HỢP TÁC KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN ISADO TƯ NGUYÊN TRẢ LẠI ĐẤT); GIAO TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT QUẬN LONG BIÊN ĐỀ QUẢN

THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ 3911/QĐ-UBND NGÀY 29/7/2024 VÀ QUYẾT ĐỊNH SỐ 4463/QĐ-UBND NGÀY 07/9/2023															
NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH															
CHỨC NĂNG	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (M2)	DIỆN TÍCH SỬ DỤNG (M2)	MẶT ĐỘ CAO (M)	TỔNG CẤP (TẦNG)	CHỨC NĂNG	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (M2)	DIỆN TÍCH SỬ DỤNG (M2)	MẶT ĐỘ CAO (M)	TỔNG CẤP (TẦNG)				
Khách sạn và dịch vụ nghỉ dưỡng loại 1	H1-KSDV1	14919	3736	25,2	7,620	0,51	2	Đất ở ở khu vực	H1-NO3	8.006	3.200,0	40,0	12.812,0	1,60	14,4
								Đất ở ở khu vực	H1-NO4	3.914	1.563,5	40,0	6.254,0	1,60	14,4
								Đất ở ở khu vực	H1-NO5	2.999	1.184,9	40,0	4.739,6	1,60	14,4
TỔNG CỘNG		14.919,0						TỔNG CỘNG	14.919	5.958,4	40,0	23.805,6	1,60	14,4	

ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT Ô ĐẤT H1-KSDV1



KÝ HIỆU

RANH GIỚI KHU VỰC ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT:
ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ: NGÀY THÁNG NĂM 2025

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH:
SỞ QUY HOẠCH - KIẾN TRÚC HÀ NỘI

KÈM THEO VĂN BẢN SỐ: NGÀY THÁNG NĂM 2025

CƠ QUAN TỐ CHỨC LẬP QUY HOẠCH:
ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG PHÚC LỢI

KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ: NGÀY THÁNG NĂM 2025

CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM:

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 H1-KSDV1
ĐỊA ĐIỂM: PHƯỜNG PHÚC LỢI, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

TÊN BẢN VẼ:

BẢN ĐỒ QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT

BẢN VẼ: QH-04	GHEP: 01A0	TỶ LỆ: 1/500	NGÀY: .../.../2025
THIẾT KẾ	NGUYỄN MINH QUÝ		
CHỦ TRÌ	VŨ CÔNG ĐOÀN		
CHỦ NHIỆM	VŨ CÔNG ĐOÀN		
TRƯỞNG PHÒNG	VŨ CÔNG ĐOÀN		
QLY K.THUẬT	ĐỖ HÙNG SƠN		

TỔNG GIÁM ĐỐC

BUI HUY NGHĨA

Tầng 3 tháp A, tòa Hidos Tower, 75 Tam Trinh, Phường Vĩnh Tuy, Thành phố Hà Nội
Số 16-18-20-24 Nguyễn Công Trứ, Phường Sài Gòn, TP HCM
www.kien-truc-viet.vn

KIẾN TRÚC VIỆT

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 H1-KSDV1
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT - QH-04