

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Số: 3650/QĐ-UBND

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

Hà Nội, ngày 03 tháng 7 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở Văn La,
tỷ lệ 1/500 - tại các ô quy hoạch ký hiệu CT2A, CT2B, CT3B và P3
Địa điểm: Phường Phú La, quận Hà Đông (phường Kiến Hưng sau sắp xếp),
thành phố Hà Nội.

CÔNG TY CỔ PHẦN SJ GROUP

CÔNG VĂN ĐẾN

Số:.....328.....

Ngày 04 tháng 7 năm 2025

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16/6/2025;
Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều
của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018; Luật Kiến trúc ngày
13/6/2019;

Căn cứ Luật Thủ đô ngày 28/6/2024;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về Lập,
thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 về
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 và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày
06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; Số 39/2010/NĐ-CP
ngày 07/4/2010 về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị; Số 136/2020/NĐ-CP ngày
24/11/2020 Quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Phòng cháy và chữa
cháy và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Phòng cháy và chữa cháy; Số
50/2024/NĐ-CP ngày 10/5/2024 Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số
136/2020/NĐ-CP ngày 24/11/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện
pháp thi hành Luật Phòng cháy và chữa cháy và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của
Luật Phòng cháy và chữa cháy và Nghị định số 83/2017/NĐ-CP ngày 18/7/2017 của
Chính phủ quy định về công tác cứu nạn, cứu hộ của lực lượng phòng cháy và chữa cháy;
Số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2020 Quy định chi tiết một số điều của Luật kiến trúc; Số
35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định
thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng; 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;

Căn cứ các Thông tư của Bộ Xây dựng: Số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 và số
16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị; Số 04/2022/TT-
BXD ngày 24/10/2022 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; Số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 về việc ban
hành Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây
dựng; Số 01/2016/TT-BXD ngày 01/02/2016 ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về
các công trình hạ tầng kỹ thuật QCVN 07:2016/BXD;

Căn cứ Văn bản số 776/UBND-XD ngày 03/3/2006 của UBND tỉnh Hà Tây (trước đây) về việc giao Công ty cổ phần Đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Sông Đà được làm chủ đầu tư lập dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở đô thị Văn La;

Căn cứ Quyết định số 739/QĐ-UBND ngày 01/4/2008 của UBND tỉnh Hà Tây (trước đây) về việc phê duyệt Quy hoạch xây dựng chi tiết, tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Văn La, xã Văn Khê, thành phố Hà Đông, tỉnh Hà Tây (nay là phường Phú La, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội);

Căn cứ Quyết định số 2099/QĐ-UBND ngày 07/7/2008 của UBND tỉnh Hà Tây (trước đây) phê duyệt dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở Văn La - Văn Khê;

Căn cứ Quyết định số 2423/QĐ-UBND ngày 14/7/2008 của UBND tỉnh Hà Tây (trước đây) về việc giao chính thức 120.133,4m² đất tại phường Phú La, thành phố Hà Đông nằm trong tổng diện tích 130.404,9m² đất (UBND tỉnh thu hồi tạm giao tại Quyết định số 2156/QĐ-UBND ngày 21/11/2007) cho Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà để thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở Văn La, thành phố Hà Đông, tỉnh Hà Tây;

Căn cứ Quyết định số 6316/QĐ-UBND ngày 23/11/2015 của UBND Thành phố về việc phê duyệt Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở Văn La, tỷ lệ 1/500;

Căn cứ Quyết định số 2580/QĐ-UBND ngày 04/5/2023 của UBND Thành phố về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở Văn La, phường Phú La, quận Hà Đông;

Căn cứ Quyết định số 1668/QĐ-TTg ngày 27/12/2024 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065;

Căn cứ Quyết định số 4324/QĐ-UBND ngày 16/7/2013 của UBND Thành phố phê duyệt Quy hoạch phân khu đô thị S4, tỷ lệ 1/5000;

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 Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và các văn bản pháp lý có liên quan.

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội tại Báo cáo thẩm định số 2878/BC-QHKT-NSH-HTKT ngày 24/6/2025 và Tờ trình số 2879/TTr-QHKT-NSH-HTKT ngày 24/6/2025,

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở Văn La, tỷ lệ 1/500 tại các ô quy hoạch ký hiệu: CT2B, CT3B, CT2A và P3 - phường Phú La, quận Hà Đông.

1. Tên đồ án: Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở Văn La, tỷ lệ 1/500 tại các ô quy hoạch ký hiệu: CT2B, CT3B, CT2A và P3 - phường Phú La, quận Hà Đông.

Địa điểm: Phường Phú La, quận Hà Đông (phường Kiến Hưng sau sắp xếp), thành phố Hà Nội.

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

2.1. Vị trí: thuộc Khu nhà ở Văn La, phường Phú La, quận Hà Đông (phường Kiến Hưng sau sắp xếp), thành phố Hà Nội.

2.2. Phạm vi, ranh giới và quy mô nghiên cứu điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

Theo đồ án Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết Khu nhà ở Văn La, tỷ lệ 1/500 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 6316/QĐ-UBND ngày 23/11/2015, các ô đất điều chỉnh cục bộ quy hoạch có vị trí, quy mô và chức năng sử dụng đất như sau:

+ Ô quy hoạch ký hiệu CT2B: Các phía giáp đường giao thông nội bộ thuộc dự án; Diện tích đất: khoảng 5.575 m²; chức năng sử dụng đất: Đất chung cư cao tầng kết hợp công cộng, dịch vụ.

+ Ô quy hoạch ký hiệu CT3B: Các phía giáp với đường giao thông nội bộ thuộc dự án; Diện tích đất: khoảng 5.559 m²; chức năng sử dụng đất: Đất chung cư cao tầng kết hợp công cộng, dịch vụ.

+ Ô quy hoạch ký hiệu CT2A: Phía Tây Bắc giáp đường Quang Trung, phía Tây Nam tiếp giáp ô đất bãi đỗ xe ký hiệu P1, các phía còn lại tiếp giáp đường giao thông nội bộ thuộc dự án; Diện tích đất: khoảng 1.539m²; chức năng sử dụng đất: Đất công cộng dịch vụ (nhà văn hóa, y tế, trung tâm thương mại, văn hóa thể thao và vui chơi giải trí...).

+ Ô quy hoạch ký hiệu P3: Phía Nam tiếp giáp với kênh thoát nước hiện trạng, phía Tây tiếp giáp với ô đất bãi đỗ xe ký hiệu P4 và ô đất ở biệt thự BT3, phía còn lại tiếp giáp đường giao thông nội bộ thuộc dự án; Diện tích đất: khoảng 1.883m²; chức năng sử dụng đất: Bãi đỗ xe.

3. Mục tiêu và nguyên tắc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết:

3.1. Mục tiêu:

- Cụ thể hóa định hướng Quy hoạch phân khu đô thị S4, tỷ lệ 1/5.000 được UBND Thành phố phê duyệt, điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án đã được UBND Thành phố chấp thuận tại Quyết định số 2580/QĐ-UBND ngày 04/5/2023 và thực hiện chủ trương điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết được UBND Thành phố chấp thuận tại Văn bản số 5300/VP-ĐT ngày 21/4/2025.

- Là cơ sở pháp lý để Chủ đầu tư lập dự án đầu tư xây dựng và các cấp chính quyền quản lý quy hoạch kiến trúc và đầu tư xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

3.2. Nguyên tắc:

- Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở Văn La, tỷ lệ 1/500 tại các ô quy hoạch ký hiệu: CT2B, CT3B, CT2A và P3 - phường Phú La, quận Hà Đông trên nguyên tắc: Giữ nguyên vị trí, ranh giới khu đất; Giữ nguyên chức năng sử dụng đất, diện tích đất xây dựng công trình, diện tích sàn, mật độ xây dựng, tầng cao, hệ số sử dụng đất theo Quyết định số 6316/QĐ-UBND ngày 23/11/2015 của UBND Thành phố. Cập nhật chỉ tiêu dân số, chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc đã được UBND Thành phố phê duyệt điều chỉnh chủ trương đầu tư tại Quyết định số 2580/QĐ-UBND ngày 04/5/2023, Giấy phép quy hoạch số 7972/GPQH ngày 25/12/2018, và chấp thuận Tổng mặt bằng kèm theo Văn bản số 8073/QHKT-TMB-P1-HTKT ngày 27/12/2018 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc; điều chỉnh tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan trên cơ sở giữ nguyên các chỉ tiêu quy

hoạch được phê duyệt tại các văn bản nêu trên; bổ sung quy hoạch không gian ngầm.

- Các nội dung khác không thuộc nội dung Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở Văn La, tỷ lệ 1/500 tại các ô quy hoạch ký hiệu: CT2B, CT3B, CT2A và P3 được giữ nguyên theo Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở Văn La, tỷ lệ 1/500 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 6316/QĐ-UBND ngày 23/11/2015.

4. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết:

4.1. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

- Đối với 02 ô đất ký hiệu CT2B và CT3B (chức năng sử dụng đất: Chung cư cao tầng kết hợp công cộng dịch vụ): Giữ nguyên vị trí, quy mô diện tích đất, chức năng sử dụng đất; Cập nhật chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc theo chỉ tiêu đã được Sở Quy hoạch - Kiến trúc cấp Giấy phép quy hoạch số 7972/GPQH ngày 25/12/2018, chấp thuận Tổng mặt bằng kèm theo Văn bản số 8073/QHKT-TMB-P1-HTKT ngày 27/12/2018; được UBND Thành phố chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư tại Quyết định số 2580/QĐ-UBND ngày 04/5/2023; Điều chỉnh tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan trên cơ sở giữ nguyên các chỉ tiêu quy hoạch được phê duyệt tại các văn bản nêu trên; bổ sung quy hoạch không gian ngầm.

- Đối với ô đất ký hiệu CT2A (chức năng sử dụng đất: Công trình công cộng dịch vụ): Giữ nguyên vị trí, quy mô diện tích đất, chức năng sử dụng đất, chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc; Đề xuất bổ sung nội dung quy hoạch không gian ngầm; xác định ranh giới xây dựng phần ngầm.

- Đối với ô đất ký hiệu P3 (chức năng sử dụng đất: Công trình đỗ xe): Giữ nguyên vị trí, quy mô diện tích đất, chức năng sử dụng đất và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc; Đề xuất điều chỉnh mặt bằng kiến trúc cảnh quan, hình khối công trình và bổ sung nội dung không gian ngầm.

4.2. Tổ chức không gian quy hoạch kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị:

a) Tổ chức không gian quy hoạch kiến trúc cảnh quan:

- Các công trình thiết kế kiến trúc hiện đại, phù hợp với điều kiện thời tiết, khí hậu, tối đa hóa khả năng thông gió, chiếu sáng tự nhiên, tiết kiệm năng lượng, thân thiện với môi trường có đặc trưng và thống nhất, hài hòa trên từng tuyến phố, đảm bảo tính thẩm mỹ và mỹ quan, tạo thành nét đặc sắc cho khu đô thị. Đảm bảo nhu cầu đỗ xe cũng như hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật phục vụ cho công trình trong khuôn viên khu đất.

- Khi thiết kế phương án kiến trúc công trình phải đảm bảo các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc và định vị mặt bằng công trình theo các chỉ tiêu đã khống chế tại Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất và Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan; tuân thủ quy định của Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành, các quy định hiện hành khác có liên quan và phải được cơ quan chức năng có thẩm quyền chấp thuận.

b) Thiết kế đô thị:

- Nghiên cứu giải pháp thiết kế kiến trúc công trình đẹp, hiện đại (chi tiết kiến trúc công trình, màu sắc, hình thức kiến trúc mặt đứng, vật liệu trang trí hoàn thiện,

chiếu sáng...) phù hợp với công năng sử dụng, và tính chất đặc trưng, đóng góp vào cảnh quan kiến trúc trục đường, kết nối hài hòa với không gian kiến trúc cảnh quan chung tại khu vực.

- Phương án thiết kế công trình cụ thể cần nghiên cứu, phân tích về các điều kiện hiện trạng, khí hậu để có giải pháp thiết kế tiết kiệm, tạo được công trình xanh, năng lượng, cải thiện vi khí hậu, hợp lý cho các hoạt động kinh doanh, thương mại, dịch vụ thuận lợi, đảm bảo các điều kiện về an toàn PCCC, vệ sinh môi trường, thoát nước, thông gió, chiếu sáng tự nhiên...

- Khoảng lùi công trình so với chỉ giới đường đỏ, khoảng cách đến ranh giới khu đất các công trình lân cận; tuân thủ Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và các quy định hiện hành khác có liên quan.

- Yêu cầu về cây xanh:

- + Lựa chọn và trồng cây xanh đô thị đúng chủng loại và phù hợp với điều kiện tự nhiên, khí hậu, cảnh quan thiên nhiên, bố cục không gian kiến trúc và kết hợp hài hòa với hệ thống cây xanh hiện có trong khu vực để tạo thành tuyến, điểm, diện.

- + Phát huy vai trò trang trí, phân cách, chống bụi, chống ồn, tạo cảnh quan, cải tạo vi khí hậu, không gây độc hại, tránh cản trở tầm nhìn giao thông và không ảnh hưởng tới các công trình hạ tầng đô thị (đường dây, đường ống, kết cấu vỉa hè, mặt đường), đáp ứng các yêu cầu về quản lý sử dụng, tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật về thiết kế cây xanh đô thị.

- Yêu cầu về chiếu sáng, tiện ích đô thị: Nghiên cứu sử dụng trang thiết bị chiếu sáng tiết kiệm năng lượng, các loại vật liệu thân thiện môi trường, các thiết bị hiệu suất cao tiết kiệm năng lượng (sử dụng đèn Led chiếu sáng, hệ thống sử dụng năng lượng mặt trời ...). Khuyến khích khai thác nghệ thuật ánh sáng nhất là hình ảnh về đêm như chiếu sáng công trình, chiếu sáng đường phố, chiếu sáng cây xanh, sân vườn nội bộ... Có giải pháp, yêu cầu chiếu sáng phù hợp đối với các khu chức năng khác nhau.

4.3. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

Mạng lưới đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật xung quanh các ô đất điều chỉnh quy hoạch cơ bản tuân thủ theo Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở Văn La, tỷ lệ 1/500 đã được UBND thành phố phê duyệt tại Quyết định số 6316/QĐ-UBND ngày 23/11/2015 và Quyết định số 107/QĐ-UBND ngày 08/01/2024 của UBND thành phố Hà Nội về việc đính chính Quyết định số 6316/QĐ-UBND ngày 23/11/2015. Điều chỉnh, bổ sung một số nội dung quy hoạch hạ tầng kỹ thuật, cụ thể như sau:

- Bãi đỗ xe:

- + Nhu cầu đỗ xe của các công trình CT2B, CT3B, CT2A được bố trí tại tầng hầm của công trình (kết hợp đỗ xe thông thường và đỗ xe cơ khí trong tầng hầm). Chỉ tiêu đỗ xe tuân thủ Quy hoạch bến xe, bãi đỗ xe, trung tâm tiếp vận và trạm dừng nghỉ trên địa bàn thành phố Hà Nội đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 1218/QĐ-UBND ngày 08/4/2022. Giải pháp thiết kế (vị trí, quy mô diện tích, công nghệ cơ khí...) khu vực đỗ xe bố trí trong tầng hầm công trình sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng được cấp có thẩm quyền phê duyệt đảm bảo tổng số chỗ đỗ xe ô tô quy đổi trong tầng hầm ≥ 886 chỗ, phù hợp với

các quy định hiện hành về phòng cháy, chữa cháy, quản lý không gian ngầm...

+ Bố trí trụ sạc cho xe điện tại tầng hầm đỗ xe đảm bảo tỷ lệ trụ sạc trên số lượng xe, yêu cầu phòng cháy chữa cháy và các điều kiện an toàn theo quy định hiện hành. Giải pháp thiết kế trụ sạc (vị trí, diện tích, công suất, công nghệ...) sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng được cấp thẩm quyền phê duyệt.

+ Bãi đỗ xe công cộng tập trung P3: Giữ nguyên chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được duyệt (diện tích khoảng 1.883m² gồm 02 tầng hầm và 05 tầng nổi) phục vụ nhu cầu đỗ xe của khu vực.

- Điều chỉnh tăng công suất các công trình đầu mỗi hạ tầng kỹ thuật, cụ thể: Tăng công suất trạm xử lý nước thải cục bộ từ 900m³/ngày thành khoảng 1.100m³/ngày; Tăng công suất các trạm biến áp N3, N4 từ 2000kVA thành khoảng 2x1600 kVA mỗi trạm. Các trạm biến áp bố trí trong phạm vi ô đất xây dựng công trình (có thể bố trí trong hoặc ngoài công trình; sử dụng trạm cột hoặc trạm treo để tiết kiệm đất). Giải pháp thiết kế cụ thể trạm xử lý nước thải cục bộ, trạm biến áp, tủ cáp thông tin (vị trí, diện tích, công suất, công nghệ...) sẽ được xác định cụ thể, chính xác trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng.

- Quy hoạch không gian ngầm: Xây dựng 02 tầng hầm dưới các công trình CT2B, CT3B, CT2A và dưới bãi đỗ xe P3 với tổng diện tích xây dựng khoảng 14.099m² phục vụ việc bố trí các hạ tầng kỹ thuật phụ trợ công trình và phục vụ nhu cầu đỗ xe của bản thân công trình, hỗ trợ một phần nhu cầu đỗ xe của khu vực (không bố trí các chức năng khác) theo đúng các quy định hiện hành của Thành phố, đảm bảo phù hợp với các quy định hiện hành về phòng cháy, chữa cháy, quản lý không gian ngầm... Cho phép ranh giới xây dựng tầng hầm tối đa trùng chỉ giới đường đỏ các tuyến đường hoặc ranh giới các ô đất xây dựng công trình.

- Giải pháp bảo vệ môi trường: Khi triển khai lập dự án đầu tư xây dựng, Chủ đầu tư có trách nhiệm tuân thủ các quy định của Luật bảo vệ môi trường số 72/2020/QH14.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

- Sở Quy hoạch - Kiến trúc kiểm tra, xác nhận hồ sơ, bản vẽ đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở Văn La, tỷ lệ 1/500 phù hợp với Quyết định này.

- UBND quận Hà Đông (UBND phường Kiến Hưng sau sắp xếp) chủ trì, phối hợp cùng Sở Quy hoạch - Kiến trúc và Công ty cổ phần SJ Group tổ chức công bố công khai nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết được phê duyệt để các cơ quan, tổ chức có liên quan và nhân dân biết theo quy định.

- Chánh Thanh tra Sở Xây dựng, Chủ tịch UBND quận Hà Đông (Chủ tịch UBND phường Kiến Hưng sau sắp xếp) chịu trách nhiệm: Kiểm tra, giám sát việc xây dựng theo quy hoạch, kịp thời xử lý các trường hợp xây dựng vi phạm trật tự xây dựng (nếu có) theo thẩm quyền và quy định của pháp luật.

- Các Sở: Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Xây dựng và các cơ quan liên quan của Thành phố theo lĩnh vực quản lý chuyên ngành có trách nhiệm kiểm tra các nội dung liên quan sau khi điều chỉnh quy hoạch được phê duyệt và hướng dẫn Công ty cổ phần SJ Group thực hiện các thủ tục về đầu tư dự án, quản lý đất đai, nghĩa vụ tài chính phát sinh do Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết và các nội dung khác có liên

quan theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước và Thành phố về quản lý đầu tư và xây dựng.

- Sở Nông nghiệp và Môi trường chủ trì, phối hợp với UBND quận Hà Đông (UBND phường Kiến Hưng sau sắp xếp) và các đơn vị có liên quan kiểm tra, xác định chính xác ranh giới, mốc giới, quy mô diện tích đất trên thực địa, đảm bảo phù hợp quy hoạch; hướng dẫn Công ty cổ phần SJ Group các thủ tục về đất đai theo quy định.

- Công ty cổ phần SJ Group căn cứ các nội dung điều chỉnh quy hoạch đã được phê duyệt, có trách nhiệm liên hệ với các Sở, Ngành Thành phố và các cơ quan liên quan của Thành phố để được hướng dẫn các thủ tục liên quan về dự án đầu tư, quản lý đất đai, nghĩa vụ tài chính theo các quy định hiện hành của Nhà nước và Thành phố.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thực hiện kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng UBND Thành phố; Giám đốc, Thủ trưởng các Sở, ban, ngành Thành phố: Quy hoạch - Kiến trúc, Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Công thương, Chủ tịch UBND quận Hà Đông (Chủ tịch UBND phường Kiến Hưng sau sắp xếp); Giám đốc Công ty cổ phần SJ Group và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

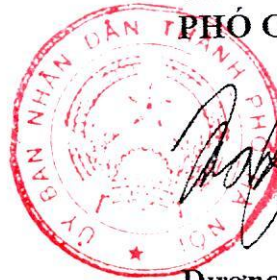
Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Đ/c Chủ tịch UBND Thành phố; (để b/c)
- Các PCT UBND Thành phố;
- VPUBTP: CVP, các PCVP, các phòng: TH, KT, NN&MT, ĐT;
- Lưu VT (bản), ĐT.

740(5)



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



Dương Đức Tuấn

Bảng so sánh chỉ tiêu sử dụng đất các ô đất điều chỉnh cục bộ

STT	Hạng mục	Theo điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được duyệt (Quyết định số 6316/QĐ-UBND ngày 23/11/2015 của UBND Thành phố)	Công ty cổ phần SJ Group đề xuất điều chỉnh, cập nhật	Ghi chú
A	Ô quy hoạch ký hiệu CT2B			
I	Chức năng sử dụng đất	Chung cư cao tầng kết hợp công cộng, dịch vụ	Chung cư cao tầng kết hợp công cộng, dịch vụ	Giữ nguyên
II	Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc			
1	Diện tích đất (m ²)	5.575	5.575	Giữ nguyên
2	Diện tích xây dựng (m ²)	2.347	2.347	Giữ nguyên
3	Tổng diện tích sàn xây dựng	53.759	53.759	Giữ nguyên
4	Mật độ xây dựng (%)	42	42	Giữ nguyên
5	Tầng cao công trình (tầng)	25	25	Giữ nguyên
6	Dân số (người)	944	1.250	Phù hợp quy mô dân số đã được Sở QHKT chấp thuận bản vẽ Tổng mặt bằng (kèm theo Văn bản số 8073/QHKT-P1-HTKT ngày 27/12/2018) và Quyết định số 2580/QĐ-UBND ngày 04/5/2023 của UBND thành phố Hà Nội chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư
7	Tầng hầm (tầng)	-	02	Theo QĐ số 2580/QĐ-UBND ngày 04/5/2023 của UBND thành phố Hà Nội chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư
B	Ô quy hoạch ký hiệu CT3B			
I	Chức năng sử dụng đất	Chung cư cao tầng kết hợp công cộng, dịch vụ	Chung cư cao tầng kết hợp công cộng, dịch vụ	Giữ nguyên
II	Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc			
1	Diện tích đất (m ²)	5.559	5.559	Giữ nguyên
2	Diện tích xây dựng (m ²)	2.347	2.347	Giữ nguyên
3	Tổng diện tích sàn xây dựng	53.759	53.759	Giữ nguyên
4	Mật độ xây dựng (%)	42	42	Giữ nguyên
5	Tầng cao công trình (tầng)	25	25	Giữ nguyên

STT	Hạng mục	Theo điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được duyệt (Quyết định số 6316/QĐ-UBND ngày 23/11/2015 của UBND Thành phố)	Công ty cổ phần SJ Group đề xuất điều chỉnh, cập nhật	Ghi chú
6	Dân số (người)	944	1.250	Cập nhập chỉ tiêu dân số theo VB số 8073/QHKT-P1-HTKT ngày 27/12/2018 của Sở QHKT chấp thuận bản vẽ Tổng mặt bằng và QĐ số 2580/QĐ-UBND ngày 04/5/2023 của UBND thành phố Hà Nội chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư
7	Tầng hầm (tầng)	-	2	Theo QĐ số 2580/QĐ-UBND ngày 04/5/2023 của UBND thành phố Hà Nội chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư
C	Ô quy hoạch ký hiệu CT2A			
I	Chức năng sử dụng đất	Đất công cộng dịch vụ	Đất công cộng dịch vụ	Giữ nguyên
II	Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc			
1	Diện tích đất (m ²)	1.539	1.539	Giữ nguyên
2	Diện tích xây dựng (m ²)	677	677	Giữ nguyên
3	Tổng diện tích sàn xây dựng	8.126	8.126	Giữ nguyên
4	Mật độ xây dựng (%)	44	44	Giữ nguyên
5	Tầng cao công trình (tầng)	12	12	Giữ nguyên
6	Tầng hầm (tầng)	-	2	Theo QĐ số 2580/QĐ-UBND ngày 04/5/2023 của UBND thành phố Hà Nội chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư
D	Ô quy hoạch ký hiệu P3			
I	Chức năng sử dụng đất	Bãi đỗ xe	Bãi đỗ xe	Giữ nguyên
II	Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc			
1	Diện tích đất (m ²)	1.883	1.883	Giữ nguyên
2	Diện tích xây dựng (m ²)	1.262	1.262	Giữ nguyên
3	Tổng diện tích sàn xây dựng	6.310	6.310	Giữ nguyên
4	Mật độ xây dựng (%)	67	67	Giữ nguyên

STT	Hạng mục	Theo điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được duyệt (Quyết định số 6316/QĐ-UBND ngày 23/11/2015 của UBND Thành phố)	Công ty cổ phần SJ Group đề xuất điều chỉnh, cập nhật	Ghi chú
5	Tầng cao công trình (tầng)	5	5	Giữ nguyên
6	Tầng hầm (tầng)	-	2	Theo QĐ số 2580/QĐ-UBND ngày 04/5/2023 của UBND thành phố Hà Nội chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư

*** Ghi chú:**

- Quy mô tổng diện tích sàn xây dựng công trình, diện tích sàn các khu chức năng của công trình và diện tích sàn các công trình kỹ thuật, phụ trợ sẽ được xác định trong giai đoạn tiếp theo khi lập phương án thiết kế công trình (hồ sơ thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật...), lập dự án đầu tư (được cơ quan chức năng chuyên ngành có ý kiến thỏa thuận), trên cơ sở phải đảm bảo không vượt các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc đã được phê duyệt nêu trên và tuân thủ Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành; đảm bảo phù hợp với quy mô và công năng của công trình. Diện tích xây dựng công trình phải đảm bảo phù hợp với mật độ xây dựng được duyệt. Tầng cao công trình (phần nổi) không bao gồm tầng lửng, tum thang kỹ thuật, tuân thủ Thông tư số 06/2021/TT-BXD ngày 30/6/2021 của Bộ Xây dựng.

- Chỉ giới xây dựng phần nổi của công trình và khoảng lùi xây dựng công trình tuân thủ kích thước không chế tại bản vẽ Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan điều chỉnh của đồ án quy hoạch.

- Giải pháp thiết kế công trình tại khu đất phải đảm bảo các yêu cầu phòng cháy chữa cháy, vệ sinh môi trường, chống động đất; tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình QCVN06:2022/BXD và Thông tư số 09/2023/TT-BXD ngày 16/10/2023 và hướng dẫn của Cục Cảnh sát PCCC&CNCH tại văn bản số 1836/PCCC&CNCH-P4 ngày 06/6/2024.

- Ranh giới xây dựng phần ngầm công trình được xác định tại Bản đồ Quy hoạch không gian ngầm tuân thủ theo quy định tại Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị. Giải pháp thiết kế, quy mô diện tích xây dựng tầng hầm cụ thể sẽ được nghiên cứu tính toán và xác định chính xác trong giai đoạn lập phương án kiến trúc công trình, dự án đầu tư xây dựng, đảm bảo các yêu cầu phòng cháy chữa cháy, quản lý không gian ngầm theo quy định và được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Khi lập dự án đầu tư, triển khai thi công xây dựng phải tiến hành khảo sát cụ thể hiện trạng sử dụng đất, các công trình ngầm và nổi hiện có tại dự án và có liên quan theo quy định của Nhà nước, đồng thời phải đảm bảo việc tiêu thoát nước chung cho khu vực (được cơ quan có thẩm quyền thỏa thuận).