

Số: 345 /QĐ-UBND

Phú Thượng, ngày 09 tháng 10 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết, tỷ lệ 1/500
Khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn II tại ô đất ký hiệu I.A.25,
phường Phú Thượng, thành phố Hà Nội
Địa điểm: Phường Phú Thượng, thành phố Hà Nội.

ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG PHÚ THƯỢNG

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26/11/2024;

Căn cứ Luật Kiến trúc số 40/2019/QH14;

Căn cứ Các Nghị định của Chính phủ: 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; Nghị định số 136/2020/NĐ-CP ngày 24/11/2020 Quy định chi tiết một số điều của Luật Phòng cháy và chữa cháy và Nghị định 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 và Nghị định số 83/2017/NĐ-CP ngày 18/7/2017 của Chính phủ; Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2020 Quy định chi tiết một số điều của Luật kiến trúc; Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;

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

Căn cứ Thông tư 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; Quyết định số 1216/QĐ-BXD ngày 05/8/2025 của Bộ Xây dựng về việc đình chính Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 và Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ;

Căn cứ Quyết định số 6843/QĐ-BCA-H02 ngày 08/8/2025 của Bộ Công an chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang Công an nhân dân tại ô đất ký hiệu I.A.25 thuộc quỹ đất 20% dự án Khu đô thị Nam Thăng Long, phường Phú Thượng, thành phố Hà Nội;

Căn cứ Văn bản số 2399/BCA-H02 ngày 4/6/2025 của Bộ Công an về phát triển nhà ở cho lực lượng vũ trang Công an nhân dân tại thành phố Hà Nội;

Căn cứ Thông báo số 253/TB-VPB-VPUBND ngày 16/7/2025 của Văn phòng Bộ - Bộ Công an thông báo Kết luận của đồng chí Trung tướng Đặng Hồng Đức, Thứ trưởng Bộ công an và đồng chí Dương Đức Tuấn, Phó Chủ tịch UBND thành phố Hà Nội tại buổi làm việc về công tác phát triển nhà ở cho lực

lượng vũ trang Công an nhân dân tại Thành phố Hà Nội;

Căn cứ Văn bản số 3187/BCA-H02 ngày 17/7/2025 của Bộ Công an về việc lấy ý kiến về thông tin dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang Công an nhân dân tại ô đất ký hiệu I.A.25 thuộc quỹ đất 20% dự án Khu đô thị Nam Thăng Long, phường Phú Thượng, thành phố Hà Nội;

Căn cứ Văn bản số 522/TC-QC ngày 04/9/2025 của Cục Tác chiến - Bộ Tổng tham mưu - về việc chấp thuận độ cao tầng không xây dựng công trình;

Căn cứ Các Quyết định của UBND thành phố Hà Nội: Quyết định số 6632/QĐ-UBND ngày 02/12/2015 về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu đô thị H2-1, tỷ lệ 1/2000 và Quy định quản lý theo Quy hoạch phân khu H2-1; Quyết định số 913/QĐ-UBND ngày 15/3/2022 về việc phê duyệt Quy hoạch chung không gian xây dựng ngầm đô thị trung tâm - Thành phố Hà Nội đến 2050, tỷ lệ 1/10.000; Quyết định số 114/2004/QĐ-UB ngày 28/7/2004 của UBND Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Nam Thăng Long (giai đoạn II), tỷ lệ 1/500; Quyết định số 968/QĐ-UBND ngày 18/3/2022 của UBND Thành phố Hà Nội về việc Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Nam Thăng Long (giai đoạn II), tỷ lệ 1/500; Quyết định số 612/QĐ-UBND ngày 30/01/2024 của UBND Thành phố Hà Nội về việc Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Nam Thăng Long (giai đoạn II), tỷ lệ 1/500; Quyết định số 38/2023/QĐ-UBND ngày 29/12/2023 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 Văn bản số 1520/UBND-ĐT ngày 17/4/2025 của UBND Thành phố về việc đầu tư xây dựng nhà ở xã hội tại ô đất I.A.25 thuộc Khu đô thị Nam Thăng Long, phường Đông Ngạc và phường Xuân Đình, quận Bắc Từ Liêm;

Căn cứ Văn bản số 3490/UBND-ĐT ngày 13/6/2025 của UBND thành phố Hà Nội về việc thống nhất vị trí, địa điểm quy hoạch, đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang Công an nhân dân (nhà ở xã hội cán bộ, chiến sĩ Công an) trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Căn cứ Văn bản số 11862/VP-ĐT ngày 31/7/2025 của Văn phòng UBND Thành phố về Quy hoạch kiến trúc dự án đầu tư xây dựng Nhà ở xã hội tại ô đất I.A.25 thuộc Khu đô thị Nam Thăng Long, phường Phú Thượng;

Căn cứ Văn bản số 14670/VP-ĐT ngày 17/9/2025 của UBND Thành phố Hà Nội về việc đẩy nhanh giải quyết thủ tục để khởi công xây dựng một số dự án đầu tư xây dựng cho nhà ở lực lượng vũ trang Công an nhân dân trên địa bàn Thành phố;

Xét đề nghị của phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị tại Tờ trình số 69/TTr-KTHT&ĐT ngày 09/10/2025 và Báo cáo thẩm định số 10/BC-KTHT&ĐT ngày 09/10/2025,

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết, tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn II tại ô đất ký hiệu I.A.25, phường Phú Thượng, thành phố Hà Nội.

1. Tên đồ án:

- Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết, tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn II tại ô đất ký hiệu I.A.25, phường Phú Thượng, thành phố Hà Nội.

- Địa điểm: Phường Phú Thượng, thành phố Hà Nội.

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

a) Vị trí: Ô đất ký hiệu I.A.25 thuộc khu Đô thị Nam Thăng Long giai đoạn II.

b) Phạm vi, ranh giới nghiên cứu:

- Phía Đông giáp khu đất Quy hoạch có chức năng Bãi đỗ xe.

- Phía Tây giáp tuyến đường hiện trạng có mặt cắt ngang B=30m.

- Phía Nam giáp khu đất hiện đang xây dựng với chức năng thương mại.

- Phía Bắc giáp tuyến đường hiện trạng có mặt cắt ngang B=15,5m.

c) Quy mô nghiên cứu quy hoạch:

- Tổng diện tích lô đất ký hiệu I.A.25: khoảng 18.142m².

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

a) Mục tiêu:

- Nhằm thực hiện hóa định hướng về chính sách nhà ở xã hội cho lực lượng vũ trang Công an nhân dân đã được Quốc hội thông qua tại Nghị quyết 201/2025/QH15, thực hiện Chủ trương đầu tư tại Quyết định số 6843/QĐ-BCA-H02 ngày 08/8/2025 của Bộ Công an và các chỉ đạo của UBND Thành phố Hà Nội về việc phối hợp đẩy nhanh giải quyết thủ tục để khởi công xây dựng một số dự án đầu tư xây dựng cho nhà ở lực lượng vũ trang Công an nhân dân trên địa bàn Thành phố.

- Tổ chức lại mặt bằng công trình không gian kiến trúc cảnh quan và khu vực trên ô đất; tạo lập công trình có hình thức hài hòa không gian kiến trúc cảnh quan khu vực Khu đô thị Nam Thăng Long. Giữ nguyên chức năng sử dụng đất phù hợp với định hướng Quy hoạch phân khu đô thị H2-1, tỷ lệ 1/2000 được duyệt (đất ở đô thị).

- 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.

b) Nguyên tắc:

- Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tại ô ký hiệu I.A.25: Mật độ xây dựng: 37,07%, tầng cao: 03÷40 tầng (cơ bản phù hợp ý kiến thống nhất của Sở Quy hoạch – Kiến trúc tại Văn bản số 3457/QHKT-NSH-HTKT ngày 22/7/2025 và đã được UBND Thành phố Hà Nội thống nhất về chủ trương đề xuất trên tại Văn bản số 11862/VP-ĐT ngày 31/7/2025). Quy mô xây dựng phân ngầm, gồm: 02 khối với chỉ tiêu xác định từ 01 ÷ 02 tầng hầm, xác định cụ thể quy mô diện tích sàn xây dựng tầng hầm phục vụ nhu cầu đỗ xe của công trình, bố trí kỹ thuật, phục vụ PCCC trên nguyên tắc không làm thay đổi chức năng sử dụng đất (đất ở đô thị); tuân thủ các chỉ tiêu quy hoạch (diện tích ô đất, mật độ xây dựng, tầng

cao công trình) theo Quy hoạch phân khu đô thị H2-1, tỷ lệ 1/2000 được duyệt và hướng dẫn, thống nhất về nguyên tắc của Sở Quy hoạch - Kiến trúc thống nhất tại Văn bản số 3457/QHKT-NSH-HTKT; đảm bảo khoảng lùi công trình so với chỉ giới đường đỏ, ranh giới đất theo Quy chuẩn quy hoạch xây dựng QCVN01:2021/BXD; xác định cụ thể chỉ tiêu tổng diện tích sàn xây dựng công trình để phù hợp với quy định hiện hành tại QCVN 01:2021/BXD. Việc Công ty đề xuất nhà ở xã hội cho lực lượng vũ trang Công an nhân dân kết hợp nhà ở thương mại (*đã có ý kiến thống nhất của Sở Xây dựng tại Công văn số 13172/SXD-PTĐT ngày 02/10/2025*); phù hợp với Chủ trương đầu tư của Bộ Công an tại Quyết định số 6843/QĐ-BCA-H02 ngày 08/8/2025 và các chỉ đạo của UBND Thành phố Hà Nội.

- Đảm bảo khớp nối đồng bộ và đáp ứng phù hợp với hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực theo quy hoạch.

- Các nội dung khác không thuộc nội dung Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết, tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn II tại ô đất ký hiệu I.A.25, phường Phú Thượng, thành phố Hà Nội được giữ nguyên theo các Quyết định, Quy định khác có liên quan của cấp có thẩm quyền.

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

4.1. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tại ô ký hiệu I.A.25: Mật độ xây dựng: 37,07%, tầng cao: 03÷40 tầng (*cơ bản phù hợp ý kiến thống nhất của Sở Quy hoạch – Kiến trúc tại Văn bản số 3457/QHKT-NSH-HTKT ngày 22/7/2025 và đã được UBND Thành phố Hà Nội thống nhất về chủ trương đề xuất trên tại Văn bản số 11862/VP-ĐT ngày 31/7/2025*). Quy mô xây dựng phần ngầm, gồm: 02 khối với chỉ tiêu xác định từ 01 ÷ 02 tầng hầm, xác định cụ thể quy mô diện tích sàn xây dựng tầng hầm phục vụ nhu cầu đỗ xe của công trình, bố trí kỹ thuật, phục vụ PCCC trên nguyên tắc không làm thay đổi chức năng sử dụng đất (*đất ở đô thị*); tuân thủ các chỉ tiêu quy hoạch (*diện tích ô đất, mật độ xây dựng, tầng cao công trình*) theo Quy hoạch phân khu đô thị H2-1, tỷ lệ 1/2000 được duyệt và hướng dẫn, thống nhất về nguyên tắc của Sở Quy hoạch - Kiến trúc thống nhất tại Văn bản số 3457/QHKT-NSH-HTKT, Văn bản số 4928/QHKT-NSH-HTKT ngày 08/10/2025; đảm bảo khoảng lùi công trình so với chỉ giới đường đỏ, ranh giới đất theo Quy chuẩn quy hoạch xây dựng QCVN01:2021/BXD; xác định cụ thể chỉ tiêu tổng diện tích sàn xây dựng công trình để phù hợp với quy định hiện hành tại QCVN 01:2021/BXD. Việc Công ty đề xuất nhà ở xã hội cho lực lượng vũ trang Công an nhân dân kết hợp nhà ở thương mại (*đã có ý kiến thống nhất của Sở Xây dựng tại Công văn số 13172/SXD-PTĐT ngày 02/10/2025*); phù hợp với Chủ trương đầu tư của Bộ Công an tại Quyết định số 6843/QĐ-BCA-H02 ngày 08/8/2025 và các chỉ đạo của UBND Thành phố Hà Nội. Cụ thể:

**Tổng hợp Chức năng sử dụng đất
và chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc tại lô đất I.A.25:**

Chức năng sử dụng đất	Mục tiêu xây dựng công trình	Ký hiệu	Diện tích đất (m ²)	Diện tích xây dựng công trình (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao công trình nổi (tầng)	Tầng hầm (tầng)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Tổng diện tích sàn xây dựng (không bao gồm diện tích tầng hầm) (m ²)	Số căn (căn)	Số người (người)
Đất ở đô thị	Nhà ở cho lực lượng vũ trang Công an nhân dân và nhà ở thương mại	B2-NO2	18.142 (trong đó phần NOTM: 3.628)	6.726	37,07	27;40	01÷02	8,04	145.859 (trong đó phần NOTM: 46.687)	1.262 (trong đó NO TM: 350)	3.837

- Tổng diện tích sàn xây dựng công trình đề xuất hệ số sử dụng đất được tính toán theo quy định của QCVN 01:2021/BXD: Tổng diện tích sàn xây dựng gồm cả tầng hầm (trừ các diện tích sàn phục vụ cho hệ thống kỹ thuật, PCCC, gian lánh nạn và đỗ xe của công trình).

- Đối với nhà ở thương mại theo quy định tại Điểm d khoản 2 Điều 85 Luật Nhà ở 2023: “Được dành tỷ lệ tối đa 20% tổng diện tích đất ở trong phạm vi dự án đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để đầu tư xây dựng công trình kinh doanh dịch vụ, thương mại, nhà ở thương mại..”; diện tích đất xây dựng nhà ở thương mại do Chủ đầu tư đề xuất là: 3.628m² xác định bởi ranh giới theo bản vẽ Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết được duyệt.

*** Ghi chú:**

- Quy mô tổng diện tích sàn xây dựng phần nổi các khối công trình, diện tích sàn các khu chức năng của công trình (diện tích sàn chức năng văn phòng, thương mại dịch vụ, văn hóa tổng hợp) và diện tích sàn các công trình kỹ thuật, phụ trợ sẽ được xác định cụ thể 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 phù hợp các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc đã được phê duyệt nêu trên và tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng (QCVN 01:2021/BXD); Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành; đảm bảo phù hợp với quy mô và công năng 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 [chưa bao gồm lửng, tum thang kỹ thuật (nếu có)]: tuân thủ Thông tư số 06/2021/TT-BXD ngày 30/6/2021 của Bộ Xây dựng. Tổng chiều cao công trình phù hợp theo công văn số 522/TC-QC ngày 04/09/2025 của Cục Tác chiến - Bộ Tổng tham mưu về chấp thuận độ cao tỉnh không xây dựng công trình tại ô đất ký hiệu I.A.25.

- Giải pháp thiết kế các 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.

- 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).

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:

- Đảm bảo quy mô số tầng cao công trình (tối đa 40 tầng nổi) theo Quy hoạch phân khu đô thị H2-1, tỷ lệ 1/2000 được duyệt; đề xuất giải pháp quy hoạch, bố cục lại mặt bằng công trình trên ô đất theo hình thức đơn giản và hiện đại, đảm bảo phù hợp với công năng sử dụng và nhu cầu khai thác, vận hành dự án; tuy có sự thay đổi so với bố cục mặt bằng công trình trong Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan theo đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được UBND Thành phố phê duyệt và Tổng mặt bằng được Sở Quy hoạch - Kiến trúc chấp thuận song về cơ bản vẫn giữ được giải pháp quy hoạch chung, bố cục mặt bằng và phương án kiến trúc đề xuất có sự tương đồng với các công trình tại các lô đất dự án kề cận (được Sở Quy hoạch - Kiến trúc thống nhất tại Văn bản số 3457/QHKT-NSH-HTKT ngày 22/7/2025 về nguyên tắc chức năng sử dụng đất và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc tối đa); ngoài ra Công ty cổ phần Thái Nam Land đề xuất nghiên cứu tổ chức lại không gian kiến trúc cảnh quan có sự thay đổi về vị trí phân diện tích đất mở đường quy hoạch; tuy nhiên đã được đơn vị tư vấn nghiên cứu, đề xuất chuyển phân diện tích mở đường giao thông để phù hợp hơn, do ô thương mại hỗn hợp ký hiệu TM01 đã được UBND Thành phố phê duyệt điều chỉnh cục bộ tại Quyết định 96/QĐ-UBND ngày 10/01/2011, Sở Quy hoạch - Kiến trúc chấp thuận phương án kiến trúc sơ bộ tại Văn bản số 908/QHKT-GQN ngày 31/03/2011 trong đó không còn tuyến đường giao thông kết nối từ phía Bắc xuống phía Nam. Chủ đầu tư đã được Công ty TNHH Nam Thăng Long thống nhất về đầu nối hạ tầng kỹ thuật tại Văn bản số CV-LD/309/2025 ngày 04/09/2025, và thống nhất phương án xả thải về trạm xử lý nước thải tại Văn bản số 388/2025 CV-LD ngày 18/09/2025.

- 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, kết nối hài hòa với không gian kiến trúc cảnh quan của các dự án xung quanh và trong khu trung tâm đô thị Nam Thăng Long.

- Phương án thiết kế công trình nghiên cứu trên cơ sở phân tích về các điều kiện hiện trạng của khu đất, vị trí cảnh quan, tranh thủ hướng gió mát, hạn chế tối đa nhu cầu sử dụng năng lượng cho điều hòa không khí hoặc sưởi ấm công trình.

- Chỉ giới xây dựng phần nổi của công trình và khoảng lùi xây dựng công trình so với chỉ giới đường đỏ, khoảng cách giữa các 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*); chiều cao công trình phần đế và phần tháp được xác định tương ứng với mật độ xây dựng, tuân thủ Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và các quy định hiện hành khác có liên quan; độ cao tĩnh không công trình xây dựng công trình phù hợp với Văn bản số 522/TC-QC ngày 04/9/2025 của Cục Tác chiến - Bộ Tổng tham mưu.

- 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 đô thị 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:

- Về quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật: Việc đề xuất Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết, tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn II tại ô đất ký hiệu I.A.25, phường Phú Thượng, thành phố Hà Nội trên cơ sở giữ nguyên ranh giới, diện tích, chức năng sử dụng đất và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc (*mật độ xây dựng, tầng cao công trình tối đa theo Quy hoạch phân khu đô thị H2-1*), chỉ điều chỉnh bố cục mặt bằng, hình dáng công trình, tầng cao và giảm còn từ 01 - 02 tầng hầm so với Quy hoạch chi tiết được duyệt, bố trí hệ thống kỹ

thuật vận hành của tòa nhà cơ bản kết nối với Khu đô thị Nam Thăng Long đã hoàn thiện.

- Tính toán nhu cầu đỗ xe:

+ Chỉ tiêu tính toán nhu cầu đỗ xe: Theo đề xuất của dự án, diện tích nhu cầu đỗ xe của dự án bố trí $24\text{m}^2/100\text{m}^2$ sàn căn hộ và $27\text{m}^2/100\text{m}^2$ sàn thương mại (tổng diện tích chỗ đỗ xe dự án bố trí là 25.249 m^2) theo quy định 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 đỗ xe: Theo đề xuất của dự án nhu cầu đỗ xe của dự án được bố trí tại tầng hầm 1, tầng hầm 2 và tầng nổi tổng diện tích sàn đỗ xe 25.249 m^2 là đáp ứng nhu cầu đỗ xe của dự án theo quy định.

+ Chức năng bố trí tại tầng hầm: Bố trí nhu cầu đỗ xe của dự án, công trình hạ tầng kỹ thuật (thang máy, bể nước ngầm, cấp nước, thoát nước, cấp điện,...) và các hạng mục phụ trợ phục vụ trong quá trình công trình đi vào hoạt động của dự án là phù hợp.

- Tại các vị trí phương tiện (ô tô, xe máy) ra, vào khu đất cho phép hạ hè để mở các lối ra, vào khu đất. Vị trí, chiều rộng lối ra, vào sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Xây dựng các trụ sạc cho xe điện (ô tô, xe máy, xe đạp điện...) tại tầng hầm công trình đảm bảo các yêu cầu an toàn về phòng cháy chữa cháy và số lượng trụ sạc/số chỗ đỗ xe theo quy định. Vị trí, diện tích, công suất, công nghệ các trụ sạc sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Xây dựng các trạm biến áp cục bộ, tủ cáp thông tin để cấp nguồn cho khu đất. Các trạm biến áp sử dụng trạm cột, trạm treo hoặc bố trí trong công trình. Vị trí, hình thức, diện tích, công suất... của trạm biến áp, tủ cáp sẽ được xác định cụ thể, chính xác trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng trên cơ sở ý kiến thỏa thuận của cơ quan quản lý chuyên ngành, được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Trước khi tiến hành đầu tư xây dựng cần khảo sát kỹ các công trình ngầm và nổi trong khu vực để có phương án giải quyết theo quy định, không làm ảnh hưởng đến hoạt động sinh hoạt và kết cấu công trình liền kề, hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực. Liên hệ với các cơ quan quản lý chuyên ngành để được thỏa thuận giải pháp đấu nối giữa hệ thống hệ tầng kỹ thuật của dự án và hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực theo quy định.

4.4. Quy hoạch không gian ngầm:

- Xây dựng 01 tầng hầm đối với nhà CS1, CS2 và 02 tầng hầm đối với nhà thương mại để phục vụ nhu cầu đỗ xe của công trình, bố trí kỹ thuật, phục vụ PCCC.

- Phạm vi ranh giới xây dựng tầng hầm tối đa: Cho phép trùng với chỉ giới đường đỏ và ranh giới ô đất. Cụ thể được xác định tại bản vẽ Quy hoạch không gian ngầm.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

- Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị kiểm tra, xác nhận hồ sơ, bản vẽ đồ án

Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết, tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn II tại ô đất ký hiệu I.A.25, phường Phú Thượng, thành phố Hà Nội phù hợp với Quyết định này; tham mưu UBND Phường 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 trên địa bàn biết theo quy định; 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.

- Công ty Cổ phần Thái Nam Land (liên danh Chủ đầu tư được Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng đô thị UDIC ủy quyền) căn cứ các nội dung điều chỉnh quy hoạch đã được phê duyệt, có trách nhiệm liên hệ với các Sở, Ngành và các cơ quan liên quan để được hướng dẫn các thủ tục liên quan về dự án đầu tư theo quy định.

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

Chánh Văn phòng UBND Phường, Thủ trưởng các phòng: Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị, Văn hóa - Xã hội; Cổ phần Thái Nam Land, Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng đô thị UDIC và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Cục H02 - Bộ Công an;
- UBND thành phố Hà Nội;
- Công an Thành phố Hà Nội;
- Sở Quy hoạch - Kiến trúc;
- Sở Xây dựng Hà Nội;
- TT ĐU - HĐND Phường;
- Đ/c Chủ tịch UBND Phường;
- Lưu: VT, KTHT&ĐT. (Huân)

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



Võ Thanh Tùng