

UBND THÀNH PHỐ HÀ NỘI
SỞ QUY HOẠCH-KIẾN TRÚC

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

Số: 631 /QHKT-P2

Hà Nội, ngày 15 tháng 02 năm 2022

V/v Tham gia ý kiến chủ trương đầu tư dự án nhà ở xã hội cao tầng tại số 393 Lĩnh Nam, phường Vĩnh Hưng, quận Hoàng Mai, Hà Nội.

Kính gửi: Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Nội
(Địa chỉ: Khu Liên cơ Võ Chí Công, số 258 Võ Chí Công, quận Tây Hồ, Hà Nội)

Ngày 10/01/2022, Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội nhận được văn bản số 01/KH&ĐT-NNS ngày 04/01/2022 của Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Nội đề nghị tham gia ý kiến về chủ trương đầu tư dự án nhà ở xã hội cao tầng tại số 393 đường Lĩnh Nam, phường Vĩnh Hưng, quận Hoàng Mai, Hà Nội theo đề nghị của Công ty cổ phần Nông sản Agrexim và Công ty TNHH Hòa Bình (không có hồ sơ dự án kèm theo).

Ngày 12/01/2022, Công ty TNHH Hòa Bình có văn bản số 09-202/CV-HB gửi Sở Quy hoạch - Kiến trúc về việc cung cấp hồ sơ đề xuất dự án nhà ở xã hội cao tầng tại số 393 đường Lĩnh Nam, phường Vĩnh Hưng, quận Hoàng Mai, Hà Nội. Gửi kèm theo hồ sơ đề xuất dự án nêu trên và các văn bản pháp lý có liên quan.

Sau khi nghiên cứu, Sở Quy hoạch - Kiến trúc có ý kiến như sau:

Theo hồ sơ dự án (gửi kèm theo văn bản số 09-202/CV-HB ngày 12/01/2022 của Công ty TNHH Hòa Bình), khu đất đề xuất thực hiện dự án nhà ở xã hội cao tầng tại số 393 đường Lĩnh Nam, phường Vĩnh Hưng, quận Hoàng Mai do Công ty cổ phần Nông sản Agrexim đang quản lý, sử dụng theo Hợp đồng thuê đất số 442-245-NĐ-HĐTD ngày 10/11/1999 của Sở Địa chính - Nhà đất Hà Nội (nay là Sở Tài nguyên và Môi trường) với thời hạn 20 năm kể từ ngày 01/01/1996 (có xác nhận ngày 08/12/2009 của UBND phường Vĩnh Hưng tại bản đồ hiện trạng khu đất về việc hiện trạng sử dụng không có tranh chấp, khiếu kiện); Quy mô dự án đề xuất: Diện tích đất khoảng 3.549,9m²; Diện tích xây dựng khoảng 2.086m²; Mật độ xây dựng 58,76%; Tổng diện tích sàn (không gồm tầng hầm) khoảng 73.010m²; Tầng cao công trình 35 tầng + 02 tầng hầm; Hệ số sử dụng đất khoảng 20,6 lần; Số căn hộ 1.059 căn; Dân số 2.646 người.

Theo Quy hoạch phân khu đô thị H2-4, tỷ lệ 1/2000 được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 6499/QĐ-UBND ngày 27/11/2015, khu đất đề xuất dự án thuộc ô quy hoạch F4, nằm trong khu vực chức năng đất nhóm nhà ở dự kiến (bao gồm một số chức năng chính: Nhà ở; vườn hoa, sân chơi, tập luyện TDTT; đường nội bộ; bãi đỗ xe; công trình sinh hoạt cộng đồng...) với các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc: mật độ xây dựng 30%-60%, tầng cao 01-35 tầng.

Việc đề xuất thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội cao tầng tại khu đất nêu trên có chức năng sử dụng đất cơ bản phù hợp với chức năng sử dụng của khu đất theo quy hoạch phân khu được duyệt; Quy mô dự án đề xuất có các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc (mật độ xây dựng, tầng cao) về cơ bản nằm

trong phạm vi khung chỉ tiêu khống chế của Quy hoạch phân khu được duyệt, tuy nhiên chỉ tiêu hệ số sử dụng đất đề xuất khoảng 20,6 lần là không phù hợp với Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng (QCVN 01:2021/BXD); ngoài ra khu đất đề xuất dự án tại ô quy hoạch F4 (thuộc Quy hoạch phân khu đô thị H2-4) có dân số hạn chế (dân số đến năm 2020 và các năm tiếp theo khoảng 7.350 người, dân số đến năm 2050 khoảng 4.221 người, trong đó dân số hiện trạng và các dự án đã được phê duyệt là khoảng 5.728 người), do đó việc đề xuất quy mô dân số tại dự án khoảng 2.648 người là không phù hợp quy mô dân số xác định tại ô quy hoạch F4.

Đề nghị Sở Kế hoạch và Đầu tư lưu ý kiểm tra kỹ pháp lý, thời hạn sử dụng tại khu đất đề xuất dự án để tổng hợp giải quyết, tuân thủ quy định pháp luật. Sau khi có ý kiến của cấp thẩm quyền về việc nghiên cứu quy hoạch dự án tại khu đất trên, Sở Quy hoạch - Kiến trúc sẽ hướng dẫn các thủ tục về quy hoạch kiến trúc theo quy định. Phạm vi ranh giới, quy mô diện tích, chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc tại khu đất đề xuất nêu trên sẽ được xác định cụ thể trên cơ sở tổng mặt bằng và dự án đầu tư được cấp thẩm quyền phê duyệt.

Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội tham gia ý kiến đề Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Nội tổng hợp, giải quyết theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Giám đốc Sở (để báo cáo);
- PGĐ Nguyễn Trọng Kỳ Anh;
- Lưu VT, P2.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Nguyễn Trọng Kỳ Anh