

Số: /QĐ-CNCCN

Hà Nội, ngày tháng 02 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

VỀ VIỆC PHÊ DUYỆT ĐIỀU CHỈNH TỔNG THỂ QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500 DỰ ÁN KHU PHẦN MỀM FPT (BLOCK SỐ 3+4) TẠI KHU PHẦN MỀM KHU CÔNG NGHỆ CAO HÒA LẠC

Địa chỉ: xã Hòa Lạc, thành phố Hà Nội
Mã hồ sơ: H26.100-260206-170179

TRƯỞNG BAN QUẢN LÝ CÁC KHU CÔNG NGHỆ CAO VÀ KHU CÔNG NGHIỆP THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Căn cứ:

- Nghị quyết số 06/NQ-HĐND ngày 25/02/2025 của Hội đồng nhân dân Thành phố về việc thành lập, tổ chức lại các cơ quan chuyên môn, tổ chức hành chính khác thuộc Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội; Quyết định số 10/2025/QĐ-UBND ngày 28/02/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội quy định chức năng nhiệm vụ quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Ban Quản lý các khu công nghệ cao và khu công nghiệp thành phố Hà Nội (Ban Quản lý);

- Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15; Luật Thủ đô số 39/2024/QH15; Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15;

- Nghị định số 10/2024/NĐ-CP ngày 01/02/2024 của Chính phủ quy định về khu công nghệ cao; Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ 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 01/07/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị; Nghị định số 105/2025/NĐ-CP của Chính phủ ngày 15/5/2025 quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ;

- Quyết định số 899/QĐ-TTg ngày 27/5/2016 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5.000 Khu công nghệ cao (CNC) Hòa Lạc đến năm 2030; Quyết định số 117/QĐ-CNCHL ngày 17/6/2015 của Ban Quản lý phê duyệt điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu Phần mềm - Khu CNC cao Hòa Lạc; Quyết định số 148/QĐ-CNCHL ngày 04/11/2011 của Ban Quản lý Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Khu Phần mềm FPT (Block số 3+4) tại Khu Phần mềm - Khu CNC cao Hòa Lạc; Quyết định số 447/QĐ-CNCCN ngày 14/10/2025 của Ban Quản lý về việc thành lập Hội đồng thẩm định quy hoạch chi tiết tại các khu công nghệ cao và khu công nghiệp trên địa bàn thành phố Hà Nội; Quyết định số 510/QĐ-CNCCN ngày 10/11/2025 của Ban Quản lý về việc Phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh tổng thể

Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án Khu Phần mềm FPT (Block số 3 + 4) tại Khu Phần mềm - Khu CNC Hòa Lạc;

- Nghị quyết số 07/2025/NQ ngày 29/4/2025 của Hội đồng nhân dân Thành phố Hà Nội quy định về trình tự, thủ tục thành lập, mở rộng điều chỉnh ranh giới khu công nghệ cao và thực hiện một số thẩm quyền của Ban Quản lý các khu công nghệ cao và khu công nghiệp thành phố Hà Nội (thực hiện điểm a khoản 1, điểm a, b, c, d khoản 3 và điểm a khoản 4 Điều 24 Luật Thủ đô);

- Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng Ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng; Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/06/2025 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 sửa đổi bổ sung một số điều của Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/06/2025 của Bộ Xây dựng Quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

- Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư mã số dự án 4427608083 chứng nhận thay đổi lần thứ ba ngày 22/11/2023 của Ban Quản lý;

- Văn bản số 1728/CNCCN-XDMT ngày 28/8/2025 của Ban Quản lý về việc điều chỉnh quy hoạch chi tiết Dự án Xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu Phần mềm FPT tại Khu Phần mềm – Khu CNC Hòa Lạc; văn bản số 708/UBND-KT ngày 04/12/2025 của UBND xã Hòa Lạc tham gia ý kiến về Đồ án Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết 1/500 Dự án Khu Phần mềm FPT (Block số 3+4) tại Khu Phần mềm – Khu CNC Hòa Lạc; Văn bản số 6946/QHKT-ĐTVT-HTKT ngày 31/12/2025 của sở Quy hoạch - Kiến trúc thành phố Hà Nội về việc tham gia ý kiến về Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu Phần mềm FPT (Block số 3+4) tại Khu Phần mềm - Khu CNC Hòa Lạc; Thông báo số 05/TB-CNCCN ngày 05/01/2026 của Ban Quản lý về Kết luận của Hội đồng thẩm định quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu phần mềm FPT (Block số 3+4) tại Khu Phần mềm – Khu CNC Hòa Lạc; Tờ trình số 22/2026/FSOFT HN ngày 04/02/2026 trình phê duyệt, văn bản số 21/2026/FSOFT HN ngày 04/02/2026 của Công ty TNHH Phần mềm FPT Hà Nội về việc tiếp thu và hoàn thiện hồ sơ đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Khu Phần mềm FPT (Block số 3+4) tại Khu Phần mềm – Khu CNC Hòa Lạc; Báo cáo thẩm định số 108/XDMT ngày 21/02/2025 của Phòng Xây dựng và Môi trường;

Theo đề nghị của Trưởng phòng Xây dựng và Môi trường.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án Khu phần mềm FPT (Block số 3+4) tại Khu Phần mềm - Khu Công nghệ cao Hòa Lạc (tên Dự án theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư mã số dự án 4427608083 chứng nhận thay đổi lần thứ 3 ngày 22/11/2023 là “dự án Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu Phần mềm FPT và sản xuất, kinh doanh”) với các nội dung chủ yếu sau:

1. Phạm vi, ranh giới, diện tích, thời hạn điều chỉnh quy hoạch chi tiết:

- Phạm vi, ranh giới: Khu đất thực hiện Dự án “Khu phần mềm FPT (Block số 3+4) tại Khu Phần mềm - Khu Công nghệ cao Hòa Lạc” có vị trí thuộc Làng Công nghệ số 3 và số 4 (Lô DA2), Khu Phần mềm, Khu CNC Hòa Lạc, xã Hòa Lạc, thành phố Hà Nội, được xác định như sau:

+ Phía Bắc: Giáp tuyến đường N14 (đường B) - Khu CNC Hòa Lạc.

+ Phía Nam: Giáp hành lang bảo vệ hồ Tân Xã.

+ Phía Tây: Giáp Khu Nghiên cứu và Triển khai - Khu CNC Hòa Lạc.

+ Phía Đông: Giáp tuyến đường N05 (đường D) - Khu CNC Hòa Lạc.

- Diện tích khu vực điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết: 59.880,6 m² (được xác định cụ thể tại Hợp đồng thuê đất số 04/2022/HĐTĐ-CNCHL ngày 30/12/2022).

- Thời hạn của quy hoạch: theo thời hạn của dự án được quy định tại Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư (12/10/2060).

2. Mục tiêu điều chỉnh quy hoạch:

- Cập nhật ranh giới khu đất dự án theo điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu Phần mềm, quyết định giao đất và hợp đồng cho thuê đất.

- Điều chỉnh không gian kiến trúc cảnh quan, bố cục, hình khối, diện tích các công trình và quy mô xây dựng đảm bảo phù hợp cảnh quan chung và tiện ích của dự án.

- Điều chỉnh số lượng lao động của dự án.

- Không làm ảnh hưởng đến công năng, hoạt động của công trình hiện có.

- Làm cơ sở để Chủ đầu tư lập Dự án đầu tư xây dựng và các cơ quan quản lý xây dựng theo quy hoạch.

3. Chức năng của khu vực lập quy hoạch:

Xây dựng hạ tầng kỹ thuật hiện đại, tiện nghi cao cấp cho các lập trình viên, các chuyên gia của Công ty TNHH Phần mềm FPT làm việc, nghiên cứu, sản xuất kinh doanh và xuất khẩu sản phẩm phần mềm ứng dụng các công nghệ mới cho khách hàng trong và ngoài nước.

4. Về các chỉ tiêu quy hoạch

a) Số người làm việc: khoảng 8.000 người.

b) Diện tích đất sử dụng: 59.880,6 m² được (được xác định cụ thể tại Hợp đồng thuê đất số 04/2022/HĐTĐ-CNCHL ngày 30/12/2022).

c) Các chỉ tiêu quy hoạch xây dựng (xác định theo QCXDVN 01:2021/BXD).

Bảng 1: Cơ cấu sử dụng đất

STT	LOẠI ĐẤT	THEO ĐC CỤC BỘ QHCT TL1/500 LÀNG CN SỐ 3 + 4 (theo quyết định số 148/QĐ-CNCHL ngày 04/11/2011 và văn bản số: 228/CNCHL-QHXDMT	ĐIỀU CHỈNH TỔNG THỂ QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500

		ngày 26/4/2014)			
		DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)
II	ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH	24.187	40,3	22.208	37,1
1	Làng CN số 3	12.127	20,2	11.854	19,8
1.1	Nhà Block A3	1.935	3,2	4.451	7,4
1.2	Nhà Block B3	2.360	3,9		
1.3	Nhà Block C3 (Fville 2)	7.200	12	7.350	12,3
1.4	Cầu hành lang Làng số 3	632	1,1	53	0,1
2	Làng CN số 4	11.600	19,3	10.229	17,1
2.1	Nhà Block A4	1.500	2,5	6.063	10,1
2.2	Nhà Block B4	6.100	10,1		
2.3	Nhà Block C4 (Fville 1)	4.000	6,7	4.000	6,7
2.4	Đường dốc lên xuống nhà C4			166	0,3
3	Hạng mục chung	460	0,8	125	0,2
3.1	Nhà điều hành	260	0,4	-	-
3.2	Nhà phụ trợ kết hợp trạm XLNT	100	0,2	125	0,2
3.3	Nhà kỹ thuật	100	0,2	-	-
II	Đất giao thông (lòng, hè đường) (m²)	10.030	16,7	11.969	20,0
III	Cây xanh	25.812	42,9	25.693	42,9
1	Đất cây xanh đường dạo	12.502	20,8	12.345	20,6
2	Đất sân trong (m ²)	7.720	12,8	7.768	13,0
3	Đất taluy cỏ (m ²)	5.590	9,3	5.590	9,3
	Tổng diện tích đất	60.029	100	59.880,6	100

Bảng 2: Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng

TT	Nội dung		Theo Nhiệm vụ điều chỉnh tổng thể QHCT xây dựng tỷ lệ 1/500 (Quyết định số 510/QĐ-CNCCN ngày 10/11/2025)	Theo Điều chỉnh tổng thể QHCT 1/500	Đơn vị tính
1	Số lao động		8.000	8.000	Người
2	Mật độ xây dựng		30-40	37,1	%
2.1	Công trình chính			36,5	%
2.2	Công trình phụ trợ			0,6	%
3	Tầng cao xây dựng	Tối đa	12	12	Tầng
		Tối thiểu	3	3	
		Tầng hầm	1	1	
4	Hệ số sử dụng đất		1,8	1,82	Lần
5	Đường giao thông		17	20	%
6	Cây xanh		20	42,9	%

Bảng 3: Tổng hợp quy mô xây dựng

TT	Loại đất	Theo QH chi tiết 1/500 (Phê duyệt tại Quyết định số: 148/QĐ-CNCHL, ngày 04/11/2011)			Theo điều chỉnh cục bộ QHCT TL1/500 Làng Công nghệ số 3 (Chấp thuận tại văn bản số: 228/CNCHL-QHXDMT ngày 26/4/2014)			Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500			
		Diện tích XD (m ²)	Tầng cao	Tổng DT sàn (m ²)	Diện tích XD (m ²)	Tầng cao	Tổng DT sàn (m ²)	Diện tích XD (m ²)	Tầng cao	Tổng DT sàn tính HSSDD (m ²)	Tổng DT sàn xây dựng (m ²)
1	Tổng diện tích khu đất	60.029			60.029			59.880,6			
2	Đất XD công trình	24.860		110.020	24.187		110.020	22.208		109.046	120.421
2.1	Công trình chính										
2.1.1	Nhà Block A3	2.400	12	28.800	1.935	12	22.695	4.451 (Nhà AB3)	4-12	36.592	41.153 (trong đó tầng hầm có diện tích khoảng 5.398m ²)
2.1.2	Nhà Block B3	3.900	4	15.600	2.360	6	13.425				
2.1.3	Nhà Block C3 (đã xây dựng)	6.500	3	19.500	7.200	4	27.148				7.350

2.1.4	Hành lang cầu làng số 3				632	1	632	53			100
2.1.5	Nhà Block A4	1.500	6	9.000	1.500	6	9.000				39.109 (trong đó tầng hầm có diện tích khoảng 7.855m ²)
2.1.6	Nhà Block B4	6.100	4	24.400	6.100	4	24.400	6.063 (Nhà AB4)	3-6	32.561	
2.1.7	Nhà Block C4 (đã xây dựng)	4.000	3	12.000	4.000	3	12.000	4.000		12.000	12.000
2.1.8	Đường dốc lên xuống nhà C4							166	1		166
2.2	Công trình phụ trợ										
2.2.1	Nhà điều hành	260	2	520	260	2	520				
2.2.2	Nhà phụ trợ kết hợp trạm XLNT	100	1	100	100	1	100	125	1	125	125
2.2.3	Nhà kỹ thuật	100	1	100	100	1	100				
3	Tổng diện tích xây dựng (m²)							22.208			
4	Diện tích xây dựng tính mật độ xây dựng (m²)							21.864			
5	Tổng diện tích sàn xây dựng (m²)							120.421			
6	Tổng diện tích sàn xây dựng tính hệ số sử dụng đất (m²)							109.046			

5. Giải pháp tổ chức không gian, cảnh quan, kiến trúc công trình

- Bố cục hình khối kiến trúc của các khối công trình xây mới là nhà Block A3 và B3 hợp khối thành nhà AB3 có chiều cao từ 04 đến 12 tầng. Tương tự với nhà Block A4 và B4 hợp khối thành nhà AB4 có chiều cao từ 03 đến 06 tầng. Các khối nhà hợp khối xây mới được kết nối với các tòa nhà đã xây dựng ở các giai đoạn trước tạo thành một tổ hợp công trình liên hoàn gần nhau (Làng Công nghệ số 3 và Làng Công nghệ số 4) nhưng có khoảng đệm trung gian hợp lý bằng giao thông kết nối. Không gian giữa tạo thành sân trong để hoàn thiện cảnh quan toàn khu.

- Các cảnh quan cây xanh hiện hữu đã thực hiện ở giai đoạn trước được đề xuất giữ nguyên. Việc xây dựng mới được dựa trên nguyên tắc không làm xáo trộn cảnh quan và công trình đã có.

- Khoảng sân trong rộng lớn trong lòng các khối nhà vừa là nơi diễn ra các sự kiện của công ty, vừa tạo được các không gian xanh vi khí hậu là nơi thư giãn, nghỉ ngơi cho các nhân viên và chuyên gia đến làm việc. Các luồng giao thông tuần hoàn khép kín đóng vai trò nâng cao hiệu quả sử dụng của khu vực công viên, vừa là điểm đến với nhiều khu tiện ích nhưng đồng thời cũng là một mạng lưới các lối đi liên kết giữa các khu vực khác nhau trong một quần thể không gian xanh.

6. Giải pháp hạ tầng kỹ thuật

a) San nền (đã thực hiện): San nền từ cao độ 17,81m đến 13,50m, dốc dần từ phía đường N14 về phía hồ Tân Xã.

b) Giao thông (đã thực hiện đấu nối 02 công):

- Kết nối 03 công với tuyến N14 (đường B) Khu CNC Hòa Lạc (có thể kết nối đường dành cho người đi bộ với hành lang bảo vệ hồ Tân Xã).

- Mặt cắt các tuyến đường trong dự án được thiết kế thuận tiện cho công năng sử dụng của dự án.

- Bãi đỗ xe chính tại tầng hầm các hạng mục công trình, bãi đỗ xe phụ ngoài trời tại khu cây xanh, xen lẫn mảng cỏ.

c) Thoát nước mưa (đã thực hiện đấu nối):

- Các tuyến công thoát nước mưa được thiết kế theo nguyên tắc tự chảy, bảo đảm thu nước và tiêu thoát toàn bộ nước mưa trong khu vực dự án.

- Nước mưa được thu gom bằng hệ thống công BTCT D300 – D800 thoát ra cửa xả phía hồ Tân Xã.

d) Cấp nước (đã thực hiện đấu nối):

- Đấu nối cấp nước tại điểm cấp nước trên tuyến ống cấp nước DN200 trên đường số N14.

- Đấu nối cấp nước tại điểm cấp nước trên tuyến ống cấp nước D200 trên đường N14, cấp trực tiếp đến các công trình và đến bể chứa dự trữ kết hợp phòng cháy chữa cháy (nhà đầu tư cần thỏa thuận với Công ty Nước sạch Hà Nội (Hawaco) để thống nhất nhu cầu sử dụng).

- Nhu cầu sử dụng nước khoảng 662 m³/ngày đêm, trong đó lượng nước cho sinh hoạt khoảng 480 m³/ngày đêm, còn lại khoảng 182 m³/ngày đêm là lượng nước tưới cây, rửa đường, rò rỉ.

e) Thoát nước thải, chất thải rắn (đã thực hiện đấu nối):

- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế là hệ thống thoát nước riêng với hệ thống thoát nước mưa.

- Nước thải được thu gom về trạm xử lý nước thải có công suất khoảng 480m³/ng.đ, xử lý đạt yêu cầu chất lượng theo quy định của Khu CNC Hòa Lạc và hệ thống thu gom D300 trên tuyến đường N14 (việc đấu nối và xả nước thải vào hệ thống thu gom chung của Khu CNC Hòa Lạc cần tuân thủ các quy định tại Quyết định số 66/QĐ-CNCHL ngày 28/6/2019 của Ban Quản lý và Quyết định số 206/QĐ-CNCHL ngày 31/10/2024 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 66/QĐ-CNCHL ngày 28/6/2019).

- Chất thải rắn được phân loại tại nguồn, tái sử dụng và được thu gom, vận chuyển đi xử lý theo quy định.

g) Cấp điện (đã thực hiện đấu nối):

- Đấu nối với RMU SP-2 trên tuyến đường N14.

- Nhu cầu sử dụng điện của dự án khoảng 10.187 KVA, xây dựng 04 trạm biến áp (trong hầm của các tòa nhà). Nhà đầu tư cần thỏa thuận điểm đấu nối và công suất với Tổng công ty Điện lực Hà Nội để được cung cấp công suất sử dụng điện dự án từ hệ thống cấp điện chung của Khu CNC Hòa Lạc.

- Chiếu sáng: Dùng cột đèn chiếu sáng trang trí để chiếu sáng đường nội bộ và sân vườn.

h) Thông tin liên lạc (đã thực hiện đấu nối):

Đã có 01 điểm đấu nối với hệ thống viễn thông trên tuyến đường N14. Bổ sung thêm 01 điểm đấu nối với hệ thống viễn thông trên tuyến đường N14.

7. Giải pháp bảo vệ môi trường

- Thực hiện các yêu cầu về bảo vệ môi trường theo quy định tại Luật Bảo vệ môi trường số 72/2020/QH14; Căn cứ Nghị định số 08/2022/NĐ-CP, ngày 10/01/2022; Nghị định 05/2025/NĐ-CP, ngày 05/01/2025 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường.

- Tuân thủ theo quy định của Ban Quản lý về đảm bảo trật tự, an toàn, vệ sinh môi trường trong hoạt động thi công xây dựng và quy chế bảo vệ môi trường của Khu CNC Hòa Lạc.

Điều 2: Tổ chức thực hiện

Công ty TNHH Phần mềm FPT Hà Nội tổ chức công bố quy hoạch, triển khai các bước tiếp theo theo đúng quy định hiện hành.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành. Trưởng Phòng Xây dựng và Môi trường, Công ty TNHH Phần mềm FPT Hà Nội, Thủ trưởng các đơn vị, tổ chức và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Trưởng ban;
- Sở Quy hoạch – Kiến trúc;
- Các phòng trong Ban;
- Lưu VT, XDMT.

**KT. TRƯỞNG BAN
PHÓ TRƯỞNG BAN**

Đinh Trần Quân