

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**
Số: 2788 /QĐ-UBND

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Hà Nội, ngày 04 tháng 6 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng Khu công nghệ cao Sinh học Hà Nội, tỷ lệ 1/2000

Địa điểm: các phường Tây Tựu, Liên Mạc, Minh Khai, Thụy Phương và
Cổ Nhuế 2, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Căn cứ Luật Thủ đô ngày 28/6/2024;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật Kiến trúc ngày 13/6/2019;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; 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; Nghị định số 10/2024/NĐ-CP ngày 01/02/2024 của Chính phủ quy định về khu công nghệ cao; Nghị định 102/2024/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết Luật Đất đai ngày 30/7/2024;

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 792/QĐ-TTg ngày 08/06/2015 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tổng thể phát triển khu công nghệ cao đến năm 2020 và định hướng đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 1054/QĐ-TTg ngày 29/09/2024 của Thủ tướng Chính phủ về việc thành lập Khu công nghệ cao sinh học Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 1569/QĐ-TTg ngày 12/12/2024 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch Thủ đô Hà Nội thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến

năm 2050;

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 xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065;

Căn cứ Quyết định số 4597/QĐ-UBND ngày 16/10/2012 của UBND Thành phố về việc phê duyệt Quy hoạch phát triển du lịch thành phố Hà Nội đến năm 2020, định hướng đến 2030;

Căn cứ Quyết định số 913/QĐ-UBND ngày 15/3/2022 của UBND Thành phố 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;

Căn cứ Quyết định số 07/2008/QĐ-UBND ngày 21/01/2008 của UBND Thành phố về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu Công nghiệp Nam Thăng Long thành Khu Công nghệ Cao Sinh học Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 2588/QĐ-UBND ngày 23/5/2025 của UBND Thành phố về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu xây dựng Khu công nghệ cao Sinh học Hà Nội, tỷ lệ 1/2000;

Căn cứ Quyết định số 837/QĐ-UBND ngày 04/3/2022 của UBND Thành phố về việc phê duyệt kế hoạch lập các quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng giai đoạn 2021 ÷ 2025;

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 Thông báo số 2138-TB/TU ngày 26/4/2025 của Thành ủy Hà Nội về Kết luận của Ban Thường vụ Thành ủy về việc xem xét thông qua chủ trương đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng Khu công nghệ cao sinh học Hà Nội tỷ lệ 1/2000;

Căn cứ Nghị quyết số 23/NQ-HĐND ngày 29/4/2025 của HĐND Thành phố về việc thông qua đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng Khu công nghệ cao Sinh học Hà Nội, tỷ lệ 1/2000;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội tại Tờ trình số 2420/TTr-QHKT-NSH-HTKT ngày 30/5/2025 và Báo cáo thẩm định số 2421/BC-QHKT-NSH-HTKT ngày 30/5/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng Khu công nghệ cao Sinh học Hà Nội, tỷ lệ 1/2000.

1. Tên Đồ án: Quy hoạch phân khu xây dựng Khu công nghệ cao Sinh học Hà Nội, tỷ lệ 1/2000.

Địa điểm: các phường Tây Tựu, Liên Mạc, Minh Khai, Thụy Phương và Cổ Nhuế 2, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

2. Vị trí, phạm vi ranh giới, quy mô diện tích khu vực lập quy hoạch:

a) Vị trí: Khu công nghệ cao sinh học Hà Nội thuộc địa giới hành chính của các phường: Tây Tựu, Liên Mạc, Minh Khai, Thụy Phương và Cổ Nhuế 2, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội:

b) Phạm vi, ranh giới nghiên cứu:

- Phía Bắc giáp các tuyến đường quy hoạch rộng B= 40m và Khu công nghiệp Nam Thăng Long.
- Phía Tây giáp tuyến đường quy hoạch rộng B= 40m.
- Phía Đông giáp các tuyến đường quy hoạch rộng B= 25m và B= 40m.
- Phía Nam giáp tuyến đường trục Tây Thăng Long rộng B= 60,5m.

c) Quy mô:

- Tổng diện tích đất nghiên cứu lập quy hoạch khoảng: 199,03ha.
- Quy mô số chuyên gia, người lao động dự kiến: khoảng 29.390 người (trong đó: quy mô số chuyên gia, người lao động lưu trú dự kiến: khoảng 22.050 người).

(Ranh giới, quy mô diện tích khu đất lập dự án đầu tư; quy mô số chuyên gia, người lao động, quy mô dân số lưu trú sẽ được xác định chính xác trong giai đoạn lập quy hoạch chi tiết, tỷ lệ 1/500, dự án đầu tư... được cấp thẩm quyền chấp thuận, phê duyệt; phù hợp khả năng đáp ứng của hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật theo Quy hoạch phân khu xây dựng Khu công nghệ cao Sinh học Hà Nội, tỷ lệ 1/2000 được duyệt).

3. Mục tiêu đồ án quy hoạch:

- Cụ thể hóa định hướng các đồ án Quy hoạch Thủ đô Hà Nội thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050; Điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065; Quy hoạch tổng thể phát triển Khu công nghệ cao đến năm 2020 và định hướng đến năm 2030 và Đề án thành lập Khu công nghệ cao sinh học Hà Nội; các quy hoạch chuyên ngành, mạng lưới liên quan đã được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Thực hiện chủ trương, chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ, Thành ủy Hà Nội và HĐND thành phố Hà Nội.

- Quy hoạch phân khu chức năng, cơ cấu sử dụng đất hợp lý, đồng bộ cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, khớp nối với các dự án đầu tư, hệ thống giao thông, hạ tầng kỹ thuật và khu vực xung quanh; đảm bảo phát triển đô thị đồng bộ, bền vững, đáp ứng nhu cầu phát triển chung của khu vực và Thành phố; Tuân thủ các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật theo các quy hoạch được duyệt, Quy chuẩn về quy hoạch xây dựng, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và các quy định pháp luật hiện hành có liên quan; phù hợp với xu thế phát triển công nghệ cao trên thế giới và chính sách, định hướng phát triển khu công nghệ cao của Nhà nước và Thành phố, trong đó ưu tiên là lĩnh vực công nghệ sinh học với ứng dụng công nghệ cao, hiện đại, có môi trường nghiên cứu, làm việc và cơ sở hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, đạt tiêu chuẩn cao, góp phần phát triển khoa học công nghệ cao, công nghệ sinh học, phát triển đô thị thành phố Hà Nội.

- Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật sẽ được nghiên cứu khớp nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực trên cơ sở tính toán các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065 được duyệt.

- Quy hoạch phân khu xây dựng được duyệt là cơ sở pháp lý để triển khai lập đồ án quy hoạch chi tiết, lập Dự án đầu tư xây dựng Khu công nghệ cao sinh học Hà Nội theo quy trình, quy định pháp luật hiện hành.

- Đề xuất các Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu xây dựng làm cơ sở để Chủ đầu tư lập quy hoạch chi tiết theo quy định và là cơ sở pháp lý để các cơ quan, chính quyền địa phương quản lý xây dựng theo quy hoạch.

4. Nội dung quy hoạch phân khu:

4.1. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

a) Nguyên tắc chung:

- Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc được xác định phù hợp với định hướng đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt (theo quy định tại điểm a, Khoản 8-Điều 1-Quyết định số 1668/QĐ-TTg ngày 27/12/2024: mô hình phát triển, cơ cấu chức năng, chiều cao xây dựng và mật độ xây dựng sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn triển khai đầu tư theo yêu cầu của công nghệ); các Quyết định, chủ trương của cấp có thẩm quyền; tuân thủ Quy chuẩn xây dựng, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành.

- Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc chính: Mật độ xây dựng gộp tối đa 30%; Tầng cao công trình: 01 tầng ÷ 08 tầng và quy hoạch một số công trình điểm nhấn kết nối từ trục đường Tây Thăng Long đến khu công viên Trung tâm có tầng cao từ 01 tầng đến tối đa 25 tầng (phù hợp định hướng quy hoạch quy định tại Nhiệm vụ quy hoạch phân khu được UBND Thành phố phê duyệt, Thông báo số 74/TB-VP ngày 24/02/2025 của Văn phòng UBND Thành phố, Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD, Tiêu chuẩn chuyên ngành và các quy định hiện hành có liên quan).

- Các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất của từng ô quy hoạch nhằm kiểm soát phát triển cho từng khu vực. Trong quá trình lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, ranh giới, quy mô diện tích, dân số lưu trú (nếu có), chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của từng lô đất sẽ được xác định cụ thể trên cơ sở đảm bảo chỉ tiêu chung của ô quy hoạch và toàn khu quy hoạch (mật độ xây dựng gộp tối đa 30%) theo quy hoạch phân khu được duyệt và đảm bảo tuân thủ Quy chuẩn Quy hoạch xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và các quy định hiện hành có liên quan và phải được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.

b) Phân bổ quỹ đất trong các ô quy hoạch:

Tổng diện tích đất trong phạm vi nghiên cứu, lập quy hoạch phân khu Khu công nghệ cao sinh học Hà Nội khoảng 199,03ha: bao gồm 05 ô quy hoạch (diện tích khoảng 180,38ha) ký hiệu: A (diện tích khoảng 47,07ha), B (diện tích khoảng 38,06ha), C (diện tích khoảng 37,87ha); D (diện tích khoảng 32,75ha), E (diện tích khoảng 24,63ha) và 18,65ha nằm ngoài ranh giới các ô quy hoạch (có chức năng đất đường giao thông, mương nước), để kiểm soát phát triển.

c) Các chức năng sử dụng đất:

- Đất phục vụ cho các hoạt động công nghệ cao (diện tích khoảng 60,1ha), gồm 08 ô quy hoạch ký hiệu: A-CNC1÷A-CNC5, B-CNC1÷B-CNC3: Bố trí các hạng mục công trình trong khu vực phục vụ các hoạt động công nghệ cao đề xuất theo xu hướng phát triển công nghệ cao trên thế giới, ưu tiên lĩnh vực công nghệ cao sinh học và phù hợp với quy định phát triển Khu công nghệ cao sinh học của Nhà nước và Thành phố.

- Đất dịch vụ (diện tích khoảng 30,9ha), gồm 08 ô quy hoạch ký hiệu: C-TMDV1÷C-TMDV3, D-TMDV1÷D-TMDV5: Bố trí các hạng mục công trình thương mại dịch vụ: Khách sạn, nhà hàng, siêu thị, khối văn phòng, khu vực mua sắm và giải trí hỗn hợp, khu vực tổ chức các không gian triển lãm các sản phẩm công nghệ cao.

- Đất y tế (diện tích khoảng 6,56ha), gồm 01 ô đất quy hoạch ký hiệu B-YT: Bố trí Trung tâm chăm sóc sức khỏe, khám điều trị đa khoa; nghiên cứu phát triển, ứng dụng các phương pháp điều trị công nghệ cao... khi đảm bảo điều kiện cho phép theo quy định của pháp luật và được cấp thẩm quyền chấp thuận.

- Đất Đào tạo, nghiên cứu (diện tích khoảng 7,35ha), gồm 02 ô quy hoạch ký hiệu: C-DT1, C-DT2: Bố trí các hạng mục công trình: Trường đào tạo, nghiên cứu có mục tiêu đào tạo cung cấp nguồn nhân lực công nghệ cao, ứng dụng và chuyển giao công nghệ trong lĩnh vực công nghệ cao, hiện đại và các ngành hỗ trợ liên quan.

- Đất giáo dục (diện tích khoảng 2,04ha), gồm 01 ô quy hoạch ký hiệu C-TH: bố trí trường Mầm non và trường phổ thông có nhiều cấp học (TH, THCS, THPT).

- Đất cây xanh:

+ Đất cây xanh sử dụng công cộng (diện tích khoảng 21,09ha) gồm 11 ô quy hoạch ký hiệu: A-CX1÷A-CX3, B-CX1÷B-CX3, D-CX1÷D-CX3, E-CX1, E-CX2; quy hoạch công viên, vườn hoa, cây xanh, mặt nước; quảng trường, đường dạo; khu vui chơi giải trí; công trình sân bãi tập luyện TDTT...; trong đó: ô đất ký hiệu E-CX1, E-CX2 (kết hợp với diện tích mặt nước): bố trí các công trình vui chơi giải trí, công viên chủ đề, không gian hoạt động sáng tạo.

+ Đất cây xanh chuyên dụng (diện tích khoảng 0,45ha), gồm 01 ô quy hoạch ký hiệu B-CXCD.

- Đất xây dựng công trình lưu trú (không xây dựng nhà ở thương mại, để bán) - (diện tích khoảng 16,65ha), gồm 03 ô ký hiệu: C-OCG1, C-OCG2, D-OCG: phục vụ lưu trú dành cho chuyên gia, người lao động trong nước và quốc tế...; nhà khoa học, kỹ thuật viên, nghiên cứu viên, nhân viên hành chính, các học viên, thực tập sinh khoa học... trong thời gian học tập, nghiên cứu và làm việc tại Khu công nghệ cao sinh học.

- Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác (diện tích khoảng 2,65ha), gồm 03 ô quy hoạch ký hiệu A-HTKT, B-HTKT, D-HTKT; bố trí các công trình hạ tầng kỹ thuật phục vụ chung cho khu vực (như: trạm điện, trạm xử lý nước thải cục bộ, bể xử lý nước thải, nơi tập kết rác tạm thời, đặt tuyến cống hợp thoát nước...).

- Bãi đỗ xe cấp đô thị (diện tích khoảng 0,5ha), gồm 01 ô quy hoạch ký hiệu B-P; bố trí bãi xe bus Nam Sông Hồng.

- Bãi đỗ xe (diện tích khoảng 3,35ha), gồm 04 ô quy hoạch ký hiệu A-BĐX1, A-BĐX2, C-BĐX, D-BĐX; bố trí các bãi đỗ xe tĩnh phục vụ nhu cầu đỗ xe cho các cán bộ chuyên gia, người lao động, học tập và khách vãng lai đến học tập, nghiên cứu làm việc tại Khu công nghệ cao sinh học.

- Mặt nước (Hồ) - (diện tích khoảng 9,08ha), gồm 02 ô quy hoạch ký hiệu E-HO1, E-HO2.

- Mặt nước (Mương) - (diện tích khoảng 2,25ha), gồm 01 ô quy hoạch ký hiệu MN.

- Đất giao thông (diện tích khoảng 36,06ha).

Bảng tổng hợp các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cơ bản

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích	Tỷ lệ	MĐXD (%)		Tầng cao (tầng)	
			(ha)	(%)	Min	Max	Min	Max
	Tổng diện tích khu đất lập quy hoạch		199,03	100	20	30	01	25
1	Đất phục vụ cho các hoạt động công nghệ cao	CNC	60,1	30,2	20	65	01	25
2	Đất dịch vụ	TMDV	30,9	15,53	20	65	01	25
3	Đất y tế	YT	6,56	3,3	20	40	01	08
4	Đất đào tạo, nghiên cứu	DT	7,35	3,69	20	40	01	08
5	Đất giáo dục	TH	2,04	1,02	20	40	01	08
6	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX	21,09	10,6	0	05	0	01
7	Đất cây xanh chuyên dụng	CXCD	0,45	0,23	0	05	0	01
8	Đất nhà lưu trú chuyên gia/người lao động	OCG	16,65	8,37	20	65	01	25
9	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	HTKT	2,65	1,32	20	65	01	03
10	Bãi đỗ xe cấp đô thị	P	0,5	0,25				
11	Đất bãi đỗ xe	BĐX	3,35	1,68	10	65	01	05
12	Mặt nước (hồ)	HO	9,08	4,56				
13	Mặt nước (mương)	MN	2,25	1,13				
14	Đất giao thông		36,06	18,12				

** Ghi chú:*

- Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc được thể hiện tại Bản vẽ Quy hoạch Tổng mặt bằng sử dụng đất (QH-04) và bảng Tổng hợp quy hoạch sử dụng đất tại các ô quy hoạch.

- Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi công trình và các chỉ tiêu sử dụng đất cụ thể phải tuân thủ các điều kiện đã được xác định của quy hoạch và tuân thủ các quy định của Quy chuẩn xây dựng, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất của từng ô quy hoạch là chỉ tiêu chung, nhằm kiểm soát phát triển chung cho từng khu vực; trong quá trình lập quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư, ranh giới, quy mô diện tích đất, quy mô số chuyên gia, lao động, quy mô dân số lưu trú, chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của từng ô đất sẽ được xác định chính xác đảm bảo phù hợp theo các nguyên tắc, chỉ tiêu sử dụng đất không chế trong đồ án Quy hoạch phân khu này (mật độ xây dựng gộp toàn khu quy hoạch tối đa 30%), tuân thủ Quy chuẩn xây dựng, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành, các quy định hiện hành có liên quan; phù hợp khả năng đáp ứng của hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch phân khu được duyệt và phải được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.

4.2. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và Thiết kế đô thị

a) Bố cục không gian kiến trúc toàn khu:

- Khu vực quy hoạch được tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan được xác định theo nguyên tắc: Đảm bảo kết nối hài hoà không gian quy hoạch kiến trúc cảnh quan của khu vực với các dự án đầu tư, các khu vực dân cư hiện trạng và khu vực xung quanh.

- Không gian chính của khu vực quy hoạch là trục không gian theo hướng Bắc - Nam, tiếp giáp với tuyến đại lộ Tây Thăng Long phía Nam dự án. Trục giao thông chính theo hướng Bắc - Nam là tuyến đường chính kết nối khu chức năng công nghệ với khu công viên trung tâm và khu dịch vụ thương mại ở phía Nam của đồ án.

- Khu vực trọng tâm của phân khu là khu vực phục vụ các hoạt động công nghệ cao nằm ở phía Bắc và Tây Bắc của khu vực nghiên cứu quy hoạch. Các khu vực này được quy hoạch hướng tâm với khu trung tâm là khu vực hồ nước, công viên cảnh quan và công viên thể dục thể thao; được bố trí đan xen giữa các khu công viên cây xanh, mặt nước và đường nội bộ, nhằm tạo nên một môi trường cảnh quan - sinh thái có chất lượng, với điều kiện vi khí hậu tốt cũng như độc lập với các khu chức năng khác.

- Điểm nhấn của khu vực nghiên cứu là Khu trung tâm thương mại dịch vụ phía Nam (giáp tuyến đường đại lộ Tây Thăng Long) và khu vực công viên trung tâm là khu vực tạo không gian xanh và cải thiện vi khí hậu cho khu vực nghiên cứu. Các công trình thương mại, dịch vụ với khối tích, đường nét và phong cách hiện đại, định hướng phát triển theo tiêu chuẩn cao cấp, khu vực này sẽ là điểm nhấn cho tổng thể dự án và tuyến đại lộ Tây Thăng Long.

- Các khu giáo dục, đào tạo - nghiên cứu được bố trí về phía Đông Nam; khu vực công trình y tế, trung tâm nghiên cứu và ứng dụng các sản phẩm công nghệ cao được bố trí ở phía Đông của dự án.

- Các ô đất được quy hoạch các không gian mở hình thành bởi cây xanh vườn dạo, đường nội bộ... liên kết với trục không gian chủ đạo Bắc - Nam của toàn khu hoặc không gian mở đô thị của các tuyến đường phân khu vực.

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

- 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 và cảnh quan. Bố cục mặt bằng, hình dáng các công trình xây dựng sẽ được nghiên cứu cụ thể tại giai đoạn lập quy hoạch chi tiết, lập dự án đầu tư; khi thiết kế công trình cần đảm bảo các chỉ tiêu sử dụng đất (diện tích đất, mật độ xây dựng, tầng cao công trình...), các yêu cầu đã khống chế tại bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, đồ án quy hoạch phân khu được duyệt. Không gian trong đô thị được quản lý theo quy hoạch, quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị.

- Nghiên cứu tổ chức không gian cây xanh, sân vườn, giao thông nội bộ trong khu đất để tạo lập cảnh quan kiến trúc hài hòa, hợp lý và phù hợp với chức năng sử dụng; Khớp nối đồng bộ với hệ thống giao thông chung của khu vực, đảm bảo các yêu cầu về PCCC, thoát người... theo quy định. Hình thức kiến trúc công trình (vật liệu hoàn thiện, màu sắc công trình...) hài hòa với cảnh quan kiến trúc khu vực, khí hậu và phù hợp chức năng sử dụng của công trình.

- Các yêu cầu về giao thông đối nội, đối ngoại, bán kính quay xe, thông thoáng chiếu sáng, phòng cháy chữa cháy, vệ sinh môi trường, hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực... tuân thủ Quy chuẩn Quy hoạch xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và các quy định hiện hành khác có liên quan.

- Giải pháp thiết kế công trình theo hướng kiến trúc xanh, đảm bảo thông thoáng tự nhiên, người khuyết tật tiếp cận sử dụng thuận tiện, kết cấu kỹ thuật, phòng chống cháy nổ, động đất thoát người... theo quy định.

- Xây dựng các công trình hiện đại có đặc trưng kiến trúc riêng, cải thiện môi trường đô thị, đảm bảo tính liên hệ, kết nối chặt chẽ về không gian, cảnh quan trong đô thị, hài hòa cảnh quan kiến trúc chung của khu vực và Thành phố.

- Các công trình bố trí đảm bảo sự hài hòa về không gian, chiều cao trong khu vực quy hoạch và các khu vực đã xây dựng tại các khu đô thị xung quanh.

- Khoảng cách, khoảng lùi của công trình tuân thủ theo các quy định của Quy chuẩn xây dựng, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và các quy định hiện hành có liên quan, đảm bảo tính thống nhất trên tuyến phố.

- Bộ cục quy hoạch hoặc tổ chức không gian 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.

c) Yêu cầu về công trình:

- Đối với các công trình phục vụ các hoạt động Khu công nghệ cao: Nghiên cứu các công trình theo xu hướng hiện đại, mô hình phát triển theo chiều dọc để tối ưu hóa sử dụng đất, nâng cao sự kết nối trong quá trình quản lý vận hành giữa các không gian chức năng, đảm bảo sự phát triển bền vững trong tương lai.

- Các công trình dịch vụ: Hình thức kiến trúc chủ đạo, ánh sáng, vật liệu hoàn thiện, màu sắc công trình 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 công trình xây dựng, tạo không gian thân thiện với môi trường và gắn kết với cảnh quan quy hoạch kiến trúc xung quanh; tạo không gian thương mại nổi bật và đặc trưng về tầng cao và khối tích công trình. Gắn kết hợp lý giữa giao thông công cộng với các hoạt động thương mại đầu mối đồng thời tạo không gian linh hoạt khi cần tổ chức sự kiện.

- Khu công viên trung tâm - khu vực không gian mở: quy hoạch không gian mở, kết hợp không gian xanh và mặt nước, giúp cải thiện chất lượng không khí, giảm hiệu ứng đảo nhiệt, đồng thời tạo ra một vi khí hậu bền vững cho khu vực công nghệ cao; bố trí các hoạt động thể dục thể thao trong khu vực công viên cây xanh làm nơi hoạt động ngoài trời tập trung cho cư dân; tạo cảnh quan chung cho khu vực.

- Đối với khu nhà lưu trú chuyên gia/người lao động (không phải nhà ở để bán): Tạo không gian xanh, thân thiện với môi trường, hình thái kiến trúc hiện đại và đảm bảo phù hợp cảnh quan xung quanh. Các công trình xây dựng hiện đại, cao tầng được hợp khối thống nhất.

- Đối với công trình trường học: Cần đảm bảo diện tích sân chơi, cây xanh theo quy định và tổ chức kiến trúc theo hướng sinh động, hấp dẫn, phù hợp lứa tuổi, có hình thức nhẹ nhàng, thanh thoát, hài hòa cảnh quan xung quanh. Đảm bảo các yêu cầu an toàn giao thông tại khu vực lối vào chính của trường học được an toàn và thông suốt, tổ chức đầu nối giao thông công trình với mạng lưới đường giao thông bên ngoài hợp lý, không bị tắc nghẽn, tổ chức các vịnh ra vào xe, không gian chuyển tiếp và đưa đón trẻ, học sinh.

- Đối với các ô đất có chức năng cây xanh: Trồng cây xanh, làm vườn hoa kết hợp với kiến trúc tiểu cảnh..., hình thức tổ chức cây xanh đẹp, phong phú, bố trí lối ra vào thuận tiện. Để tăng cường hiệu quả sử dụng, không làm hàng rào bao quanh tạo điều kiện thuận lợi cho sử dụng chung và phù hợp với quy hoạch.

- Đối với 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.

- Thống nhất về cao độ và chiều cao các tầng hoặc tạo thành các phân vị ngang trên mặt đứng bằng nhau, hài hòa để đảm bảo đồng đều trên mặt đứng các công trình, tuyến phố. Độ vươn ra của các chi tiết kiến trúc như mái đón, mái hè phố, bậc thềm, ban công, ô văng và gờ, chỉ, phào... phải đảm bảo tính thống nhất và mối tương quan với các công trình lân cận cho từng khu chức năng và toàn khu vực.

- Cổng ra vào, biển hiệu phải đảm bảo hài hòa, thống nhất và mối tương quan về kích thước (chiều cao, chiều rộng), hình thức kiến trúc với các công trình lân cận cho từng khu chức năng và cho toàn khu vực.

d) Yêu cầu về cây xanh:

- Tổ chức hệ thống cây xanh sử dụng cộng cộng cần nghiên cứu kỹ điều kiện tự nhiên, khí hậu, cảnh quan thiên nhiên, bố cục không gian kiến trúc, lựa chọn đất đai thích hợp và kết hợp hài hòa với mặt nước, môi trường xung quanh tổ chức thành hệ thống với nhiều dạng phong phú: tuyến, điểm, diện.

- Các khu cây xanh, vườn hoa nghiên cứu tổ chức không gian mở, tạo không gian nghỉ ngơi, thư giãn, đồng thời kết hợp với kiến trúc tiểu cảnh và các tiện ích để người dân có thể luyện tập thể thao, đi dạo... đáp ứng yêu cầu thông gió, chống ồn, điều hoà không khí và ánh sáng, cải thiện tốt môi trường vi khí hậu.

- 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.

e) 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 ...)

- Khai thác nghệ thuật ánh sáng vào tổ chức cảnh quan của khu ở, đặc biệt hình ảnh về đêm như chiếu sáng công trình, chiếu sáng đường phố, chiếu sáng công viên cây xanh ... Có giải pháp, yêu cầu chiếu sáng phù hợp đối với các khu chức năng khác nhau.

- Các thiết bị lộ thiên như trạm điện, trạm xử lý nước, cột đèn, mái sảnh,... phải được thiết kế kiến trúc phù hợp với không gian của khu vực và có màu sắc phù hợp. 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.

- Sử dụng các nghệ thuật như điêu khắc, hội họa... vào tổ chức các không gian cảnh quan của dự án.

4.3. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) Quy hoạch giao thông:

- Đường sắt đô thị: Dọc theo dải phân cách tuyến đường trục Tây Thăng Long dự kiến bố trí tuyến đường sắt đô thị số 4 và 01 ga hành khách tại vị trí tiếp giáp với khu đất có ký hiệu C-TMDV1. Vị trí chính xác của tuyến đường sắt đô thị, vị trí các ga và phương án kết nối cụ thể sẽ được thực hiện theo dự án riêng được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Đường bộ:

+ Đường cấp đô thị:

++ Tuyến đường trục Tây Thăng Long: Quy mô mặt cắt ngang điển hình rộng $B=60,5\text{m}$, gồm hai lòng đường xe chạy rộng $2 \times 11,25\text{m}$ (6 làn xe); lòng đường gom $2 \times 7,0\text{m}$ (4 làn xe); dải phân cách trung tâm rộng 6m, phần phân cách phụ $2 \times 1\text{m}$, vỉa hè hai bên rộng $2 \times 8,0\text{m}$. Chỉ giới đường đỏ tuyến đường đã được UBND Thành phố phê duyệt tại các Quyết định số 96/2005/QĐ-UB ngày 05/7/2005 và Quyết định số 3544/QĐ-UBND ngày 11/7/2018.

++ Đường liên khu vực (mặt cắt 1A-1A): Quy mô mặt cắt ngang điển hình rộng $B=40\text{m}$, gồm hai lòng đường xe chạy rộng $2 \times 11,25\text{m}$ (6 làn xe); dải phân cách trung tâm rộng 3m, vỉa hè hai bên rộng $2 \times 7,25\text{m}$.

++ Đối với đoạn tuyến liên khu vực nằm ở phía Đông Bắc, có ranh giới lập quy hoạch không bao trùm toàn bộ lộ giới tuyến đường, cần thực hiện khớp nối ở giai đoạn chuẩn bị đầu tư tiếp theo, đảm bảo các yêu cầu kỹ thuật theo Quy chuẩn, tiêu chuẩn và được các cấp có thẩm quyền chấp thuận.

+ Đường cấp khu vực:

++ Tuyến đường chính khu vực (mặt cắt 1B-1B) có mặt cắt ngang điển hình rộng $B=40\text{m}$, gồm hai lòng đường xe chạy rộng $2 \times 11,25\text{m}$ (6 làn xe); dải phân cách trung tâm rộng 3m, vỉa hè hai bên rộng $2 \times 7,25\text{m}$.

++ Các tuyến đường khu vực (mặt cắt 2-2) có mặt cắt ngang điển hình rộng $B=25\text{m}$, gồm lòng đường rộng $7,5 \times 2\text{m}$, vỉa hè hai bên rộng $2 \times 5,0\text{m}$.

++ Tuyến đường khu vực (mặt cắt 3-3) có bề rộng mặt cắt ngang điển hình rộng $B=80\text{m}$, gồm lòng đường rộng $7,0 \times 2$, lòng đường gom $6,0 \times 2\text{m}$, rộng phân cách $2 \times 6,0$ hè đường rộng $7,5 \times 2\text{m}$, dải phân cách chính rộng 27m. Tuyến đường này được đầu tư xây dựng nhằm tạo trục cảnh quan cho khu vực và bố trí tuyến mương thoát nước ở giữa dải phân cách.

++ Tổng chiều dài các tuyến đường cấp khu vực khoảng 10,80 km, diện tích khoảng 32,11 ha.

+ Đường cấp nội bộ:

++ Tuyến đường phân khu vực (mặt cắt 4-4) có mặt cắt ngang điển hình rộng $B=13\text{m}$, gồm lòng đường rộng $7,0\text{m}$, vỉa hè hai bên rộng $2 \times 3,0\text{m}$.

++ Tổng chiều dài tuyến đường phân khu vực khoảng 1,05 km, diện tích khoảng 1,36 ha.

++ Vị trí, hướng tuyến và quy mô của các tuyến đường nội bộ và bố cục mặt bằng sử dụng đất các lô đất sẽ được xác định trong giai đoạn nghiên cứu lập đồ án Quy hoạch chi tiết, Dự án đầu tư xây dựng được cấp có thẩm quyền phê duyệt đảm bảo tuân thủ Quy chuẩn, Tiêu chuẩn Xây dựng.

+ Các tuyến xe buýt:

++ Các tuyến xe buýt, BRT, tramway (nếu có) sẽ được bố trí làn dành riêng trên các đường liên khu vực trở lên. Mạng lưới xe buýt được kết nối với các ga đường sắt đô thị, bến xe khách thông qua các điểm trung chuyển đa phương tiện, khoảng cách giữa các trạm dừng đón trả khách khoảng 300÷500m và không quá 800m.

++ Xây dựng vịnh đón trả khách tại các điểm đỗ để không gây ùn ứ giao thông trên tuyến đường. Các trạm xe buýt được bố trí so le nhau giữa hai bên tuyến đường.

++ Cụ thể sẽ được xác định theo quy hoạch chuyên ngành, đề án riêng được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

+ Bãi đỗ xe:

++ Xây dựng 3,85ha bãi đỗ xe công cộng phục vụ nhu cầu đỗ xe của khu vực

++ Các công trình xây dựng phải đảm bảo diện tích đỗ xe bản thân theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và các quy định có liên quan, đồng thời bổ sung tăng thêm diện tích để đỗ xe phục vụ nhu cầu đỗ xe vắng lai, công cộng của khu vực tùy theo chức năng dự án, quy mô, cấp hạng, vị trí xây dựng công trình theo Quyết định số 1218/QĐ-UBND của UBND Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt 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.

++ Công suất của các bãi đỗ xe công cộng sẽ được xác định chính xác ở các giai đoạn lập quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư xây dựng được cấp thẩm quyền phê duyệt), khuyến khích áp dụng hình thức đỗ xe nhiều tầng (ngầm hoặc nổi) nhằm nâng cao hiệu quả đầu tư và đáp ứng chỉ tiêu diện tích đỗ xe cho khu vực.

++ Bố trí các trạm sạc cho xe điện tại khu vực bãi đỗ xe và tại tầng hầm các công trình cao tầng. Vị trí, công suất, công nghệ, quy mô chiếm đất của trạm sạc sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Các chỉ tiêu kỹ thuật mạng lưới đường bộ đạt được:

+ Tổng diện tích khu vực quy hoạch : 199,03 ha (100%)

+ Tổng đất đường giao thông : 36,06 ha (18,12%)

Trong đó :

+ Đường cấp đô thị : 2,58 ha (1,30%)

+ Đường cấp khu vực : 32,11 ha (16,13%)

+ Đường phân khu vực : 1,36 ha (0,69%).

- Mật độ mạng lưới giao thông : 10,88 km/km² (trong đó bao gồm 8,7km các tuyến đường cấp đô thị xung quanh ranh giới khu quy hoạch).

b) Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

- San nền:

+ Cao độ tìm đường tại các ngã giao nhau được xác định trên cơ sở các cao độ đã khống chế, quy hoạch mạng lưới cống thoát nước mưa, đảm bảo độ sâu chôn cống.

+ Cao độ nền các ô đất được thiết kế trên cơ sở cao độ tìm đường, đảm bảo thiết kế kỹ thuật của đường, đảm bảo thoát nước tự chảy, phù hợp với việc thiết kế mạng lưới đường cống, quy hoạch sử dụng đất và phân lưu thoát nước.

+ Thiết kế san nền theo phương pháp đường đồng mức thiết kế để tạo mặt bằng. Độ dốc mái nền thiết kế $i = 0,004$, đảm bảo thoát nước tự chảy. Khi triển khai

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.

- + Cao độ san nền khu quy hoạch: $H_{min}=6,5m$ và $H_{max}=7,7m$

- Thoát nước mưa:

- + Hướng thoát nước, lưu vực thoát: Phạm vi nghiên cứu nằm trong tiểu lưu vực sông Pheo của lưu vực thoát nước sông Nhuệ.

- + Khu quy hoạch được chia thành 3 lưu vực thoát nước, ngăn cách nhau bởi mương hở và đi ngầm ở giữa khu, nước mưa thoát vào mương, một phần thoát vào cống trên đường Tây Thăng Long rồi chảy ra sông Nhuệ.

- + Hướng nước chảy: Khi mực nước sông Nhuệ thấp, nước trong kênh chảy tự nhiên theo hướng từ Bắc xuống Nam. Khi mực nước sông Nhuệ dâng cao và không thoát kịp, trạm bơm Liên Mạc sẽ vận hành bơm nước ngược ra sông Hồng, do đó hướng nước trong kênh sẽ chảy từ Nam về Bắc và chảy vào kênh quy hoạch phía Bắc để ra sông Nhuệ.

- + Hệ thống thoát nước trong các lưu vực:

- ++ Kênh B=20m: Kênh được xây dựng hở và ngầm hóa tại các đoạn qua đường với kích thước 2(2,0x2,0m) và đầu vào cống hộp ở phía Bắc và phía Nam khu quy hoạch.

- ++ Cống thoát nước mưa: Cống tròn có kích thước D600mm-D1500mm; Cống hộp có kích thước: BxH=800x800mm, BxH=2000x2000mm.

- + Các điểm đầu nối ngoài dự án có thể được điều chỉnh vị trí để phù hợp theo hiện trạng hoặc khớp nối với các dự án đang triển khai ở khu vực.

- + Hồ điều hòa: có diện tích 9,08ha, mực nước hồ là 5,50m, điều tiết nước thông qua cửa phai điều tiết vào mương hở B=20m đi dọc giữa khu.

c) Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn cấp: Từ nhà máy nước mặt sông Hồng (công suất đến năm 2030 là 300.000m³/ngđ, đến năm 2045 là 600.000m³/ngđ).

- Mạng lưới cấp nước:

- + Tuyến ống truyền dẫn: Dọc các tuyến đường liên khu vực phía Bắc và phía Tây khu quy hoạch bố trí các tuyến ống truyền dẫn Ø1.200mm. Dọc các tuyến đường cấp đô thị và khu vực xung quanh khu quy hoạch bố trí các tuyến ống truyền dẫn Ø200-400mm.

- + Tuyến ống phân phối: Dọc các tuyến đường cấp khu vực bố trí các tuyến ống cấp nước phân phối Ø110-150mm.

- Cấp nước chữa cháy:

- + Xây dựng các họng cứu hỏa đầu nối với mạng lưới cấp nước có đường kính $\geq 110mm$. Khoảng cách các họng cứu hỏa trên mạng lưới cấp nước được xác định theo quy định hiện hành. Vị trí đặt các họng cứu hỏa gần ngã ba, ngã tư để thuận lợi cho công tác phòng cháy chữa cháy.

- + Các công trình cao tầng cần có hệ thống cấp nước chữa cháy riêng.

- + Bố trí các hồ thu nước cứu hỏa tại hồ điều hòa trong ranh giới khu quy hoạch để phục vụ cho hệ thống chữa cháy của thành phố.

d) Quy hoạch cấp năng lượng và chiếu sáng:

- Nguồn cấp: Từ TBA 110kV trong ranh giới phạm vi khu quy hoạch.

- Theo quy hoạch, tuyến điện 110kV hiện có sẽ được di chuyển, hạ ngầm dọc tuyến đường quy hoạch rộng $B=40m$ phía Tây dự án khu công nghệ cao sinh học. Trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng, nếu chưa thực hiện hạ ngầm tuyến điện 110kV hiện có theo quy hoạch, Công ty cần có giải pháp bố trí công trình phù hợp, đảm bảo an toàn về điện tại các ô đất ký hiệu C-TMDV01, B-CNC01, đất bãi đỗ xe ở phía Bắc.

- Xây dựng mới các trạm biến áp 22kV và tuyến cáp ngầm 22kV. Vị trí, số lượng và công suất các trạm biến áp 22kV và các tuyến đường dây trung thế 22kV sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn lập đồ án Quy hoạch chi tiết, tỷ lệ 1/500 và dự án đầu tư xây dựng được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Xây dựng các tuyến cáp ngầm hạ thế 0,4kV cấp điện chiếu sáng đèn đường dọc vỉa hè hoặc trong dải phân cách.

e) Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động:

- Thông tin liên lạc: Nguồn cấp từ tổng đài vệ tinh GS1-2 dung lượng 20.000 số trong ranh giới phạm vi khu quy hoạch và lấy nguồn từ tổng đài GS1-1 phía Bắc khu quy hoạch.

- Mạng lưới cáp quang: Xây dựng các tuyến cáp trục dọc theo các tuyến đường quy hoạch đầu nối từ các tổng đài vệ tinh đến tổng đài điều khiển. Xây dựng các tuyến cáp trung thế từ tổng đài vệ tinh đến các tủ cáp thuê bao. Các tủ cáp dự kiến được bố trí tại các khu đất cây xanh, công trình hỗn hợp, công cộng.

- Vị trí, dung lượng, số lượng các trạm vệ tinh, tổng đài vệ tinh, tủ cáp và tuyến cáp quang được xác định theo quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư xây dựng công trình được cấp thẩm quyền phê duyệt.

f) Quy hoạch thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và nghĩa trang:

- Thoát nước thải

+ Đối với nước thải sinh hoạt đô thị (từ khu nhà chuyên gia, đất thương mại - dịch vụ, đất trung tâm y tế, đất đào tạo - nghiên cứu, đất giáo dục): xây dựng hệ thống thoát nước thải sinh hoạt riêng để thu gom, vận chuyển nước thải từ các công trình trong khu vực nghiên cứu về trạm xử lý nước thải sinh hoạt. Trạm xử lý nước thải sinh hoạt đặt tại ô đất hạ tầng kỹ thuật phía Đông Bắc khu vực nghiên cứu, có công suất khoảng 9000 m³/ngđ. Nước thải sau xử lý phải đảm bảo các tiêu chuẩn về môi trường, được các cơ quan quản lý cho phép mới được thoát vào hệ thống nước mặt bên ngoài. Việc đầu tư xây dựng trạm xử lý nước thải sinh hoạt của khu quy hoạch sẽ được cân đối với tiến độ đầu tư xây dựng Trạm xử lý nước thải Tây Sông Nhuệ. Công suất Trạm xử lý nước thải sinh hoạt sẽ được tiếp tục xác định chính xác trong quá trình lập các quy hoạch chi tiết 1/500, dự án đầu tư... được cấp thẩm quyền phê duyệt.

+ Đối với nước thải công nghiệp: xây dựng hệ thống cống nước thải công nghiệp để thu gom, vận chuyển nước thải sản xuất từ các công trình về trạm xử lý nước thải công nghiệp đặt tại ô đất hạ tầng kỹ thuật phía Đông Bắc khu vực nghiên cứu. Nước thải công nghiệp phải được xử lý bước 1 tại các nhà máy. Sau đó được dẫn về trạm xử lý nước thải sản xuất của khu quy hoạch với công suất khoảng 3200 m³/ngđ. Nước thải sau xử lý phải đảm bảo các tiêu chuẩn môi trường mới được thoát ra hệ thống thoát nước của khu vực. Công suất Trạm xử lý nước thải sản xuất sẽ được tiếp tục xác định chính xác trong quá trình lập các quy hoạch chi tiết 1/500, dự

án đầu tư... được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Chất thải rắn công nghiệp: chất thải rắn công nghiệp nguy hại phải được đăng kí chi tiết với các đơn vị chuyên ngành, vận chuyển bằng phương tiện chuyên dụng đảm bảo an toàn vệ sinh môi trường về khu xử lý tập trung theo quy định.

- Chất thải rắn sinh hoạt:

- + Phân loại chất thải rắn: Để thuận tiện trong thu gom, vận chuyển và tái sử dụng tiến hành phân loại chất thải rắn ngay từ nơi phát thải.

- + Xây dựng 01 điểm tập kết chất thải rắn tại ô đất hạ tầng kỹ thuật ở phía Đông Bắc (diện tích khoảng 50m²), các xe rác sẽ tiếp nhận và vận chuyển chất thải rắn đến khu xử lý theo quy hoạch.

- Chất thải rắn y tế:

- + Chất thải rắn không nguy hại được thu gom với chất thải rắn sinh hoạt rồi đưa về trạm xử lý tập trung của khu vực.

- + Chất thải rắn y tế nguy hại: được thu gom và vận chuyển bằng xe chuyên dụng đến các lò đốt chất thải rắn nguy hại tại các khu xử lý tập trung của thành phố.

- Nghĩa trang: Nghĩa trang hiện có trong khu vực lập quy hoạch tại Tổ dân phố Phúc Lý, phường Minh Khai trước mắt tạm thời tiếp tục tồn tại và cải tạo thành công viên nghĩa trang, bổ sung diện tích cây xanh cách ly tại khu vực này, và được thống kê là đất cây xanh. Về lâu dài sẽ tiến hành di dời đến khu vực nghĩa trang tập trung của thành phố.

g) Quy hoạch không gian xây dựng ngầm đô thị:

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngầm:

- + Dọc theo các trục đường giao thông đô thị bố trí các Tuynel kỹ thuật trên các trục đường, kích thước sẽ được cụ thể và chi tiết ở giai đoạn sau, các Tuynel kỹ thuật này chứa hệ thống cấp nước phân phối, hệ thống cấp điện, thông tin liên lạc

- + Riêng hệ thống thoát nước mưa có đường kính ống từ $D > 800\text{mm}$, hệ thống cống bản, hệ thống thoát nước thải, đường ống cấp nước loại 1, 2 được đi ngầm đảm bảo khoảng cách theo quy định.

- + Dọc theo các đường liên khu vực bố trí các hào cáp kỹ thuật chứa đựng các đường cáp phục vụ các hệ tiêu thụ dọc tuyến đường các hào cáp này được xây dựng trên vỉa hè, hai bên đường kích thước hào cáp được chi tiết và cụ thể ở giai đoạn sau.

- Các khu vực xây dựng công trình công cộng ngầm: Các khu vực khai thác phát triển không gian ngầm đô thị trong Khu công nghệ cao sinh học bao gồm: Không gian ngầm công cộng, kỹ thuật, đỗ xe dưới phần đất có chức năng sử dụng đất thương mại dịch vụ, khu công nghệ cao, đào tạo, bệnh viện. Số tầng hầm từ 0 ÷ 5 tầng.

4.4. Phân kỳ đầu tư:

- Tổ chức lập quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư đồng bộ, phân kỳ triển khai phù hợp với nhu cầu phát triển của dự án và khu vực cụ thể như sau:

- + Dự án phát triển hệ thống hạ tầng khung.

- + Dự án nâng cấp cải tạo kênh mương kết hợp xây dựng các kênh thoát nước và hệ thống hồ trung tâm nhằm hạn chế ngập lụt, đồng thời đảm bảo hệ thống thoát nước chung của toàn khu vực.

- + Xây dựng mạng lưới đường giao thông cấp khu vực và nội bộ trong các

khu vực được hoạch định phát triển trong giai đoạn đầu.

- + Xây dựng các công trình phục vụ hoạt động khu công nghệ cao, khu thương mại và dịch vụ, khu lưu trú cho chuyên gia/người lao động, công trình hạ tầng xã hội.

- Việc triển khai đầu tư xây dựng phải đảm bảo hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đồng bộ, đảm bảo khả năng kết nối về giao thông, cấp điện, cấp nước, thoát nước với hệ thống giao thông đô thị, khu vực và các công trình hạ tầng kỹ thuật đầu mối đáp ứng đầy đủ nhu cầu thiết yếu cho người dân.

(Việc phân kỳ đầu tư đối với các dự án thành phần sẽ được xác định cụ thể trong quá trình triển khai lập quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư, báo cáo cấp thẩm quyền xem xét chấp thuận, đảm bảo phù hợp mục tiêu thu hút đầu tư cho Dự án).

4.5. Quy định quản lý:

- Việc quản lý quy hoạch đô thị, quản lý đất đai, đầu tư xây dựng công trình cần tuân thủ quy hoạch và “Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng Khu công nghệ cao Sinh học Hà Nội, tỷ lệ 1/2000” được ban hành kèm theo hồ sơ quy hoạch này. Ngoài ra còn phải tuân thủ quy định theo luật pháp và các quy định hiện hành của Nhà nước và Thành phố; Quy chuẩn xây dựng, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và các quy định hiện hành có liên quan.

- Việc điều chỉnh, thay đổi, bổ sung quy hoạch phải được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

- Trong quá trình triển khai quy hoạch xây dựng có thể áp dụng các tiêu chuẩn, quy phạm nước ngoài và phải được cơ quan có thẩm quyền cho phép.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

- Sở Quy hoạch - Kiến trúc tổ chức kiểm tra và xác nhận hồ sơ, bản vẽ đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng Khu công nghệ cao Sinh học Hà Nội, tỷ lệ 1/2000 phù hợp với Quyết định phê duyệt quy hoạch của UBND Thành phố.

- UBND quận Bắc Từ Liêm chủ trì phối hợp với Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội tổ chức công bố công khai nội dung Quy hoạch phân khu xây dựng Khu công nghệ cao Sinh học Hà Nội, tỷ lệ 1/2000 được duyệt để các tổ chức, cơ quan có liên quan và nhân dân được biết.

- Chánh Thanh tra Sở Xây dựng; Chủ tịch UBND quận Bắc Từ Liêm; Chủ tịch UBND các phường: Tây Tựu, Liên Mạc, Minh Khai, Thụy Phương và Cổ Nhuế 2; Trưởng Ban Quản lý các Khu công nghệ cao và Khu công nghiệp thành phố chịu trách nhiệm: Kiểm tra, giám sát việc xây dựng theo quy hoạch, kịp thời xử lý các trường hợp xây dựng sai quy hoạch (nếu có) theo thẩm quyền và quy định của pháp luật.

- Các Sở: Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Xây dựng, Ban Quản lý các Khu công nghệ cao và Khu công nghiệp 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 quy hoạch phân khu được phê duyệt và hướng dẫn Chủ đầu tư dự án thực hiện các thủ tục về đầu tư dự án, quy hoạch kiến trúc, quản lý đất đai, nghĩa vụ tài chính 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 Bắc Từ Liêm; UBND các phường: Tây Tựu, Liên Mạc, Minh Khai, Thụy Phương và Cổ

Nhuế 2; Ban Quản lý các Khu công nghệ cao và Khu công nghiệp thành phố và các đơn vị có liên quan kiểm tra, xem xét chính xác ranh giới, mốc giới, quy mô diện tích các ô đất trên thực địa, đảm bảo phù hợp quy hoạch, không chồng lấn giữa các dự án, khu vực dân cư hiện có trong khu vực.

- Chủ đầu tư dự án đầu tư căn cứ các nội dung đồ án quy hoạch phân khu đã được phê duyệt, có trách nhiệm liên hệ với các Sở, Ngành, Ban Quản lý các Khu công nghệ cao và Khu công nghiệp thành phố và các cơ quan liên quan của Thành phố để được hướng dẫn triển khai các thủ tục liên quan về dự án đầu tư, quy hoạch kiến trúc, 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: Quy hoạch - Kiến trúc, Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Công thương, Ban Quản lý các Khu Công nghệ cao và Khu Công nghiệp thành phố Hà Nội; Chủ tịch UBND quận Bắc Từ Liêm; Chủ tịch UBND phường Tây Tựu, Chủ tịch UBND phường Liên Mạc, Chủ tịch UBND phường Minh Khai, Chủ tịch UBND phường Thụy Phương, Chủ tịch UBND phường Cổ Nhuế 2; Tổng Giám đốc Công ty TNHH Pacific Land Việt Nam và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

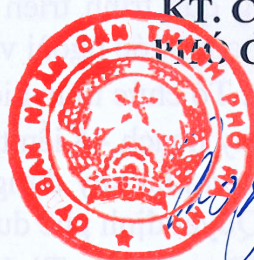
Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Đ/c Chủ tịch UBND TP;
- Các PCT UBND TP;
- VPUBTP: CVP, các PCVP, các phòng: TH, ĐT;
- Lưu VT (bản), ĐT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHỤ CHỦ TỊCH



Dương Đức Tuấn