

Số: 56 /QĐ-CNCHL

Hà Nội, ngày 11 tháng 4 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu xây dựng
tỷ lệ 1/2000 Khu Hỗn hợp - Khu công nghệ cao Hòa Lạc.

TRƯỞNG BAN BAN QUẢN LÝ KHU CÔNG NGHỆ CAO HÒA LẠC

Căn cứ Quyết định số 10/2000/QĐ-TTg ngày 18/01/2000 của Thủ tướng Chính phủ về việc thành lập Ban quản lý Khu Công nghệ cao (CNC) Hòa Lạc trực thuộc Bộ Khoa học, Công nghệ và Môi trường (nay là Bộ Khoa học và Công nghệ);

Căn cứ Quyết định số 1168/QĐ-TTg ngày 10/10/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc chuyển giao Ban Quản lý Khu CNC Hòa Lạc từ Bộ Khoa học và Công nghệ về Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 15/2024/QĐ-UBND ngày 21/02/2024 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 Khu CNC Hòa Lạc;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13; Luật số 62/2020/QH14 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng;

Căn cứ Luật Đất đai số 45/2013/QH13;

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

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 và Nghị định 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/2023 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

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 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 74/2017/NĐ-CP ngày 20/6/2017 của Chính phủ về quy định cơ chế, chính sách đặc thù đối với Khu CNC Hòa Lạc;

Căn cứ Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/07/2020 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc;

Căn cứ Nghị định số 10/2024/NĐ-CP ngày 01/02/2024 của Chính phủ quy định về khu công nghệ cao;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng về quy định hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 705/QĐ-TTg ngày 28/5/2020 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt quy hoạch chung đô thị Hòa Lạc, thành phố Hà Nội đến năm 2030, tỷ lệ 1/10.000;

Căn cứ 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 CNC Hòa Lạc đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 137/QĐ-BXD ngày 06/02/2020 của Bộ Xây dựng về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch hệ thống thu gom nước thải Khu CNC Hòa Lạc từ khu vực phía Nam Đại lộ Thăng Long về khu vực xử lý nước thải phía Bắc Đại lộ Thăng Long;

Căn cứ Quyết định số 2392/QĐ-UBND ngày 26/5/2015 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội về việc ủy quyền thực hiện một số nhiệm vụ quản lý nhà nước về quy hoạch, kiến trúc và xây dựng trong Khu CNC Hòa Lạc;

Căn cứ Quy chế phối hợp số 3748/QCPH ngày 21/8/2015 giữa Sở Quy hoạch kiến trúc Hà Nội và Ban Quản lý Khu CNC Hòa Lạc trong quản lý nhà nước về quy hoạch xây dựng và kiến trúc;

Căn cứ Quyết định số 38/2023/QĐ-UBND ngày 29/12/2023 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội về việc 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 Quyết định số 2113/QĐ-UBND ngày 22/5/2012 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội về việc điều chỉnh các Quyết định thu hồi đất tại các xã Thạch Hoà, Tân Xã, Hạ Bằng, Bình Yên, Đông Trú, huyện Thạch Thất và xã Phú Cát, huyện Quốc Oai giao cho Ban Quản lý để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu CNC Hòa Lạc theo Quy hoạch điều chỉnh tại Quyết định số 621/QĐ-TTg ngày 23/5/2008 của Thủ tướng Chính phủ;

Căn cứ Quyết định số 203/QĐ-CNCHL ngày 30/12/2011 của Ban Quản lý về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu Dịch vụ tổng hợp 1 - Khu CNC Hòa Lạc;

Căn cứ Quyết định số 75/QĐ-CNCHL ngày 16/6/2021 của Ban Quản lý về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Công nghệ cao 2 - Khu CNC Hòa Lạc;

Căn cứ văn bản số 568/CNCHL-QHXDMT ngày 04/10/2023 của Ban Quản lý Khu CNC Hòa Lạc báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội về việc triển khai điều chỉnh quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 một số khu chức năng thuộc Khu CNC Hòa Lạc;

Căn cứ văn bản số 6142/QHKT-ĐTVT ngày 06/12/2023 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc về việc triển khai thực hiện công tác về quy hoạch xây dựng theo chức năng, nhiệm vụ, thẩm quyền tại Khu CNC Hòa Lạc;

Căn cứ văn bản số 125/PC07-Đ2 ngày 03/4/2024 của Phòng cảnh sát Phòng cháy chữa cháy và Cứu nạn cứu hộ - Công an Thành phố Hà Nội góp ý về giải pháp PCCC đối với Đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu Hỗn hợp - Khu CNC Hòa Lạc;

Căn cứ văn bản số 995/QHKT-ĐTVT-HTKT ngày 12/3/2024 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc về việc tham gia ý kiến góp ý Đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu Hỗn hợp - Khu CNC Hòa Lạc;

Căn cứ văn bản số 93/UBND ngày 01/4/2024 của Ủy ban nhân dân xã Phú Cát huyện Quốc Oai về ý kiến cơ quan, tổ chức và đại diện cộng đồng dân cư có liên quan trong quá trình lập Đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu Hỗn hợp - Khu CNC Hòa Lạc;

Căn cứ văn bản số 46/UBND ngày 04/4/2024 của Ủy ban nhân dân xã Thạch Hòa huyện Thạch Thất về ý kiến cơ quan, tổ chức và đại diện cộng đồng dân cư có liên quan trong quá trình lập Đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu Hỗn hợp - Khu CNC Hòa Lạc;

Căn cứ các ý kiến góp ý tại cuộc họp ngày 13/3/2024 của Hội đồng thẩm định Đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu Hỗn hợp - Khu CNC Hòa Lạc được thành lập theo Quyết định số 19/QĐ-CNCHL ngày 21/02/2024 của Ban Quản lý;

Căn cứ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD; các tiêu chuẩn thiết kế và các văn bản, tài liệu pháp lý có liên quan;

Căn cứ Bản đồ hiện trạng tỷ lệ 1/2000 Khu Hỗn hợp do Công ty Cổ phần Tư vấn Quy hoạch đô thị và Kiến trúc Việt Nam đo vẽ tháng 01/2024 và Công ty Cổ phần tư vấn khảo sát và phát triển đô thị Việt Nam giám sát khảo sát đo đạc;

Căn cứ Quyết định số 126/QĐ-CNCHL ngày 20/7/2018 của Ban Quản lý Khu CNC Hòa Lạc về việc phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu Hỗn hợp - Khu CNC Hòa Lạc;

Căn cứ văn bản số 70/VP ngày 08/4/2024 của Văn phòng Ban Quản lý về việc trình thẩm định, phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu Hỗn hợp và hồ sơ Đồ án quy hoạch kèm theo văn bản số 36/CV-SJVN ngày 05/4/2024 của Công ty Liên doanh Sunjin Việt Nam;

Căn cứ Báo cáo thẩm định Đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu Hỗn hợp của Ban Quy hoạch, Xây dựng và Môi trường thuộc Ban Quản lý Khu Công nghệ cao Hòa Lạc;

Theo đề nghị của Giám đốc Ban Quy hoạch Xây dựng và Môi trường.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu Hỗn hợp - Khu CNC Hòa Lạc (kèm theo Hồ sơ Đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu) với các nội dung chính sau:

1. Tên đồ án: Điều chỉnh quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu Hỗn hợp - Khu CNC Hòa Lạc.

2. Đơn vị tổ chức lập quy hoạch: Văn phòng Ban Quản lý.

3. Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Công ty liên doanh SUNJIN Việt Nam

4. Nội dung điều chỉnh quy hoạch:

4.1. Phạm vi, quy mô, diện tích khu vực điều chỉnh quy hoạch

a) Phạm vi, ranh giới: khu vực lập quy hoạch chia làm 03 khu vực có phạm vi, ranh giới cụ thể như sau:

- Khu Hỗn hợp 1 (lô đất HH1) tại khu vực phía Bắc Đại lộ Thăng Long và có ranh giới cụ thể như sau:

+ Phía Bắc và phía Đông: giáp tuyến đường số 3 và tuyến đường B.

+ Phía Tây: giáp tuyến đường số 5.

+ Phía Nam: giáp Khu Giải trí và Thể dục thể thao.

- Khu Hỗn hợp 2 (gồm các lô đất HH2, HH3, HH4 và HH5) tại khu vực phía Bắc Đại lộ Thăng Long và có ranh giới cụ thể như sau:

+ Phía Đông: giáp Khu Công nghiệp công nghệ cao.

+ Phía Tây và phía Nam: giáp tuyến đường số 5.

+ Phía Bắc: giáp tuyến đường C*.

- Khu Hỗn hợp 3 (gồm các lô đất HH6, HH7) tại khu vực phía Nam Đại lộ Thăng Long và có ranh giới cụ thể như sau:

+ Phía Đông: giáp dải cây xanh tuyến đường B1, tuyến đường B3.

+ Phía Tây: giáp tuyến đường E2, khu dân cư xã Phú Cát

+ Phía Nam: giáp khu dân cư xã Phú Cát.

+ Phía Bắc: giáp tuyến đường D1, B3, E2.

b) Quy mô, diện tích:

- Quy mô diện tích khu vực nghiên cứu lập điều chỉnh quy hoạch: khoảng 102,98 ha.

- Quy mô diện tích khu vực lập điều chỉnh quy hoạch: khoảng 80,14 ha.

4.2. Quy mô dân số (đến năm 2030): khoảng 16.000 người.

4.3. Chức năng và mục tiêu điều chỉnh quy hoạch phân khu:

a) Chức năng của Khu Hỗn hợp: là khu dịch vụ đa chức năng, cung cấp hạ tầng xã hội và dịch vụ tiện ích bao gồm kinh doanh, thương mại, dịch vụ, trung tâm thương mại, nhà hàng, văn phòng, văn phòng kết hợp lưu trú, căn hộ lưu trú, cơ sở lưu trú, cơ sở y tế, trường mầm non, tiểu học, trung học cơ sở, trung học phổ thông, các dịch vụ dân sinh, công viên cây xanh, bãi đỗ xe...

b) Mục tiêu điều chỉnh quy hoạch phân khu:

- Điều chỉnh ranh giới, quy mô diện tích và dân số của Khu Hỗn hợp cùng với các chỉ tiêu quy hoạch cho phù hợp với quy hoạch sử dụng đất của Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Khu CNC Hòa Lạc đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 899/QĐ-TTg ngày 27/5/2016.

- Điều chỉnh và cập nhật hệ thống hạ tầng kỹ thuật của Khu Hỗn hợp cho

phù hợp với định hướng quy hoạch hạ tầng kỹ thuật của Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Khu CNC Hòa Lạc đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 899/QĐ-TTg ngày 27/5/2016.

- Cập nhật quy hoạch chung đô thị Hòa Lạc, thành phố Hà Nội, tỷ lệ 1/10.000 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 705/QĐ-TTg ngày 28/5/2020, trong đó Khu CNC Hòa Lạc là vùng lõi của đô thị Hòa Lạc.

- Điều chỉnh các nội dung bất cập và không còn phù hợp của Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu Dịch vụ tổng hợp 1 đã được Ban Quản lý phê duyệt tại Quyết định số 203/QĐ-CNCHL ngày 30/12/2011.

- Cập nhật ranh giới, diện tích, mục tiêu, chức năng sử dụng đất của các dự án đã triển khai xây dựng theo Giấy chứng nhận đầu tư/Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư/Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư được Ban Quản lý Khu CNC Hòa Lạc cấp.

4.4. Quy hoạch sử dụng đất:

a) Phạm vi khu vực nghiên cứu quy hoạch có tổng diện tích 1.029.855m² bao gồm: Khu Hỗn hợp theo quy hoạch chung xây dựng có diện tích 801.464m² và một phần đất hạ tầng, cây xanh và mặt nước liền kề theo quy hoạch chung xây dựng có diện tích 228.391m².

b) Hiện trạng sử dụng đất:

- Đất đã có dự án đầu tư: Tổng diện tích 63.456m², chiếm tỷ lệ khoảng 7,9% diện tích Khu Hỗn hợp. Mật độ xây dựng khoảng 30%-45%; tầng cao từ 1-11 tầng; hệ số sử dụng đất 0,6 - 2,6 lần. Bao gồm: Dự án Khu Trung tâm thương mại và dịch vụ (FBS) có diện tích 19.246m² được bố trí tại lô đất HH3; Dự án Hệ thống dịch vụ nhà hàng, cửa hàng tiện ích, cửa hàng kinh doanh đồ ăn nhanh và cà phê Twiter Beans có diện tích 8.663m² được bố trí tại lô đất HH5; Dự án Trung tâm thương mại, dịch vụ và giới thiệu sản phẩm nội thất HHPD có diện tích 9.929m² được bố trí tại lô đất HH5; Dự án Trường TH, THCS, THPT TH True Education có diện tích 25.618m² được bố trí tại lô đất HH5.

- Đất chưa có dự án đầu tư: diện tích 738.008m² chiếm tỷ lệ khoảng 92,1% diện tích Khu hỗn hợp. Mật độ xây dựng khoảng 25%-60%; tầng cao từ 2-17 tầng; hệ số sử dụng đất tối thiểu từ 0,6 - 3,5 lần.

c) Cơ cấu sử dụng đất:

- Đất thương mại, dịch vụ: diện tích 638.289m² chiếm tỷ lệ 79,64% diện tích Khu Hỗn hợp, bao gồm các ô đất có chức năng dịch vụ gồm kinh doanh, thương mại, dịch vụ, trung tâm thương mại, nhà hàng, văn phòng, văn phòng kết hợp lưu trú, căn hộ lưu trú, cơ sở lưu trú, bệnh viện, cơ sở y tế chất lượng cao, trung tâm chăm sóc sức khỏe, cơ sở giáo dục, trường mầm non, trường tiểu học, trường trung học cơ sở, trường trung học phổ thông và dịch vụ dân sinh,... Đất thương mại, dịch vụ được bố trí đều trên toàn Khu Hỗn hợp với các khối nhà thấp từ 2-7 tầng kết hợp với các công trình cao tầng từ 11-17 tầng và không vượt quá chiều cao tính không quy định tại vị trí khu đất. Mật độ xây dựng 25% - 60%; hệ số sử dụng đất tối thiểu từ 0,6 - 3,6 lần.

- Đất sử dụng vào mục đích công cộng:

+ Gồm đất cây xanh công viên, mặt nước công cộng: diện tích đất 100.965m² chiếm tỷ lệ 12,60% diện tích Khu Hỗn hợp, bao gồm các ô đất được bố trí rải rác trên toàn khu, mật độ xây dựng tối đa là 5%, tầng cao 1 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 0,1 lần.

+ Đất giao thông: đất giao thông là 62.210 m² chiếm tỷ lệ 7,76% diện tích Khu Hỗn hợp; đất bãi đỗ xe là 10.268m² chiếm tỷ lệ 1,28% diện tích Khu Hỗn hợp, bao gồm các ô đất được bố trí rải rác tại lô HH2, HH3 và HH5.

Bảng 1: Tổng hợp chức năng sử dụng đất

TT	CHỨC NĂNG	DIỆN TÍCH Ô ĐẤT	TỶ LỆ	GHI CHÚ
		M2	%	
TỔNG CỘNG		1.029.855		
A	KHU HỖN HỢP	801.464	100,00	
I	ĐẤT THƯƠNG MẠI, DỊCH VỤ	638.306	79,64	
1	Đất xây dựng cơ sở kinh doanh, thương mại, dịch vụ, trung tâm thương mại, nhà hàng, văn phòng, văn phòng kết hợp lưu trú, căn hộ lưu trú, cơ sở lưu trú, dịch vụ dân sinh.	498.372	62,21	
2	Đất xây dựng bệnh viện, cơ sở y tế chất lượng cao, trung tâm chăm sóc sức khỏe.	41.155	5,13	
3	Đất xây dựng trường mầm non, tiểu học, trung học cơ sở, trung học phổ thông.	98.779	12,32	
II	ĐẤT SỬ DỤNG VÀO MỤC ĐÍCH CÔNG CỘNG	163.158	20,36	
1	Đất cây xanh, mặt nước	100.965	12,60	Cây xanh, mặt nước công cộng kết hợp đường đi bộ để kết nối giữa các khu vực.
2	Đất giao thông, bãi đỗ xe	62.193	7,76	Bãi đỗ xe cao tầng (tối đa 5 tầng), tích hợp quản lý thông minh, giao thông kết nối.
B	ĐẤT SỬ DỤNG VÀO MỤC ĐÍCH CÔNG CỘNG CỦA KHU CNC HÒA LẠC THEO QUY HOẠCH CHUNG	228.391		
I	Đất cây xanh, mặt nước	47.135		
II	Đất giao thông	181.256		
C	DÂN SỐ (người)	16.000		

Bảng 2: Tổng hợp chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất

STT	KÝ HIỆU	CHỨC NĂNG	DIỆN TÍCH Ô ĐẤT (M2)	MĐXD (%)		TẦNG CAO		HS SĐĐ	DÂN SỐ
				Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa		
TỔNG DIỆN TÍCH KHU VỰC NGHIÊN CỨU QUY HOẠCH			1.029.855	Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	16.000
KHU HỖN HỢP			801.464						
A	KHU HỖN HỢP SỐ 1		138.950						
I	HH1		115.402						3.100
1	H1.1	Đất cơ sở lưu trú, căn hộ lưu trú, văn phòng, dịch vụ, thương mại	52.496	30	60	3	17	3,5	2.450
2	H1.2	Đất cơ sở lưu trú, căn hộ lưu trú, thương mại	25.633	25	60	3	7	0,6	650
3	CX1.1	Đất cây xanh công viên, mặt nước	31.909						
4	CX1.2	Đất cây xanh công viên	5.364	5		1			
II	LK1		23.548						
1	GTLK1	Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật	23.548						
B	KHU HỖN HỢP SỐ 2		811.248						
I	HH2		196.573						6.100
1	H2.1	Đất cơ sở kinh doanh thương mại, dịch vụ, văn phòng	38.723	30	60	3	17	3,5	
2	H2.2	Đất cơ sở kinh doanh thương mại, dịch vụ, văn phòng	49.763	30	60	3	17	3,5	
3	H2.3	Đất căn hộ lưu trú, cơ sở lưu trú, văn phòng	44.995	30	60	3	15	3,5	3.600
4	H2.4	Đất căn hộ lưu trú, cơ sở lưu trú, văn phòng, dịch vụ, thương mại, dịch vụ giáo dục	33.852	30	60	3	15	3,5	2.500
5	CX2.1	Đất cây xanh công viên	4.538	5		1			
6	CX2.2	Đất cây xanh công viên	4.418	5		1			
7	GT1	Đất giao thông	20.284						
II	HH3		159.442						6.700
1	H3.1	Đất cơ sở lưu trú, căn hộ lưu trú, văn phòng	44.461	30	60	3	15	3,4	3.600
2	H3.2 (VP13)	Đất cơ sở lưu trú, căn hộ lưu trú, kinh doanh thương mại, dịch vụ, văn phòng	19.246	30	60	3	17	2,6	1.500

		(Trung tâm thương mại và dịch vụ FBS)							
3	H3.3	Đất cơ sở lưu trú, căn hộ lưu trú, văn phòng	19.920	30	60	3	17	3,3	1.600
4	H3.4	Đất dịch vụ giáo dục (Trường TH-THCS-THPT)	26.007	30	40	2	5	1,2	
5	CX3.1	Đất cây xanh công viên	24.458	5		1			
6	CX3.2	Đất cây xanh công viên	17.242	5		1			
7	P1	Đất bãi đỗ xe	8.108	80		3	5		
III	HH4		46.154						
1	HH4	Đất cơ sở kinh doanh, thương mại, dịch vụ	46.154	30	60	3	7	1,5	-
IV	HH5		224.650						100
1	H5.1	Đất cơ sở kinh doanh, thương mại, dịch vụ, văn phòng	43.513	30	60	3	7	2,4	
2	H5.2 (DV04)	Đất cơ sở kinh doanh, thương mại, dịch vụ, văn phòng kết hợp lưu trú (Hệ thống nhà hàng, cửa hàng tiện ích Twiter Beans)	8.663	30	60	2	7	1,3	100
3	H5.3 (DV05)	Đất cơ sở kinh doanh thương mại, dịch vụ, văn phòng (Trung tâm thương mại, dịch vụ và giới thiệu sản phẩm nội thất HHPD)	9.929	30	60	2	7	0,6	
4	H5.4	Đất cơ sở kinh doanh thương mại, dịch vụ, văn phòng	46.614	30	60	3	7	2,4	
5	H5.5	Đất bệnh viện, cơ sở y tế chất lượng cao, trung tâm chăm sóc sức khỏe	41.155	30	60	3	7	2,4	
6	H5.6 (GD01, GD02)	Đất dịch vụ giáo dục (Trường TH, THCS, THPT TH True Education)	25.618	30	40	2	5	1,0	
7	H5.7	Đất dịch vụ giáo dục (Trường MN-TH-THCS-THPT)	25.500	30	40	2	5	1,2	
8	CX5.1	Đất cây xanh công viên	3.970	5		1			
9	CX5.2	Đất cây xanh công viên	6.700	5		1			
10	GT2	Đất giao thông	10.828						

11	P2	Bãi đỗ xe	2.160	80	1	2		
V	LK2		184.429					
1	CXLK	Đất cây xanh công viên theo quy hoạch chung	23.620					
2	MNLK	Đất cây xanh mặt nước theo quy hoạch chung	19.555					
3	GTLK2	Đất giao thông theo quy hoạch chung	141.254					
C	KHU HỖN HỢP SỐ 3		79.657					
I	HH6		21.654					
1	HH6	Đất dịch vụ giáo dục (Trường TH-THCS-THPT)	21.654	30	40	2	5	1,2
II	HH7		37.589					
1	H7.1	Đất cơ sở kinh doanh, thương mại, dịch vụ dân sinh	9.891	40	60	2	7	1,2
2	H7.2	Đất cơ sở kinh doanh, thương mại, dịch vụ dân sinh	4.519	40	60	2	7	1,2
3	CX7.1	Đất cây xanh công viên	1.823	5		1		
4	CX7.2	Đất cây xanh công viên	543	5		1		
5	GT3	Đất dự kiến mở rộng đường giao thông khu vực	20.813					
III	LK3		20.414					
1	CX, MN	Đất cây xanh công viên, mặt nước theo quy hoạch chung	3.960					
2	GTLK3	Đất giao thông theo quy hoạch chung	16.454					

4.5. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

a) Các trục, tuyến không gian chính

- Các tuyến đường chính khu vực gồm đường A, B, C, C*, 3, B1, B3 chạy xuyên, tiếp giáp Khu Hỗn hợp, có chức năng kết nối Khu Hỗn hợp với các khu chức năng khác thuộc Khu CNC Hòa Lạc, đồng thời tạo các tuyến cảnh quan cho Khu Hỗn hợp.

- Các tuyến đường khu vực gồm đường 5, 6, 7, 11, D1, D2, E2 chạy bao quanh Khu Hỗn hợp.

- Các khu vực tiếp giáp suối Dứa Gai, suối Con Gái, hồ Tân Xã không gian được mở rộng, chiều cao các công trình được nghiên cứu cụ thể trong các đề án quy hoạch chi tiết xây dựng nhằm khai thác tối đa lợi thế về tự nhiên cây

xanh, mặt nước. Xây dựng kè hồ Tân Xã đồng nhất với hệ thống kè hồ đã xây dựng tại Khu CNC Hòa Lạc.

b) Các khu vực không gian mở, điểm nhấn cảnh quan của khu vực

- Các dải cây xanh trung tâm là không gian cảnh quan mở của khu vực quy hoạch. Tại khu vực này tổ chức liên hoàn các công trình dịch vụ, nơi tổ chức các sự kiện văn hóa, giải trí,...

- Khu vực dọc theo suối Dừa Gai và hồ Tân Xã được bố trí các công trình thấp tầng, trên mái công trình được tổ chức các không gian cây xanh, sân vườn tạo mảng cây xanh hòa cùng không gian mặt nước. Các công trình cao tầng được xây dựng bám theo tuyến đường nội bộ giáp Khu Trung tâm nhằm khai thác tối đa lợi thế, hạn chế tác động của tầng cao đến cảnh quan tự nhiên khu vực hồ và suối.

c) Các yêu cầu về tổ chức kiến trúc cảnh quan cụ thể

- Đối với các ô đất xây dựng công trình, các chỉ tiêu kiến trúc, quy hoạch và chức năng sử dụng đất được quy định cụ thể cho từng ô đất tại “Bảng 2: Tổng hợp chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất” và cần được tuân thủ khi thiết kế công trình.

- Hình dáng, kích thước của các công trình kiến trúc trong bản vẽ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan của Đồ án quy hoạch có tính chất định hướng và sẽ được xác định cụ thể ở giai đoạn quy hoạch chi tiết 1/500, lập dự án đầu tư xây dựng với điều kiện:

+ Công trình xây dựng tại các lô đất cần tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, các tiêu chuẩn thiết kế và các quy định hiện hành khác.

+ Mật độ xây dựng công trình tối đa, tối thiểu phải đáp ứng theo quy định đã được xác lập trong quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất. Tùy từng chức năng sử dụng và vị trí cụ thể mật độ xây dựng công trình tối đa, tối thiểu phải tuân thủ tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

+ Tầng cao công trình tối đa, tối thiểu phải đáp ứng theo quy định đã được xác lập trong quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất.

Bảng 3: Tổng hợp chỉ tiêu về kiến trúc cảnh quan

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu
A	Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất		
1	Mật độ xây dựng		
	Đất xây dựng cơ sở kinh doanh, thương mại, dịch vụ, văn phòng, cơ sở lưu trú, công trình nhà hàng, trường học, y tế, dịch vụ dân sinh.	%	25 - 60
	Đất cây xanh, công viên.	%	Tối đa 5%
2	Tầng cao công trình	%	
	Công trình dân dụng	tầng	Không vượt quá chiều cao tính

			không tại vị trí lô đất
	Công trình hạ tầng kỹ thuật	tầng	1
	Công trình bãi đỗ xe	tầng	Tối đa 5
3	Hệ số sử dụng đất của từng lô đất	lần	Tối đa 12,5
B	Khoảng lùi xây dựng		
1	Công trình 3 tầng tiếp giáp đường	m	5
2	Công trình > 3 tầng tiếp giáp đường	m	10
3	Công trình tiếp giáp hồ, suối	m	Tối thiểu 7m
4	Tiếp giáp lô đất khác	m	4

4.6. Về quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

a) Quy hoạch giao thông

- Giao thông cơ giới: ngoài các tuyến đường giao thông chung theo Quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5000 Khu CNC Hòa Lạc đến năm 2030 đã và đang được đầu tư xây dựng, bổ sung thêm 01 tuyến đường nội khu có mặt cắt 20,5m (nối đường 7 và đường 5) và 01 tuyến đường kết hợp hành lang cây xanh nối đường C* với đường A. Ngoài ra còn bố trí dải cây xanh dự phòng mở rộng tuyến đường B3 theo quy hoạch chung khu đô thị Hòa Lạc.

- Giao thông tĩnh: Bố trí gần các khu vực lõi trung tâm, gắn kết với các không gian công cộng, cây xanh. Giao thông tĩnh gồm bãi đỗ xe công cộng cho Khu Hỗn hợp và tính toán một phần nhu cầu vãng lai. Bãi đỗ xe cao tầng phải đảm bảo mật độ xây dựng theo quy định, tầng cao công trình theo không gian kiến trúc cảnh quan khu vực, diện tích quy đổi theo quy chuẩn.

+ Các khu vực dành riêng cho người đi bộ, các khu cây xanh, công viên vui chơi và tổ chức các hoạt động tập thể.

+ Bố trí 02 bãi đỗ xe với quy mô khoảng 1,0 ha gần với khu vực tập trung hoạt động kinh doanh thương mại, khu vực đi bộ, khu cây xanh công cộng, khu vực trường học.

+ Trong khu vực bố trí bãi đỗ xe, tổ chức hạ tầng kỹ thuật phục vụ sử dụng phương tiện giao thông không khói, sinh thái như trạm sạc điện, dịch vụ kiểm định, bảo dưỡng,... Ngoài ra, tại các khu vực cây xanh tập trung, dải cây xanh có diện tích lớn dọc theo các tuyến đường trong Khu Hỗn hợp có thể nghiên cứu bố trí các trạm sạc điện.

b) Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật:

- Được quy định tại bản vẽ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng của đồ án quy hoạch và quy định quản lý quy hoạch.

- Hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật trùng với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường.

c) Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

- Quy hoạch san nền:

+ Tận dụng địa hình tự nhiên, không đào đắp địa hình tự nhiên quá lớn, không chênh lệch quá lớn với cao độ hạ tầng chung hiện có, đảm bảo hài hòa cảnh quan chung đặc biệt khu vực hồ Tân Xã và suối Dừa Gai.

+ Cao độ san nền thấp nhất: 11,40m.

+ Cao độ san nền cao nhất: 18,60 m.

- Quy hoạch thoát nước mưa:

+ Dọc theo các tuyến đường đã được xây dựng đều có hệ thống thoát nước mưa hiện trạng bằng cống tròn BTCT, kích thước từ D600mm đến D2000mm. Bổ sung thêm các cống D600-D2000 để đồng bộ hạ tầng thoát nước mưa.

+ Bố trí hệ thống cống thoát nước mưa chính theo hệ thống giao thông nội bộ, toàn bộ các lưu vực thoát nước mưa thuộc các khu hỗn hợp được đầu nối vào các tuyến cống này, sau đó đầu nối vào mạng lưới thoát nước mưa hiện có của Khu CNC Hòa Lạc.

+ Tại các khu vực tiếp giáp hồ Tân Xã và suối Dừa Gai, ưu tiên lưu vực thoát nước được phân bổ về phía hồ và suối.

d) Quy hoạch cấp nước:

- Dọc theo các tuyến đường đã được xây dựng đều có hệ thống cấp nước hiện trạng, kích thước từ D100mm đến 700mm. Bổ sung thêm các cống HPDE D110 - D300 để đồng bộ hệ thống cấp nước.

- Tiêu chuẩn nước cấp:

+ Nước cấp sinh hoạt: 150lít/người/ngày đêm.

+ Nước tưới cây rửa đường: 0,5lít/m².

+ Nước cho khu dịch vụ công cộng: 2.0lít/m².

+ Nước cho khu văn phòng: 20lít/25m² hoặc 25lít/người/ngày.

- Tổng nhu cầu cấp nước: khoảng 3.690 m³/ng.đ.

đ) Thoát nước thải và quản lý chất thải rắn:

- Thoát nước thải:

+ Tổng nhu cầu thoát nước tính bằng 80% tổng nhu cầu cấp nước.

+ Mạng lưới thoát nước thải dùng cống tròn BTCT, HPDE đi trên hè, có đường kính cống D300 đến D750 với chiều sâu chôn ống tối thiểu là 0.7m tính từ mặt hè (mặt đường) đến đỉnh ống.

- Chất thải rắn:

+ Phân loại rác tại nguồn để thuận tiện cho việc thu gom, vận chuyển và tái sử dụng.

+ Trong các khu vực công cộng đặt các thùng rác nhỏ có nắp đậy kín đảm bảo vệ sinh môi trường, khoảng cách 100m/1 thùng.

+ Rác thải được thu gom và vận chuyển đến nơi xử lý theo quy định.

g) Quy hoạch năng lượng, cấp điện và thông tin liên lạc:

- Năng lượng: bố trí trạm cung cấp nhiên liệu tại các khu đất có các chức năng như bãi đỗ xe, đất công cộng, đất thương mại dịch vụ,... Vị trí, quy mô trạm cung cấp nhiên liệu đảm bảo tuân thủ các yêu cầu về khoảng cách an toàn giao thông, PCCC theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành và sẽ được xác định cụ thể trong quá trình lập quy hoạch chi tiết hoặc theo các dự án đầu tư được duyệt.

- Cấp điện:

+ Nguồn cấp từ 02 trạm biến áp: 110/35/22kV 3x63MVA và 110kV CNC2 2 x63MVA hiện có. Trong tương lai trạm sẽ được cấp thêm nguồn thứ hai được lấy từ trạm biến áp Hòa Lạc 220/110-3x250MVA (theo sơ đồ định hướng cấp điện huyện Thạch Thất đến năm 2030).

+ Lưới điện trung thế: từ các tuyến cáp ngầm 22kV và RMU hiện có kết hợp với các tuyến cáp ngầm 22kV và RMU bổ sung dọc theo các tuyến đường.

+ Tổng nhu cầu công suất điện dự kiến: khoảng 95MVA.

- Chiếu sáng:

+ Nguồn cấp điện cho hệ thống chiếu sáng đường: được lấy từ tuyến cáp trung thế 22kV hiện có, các TBA chiếu sáng hiện có và bổ sung các TBA chiếu sáng mới công suất 30kVA 22/0.4kV cấp nguồn cho chiếu sáng và bãi đỗ xe.

+ Đèn chiếu sáng các khu vực công cộng trong Khu Hỗn hợp là đèn LED

- Thông tin liên lạc:

+ Nguồn cấp được lấy từ Tòa nhà Viễn thông/IDC-VNPT.

+ Xây dựng hệ thống hào cáp đồng bộ với các hạ tầng kỹ thuật khác.

+ Các trạm BTS viễn thông sẽ được nghiên cứu, bổ sung trong các quy hoạch chuyên ngành viễn thông và dự kiến được tích hợp vào đất giao thông, cây xanh, các khu vực công cộng,...

Bảng 4: Tổng hợp chỉ tiêu quy hoạch hạ tầng kỹ thuật

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu
1	Cấp nước	l/ng.ngđ	
	Các công trình lưu trữ	l/ng.ngđ	≥150
	Công trình dịch vụ, thương mại, triển lãm, văn phòng	l/m ² sàn - ng.đêm	2,5
	Trường học	l/hs-ngđ	20 - 100
	Tưới cây	l/m ² - ngđ	3
	Rửa đường	l/m ² - ngđ	0,5
2	Thoát nước thải	% lượng nước cấp SH	80% Qsh
3	Cấp điện	W/m ² sàn	
	Công trình dịch vụ thương mại, văn phòng	W/m ² sàn	≥ 85
	Công trình lưu trữ	Kw/căn hộ	≥ 4
	Trường học, công trình y tế	W/m ² sàn	0,25-0,65
	Chiếu sáng đường, khu cây xanh	Kw/Km	7 - 15
4	Chất thải rắn		
	Công trình lưu trữ	kg/người/ng.đ	1,1
	Công trình dịch vụ thương mại, văn phòng	kg/người/ng.đ	
5	Giao thông, bãi đỗ xe		
	Đường giao thông	%	18

4.7. Quy hoạch không gian xây dựng ngầm:

a) Hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngầm: Gồm các hạ tầng kỹ thuật ngầm hiện có như hệ thống tuynel, hào kỹ thuật, các hệ thống đường dây, đường ống cấp thoát nước, cấp điện, thông tin liên lạc.

b) Không gian ngầm trong các lô đất dự án: Phần ngầm của các công trình xây dựng trên mặt đất (trung tâm thương mại, cơ sở kinh doanh thương mại, dịch vụ, văn phòng, cơ sở lưu trú,...), sẽ được xác định theo các đồ án quy hoạch chi tiết của các dự án đầu tư. Việc xây dựng phần ngầm của các công trình phải trong chỉ giới xây dựng, tuân thủ các tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam, quy định hiện hành của Nhà nước.

4.8. Đề xuất các giải pháp bảo vệ môi trường:

- Giảm thiểu ô nhiễm môi trường nước: tạo hành lang bảo vệ hồ Tân Xã và suối Dứa Gai; cấm mọi hình thức xả thải không qua xử lý trực tiếp ra nguồn nước.

- Giảm thiểu ô nhiễm môi trường không khí, tiếng ồn: trồng cây xanh cách ly xung quanh khu đất, bao quanh các bãi xe, trạm xử lý nước thải, các tuyến đường giao thông,... của từng dự án đầu tư cụ thể.

- Giảm thiểu ô nhiễm môi trường đất: sử dụng đất hợp lý, phân kỳ đầu tư phù hợp.

- Khi triển khai dự án đầu tư, chủ đầu tư phải tuân thủ các phương án bảo vệ môi trường theo quy định của Luật Bảo vệ môi trường và quy định của Khu CNC Hòa Lạc.

5. Quy định quản lý:

- Việc quản lý đất đai, đầu tư, xây dựng Khu Hỗn hợp cần tuân thủ quy hoạch và “*Quy định quản lý theo đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu Hỗn hợp*” được ban hành kèm theo hồ sơ quy hoạch này. Ngoài ra còn phải tuân thủ quy định tại các Luật và các quy định hiện hành của Nhà nước và Thành phố Hà Nội; các tiêu chuẩn và quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

- 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.

6. Tiến độ, ưu tiên đầu tư và nguồn vốn thực hiện

6.1. Tiến độ và ưu tiên đầu tư:

- Năm 2024 - 2026: Hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng, chuẩn bị đầu tư dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu Hỗn hợp.

- Năm 2026 - 2030: Hoàn thành đồng bộ hệ thống giao thông, hạ tầng kỹ thuật để khớp nối với hệ thống chung của khu vực; hoàn thành các công trình hạ tầng xã hội và tiện ích thiết yếu (trường học, công viên cây xanh,...)

- Tiến độ đầu tư xây dựng công trình tại các ô đất được thực hiện theo quy định tại Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư/Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư/ các văn bản phê duyệt của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

6.2. Nguồn vốn đầu tư xây dựng:

- Vốn ngân sách nhà nước
- Vốn huy động hợp pháp khác

Điều 2. Trên cơ sở đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu Hỗn hợp - Khu CNC Hoà Lạc được phê duyệt:

1. Ban Quản lý Khu Công nghệ cao Hoà Lạc giao cho Ban Quy hoạch, Xây dựng và Môi trường, Văn phòng Ban phối hợp các cơ quan liên quan tổ chức công bố quy hoạch.

2. Đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu Hỗn hợp được phê duyệt là căn cứ để xác định các dự án đầu tư xây dựng, để quản lý quy hoạch và thu hút đầu tư; tạo cơ sở pháp lý cho Ban Quản lý trong công tác xét duyệt các dự án đầu tư vào Khu Hỗn hợp và thực hiện công tác quản lý xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký. Các Ông/ Bà Giám đốc: Ban Quy hoạch, Xây dựng và Môi trường, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- UBND TP Hà Nội (để b/c);
- Sở Quy hoạch - Kiến trúc;
- Q. Trưởng ban (để b/c);
- Các Phó trưởng ban;
- Văn phòng ban, Ban HTĐT (để p/h);
- Lưu VT, QHXDMT.

**KT. TRƯỞNG BAN
PHÓ TRƯỞNG BAN**

Lê Thanh Sơn