

Số : /QĐ- CNCHL

Hà Nội, ngày tháng 03 năm 2010

Quyết định

Về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu Nhà ở kết hợp văn phòng - 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 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 98/QĐ-TTg ngày 27/07/2009 của Thủ tướng Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Ban quản lý Khu công nghệ cao Hòa Lạc trực thuộc Bộ Khu công nghệ cao Hòa Lạc;
- Căn cứ Nghị định số 08/2005/ND-CP ngày 24/01/2005 của Chính phủ về quy hoạch xây dựng;
- Căn cứ Quyết định số 03/2008/QĐ-BXD ngày 31/03/2008 của Bộ Xây dựng ban hành quy định nội dung thể hiện bản vẽ, thuyết minh đối với Nhiệm vụ và Đồ án quy hoạch xây dựng;
- Căn cứ Thông tư số 07/2008/TT-BXD ngày 07/04/2008 của Bộ Xây dựng hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng;
- Căn cứ Quyết định số 621/QĐ-TTg ngày 23/5/2008 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt quy hoạch chung điều chỉnh xây dựng Khu công nghệ cao Hòa Lạc;
- Căn cứ Quyết định số 2896/QĐ-UBND ngày 26/12/2008 của UBND thành phố Hà Nội về việc uỷ quyền cho Ban quản lý Khu công nghệ cao Hòa Lạc thẩm định, phê duyệt Nhiệm vụ và Đồ án quy hoạch chi tiết các khu chức năng và thẩm định thiết kế cơ sở các dự án đầu tư trong Khu công nghệ cao Hòa Lạc;
- Căn cứ công văn số 620/CNCHL-QHXDMT của Ban quản lý Khu công nghệ cao Hòa Lạc về việc giới thiệu địa điểm và trách nhiệm lập quy hoạch chi tiết 1/500 Khu Nhà ở kết hợp văn phòng thuộc Khu công nghệ cao Hòa Lạc;
- Xét Tờ trình số 01/TTr- QH-HL01 ngày 04/03/2010 của 3 đơn vị: (...), Tổng Công ty xây dựng (...), Tổng Công ty (...) về việc xin phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu Nhà ở kết hợp văn phòng thuộc Khu công nghệ cao Hòa Lạc;

- Căn cứ văn bản số 93/CNCHL-QHXDMT ngày 30/03/2010 của Ban quản lý Khu công nghệ cao Hoà Lạc về việc thẩm định Nhiệm vụ QHCT 1/500 Khu Nhà ở kết hợp văn phòng;

- Căn cứ hồ sơ Nhiệm vụ QHCT 1/500 Khu Nhà ở kết hợp văn phòng đã được hoàn chỉnh theo ý kiến thẩm định của Ban quản lý Khu công nghệ cao Hoà Lạc;

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

Quyết định:

Điều 1: Phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu Nhà ở kết hợp văn phòng thuộc Khu công nghệ cao Hoà Lạc với các nội dung chính như sau (kèm theo hồ sơ Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết):

1. Vị trí, quy mô và ranh giới lập quy hoạch:

- Quy mô khu vực quy hoạch: 42 ha

- Vị trí và ranh giới lập quy hoạch:

+ Phía Bắc: Giáp Khu chung cư 1 và Khu dịch vụ tổng hợp 1 - Khu công nghệ cao Hoà Lạc

+ Phía Nam: Giáp đường cao tốc Láng – Hoà Lạc

+ Phía Đông: Giáp đường C của Khu công nghệ cao Hoà Lạc

+ Phía Tây: Giáp quốc lộ 21

- Quy mô dân số khu vực lập quy hoạch: khoảng từ 9000 – 11600 người thường trú (chiếm khoảng 9%-12% dân số thường trú của Khu CNC Hoà Lạc đến năm 2020)

2. Mục tiêu của Quy hoạch chi tiết:

- Cụ thể hoá quy hoạch chung điều chỉnh tỷ lệ 1/5000 Khu Công nghệ cao Hoà Lạc

- Đề xuất các giải pháp quy hoạch phục vụ cho nhu cầu đầu tư cụ thể của Nhà đầu tư, đảm bảo phù hợp với chiến lược và cấu trúc phát triển chung của toàn đô thị, đảm bảo khớp nối về mặt tổ chức không gian và hạ tầng kỹ thuật giữa khu vực lập quy hoạch và khu vực lân cận, đảm bảo tính đồng bộ, hiệu quả và bền vững.

- Xác định được tính chất, chức năng, các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu về sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của khu vực lập quy hoạch

- Đề xuất giải pháp sử dụng đất và bố trí tổng mặt bằng của khu vực quy hoạch, bao gồm: xác định diện tích, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình, vị trí và quy mô các công trình ngầm...

- Đề xuất giải pháp tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan cho trên mặt đất và không gian xây dựng ngầm của khu vực quy hoạch và cho từng lô đất

- Đề xuất giải pháp kiến trúc cho các công trình xây dựng

- Đề xuất giải pháp cung cấp và tổ chức mạng lưới hạ tầng kỹ thuật cho từng lô đất
- Đề xuất các giải pháp thiết kế đô thị
- Xác định các hạng mục ưu tiên đầu tư và nguồn lực để thực hiện
- Xác định danh mục các công trình xây dựng trong khu vực quy hoạch
- Tạo cơ sở pháp lý để quản lý đất đai, quản lý xây dựng đối với các dự án đầu trong khu vực quy hoạch

3. Tính chất, chức năng của khu vực quy hoạch:

Khu Nhà ở kết hợp văn phòng là nơi bố trí các khu ở thấp tầng (biệt thự, nhà liền kề); khu ở cao tầng (chung cư cao tầng, văn phòng), các công trình dịch vụ như siêu thị, bệnh viện, trường học, cây xanh, mặt nước... phục vụ cho cán bộ, người lao động làm việc trong Khu công nghệ cao Hoà Lạc.

4. Cơ cấu sử dụng đất và các chỉ tiêu kinh tế – kỹ thuật chủ yếu:

4.1. Cơ cấu sử dụng đất của toàn Khu Nhà ở kết hợp văn phòng như sau:

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ so với toàn khu vực
1	Đất ở thấp tầng	226.685	54%
	- Đất biệt thự	49.217	12%
	- Đất biệt thự song lập	85.434	20%
	- Đất nhà ở liền kề	92.034	22%
2	Đất ở + văn phòng cao tầng	48.215	11%
	- Đất chung cư cao tầng	30.791	7%
	- Đất văn phòng và khu hỗn hợp	17.425	4%
3	Đất dành cho các công trình dịch vụ đô thị cơ bản	27.900	7%
4	Đất cây xanh + mặt nước	37.400	9%
5	Đất giao thông + hạ tầng khác	79.800	19%
	Tổng	420.000	100%

4.2. Các chỉ tiêu kinh tế – kỹ thuật chủ yếu của toàn Khu Nhà ở kết hợp văn phòng:

- Tầng cao trung bình:
 - + Khu nhà ở thấp tầng: 3-4 tầng
 - + Khu chung cư + văn phòng cao tầng: 20 - 25 tầng

- Mật độ xây dựng thuần:
 - + Khu nhà ở thấp tầng :
 - Biệt thự : 30%-40%
 - Biệt thự song lập : 40%-60%
 - Nhà liền kề : 60% - 80%
 - + Khu chung cư + văn phòng cao tầng: 60% - 75%
- Mật độ xây dựng gộp của cả khu: 40,6% - 45%

5. Phân khu chức năng:

Khu Nhà ở kết hợp văn phòng được chia làm 03 phân khu cho 03 nhà đầu tư với tỷ lệ diện tích như sau:

- Khu đất của (...):
 - + Diện tích đất quy hoạch: 23 ha (Khu A)
 - + Tỷ lệ chiếm đất toàn Khu: 54,8%
- Khu đất của Tổng Công ty xây dựng (...):
 - + Diện tích đất quy hoạch: 8 ha (Khu B)
 - + Tỷ lệ chiếm đất toàn Khu: 19%
- Khu đất của Tổng Công ty (...):
 - + Diện tích đất quy hoạch: 11 ha (Khu C)
 - + Tỷ lệ chiếm đất toàn Khu: 26,2%

Cơ cấu sử dụng đất trong từng phân khu của các Nhà đầu tư:

a) Phân khu A: 23 ha ((...))

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ so với Phân khu A	Diện tích lô đất (m ²)	Tầng cao TB	Mật độ xây dựng
1	Đất ở thấp tầng	124.085	54%			
	- Đất biệt thự	24.817	11%	350 – 500	3	30%
	- Đất biệt thự song lập	49.634	21,5%	180 – 200	3	50% - 60%
	- Đất nhà ở liền kề	49.634	21,5%	100 - 120	3,5 - 4	70% - 80%
2	Đất ở + văn phòng cao tầng	25.415	11%			
	- Đất chung cư cao tầng	17.791	8%		20-25	
	- Đất văn phòng và khu hỗn hợp	7.625	3%		20-25 (khởi đề 4-5 tầng)	75%
3	Đất dành cho các công trình dịch vụ đô thị cơ bản	18.400	8%			
4	Đất cây xanh + mặt nước	18.400	8%			
5	Đất giao thông + hạ tầng khác	43.700	19%			

	Tổng	230.000	100%			42,2% - 43%
--	-------------	----------------	-------------	--	--	--------------------

b) Phân khu B: 08 ha (Tổng Công ty xây dựng (...))

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ so với Phân khu B	Diện tích lô đất (m ²)	Tầng cao TB	Mật độ xây dựng
1	Đất ở thấp tầng	42.400	53%			
	- Đất biệt thự	10.400	13%	350 – 500	3	30% - 40%
	- Đất biệt thự song lập	16.000	20%	180 – 200	3	50% - 60%
	- Đất nhà ở liền kề	16.000	20%	100 – 120	3,5 – 4	60% - 70%
2	Đất ở + văn phòng cao tầng	10.400	13%			
	- Đất chung cư cao tầng	7.200	9%		12	
	- Đất văn phòng và khu hỗn hợp	3.200	4%		20-25 (khởi để 4-5 tầng)	75%
3	Đất dành cho các công trình dịch vụ đô thị cơ bản	4.000	5%			
4	Đất cây xanh + mặt nước	8.000	10%			
5	Đất giao thông + hạ tầng khác	15.200	19%			
	Tổng	80.000	100%			39,9% - 40,7%

c) Phân khu C: 11 ha (Tổng Công ty (...))

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ so với Phân khu B	Diện tích lô đất (m ²)	Tầng cao TB	Mật độ xây dựng
1	Đất ở thấp tầng	59.400	54%			
	- Đất biệt thự	13.200	12%	350 – 500	3	30% - 40%
	- Đất biệt thự song lập	19.800	18%	180 – 200	3	50% - 60%
	- Đất nhà ở liền kề	26.400	24%	80 - 150	3,5 – 4	60% - 70%
2	Đất ở + văn phòng cao tầng	13.200	12%			
	- Đất chung cư cao tầng	6.600	6%		12	60% - 70%
	- Đất văn phòng và khu hỗn hợp	6.600	6%		20-25 (khởi để 4-5 tầng)	75%
3	Đất dành cho các công trình dịch vụ đô thị cơ bản	5.500	5%			
4	Đất cây xanh + mặt nước	11.000	10%			
5	Đất giao thông + hạ tầng khác	20.900	19%			
	Tổng	110.000	100%			44,5% - 45%

6. Các yêu cầu về kiến trúc cảnh quan:

6.1. Yêu cầu về không gian quy hoạch:

- Khu Nhà ở kết hợp văn phòng nằm ngay tại nút giao của đường cao tốc Láng Hoà Lạc và đường 21 và tiếp giáp với Khu Trung tâm của Khu công nghệ cao Hoà Lạc. Do đó, phương án tổ chức không gian của Khu Nhà ở kết hợp văn phòng cần đảm bảo sự hợp lý, hài hoà đảm bảo khớp nối, liên kết với quy hoạch chi tiết của Khu Trung tâm và phương án thiết kế nút giao của 02 tuyến đường nói trên.

- Khu Nhà ở kết hợp văn phòng do 03 Chủ đầu tư khác nhau cùng đầu tư xây dựng cho nên việc tổ chức không gian trên từng phân khu của mỗi chủ đầu tư ngoài việc đáp ứng tính độc lập và công năng sử dụng của từng Chủ đầu tư thành phần vừa phải đảm bảo gắn kết được các phân khu với nhau để tạo một ngôn ngữ quy hoạch chung thống nhất cho toàn Khu Nhà ở kết hợp văn phòng, tránh sự chia cắt và đối lập trong quy hoạch và kiến trúc.

- Trong quá trình nghiên cứu ý tưởng quy hoạch cần đưa ra tối thiểu 2 phương án tổ chức không gian để so sánh và lựa chọn.

6.2. Yêu cầu về kiến trúc công trình:

- Đề xuất giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, thiết kế đô thị cho từng lô đất

- Kiến trúc các công trình trong Khu Nhà ở kết hợp văn phòng phải hiện đại, gắn kết được với thiên nhiên và hài hoà với cảnh quan xung quanh.

- Trong đồ án quy hoạch cần đưa ra một vài mẫu thiết kế nhà biệt thự, nhà liền kề, chung cư cao tầng điển hình để tham khảo.

7. Các yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật:

7.1. San nền và thoát nước mưa:

- Tôn trọng địa hình tự nhiên, san nền cục bộ, tổ chức mặt bằng trên các thềm cao độ khác nhau, được liên hệ và bảo vệ bằng hệ thống taluy hoặc tường chắn.

- Thiết kế hệ thống thoát nước mưa riêng với hệ thống thoát nước thải.

7.2. Giao thông:

- Xác định được mạng lưới đường giao thông đến từng lô đất, mặt cắt, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng của các tuyến đường; vị trí, quy mô bãi đỗ xe, các công trình ngầm, tuynel kỹ thuật.

- Cần đảm bảo tỷ lệ đất giao thông thích hợp. Hệ thống giao thông nội bộ cần phải khớp nối được với hệ thống giao thông chung của Khu công nghệ cao Hoà Lạc và giao thông nội bộ của các khu chức năng lân cận.

7.3. Cấp nước:

- Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước

- Đề xuất giải pháp quy hoạch mạng lưới cấp nước đến từng lô đất; xác định rõ các công trình đầu mối của hệ thống cấp nước như trạm bơm nước, bể chứa...
- Tiêu chuẩn cấp nước: 180 l/ người/ ngày đêm (cho giai đoạn 10 năm đầu), 200 l/ người/ ngày đêm (cho giai đoạn sau).

7.4. Cấp điện:

- Nguồn điện: Lấy từ trạm biến áp 110/22 kV
- Đề xuất giải pháp quy hoạch mạng lưới cấp điện đến từng lô đất; xác định vị trí, quy mô các trạm điện phân phối, mạng lưới đường dây trung thế, hạ thế và chiếu sáng công cộng.
- Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt: 0,2 KVA/ người
- Chỉ tiêu chiếu sáng đường: 0,6 - 1,2 Cd/m²

7.5. Thông tin liên lạc:

- Đề xuất giải pháp quy hoạch mạng lưới thông tin liên lạc đến từng lô đất.
- Quy hoạch mạng lưới thông tin liên lạc có liên kết với tổng đài dung lượng khoảng 30.000 đầu số của Khu công nghệ cao Hoà Lạc.

7.6. Thoát nước thải và quản lý chất thải rắn:

- Xác định vị trí, quy mô của hệ thống thoát nước thải đảm bảo tiêu thoát và khớp nối được hệ thống thoát nước thải chung của Khu công nghệ cao Hoà Lạc. Nước thải sinh hoạt từ Khu Nhà ở kết hợp văn phòng phải được xử lý sơ bộ trước khi đưa vào hệ thống thoát nước thải chung.
- Xác định vị trí các điểm tập kết rác thải sinh hoạt, bố trí các thùng rác tại nơi công cộng. Chất thải rắn phải được phân loại, thu gom và vận chuyển đi xử lý theo quy định.

8. Thiết kế đô thị :

Thiết kế đô thị cần đáp ứng các yêu cầu sau :

- Xác định được các công trình điểm nhấn trong không gian khu vực quy hoạch theo các hướng, tầm nhìn
- Quy định được chiều cao xây dựng công trình và chiều cao tầng 1 của công trình cho từng lô đất
- Xác định được khoảng lùi công trình trên từng đường phố và ngã phố
- Quy định cụ thể về: hình khối, hình thức kiến trúc của công trình, quy định màu sắc và các yêu cầu đối với vật liệu xây dựng công trình
- Quy định cao độ vỉa hè, cao độ nền xây dựng công trình
- Xây dựng được yêu cầu về quản lý kiến trúc đô thị theo nội dung của đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500.

9. Kinh tế xây dựng:

- Xác định các hạng mục ưu tiên đầu tư và nguồn lực để thực hiện
- Xác định danh mục các công trình xây dựng trong khu vực quy hoạch
- Phân đợt đầu tư xây dựng và dự toán suất đầu tư xây dựng

10. Hồ sơ sản phẩm đồ án quy hoạch chi tiết 1/500:

Theo quy định tại Nghị định số 08/2005/ND-CP ngày 24/01/2005 của Chính phủ về quy hoạch xây dựng và Quyết định số 03/2008/QĐ-BXD ngày 31/03/2008 của Bộ Xây dựng ban hành quy định nội dung thể hiện bản vẽ, thuyết minh đối với Nhiệm vụ và Đồ án quy hoạch xây dựng;

Điều 2: Tổ chức thực hiện :

- Chủ đầu tư lập QHCT 1/500: (...), Tổng Công ty xây dựng (...), Tổng Công ty (...)
- Cơ quan thẩm định và phê duyệt: Ban quản lý Khu Công nghệ cao Hoà Lạc
- Tiến độ triển khai đồ án quy hoạch : 05 tháng kể từ ngày Nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt

Điều 3: Các Ông/ Bà: Giám đốc Ban Quy hoạch, Xây dựng và Môi trường, Giám đốc Ban Hỗ trợ đầu tư và các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- (...);
- Tổng Công ty xây dựng (...);
- Tổng Công ty (...);
- Lưu VT, QHXDMT.

Trưởng Ban

Nguyễn Văn Lạng