ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 6618 /QĐ-UBND	*Hà Nội, ngày 02 tháng 12 năm 2015*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu xây dựng Khu sản xuất, dịch vụ nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao, tỷ lệ 1/2000

Địa điểm: Phường Yên Nghĩa, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Căn cứ Luật tổ chức HĐND và UBND số 11/2003/QH13;

Căn cứ Luật Đê điều số 79/2006/QH11 và các quy định hiện hành có liên quan;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12;

Căn cứ Luật Thủ đô số 25/2012/QH13;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13;

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;

Căn cứ Quyết định số 1259/QĐ-TTg ngày 26/7/2011 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 1821/QĐ-TTg ngày 07/10/2014 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch phòng chống lũ và đê điều hệ thống sông Đáy;

Căn cứ Thông tư số 10/2010/TT-BXD ngày 11/8/2010 của Bộ Xây dựng về việc Quy định hồ sơ của từng loại quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư số 01/2011/TT-BXD ngày 27/01/2011 của Bộ Xây dựng về Hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị và Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013;

Căn cứ Quyết định số 4705/QĐ-UBND ngày 10/9/2014 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu sản xuất, dịch vụ nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao, tỷ lệ 1/2000 tại phường Yên Nghĩa, quận Hà Đông;

Căn cứ Quyết định số 72/2014/QĐ-UBND ngày 17/9/2014 của UBND thành phố Hà Nội ban hành Quy định về lập, thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ, đồ

LuatVietnam
www.vanbanluat.vn

án và quản lý theo đồ án quy hoạch đô thị trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 4480/QĐ-UBND ngày 07/9/2015 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng Trung tâm nghiên cứu ứng dụng, chuyển giao kỹ thuật sản xuất nông nghiệp công nghệ cao và xúc tiến thương mại nông nghiệp thành phố Hà Nội, tỷ lệ 1/500 tại phường Yên Nghĩa, quận Hà Đông;

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội tại Tờ trình số 5247/TTr-QHKT-P4-P7 ngày 12/11/2015,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch phân khu xây dựng Khu sản xuất, dịch vụ nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao, tỷ lệ 1/2000.

1. Tên đồ án: Quy hoạch phân khu xây dựng Khu sản xuất, dịch vụ nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao, tỷ lệ 1/2000.

Địa điểm: Phường Yên Nghĩa, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

2. Vị trí, ranh giới và quy mô nghiên cứu:

2.1. Vị trí:

Khu đất lập Quy hoạch phân khu xây dựng Khu sản xuất, dịch vụ nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao thuộc địa giới hành chính của phường Yên Nghĩa quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

2.2. Ranh giới và phạm vi:

- Phía Đông Bắc giáp hành lang bảo vệ tuyến đê sông Đáy hiện có.

- Phía Đông Nam giáp hành lang bảo vệ tuyến đê sông Đáy hiện có và Quốc lộ 6.

- Phía Tây Bắc giáp hành lang bảo vệ tuyến điện cao thế 220KV và đất nông nghiệp của phường Yên Nghĩa.

- Phía Tây Nam giáp dự án đầu tư Ga Depot tuyến xe buýt nhanh BRT đoạn từ Khuất Duy Tiến đến Ba La và đất nông nghiệp của phường Đồng Mai.

2.3. Quy mô:

Tổng diện tích khu đất nghiên cứu lập quy hoạch khoảng 75,95ha.

3. Mục tiêu của đồ án:

- Cụ thể hóa Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1259/QĐ-TTg ngày 26/7/2011, Quy hoạch phát triển nông nghiệp thành phố Hà Nội đến năm 2020, định hướng 2030 đã được UBND Thành phố phê duyệt; Thực hiện theo Thông báo số 575-TB/TU ngày 28/8/2013 của Thành ủy Hà Nội về Kết luận của Thường trực Thành ủy về chủ trương đầu tư thực hiện dự án "Xây dựng khu sản xuất, dịch vụ nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao" tại phường Yên Nghĩa, quận Hà Đông.

LuatVietnam
www.vanbanluat.vn

- Quy hoạch phân khu xây dựng Khu sản xuất, dịch vụ nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao với các khu chức năng đáp ứng yêu cầu phát triển nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao của Thành phố, làm mô hình mẫu có ý nghĩa thiết thực nhằm chuyển giao mạnh mẽ các tiến bộ kỹ thuật mới vào hoạt động sản xuất nông nghiệp, thúc đẩy hình thành những vùng sản xuất nông nghiệp hàng hóa tập trung có năng suất, chất lượng và hiệu quả cao, góp phần phát triển nông nghiệp Thủ đô theo hướng hiện đại, bền vững.

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

4. Nội dung quy hoạch phân khu xây dựng:

4.1. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch phân khu xây dựng có tổng diện tích đất khoảng 759515,4m^2. Phân bổ chức năng sử dụng đất và chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của khu đất cụ thể như sau:

Bảng 1. Bảng tổng hợp số liệu sử dụng đất trong phạm vi quy hoạch:

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất (ha)	Tỷ lệ (%)
I	**ĐẤT NẰM TRONG CHỈ GIỚI MỞ ĐƯỜNG QUY HOẠCH QUỐC LỘ 6**	**0,02**	
II	**ĐẤT XÂY DỰNG KHU SẢN XUẤT, DỊCH VỤ NÔNG NGHIỆP ỨNG DỤNG CÔNG NGHỆ CAO**	**75,93**	**100**
A	**Đất Trung tâm nghiên cứu, ứng dụng chuyển giao kỹ thuật sản xuất nông nghiệp công nghệ cao và xúc tiến thương mại nông nghiệp thành phố Hà Nội**	**9,88**	**13**
1	Đất Trung tâm nghiên cứu, ứng dụng chuyển giao kỹ thuật sản xuất nông nghiệp công nghệ cao và xúc tiến thương mại nông nghiệp thành phố Hà Nội *(bao gồm 03 khu đất quy hoạch ký hiệu TT-01÷TT-03)*	7,84	10,3
2	Đất đường giao thông *(ký hiệu TT-GT)*	1,22	1,6
3	Đất bãi đỗ xe *(01 khu quy hoạch ký hiệu TT-BX)*	0,63	0,8
4	Đất hạ tầng kỹ thuật *(01 khu quy hoạch ký hiệu TT-HTKT)*	0,2	0,3
B	**Đất Khu sản xuất nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao**	**66,05**	**87**
1	Đất khu sản xuất giống rau, hoa, cây ăn quả *(01 khu quy hoạch ký hiệu SXGR)*	2,93	3,9
2	Đất khu lưu giữ, phân phối giống vật nuôi *(01 khu quy hoạch ký hiệu GVN)*	0,51	0,7
3	Đất khu sản xuất giống cá cảnh *(bao gồm 04 khu quy hoạch ký hiệu GCC-01÷GCC-04)*	8,4	11
4	Đất khu sản xuất hoa, cây cảnh giá trị cao *(bao gồm 05 khu quy hoạch ký hiệu HCC-01÷HCC-05)*	28,54	37,6
5	Đất khu sản xuất rau, quả thực phẩm an toàn *(bao gồm 05 khu quy hoạch ký hiệu RQAT-01÷RQAT-05)*	16,39	21,6
6	Đất cây xanh cách ly nằm trong phạm vi hành lang bảo vệ	1,07	1,4

LuatVietnam
www.vanbanluat.vn

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất (ha)	Tỷ lệ (%)
	an toàn đường dây dẫn điện trên không *(01 khu quy hoạch ký hiệu CXCL)*		
7	Đất kho bảo quản lưu giữ sản phẩm *(01 khu quy hoạch ký hiệu KHO)*	1,11	1,5
8	Đất hạ tầng kỹ thuật *(bao gồm 03 khu quy hoạch ký hiệu HTKT-01÷HTKT-03)*	0,26	0,3
9	Đất đường giao thông *(ký hiệu GT)*	6,83	9,0
TỔNG CỘNG		**75,95**	

Bảng 2: Bảng thống kê chức năng sử dụng đất, các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc các khu đất quy hoạch

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu khu đất	Diện tích ô đất (m^2)	Diện tích xây dựng (m^2)	Tổng diện tích sàn (m^2)	Mật độ xây dựng (%)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Tầng cao công trình (tầng)
I	**ĐẤT NẰM TRONG CHỈ GIỚI MỞ ĐƯỜNG QUY HOẠCH QUỐC LỘ 6**		**206**					
II	**ĐẤT XÂY DỰNG KHU SẢN XUẤT, DỊCH VỤ NÔNG NGHIỆP ỨNG DỤNG CÔNG NGHỆ CAO**		**759.309**	**35.296**	**35.296**	**4,6**	**0,05**	**1**
A	**Đất Trung tâm nghiên cứu, ứng dụng chuyển giao kỹ thuật sản xuất nông nghiệp công nghệ cao và xúc tiến thương mại nông nghiệp thành phố Hà Nội**		**98.840**	**29.328**	**29.328**	**29,7**	**0,3**	**1**
1	**Đất Trung tâm nghiên cứu, ứng dụng chuyển giao kỹ thuật sản xuất nông nghiệp công nghệ cao và xúc tiến thương mại nông nghiệp thành phố Hà Nội**	**TT**	**78.430**	**28.414**	**28.414**	**36,2**	**0,36**	**1**
1.1	Đất Trung tâm nghiên cứu, ứng dụng chuyển giao kỹ thuật sản xuất nông nghiệp công nghệ cao và xúc tiến thương mại nông nghiệp thành phố Hà Nội	TT-01	19.723	4.931	4.931	25	0,25	1
1.2	Đất Trung tâm nghiên cứu, ứng dụng chuyển giao kỹ thuật sản xuất nông nghiệp công nghệ cao và xúc tiến thương mại nông nghiệp thành phố Hà Nội	TT-02	17.184	6.874	6.874	40	0,4	1
1.3	Đất Trung tâm nghiên cứu, ứng dụng chuyển giao kỹ thuật sản xuất nông nghiệp công nghệ cao và xúc tiến thương mại nông nghiệp thành phố Hà Nội	TT-03	41.523	16.609	16.609	40	0,4	1

LuatVietnam
www.vanbanluat.vn

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu khu đất	Diện tích ô đất (m^2)	Diện tích xây dựng (m^2)	Tổng diện tích sàn (m^2)	Mật độ xây dựng (%)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Tầng cao công trình (tầng)
2	**Đất đường giao thông**	**TT-GT**	**12.169**					
3	**Đất bãi đỗ xe**	**TT-BX**	**6.281**	**314**	**314**	**5**	**0,05**	**1**
4	**Đất hạ tầng kỹ thuật**	**TT-HTKT**	**1.960**	**600**	**600**	**30,6**	**0,3**	**1**
B	**Đất Khu sản xuất nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao**		**660.469**	**5.968**	**5.968**	**0,9**	**0,01**	**1**
1	**Đất khu sản xuất giống rau, hoa, cây ăn quả**	**SXGR**	**29.324**	**293**	**293**	**1**	**0,01**	**1**
2	**Đất khu lưu giữ, phân phối giống vật nuôi**	**GVN**	**5.104**	**51**	**51**	**1**	**0,01**	**1**
3	**Đất khu sản xuất giống cá cảnh**	**GCC**	**84.035**	**101**	**101**	**0,1**	**0,001**	**1**
3.1	Đất khu sản xuất giống cá cảnh	GCC-01	10.061	101	101	1	0,01	1
3.2	Đất khu sản xuất giống cá cảnh	GCC-02	11.277					
3.3	Đất khu sản xuất giống cá cảnh	GCC-03	31.164					
3.4	Đất khu sản xuất giống cá cảnh	GCC-04	31.533					
4	**Đất khu sản xuất hoa, cây cảnh giá trị cao**	**HCC**	**285.407**	**2.853**	**2.853**	**1**	**0,01**	**1**
4.1	Đất khu sản xuất hoa, cây cảnh giá trị cao	HCC-01	34.136	341	341	1	0,01	1
4.2	Đất khu sản xuất hoa, cây cảnh giá trị cao	HCC-02	95.032	950	950	1	0,01	1
4.3	Đất khu sản xuất hoa, cây cảnh giá trị cao	HCC-03	47.335	473	473	1	0,01	1
4.4	Đất khu sản xuất hoa, cây cảnh giá trị cao	HCC-04	90.967	910	910	1	0,01	1
4.5	Đất khu sản xuất hoa, cây cảnh giá trị cao	HCC-05	17.937	179	179	1	0,01	1
5	**Đất khu sản xuất rau, quả thực phẩm an toàn**	**RQAT**	**163.925**	**1.639**	**1.639**	**1**	**0,01**	**1**
5.1	Đất khu sản xuất rau, quả thực phẩm an toàn	RQAT-01	29.066	291	291	1	0,01	1
5.2	Đất khu sản xuất rau, quả thực phẩm an toàn	RQAT-02	90.074	901	901	1	0,01	1
5.3	Đất khu sản xuất rau, quả thực phẩm an toàn	RQAT-03	8.204	82	82	1	0,01	1
5.4	Đất khu sản xuất rau, quả thực phẩm an toàn	RQAT-04	3.737	37	37	1	0,01	1
5.5	Đất khu sản xuất rau, quả thực phẩm an toàn	RQAT-05	32.844	328	328	1	0,01	1
6	**Đất cây xanh cách ly nằm trong phạm vi hành lang bảo vệ an toàn đường dây dẫn điện trên không**	**CXCL**	**10.657**					
7	**Đất kho bảo quản lưu giữ sản**	**KHO**	**11.109**	**111**	**111**	**1**	**0,01**	**1**

LuatVietnam
www.vanbanluat.vn

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu khu đất	Diện tích ô đất (m^2)	Diện tích xây dựng (m^2)	Tổng diện tích sàn (m^2)	Mật độ xây dựng (%)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Tầng cao công trình (tầng)
	phẩm							
8	**Đất hạ tầng kỹ thuật**	**HTKT**	**2.581**	**920**	**920**	**0,36**	**0,36**	**1**
8.1	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT-01	214	60	60	28,1	0,28	1
8.2	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT-02	2.160	800	800	37	0,37	1
8.3	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT-03	207	60	60	28,9	0,29	1
9	**Đất đường giao thông**	**GT**	**68.327**					
TỔNG CỘNG			**759.515**	**35.296**	**35.296**	**4,6**	**0,05**	**1**

** Ghi chú:*

- Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc xác định cụ thể tại Bản vẽ Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất (QH-04B) làm cơ sở để Chủ đầu tư lập quy hoạch chi tiết xây dựng, dự án đầu tư trình cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định.

- Việc đầu tư xây dựng công trình phải tuân thủ các quy định tại Luật Đê điều, Luật Đất đai, Quy hoạch phòng chống lũ và đê điều hệ thống sông Đáy đã được phê duyệt và các quy định liên quan, đảm bảo không ảnh hưởng đến đê điều và khả năng thoát lũ sông Đáy. Đối với phần đất nằm trong hành lang bảo vệ an toàn đường dây dẫn điện trên không, không được xây dựng công trình và không được sản xuất nông nghiệp, chỉ làm cây xanh cách ly.

- Quá trình triển khai thực hiện Dự án cần khảo sát kỹ các công trình ngầm và nổi, các di tích, di chỉ, hiện vật... tại khu vực, nếu có cần liên hệ với cơ quan có chức năng để giải quyết..

- Việc đào đắp, san gạt, thay đổi cao độ hiện trạng khu đất cần có ý kiến chấp thuận của cơ quan có thẩm quyền.

- Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi công trình phải tuân thủ các điều kiện đã xác định của quy hoạch, nếu điều chỉnh theo nhu cầu cụ thể cần tuân thủ các quy định của Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

4.2. Tổ chức không gian quy hoạch kiến trúc, cảnh quan và thiết kế đô thị:

4.2.1 Bố cục không gian kiến trúc cảnh quan:

a) Nguyên tắc:

- Phù hợp định hướng Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 được duyệt, cảnh quan khu vực hành lang xanh và khu vực bãi sông Đáy.

- Kết nối hài hòa với không gian đô thị của các dự án đầu tư lân cận.

- Tạo lập hình ảnh một khu nông nghiệp sinh thái kết hợp yếu tố công nghệ cao, khai thác yếu tố cảnh quan bờ bãi sông Đáy, tổ chức không gian phù hợp với điều kiện hiện trạng và các quy định hiện hành.

LuatVietnam
www.vanbanluat.vn

b) Giải pháp:

Không gian kiến trúc cảnh quan của đồ án được hình thành trên cơ sở phát huy các yếu tố sau đây:

- Cảnh quan cây xanh, mặt nước hiện có của khu vực quy hoạch kết hợp cây xanh cảnh quan, hồ nước do dự án xây dựng.

- Các công trình nhà lưới, nhà màng, các khu sản xuất giống, khu trồng hoa, cây cảnh, trồng rau... với đặc trưng cảnh quan nông nghiệp trong môi trường sản xuất sạch, hiện đại.

- Các công trình dịch vụ mang tính chất điểm nhấn như công trình trình diễn và giới thiệu quảng bá sản phẩm nông nghiệp đa năng, Trung tâm nghiên cứu đào tạo và chuyển giao công nghệ cao trong nông nghiệp... kết hợp các sản phẩm trình diễn như cây, cây cảnh, đá cảnh, máy móc phục vụ nông nghiệp...

- Các công trình cổng chào của khu, cổng của khu trình diễn, giới thiệu quảng bá sản phẩm nông nghiệp.

- Trục cảnh quan chính được phát huy trên trục giao thông chính hướng về khu trình diễn giới thiệu quảng bá sản phẩm nông nghiệp và hướng về vòng xuyến trung tâm trước khi tỏa đi các khu sản xuất nông nghiệp.

Cấu trúc đồ án được hình thành dựa trên khung giao thông chính dạng ô bàn cờ. Các trục giao thông chủ đạo theo hướng Tây Bắc - Đông Nam, hướng về lõi trung tâm dịch vụ phụ trợ rồi mở ra tuyến giao thông đối ngoại phía Nam.

4.2.2. Các yêu cầu về thiết kế đô thị:

a) Cây xanh, mặt nước:

- Cây xanh đô thị được thiết kế ở các tuyến đường và các khu đất thuộc phạm vi ranh giới quy hoạch Trung tâm nghiên cứu, ứng dụng chuyển giao kỹ thuật sản xuất nông nghiệp công nghệ cao và xúc tiến thương mại nông nghiệp thành phố Hà Nội. Đối với các tuyến đường thuộc khu sản xuất nông nghiệp, cây xanh được triển khai là các hàng cây bụi kết hợp hàng rào ô đất sản xuất (do một số loại cây bóng mát hoặc cây đô thị có những ảnh hưởng nhất định đến sự tăng trưởng của các loại cây trồng ứng dụng công nghệ cao).

- Mặt nước cảnh quan được thiết kế trong các ô đất trung tâm. Đối với các ô đất sản xuất nông nghiệp có sử dụng mặt nước (khu sản xuất giống cá cảnh), diện tích các ao nuôi, hồ nuôi bè cá… được tổ hợp thành các yêu tố cảnh quan chung của khu, nghiêm cấm san lấp diện tích mặt nước dưới mọi hình thức.

b) Các công trình kiến trúc:

- Đối với khu sản xuất nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao:

+ Các công trình xây dựng là các nhà phục vụ sản xuất nông nghiệp công nghệ cao, mật độ xây dựng 1%, tầng cao xây dựng là 01 tầng. Hình thức kiến trúc hiện đại, màu sắc công trình, cây xanh, sân vườn, phù hợp với quy hoạch chung của khu vực, cảnh quan sinh thái tự nhiên và chức năng sử dụng của công trình. Tường rào bao quanh công trình đẹp, thoáng, không che chắn tầm nhìn.

LuatVietnam
www.vanbanluat.vn

Trong công trình cần bố trí diện tích đỗ xe phục vụ cho bản thân công trình, chỗ đỗ xe có thể bố trí trong khu sân vườn.

+ Trong các ô đất sản xuất nông nghiệp có lắp dựng một số nhà màng, nhà lưới theo công nghệ sản xuất nông nghiệp hiện đại để sản xuất giống và sản xuất các loại rau, hoa, cây ăn quả công nghệ cao. Diện tích lắp dựng tùy theo công nghệ áp dụng trong quá trình sản xuất. Các công trình này là công trình tạm, theo mùa vụ và thuận lợi trong tháo lắp khi có yêu cầu.

- Đối với khu Trung tâm nghiên cứu ứng dụng chuyển giao kỹ thuật sản xuất nông nghiệp công nghệ cao và xúc tiến thương mại nông nghiệp thành phố Hà Nội: Bố cục quy hoạch hoặc tổ chức không gian công trình cần được nghiên cứu trên cơ sở phân tích về các điều kiện hiện trạng của khu đất, lựa chọn giải pháp tối ưu để hạn chế tác động xấu của hướng nắng, 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) Chiếu sáng, tiện ích đô thị:

- Chỉ chiếu sáng đường phố đối với các tuyến đường thuộc Trung tâm nghiên cứu ứng dụng chuyển giao kỹ thuật sản xuất nông nghiệp công nghệ cao và xúc tiến thương mại nông nghiệp thành phố Hà Nội.

d) Công trình hạ tầng kỹ thuật:

- Hình thức kiến trúc, phù hợp với với cảnh quan chung của khu vực và chức năng sử dụng của công trình.

- Đảm bảo vệ sinh môi trường và phòng chống cháy nổ theo quy định hiện hành của Nhà nước.

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật cần đảm bảo xây dựng đồng bộ, tuân thủ các quy định chủ yếu về hệ thống hạ tầng kỹ thuật của quy định này và những tiêu chuẩn chuyên ngành.

- Khuyến khích áp dụng các công nghệ tiên tiến để giảm ảnh hưởng đến môi trường và tiết kiệm quỹ đất xây dựng.

- Bãi đỗ xe bố trí kết với cây xanh, vườn hoa và trồng cây xanh bóng mát, thiết kế nơi để xe, lối ra vào thuận tiện, đảm bảo giao thông thông suốt an toàn, vệ sinh môi trường và phòng chống cháy nổ theo quy định.

4.3. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

4.3.1. Giao thông:

a) Mạng lưới đường khu vực (ngoài phạm vi khu quy hoạch):

- Quốc lộ 6 (đường chính đô thị): Mặt cắt ngang điển hình B=56m gồm 06 làn xe cơ giới và dải an toàn rộng B=2x12m=24m; 04 làn xe hỗn hợp rộng B=2x7m=14m; Dải phân cách trung tâm rộng 3m (dự kiến bố trí tuyến đường sắt đô thị kết nối đô thị trung tâm Hà Nội với đô thị vệ tinh Xuân Mai); Dải phân cách giữa làn xe cơ giới và làn xe hỗn hợp rộng B=2x0,5m=1m; Vỉa hè hai bên rộng B=2x7m=14m.

LuatVietnam
www.vanbanluat.vn

(Chiều rộng, cấu tạo mặt cắt ngang Quốc lộ 6 sẽ được xác định cụ thể theo Dự án riêng đảm thống nhất toàn tuyến).

b) Mạng lưới đường nội bộ (trong phạm vi khu quy hoạch): Xây dựng các tuyến đường nội bộ có mặt cắt ngang điển hình rộng từ 13,5m đến 20,0m, bao gồm:

- Đường rộng 20,0m bao gồm 02 lòng đường xe chạy rộng 2x6,0m=12,0m, dải phân cách giữa rộng 2,0m, vỉa hè hai bên rộng 2x3,0m=6,0m.

- Đường rộng 13,5m bao gồm lòng đường xe chạy rộng 7,5m, vỉa hè hai bên rộng 2x3,0m=6,0m.

- Các tuyến đường nội bộ rộng 5,5m-7,5m bao gồm lòng đường rộng 3,5m, lề hai bên rộng 2x(1m-3m) để hoàn trả, kết nối với đường giao thông hiện có. Quy mô, cấu tạo sẽ xác định theo dự án riêng được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Cấu tạo tuyến đường B=13,5m đoạn cắt qua đê sẽ được nghiên cứu, xác định theo dự án riêng, được cấp thẩm quyền phê duyệt đảm bảo an toàn phòng chống lũ trong giai đoạn trước mắt khi Quy hoạch phòng chống lũ và đê điều hệ thống sông Đáy chưa được triển khai xây dựng.

c) Bãi đỗ xe:

- Xây dựng 01 bãi đỗ xe tập trung diện tích khoảng 6281m^2 phục vụ nhu cầu đỗ xe của khu quy hoạch. Trong khuôn viên các công trình, bố trí diện tích đỗ xe phục vụ nhu cầu bản thân các công trình (sẽ được xác định cụ thể khi lập dự án đầu tư xây dựng công trình).

4.3.2. Chuẩn bị kỹ thuật:

a) San nền:

- Khu vực xây dựng công trình: cao độ san nền Hmin = 7,05m; Hmax = 7,4m; độ dốc san nền i=0,004 đảm bảo thoát nước tự chảy.

- Khu vực sản xuất nông nghiệp: giải pháp san nền thực hiện theo dự án riêng được cấp thẩm quyền phê duyệt.

b) Thoát nước mưa: Được tính toán trên cơ cấu nghiên cứu của khu quy hoạch được phân thành 02 lưu vực: Lưu vực 1: Bao gồm toàn bộ khu vực trung tâm và phía Tây Nam khu sản xuất, với diện tích lưu vực khoảng 60,5ha (bao gồm khoảng 19,3ha từ khu vực dự kiến mở rộng sản xuất thoát vào); Lưu vực 2: Bao gồm toàn bộ phía Tây Bắc khu vực sản xuất nông nghiệp của dự án, với diện tích khoảng 57,5ha (bao gồm khoảng 19,3ha từ khu vực dự kiến mở rộng sản xuất thoát vào).

- Xây dựng mới hệ thống cống thoát nước mưa riêng có kích thước D1000mm; BxH= (1-3)m x (1-1,5)m xây dọc theo các tuyến đường quy hoạch để thoát về hồ điều hòa ở phía Đông khu quy hoạch.

- Giữ lại diện tích hồ hiện có ở phía Đông phục vụ thoát nước khu quy hoạch với diện tích 10ha.

- Trong quá trình triển khai lập dự án đầu tư xây dựng, cần thực hiện việc cải tạo

LuatVietnam
www.vanbanluat.vn

tuyến mương thoát nước (ở phía Nam) để thoát tự chảy ra sông Đáy, không gây úng ngập cục bộ.

- Giao Sở Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn trên cơ sở Quy hoạch phòng chống lũ và đê điều sông Đáy được duyệt nghiên cứu hoàn chỉnh quy hoạch hệ thống đê điều và thủy lợi của khu vực phục vụ thoát nước tự chảy và bơm cưỡng bức ra sông Đáy khi mực nước sông Đáy lên cao.

4.3.3. Cấp nước:

a) Cấp nước sinh hoạt và chữa cháy:

- Nguồn cấp: khu vực nghiên cứu lập Quy hoạch được cấp nguồn từ tuyến ống cấp nước D400mm dọc Quốc lộ 6 ở phía Nam khu Quy hoạch. Khi triển khai các bước tiếp theo phải liên hệ với cơ quan quản lý chuyên ngành để được thỏa thuận nguồn, điểm đấu nối.

- Nhu cầu dùng nước trung bình khoảng: 400m^3/ngđ.

- Mạng lưới cấp nước: xây dựng các tuyến ống cấp nước chính D110mm÷D125mm và các tuyến ống cấp nước phụ D32mm÷D50mm đảm bảo cấp nước tới từng ô đất chức năng, kho tàng của trung tâm trong khu quy hoạch và cấp nước chữa cháy.

- Xây dựng các họng cứu hoả dọc các tuyến đường quy hoạch và đấu với các tuyến ống cấp nước đường kính ≥ D100mm. Khoảng cách giữa các họng cứu hoả theo quy định; đối với các công trình, tùy theo tính chất của từng công trình sẽ xây dựng hệ thống chữa cháy riêng. Khi triển khai các bước tiếp theo phải phải có ý kiến thỏa thuận của cơ quan quản lý chuyên ngành về giải pháp cấp nước chữa cháy cho khu quy hoạch.

b) Cấp nước tưới sản xuất:

- Xây dựng trạm bơm và khu xử lý nước tưới công suất khoảng 500m^3/ngđ sử dụng nguồn nước mặt tại các hồ hiện có trong khu vực, xem xét các giải pháp cấp từ sông Đáy, khai thác nước ngầm hoặc cấp bổ sung từ tuyến ống D400mm trên Quốc lộ 6 (trong giai đoạn tiếp theo, cần xác định rõ nguồn cấp nước tưới chính thức để lựa chọn dây chuyền xử lý, quy mô, công suất...của trạm bơm, khu xử lý theo đảm bảo yêu cầu chuyên ngành đặc thù của khu ứng dụng công nghệ cao).

- Xây dựng các tuyến ống cấp nước tưới chính D90mm÷D125mm và các tuyến ống cấp nước phụ D20mm÷D50mm đảm bảo cấp nước tưới tới từng ô đất sản xuất nông nghiệp.

4.3.4. Thoát nước thải và Vệ sinh môi trường:

a) Thoát nước thải:

Xây dựng hệ thống thoát nước thải của khu quy hoạch là hệ thống riêng với nước mưa.

Đối với nước thải sinh hoạt: Xây dựng mới các tuyến cống thoát nước thải kích thước D300mm dọc theo các tuyến đường quy hoạch thu gom nước thải

LuatVietnam
www.vanbanluat.vn

của các công trình dẫn về trạm xử lý nước thải cục bộ của khu quy hoạch (công suất khoảng 320m^3/ng.đ dự kiến bố trí tại phía Đông Nam của khu dịch vụ trung tâm).

Nước thải sản xuất: được xử lý riêng, sẽ được xác định cụ thể khi lập dự án đầu tư xây dựng.

b) Vệ sinh môi trường:

- Xây dựng hệ thống thu gom rác riêng cho từng công trình.

- Bố trí nhà vệ sinh công cộng và điểm trung chuyển rác tại khu vực cây xanh để phục vụ cho nhu cầu của khu quy hoạch.

4.3.5. Cấp điện:

- Nguồn cấp điện từ trạm biến áp 110/22KV Hà Đông hiện có thông qua tuyến trung thế (35KV) chạy dọc Quốc lộ 6 ở phía Nam khu quy hoạch. Trong giai đoạn tiếp theo, Chủ đầu tư phải liên hệ với cơ quan quản lý chuyên ngành để thuận nguồn cấp và giải pháp đấu nối.

- Xây dựng 05 trạm biến áp 35(22)KV/0,4KV (công suất khoảng từ 250KVA÷800KVA) cấp điện cho các khu chức năng, kho tàng và khu hạ tầng kỹ thuật. Vị trí, quy mô công suất các trạm biến áp sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn sau phù hợp với tổng mặt bằng các công trình xây dựng trong khu vực, đảm bảo gần trung tâm phụ tải, đảm bảo bán kính phục vụ và gần đường giao thông để tiện quản lý vận hành.

- Hệ thống lưới điện trung thế và hạ thế trong khu vực quy hoạch được thiết kế ngầm dọc theo các tuyến đường quy hoạch. Lưới hạ thế 0,4KV cấp từ trạm biến áp 35(22)KV/0,4KV đến tủ điện tổng của từng ô quy hoạch hoặc tủ tổng của công trình, đảm bảo cấp điện cho sinh hoạt, sản xuất và chiếu sáng.

- Giải pháp cấp điện cho khu vực sản xuất nông nghiệp (xác định công suất, vị trí trạm biến áp…) sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn tiếp theo phù hợp với từng yêu cầu đặc thù của khu ứng dụng công nghệ cao.

4.3.6. Thông tin liên lạc:

- Tổng nhu cầu thông tin liên lạc của khu quy hoạch là khoảng 8000 số.

- Trong khu quy hoạch bố trí xây dựng các tủ cáp đảm bảo việc đấu nối thông tin liên lạc cho các công trình trong khu quy hoạch (vị trí tủ cáp và dung lượng tủ sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn triển khai đầu tư xây dựng).

- Hệ thống tuyến cáp để bố trí mạng lưới thông tin liên lạc ngầm dọc hành lang các tuyến đường quy hoạch từ tuyến cáp gốc đến các tủ cáp và từ tủ cáp đến các công trình trong khu quy hoạch.

4.3.7. Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật:

- Chỉ giới đường đỏ: Được xác định trên cơ sở tọa độ tim đường, mặt cắt ngang điển hình và các yếu tố kỹ thuật khống chế ghi trực tiếp trên bản vẽ.

- Tim đường quy hoạch: Được xác định bởi các điểm có tọa độ, kết hợp với

LuatVietnam
www.vanbanluat.vn

các thông số kỹ thuật và điều kiện ghi trên bản vẽ.

- Chỉ giới xây dựng cụ thể của từng công trình: Được xác định theo cấp đường quy hoạch và tính chất của công trình, tuân thủ quy định của Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

- Hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật: Tuân thủ theo đúng Tiêu chuẩn quy phạm ngành và Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

4.4. Đánh giá môi trường chiến lược:

- Đầu tư xây dựng Khu sản xuất, dịch vụ nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao phải tuân thủ quy hoạch được duyệt và các quy định hiện hành của Nhà nước và Thành phố về bảo vệ môi trường.

- Phải có biện pháp phòng ngừa, giảm thiểu ô nhiễm môi trường trong quá trình thi công xây dựng.

- Nâng cao nhận thức người dân trong việc khai thác sử dụng các hoạt động đô thị theo hướng văn minh hiện đại.

4.5. Quy hoạch xây dựng ngầm đô thị:

Dọc theo các trục đường giao thông bố trí hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật: ống cấp nước dịch vụ, hệ thống cáp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc...

5. Phân kỳ đầu tư, xác định danh mục các dự án ưu tiên đầu tư:

- Ưu tiên triển khai dự án đầu tư Trung tâm nghiên cứu ứng dụng, chuyển giao kỹ thuật sản xuất nông nghiệp công nghệ cao và xúc tiến thương mại nông nghiệp thành phố Hà Nội (đã được UBND Thành phố cho phép thực hiện chuẩn bị đầu tư dự án đầu tư tại Quyết định số 6511/QĐ-UBND ngày 29/10/2013).

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật (đường giao thông, bãi đỗ xe, hệ thống cấp nước, thoát nước mưa, nước thải, cấp điện, trạm trung chuyển rác thải...) được nghiên cứu, phát triển đồng bộ với quy hoạch sử dụng đất.

- Nghiên cứu đầu tư giai đoạn đầu một số khu sản xuất, dịch vụ có nhu cầu sản phẩm sớm phù hợp với điều kiện vốn đầu tư cho phép.

6. Quy định quản lý:

- Việc quản lý quy hoạch xây dựng, quản lý đất đai, đầu tư xây dựng công trình cần tuân thủ quy hoạch và các "Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng Khu sản xuất, dịch vụ nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao, tỷ lệ 1/2000" được ban hành kèm theo hồ sơ quy hoạch này. Ngoài ra còn phải tuân thủ quy định của pháp luật và các quy định hiện hành của Nhà nước và Thành phố; Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

- 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.

LuatVietnam
www.vanbanluat.vn

Điều 2. Tổ chức thực hiện.

- Sở Quy hoạch - Kiến trúc chịu trách nhiệm về tính chính xác của số liệu trình duyệt; kiểm tra, xác nhận hồ sơ, bản vẽ và Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng Khu sản xuất, dịch vụ nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao, tỷ lệ 1/2000 phù hợp với nội dung Quyết định này; Chủ trì phối hợp với UBND quận Hà Đông, UBND phường Yên Nghĩa, Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn tổ chức công bố công khai nội dung Quy hoạch phân khu xây dựng được duyệt cho các tổ chức, cơ quan và nhân dân biết; thực hiện lưu trữ hồ sơ đồ án theo quy định.

- Chủ tịch UBND quận Hà Đông, Chủ tịch UBND phường Yên Nghĩa có trách nhiệm kiểm tra, giám sát xây dựng theo quy hoạch, xử lý các trường hợp xây dựng sai quy hoạch theo thẩm quyền và quy định của pháp luật; Phối hợp và tạo điều kiện cho chủ đầu tư trong quá trình triển khai lập quy hoạch chi tiết xây dựng, tỷ lệ 1/500, thực hiện dự án đầu tư xây dựng.

- Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn có trách nhiệm triển khai lập quy hoạch chi tiết xây dựng, tỷ lệ 1/500, thực hiện dự án đầu tư xây dựng phù hợp với Quy hoạch phân khu xây dựng Khu sản xuất, dịch vụ nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao, tỷ lệ 1/2000 và Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng Khu sản xuất, dịch vụ nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao, tỷ lệ 1/2000 được duyệt; Phối hợp chặt chẽ với chính quyền địa phương và các chủ đầu tư dự án ở lân cận trong quá trình thực hiện đảm bảo khớp nối đồng bộ hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thực hiện kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng UBND Thành phố; Giám đốc các Sở: Quy hoạch - Kiến trúc, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Giao thông vận tải, Công Thương, Cảnh sát Phòng cháy và Chữa cháy, Khoa học và Công nghệ, Lao động Thương binh và Xã hội; Chủ tịch UBND quận Hà Đông; Chủ tịch UBND phường Yên Nghĩa; Thủ trưởng các Sở, Ban, Ngành và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

TM. ỦY BA N NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Trần Xuân Việt

Nơi nhận:
- Như điều 3;
- Chủ tịch UBND TP;
- Các PCT UBND TP;
- VPUBTP: Các PCVP, các ph.CV;
- Lưu: VT, QH_{Tr}(01).

LuatVietnam
www.vanbanluat.vn