

Hà Nội, ngày 13 tháng 12 năm 2017

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu xây dựng
tỷ lệ 1/2000 Khu Nghiên cứu và Triển khai – 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 68/2014/QĐ-TTg ngày 09/12/2014 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 Khoa học và Công nghệ;

Căn cứ Nghị định số 99/2003/NĐ-CP ngày 28/08/2003 của Chính phủ về việc ban hành quy chế Khu công nghệ cao;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 năm 2014;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ về quy hoạch và xây dựng;

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

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

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 1/5000 Khu công nghệ cao Hòa Lạc đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 2392/QĐ-UBND ngày 26/05/2015 của UBND thành phố Hà Nội về việc uỷ quyền thực hiện một số nhiệm vụ quản lý nhà nước về quy hoạch, kiến trúc và xây dựng trong Khu công nghệ cao (CNC) Hòa Lạc;

Căn cứ Quyết định số 5097/QĐ-UBND ngày 19/9/2016 của UBND thành phố Hà Nội về việc điều chỉnh, bổ sung Quyết định số 2392/QĐ-UBND ngày 26/05/2015 của UBND thành phố Hà Nội về việc uỷ quyền thực hiện một số nhiệm

vụ quản lý nhà nước về quy hoạch, kiến trúc và xây dựng trong Khu công nghệ cao Hòa Lạc;

Căn cứ Quyết định số 268/QĐ-CNCHL ngày 29/12/2010 của Ban Quản lý Khu CNC Hòa Lạc về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu Nghiên cứu và triển khai thuộc Khu CNC Hòa Lạc;

Căn cứ Quyết định số 27/QĐ-CNCHL ngày 27/02/2013 của Ban Quản lý Khu CNC Hòa Lạc về việc phê duyệt thiết kế hệ thống hạ tầng kỹ thuật Dự án phát triển cơ sở hạ tầng Khu CNC Hòa Lạc vay vốn ODA Nhật Bản;

Căn cứ Quyết định số 230/QĐ-CNCHL ngày 11/11/2016 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 Nghiên cứu và triển khai thuộc Khu CNC Hòa Lạc;

Xét hồ sơ đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu Nghiên cứu và triển khai đã được Công ty liên doanh SUNJIN Việt Nam chỉnh sửa theo ý kiến của Ban Quản lý Khu CNC Hòa Lạc tại văn bản số 855/CNCHL-QHXDMT ngày 12/12/2017 về việc chỉnh sửa nội dung đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu Nghiên cứu và triển khai;

Căn cứ Báo cáo thẩm định Đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu Nghiên cứu và triển khai của Hội đồng thẩm định được thành lập tại Quyết định số 219/QĐ-CNCHL ngày 07/11/2016 của Ban Quản lý;

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 Nghiên cứu và Triển khai - Khu công nghệ cao 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 Nghiên cứu và triển khai (Khu R&D) - Khu công nghệ cao Hòa Lạc.

2. Đơn vị tổ chức lập quy hoạch: Văn phòng Ban quản lý Khu công nghệ cao Hòa Lạc

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, tính chất khu vực điều chỉnh quy hoạch:

a) Phạm vi, ranh giới: khu vực lập quy hoạch chia làm 02 khu vực có phạm vi, ranh giới cụ thể như sau:

- Khu vực thứ nhất gồm các lô đất RD1, RD2, RD3, RD4, RD5, RD6, RD7, RD8, RD11 được xác định theo quy hoạch sử dụng đất của Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung.

+ Phía Đông: giáp tuyến đường số 04 và dải cây xanh dự trữ hạ tầng của Khu CNC Hòa Lạc.

+ Phía Tây: giáp tuyến đường số 1, đường số 6 và hồ Tân Xã .

+ Phía Nam: giáp tuyến đường A, tuyến đường B và hồ Tân Xã.

+ Phía Bắc: trùng ranh giới phía Bắc của Khu CNC Hòa Lạc (tiếp giáp khu dân cư Phú Hữu xã Tân Xã), tuyến đường E, hồ Tân Xã.

- Khu vực thứ 2 gồm các lô đất RD9 và RD10 được xác định theo quy hoạch sử dụng đất của Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung.

+ Phía Đông: giáp tuyến đường số 05.

+ Phía Tây: giáp dải cây xanh cách ly Quốc lộ 21.

+ Phía Nam: giáp tuyến đường A.

+ Phía Bắc: giáp Khu Nhà ở.

b) Quy mô, diện tích:

- Tổng diện tích nghiên cứu lập quy hoạch phân khu điều chỉnh: khoảng 355ha (bao gồm cả diện tích đất giao thông liên kết, hạ tầng kỹ thuật, cây xanh liên kết, mặt nước liên kết theo quy hoạch chung), trong đó:

+ Đất Khu Nghiên cứu và triển khai: 263,15 ha

+ Đất cây xanh liên kết theo quy hoạch chung: 32,65 ha

+ Đất mặt nước liên kết theo quy hoạch chung: 6,46 ha

+ Đất giao thông, hạ tầng liên kết theo quy hoạch chung: 52,80 ha

- Diện tích Khu Nghiên cứu và triển khai xác định theo quy hoạch sử dụng đất của Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Khu CNC Hòa Lạc: khoảng 263,15 ha (không bao gồm diện tích hạ tầng kỹ thuật, cây xanh mặt nước theo quy hoạch chung).

+ Khu vực thứ nhất: khoảng 240,27 ha

+ Khu vực thứ hai: khoảng 22,88 ha

c) Tính chất khu vực điều chỉnh quy hoạch:

Khu Nghiên cứu và triển khai được quy hoạch để bố trí các cơ sở nghiên cứu phát triển, hỗ trợ nghiên cứu phát triển, ứng dụng công nghệ cao, đồng thời là nơi đào tạo và thu hút các chuyên gia trong các ngành công nghệ cao và những người có trình độ cao làm công tác nghiên cứu và ứng dụng. Khu Nghiên cứu và triển khai sẽ là cầu nối giữa nghiên cứu và thực tiễn, nơi ươm mầm các phát minh.

Các lĩnh vực công nghệ cao được ưu tiên phát triển và thu hút đầu tư vào Khu Nghiên cứu và triển khai được thực hiện theo Quyết định số 66/2014/QĐ-TTg ngày 25/11/2014, Quyết định số 13/2017/QĐ-TTg ngày 28/4/2017 của Thủ tướng Chính phủ và các lĩnh vực mới phù hợp chiến lược phát triển của Bộ Khoa học Công nghệ.

d) Dân số (nhu cầu lao động): khoảng 21.000 người.

4.2. Mục tiêu và yêu cầu phát triển đối với khu vực quy hoạch:

a) Mục tiêu:

- Điều chỉnh quy hoạch không làm thay đổi mục tiêu, tính chất và định hướng phát triển của Khu Nghiên cứu và triển khai.

- Điều chỉnh, cập nhật ranh giới, quy mô diện tích, dân số và hạ tầng kỹ thuật của Khu Nghiên cứu và triển khai cho phù hợp với nội dung 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 các nội dung bất cập của Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu Nghiên cứu và triển khai đã được Ban quản lý Khu CNC Hòa Lạc phê duyệt tại Quyết định số 268/QĐ-CNCHL ngày 29/12/2010.

- Việc điều chỉnh quy hoạch không làm ảnh hưởng đến các dự án đang hoạt động, đang triển khai xây dựng tại Khu Nghiên cứu và triển khai.

- Xây dựng định hướng quy hoạch phù hợp với kế hoạch phát triển khoa học công nghệ quốc gia. Cân đối các lĩnh vực phát triển mũi nhọn phù hợp với chiến lược phát triển khoa học công nghệ quốc gia, phù hợp với tình hình thực tế.

- Đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu Nghiên cứu và triển khai 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 Khu CNC Hòa Lạc trong công tác xét duyệt các dự án đầu tư vào Khu Nghiên cứu và triển khai và thực hiện công tác quản lý xây dựng theo quy hoạch được duyệt...

b) Yêu cầu:

- Xác định vai trò, tính chất, quy mô và phân khu chức năng của khu vực điều chỉnh quy hoạch, đảm bảo phù hợp với quy hoạch chung và nhu cầu thực tế trong thu hút đầu tư.

- Đề xuất giải pháp quy hoạch sử dụng đất, cơ cấu sử dụng đất, định hướng các loại hình ngành nghề trong khu vực điều chỉnh quy hoạch, đảm bảo thuận tiện trong thu hút đầu tư, khai thác và sử dụng hiệu quả quỹ đất.

- Đề xuất chia giả định các lô đất theo đồ án quy hoạch chung thành các lô đất nhỏ có diện tích khác nhau để đề xuất giải pháp quy hoạch hạ tầng kỹ thuật cho các lô đất, phục vụ công tác quản lý quy hoạch và xúc tiến đầu tư.

- Đề xuất các giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan của khu vực điều chỉnh quy hoạch kết nối các không gian kiến trúc cảnh quan xung quanh tạo lập sự hài hòa và đặc trưng về kiến trúc cho khu vực.

- Đề xuất định hướng quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật (giao thông, cấp điện, cấp nước, cấp điện, thoát nước...) khớp nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung khu vực, các đồ án quy hoạch, dự án đầu tư xây dựng đã và đang triển khai tại khu vực, tạo sự đồng bộ, hiện đại, bền vững.

4.3. Quy hoạch sử dụng đất

a) Cơ cấu sử dụng đất:

TT	Loại đất	Diện tích	Tỷ lệ
		(m ²)	(%)
1	Đất cơ quan (Nghiên cứu và triển khai)	2.327.179	65,6
	<i>Đất đã có dự án</i>	457.085	
	<i>Đất chưa có dự án</i>	1.870.094	
2	Đất tổ hợp dịch vụ, nghiên cứu	39.017	1,1
3	Đất cây xanh mặt nước	588.199	16,5
	<i>Đất cây xanh liên kết theo quy hoạch chung</i>	326.526	
	<i>Đất mặt nước liên kết theo quy hoạch chung</i>	64.619	
	<i>Đất cây xanh, mặt nước nội khu</i>	197.054	
4	Đất giao thông	596.306	16,8
	<i>Đất giao thông liên kết theo quy hoạch chung</i>	528.010	
	<i>Đất giao thông nội khu</i>	68.296	
TỔNG		3.550.701	100

b) Chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc:

TT	Ký hiệu	Chức năng	Diện tích	MĐXD	Hệ số SD đất	Tầng cao	Dân số	
			lô đất			công trình	chính	
			m ²	Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	
Quy mô lập quy hoạch			3.550.701					
I	Đất Khu Nghiên cứu và Triển khai		2.631.546					
1	RD1	Khu nghiên cứu triển khai I	588.081				4.568	
1.1	RD	Đất nghiên cứu và triển khai	506.612					

	RD1.1-1		26.294	30	35	1,0	1,7	3	5	234
	RD1.1-2		34.901	30	35	1,0	1,7	3	5	298
	RD1.1-3		77.806	30	35	1,0	1,7	3	5	691
	RD1.1-4	Dự án đang triển khai	79.179	30	35	1,0	2,7	1	9	704
	RD1.1-5		65.760	30	35	1,0	1,7	3	5	585
	RD1.1-6		46.166	30	35	1,0	1,7	3	5	411
	RD1.1-7	Dự án đang triển khai (CN13)	59.869	23,5	35	0,3	1,7	1	7	532
	RD1.2-8		66.683	30	35	1,0	2,1	3	7	592
	RD1-23		16.989	30	35	1,0	2,1	3	7	150
	RD1-24		9.277	30	35	1,0	2,1	3	7	83
	RD1-25		12.977	30	35	1,0	2,1	3	7	107
	RD1-26		10.711	30	35	1,0	2,1	3	7	95
1.2	RD1-CC	Đất tổ hợp dịch vụ, nghiên cứu	39.017	25	35	1,0	6	1	20	347
1.3	RD1-CX, MN	Đất cây xanh cảnh quan, mặt nước	32.501		5		0,05		1	
1.4	RD1-GT	Đất giao thông nội bộ - đỗ xe	9.951							
2	RD2	Khu nghiên cứu triển khai 2	305.757							2.547
2.1	RD2	Đất nghiên cứu và triển khai	281.309							
	RD2-1A	Dự án đang triển khai	9.545	30	47	0,7	1,7	1	5	83
	RD2-1		22.193	30	35	1,0	1,7	3	5	197
	RD2-2		12.870	30	35	1,0	1,7	1	5	110
	RD2-3		31.507	30	35	1,0	1,7	3	5	277
	RD2-4		29.664	30	35	1,0	2,1	3	7	277
	RD2-5	Dự án đang triển khai	55.696	23	35	0,7	1,7	1	7	495
	RD2-6		13.887	30	35	1,0	2,1	3	7	122
	RD2-7		29.761	30	35	1,0	2,1	3	5	261
	RD2-8	Dự án đang triển khai	26.155	30	35	1,0	1,7	1	5	229
	RD2-9		18.865	30	35	1,0	1,7	3	5	168
	RD2-10		19.033	30	35	1,0	2,1	3	7	168
	RD2-11		12.133	30	35	1,0	2,1	3	7	109
2.2	RD2-CX	Đất cây xanh	15.306		5		0,05		1	

		cảnh quan								
2.3	RD2-GT	Đất giao thông nội bộ - đỗ xe	9.142							
3	RD3	Khu nghiên cứu triển khai 3	37.543							338
	RD3	Dự án đang triển khai	37.543	28	35	1	1,7	1	6	338
4	RD4	Khu nghiên cứu triển khai 4	130.140							1.080
4.1	RD4	Đất nghiên cứu và triển khai	119.881							
	RD4-1		12.653	30	35	1,0	2,1	3	7	112
	RD4-2		30.141	30	35	1,0	1,7	3	5	268
	RD4-3		26.982	30	35	1,0	1,7	3	5	240
	RD4-4		50.105	30	35	1,0	2,1	3	7	445
4.2	RD4-CX	Đất cây xanh cảnh quan	3.379		5		0,05		1	
4.3	RD4-GT	Đất giao thông - đỗ xe	6.880							
5	RD5	Khu nghiên cứu triển khai 5	78.071							649
5.1	RD5	Đất nghiên cứu và triển khai	71.968							
	RD5-1	Dự án đang triển khai (CN27A)	32.655	30	35	1,0	2,1	1	7	290
	RD5-2		8.129	30	35	1,0	2,1	3	7	75
	RD5-3		8.471	30	35	1,0	2,1	3	7	80
	RD5-4	Dự án đang triển khai	21.804	30	35	1,0	2,1	3	7	197
5.2	RD5-CX	Đất cây xanh cảnh quan	7.012		5		0,05		1	
6	RD6	Khu nghiên cứu triển khai 6	105.780							885
6.1	RD6	Đất nghiên cứu và triển khai	98.130							
	RD6.1-1	Dự án đang triển khai (CN28)	20.870	30	35	0,7	1,7	1	5	186
	RD6.1-2	Dự án đang triển khai	27.897	30	35	1,0	1,7	1	5	248
	RD6-2		2.526	30	35	1,0	1,7	3	5	21
	RD6-3		8.838	30	35	1,0	2,1	3	7	79

	RD6-4		10.113	30	35	1,0	2,1	3	7	90
	RD6-5		12.380	30	35	1,0	2,1	3	7	105
	RD6-6		7.442	30	35	1,0	2,1	3	7	63
	RD6-7		8.064	30	35	1,0	2,1	3	7	72
6.2	CX	Đất cây xanh cảnh quan	7.650		5		0,05		1	
7	RD7	Khu nghiên cứu triển khai 7	199.801							1.640
7.1	RD7	Đất nghiên cứu và triển khai	181.841							
	RD7-1	Dự án đang triển khai (CN33)	17.173	30	35	0,3	1,7	1	5	150
	RD7-2	Dự án đang triển khai (CN33)	8.666	23	35	0,3	1,7	1	5	80
	RD7-3		31.145	30	35	1,0	2,1	3	7	277
	RD7-4		57.302	30	35	1,0	1,7	3	5	484
	RD7-5		35.477	30	35	1,0	2,1	3	7	315
	RD7-6		7.761	30	35	1,0	1,7	3	5	67
	RD7-7		11.606	30	35	1,0	2,1	3	7	109
	RD7-8	Dự án đang triển khai	12.711	30	35	0,3	1,7	1	7	110
7.2	RD7-CX	Đất cây xanh cảnh quan	6.951		5		0,05		1	
7.3	RD7-GT	Đất giao thông nội bộ - đỗ xe	11.009							
8	RD8	Khu nghiên cứu triển khai 8	279.330							2.048
8.1	RD8	Đất nghiên cứu và triển khai	227.194							
	RD8.1-1	Dự án đang triển khai (CN35A)	15.880	30	35	1,0	2,1	2	7	141
	RD8.1-2		36.277	30	35	1,0	2,1	3	7	313
	RD8.2		35.057	30	35	1,0	2,1	3	7	312
	RD8.3-1		31.728	30	35	1,0	2,1	3	7	282
	RD8.3-2		37.718	30	35	1,0	1,7	3	5	371
	RD8.3-3		19.487	30	35	1,0	1,7	3	5	169
	RD8.3-4		11.863	30	35	1,0	2,1	3	7	105
	RD8.3-5		39.184	30	35	1,0	2,1	3	7	347
8.2	RD8-CX	Đất cây xanh cảnh quan	43.414		5		0,05		1	
8.3	RD8-GT	Giao thông	8.722							

9	RD9	Khu nghiên cứu triển khai 9	138.489								1.200
9.1	RD9	Đất nghiên cứu và triển khai	133.072	30	35	1,0	2,4	3	7	1200	
9.2	RD9-CX1	Đất cây xanh cảnh quan	5.417		5		0,05		1		
10	RD10	Khu nghiên cứu triển khai 10	90.323								814
	RD10	Đất nghiên cứu và triển khai	90.323	30	35	1,0	2,4	3	7	814	
11	RD11	Khu nghiên cứu triển khai 11	678.231								5.229
11.1	RD11.	Đất nghiên cứu và triển khai	580.215								
	RD11.1		171.226	30	35	1,0	2,1	3	7	1545	
	RD11.2-1		136.295	30	35	1,0	1,7	3	5	1224	
	RD11.2-2		142.489	30	35	1,0	2,1	3	7	1267	
	RD11.2-3		98763	30	35	1,0	1,7	3	5	891	
	RD11.3-1	Dự án đang triển khai (CN12)	17.270	30	35	0,3	1,7	1	5	150	
	RD11.3-2	Dự án đang triển khai (CN13)	14.172	30	35	0,3	1,7	1	5	125	
11.2	RD11-CX	Đất cây xanh cảnh quan	75.424		5		0,05		1		
11.3	RD11-GT	Giao thông nội bộ	22.592								
II	Đất HTKT, giao thông và cây xanh liên kết (QHC)		918.943								
1	CXLK	Đất cây xanh liên kết (QHC)	326.526								
2	MNLK	Đất mặt nước liên kết (QHC)	64.619								
3	GTLK	Đất giao thông liên kết (QHC)	528.010								

- Trong quá trình xúc tiến, thu hút đầu tư và thẩm định dự án đầu tư cho các nhà đầu tư, các ban chuyên môn nghiên cứu phương án chia lô giả định trong bản vẽ quy hoạch sử dụng đất để xác định cụ thể ranh giới, vị trí, quy mô diện tích đất, hệ số sử dụng đất cho phù hợp với quy mô đầu tư, mục tiêu, tính chất của dự án cũng như lộ trình thu hút đầu tư và vị trí dự án đầu tư. Đồng thời bố trí các vị trí lô đất cho các nhà đầu tư theo hiện trạng hạ tầng kỹ thuật đã có, tình trạng giải phóng

mặt bằng, liền kề khu vực đã có nhà đầu tư khác để thuận tiện trong quá trình triển khai dự án và kết nối hạ tầng kỹ thuật cho dự án.

- Các lô đất đã có dự án (đang triển khai) được giữ nguyên các chỉ tiêu quy hoạch hoặc điều chỉnh (tăng) phù hợp chỉ tiêu quy hoạch lô đất khi nhà đầu tư có yêu cầu.

- Các dự án có nhu cầu sử dụng diện tích đất lớn gồm nhiều lô đất theo quy hoạch và thuộc đối tượng phải lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500, trong quá trình lập quy hoạch chi tiết có thể nghiên cứu, đề xuất điều chỉnh vị trí các khu đất quy hoạch cây xanh, giao thông nội khu để đảm bảo công năng hoạt động của dự án. Tuy nhiên, phải đảm bảo tỷ lệ diện tích, các chỉ tiêu cây xanh, giao thông... của tổng thể toàn bộ khu đất quy hoạch.

- Các dự án được xây dựng tầng bán âm hoặc 01 tầng hầm, trường hợp xây dựng > 01 tầng hầm cần có ý kiến chấp thuận của Ban quản lý và chỉ áp dụng đối với các công trình điểm nhấn kiến trúc hoặc điểm nhấn quy hoạch.

4.4. Giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan, kỹ thuật:

a) Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật

TT	Hạng mục	Đơn vị	QHPK 1/2000 điều chỉnh
I	Chỉ tiêu dân số		
	+ Số lao động dự kiến	người	~ 21.000
II	Quy mô diện tích	ha	263,15
III	Chỉ tiêu sử dụng đất (tính trên diện tích 263,15ha)		
1	Chỉ tiêu sử dụng đất		
	+ Đất cơ quan nghiên cứu triển khai	%	88,5
	+ Đất tổ hợp dịch vụ, nghiên cứu	%	1,5
	+ Đất cây xanh, mặt nước	%	7,5
	+ Đất giao thông, bãi đỗ xe.	%	2,5
2	Tầng cao tối đa	tầng	7, tầng cao tại khu đất tổ hợp dịch vụ, nghiên cứu và điểm nhấn kiến trúc dự án có thể cao hơn nhưng không vượt

			quá chiều cao tĩnh không tại vị trí lô đất
3	Mật độ xây dựng toàn khu (mật độ gộp Brutto)	%	Khoảng 30
4	Hệ số sử dụng đất toàn khu	lần	Khoảng 1,7
IV	Hạ tầng kỹ thuật		
	+ Cấp nước	l/ng.ngđ	150
	+ Thoát nước	l/ng.ngđ	120
	+ Cấp điện	kvA/ha	72
	+ Chất thải rắn	kg/người/ng.đ	1,1
V	Khoảng lùi xây dựng	Đơn vị tính	
1	Công trình chính ≤ 3 tầng		Tối thiểu
	+ Tiếp giáp tuyến đường	m	7
	+ Tiếp giáp hồ Tân Xã, suối Dứa Gai	m	7
	+ Tiếp giáp dự án khác	m	4
2	Công trình chính > 3 tầng	Đơn vị tính	Tối thiểu
	+ Tiếp giáp các tuyến đường	m	14
	+ Tiếp giáp hồ Tân Xã, suối Dứa Gai	m	7
	+ Tiếp giáp dự án khác	m	4

Trong quá trình cấp thông tin quy hoạch dự án cần kham khảo thêm các khoảng lùi xây dựng của các công trình đã cấp cho các dự án lân cận, hoặc đối diện để thống nhất quản lý quy hoạch và đồng bộ cảnh quan khu vực.

b) Tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan

- Các trục đường chính của khu vực nghiên cứu là trục đường A, B, E, D, C*, 1, 2, 4, 5, 8 chạy qua Khu Nghiên cứu và triển khai. Ngoài chức năng kết nối giao thông chính của khu vực, một số tuyến đường còn là các trục đường cảnh quan quan trọng với các khu cây xanh liên kết bên đường tạo nên ấn tượng về một khu Nghiên cứu và triển khai xanh.

- Các tuyến đường nội bộ trong khu vực được thiết kế bám theo hình dạng các khu đất tạo thành các đường cong mềm mại tạo sự thay đổi không gian và điểm nhìn trong khu vực quy hoạch. Các dải cây xanh, thảm cỏ bám theo các tuyến

đường giao thông nội bộ tạo khoảng không gian mở hài hòa giữa yếu tố thiên nhiên và nhân tạo.

- Kết nối giữa các không gian cây xanh, mặt nước hồ Tân Xã, suối Dứa Gai và các khu cây xanh vườn dạo nội khu tạo thành một tổng thể khu Nghiên cứu và triển khai xanh mát có tính sinh thái cao.

- Dọc theo hành lang bảo vệ kè hồ Tân Xã, suối Dứa Gai được bố trí các công trình thấp tầng, các công trình cao tầng được xây dựng bám theo tuyến đường nhằm tạo được tầm nhìn tốt cho toàn bộ các công trình ra hồ Tân Xã, không gian xanh gắn với suối Dứa Gai. Trên mái các công trình ven hồ Tân Xã, suối Dứa Gai tổ chức các không gian cây xanh, sân vườn tạo mảng cây xanh hòa cùng không gian mặt nước hồ Tân Xã. Tùy theo tính chất từng lô đất nghiên cứu và triển khai chuyển giao công nghệ, tại các khu vực thảm cỏ bám theo hồ Tân Xã có thể bố trí các công trình tiện ích phục vụ người lao động trong các Khu Nghiên cứu triển khai tạo nên một khu làm việc chất lượng cao.

- Xây dựng bãi xe của dự án tại tầng hầm, tầng bán âm hoặc tầng 1 của các tòa nhà, bãi đỗ xe sinh thái.

4.5. Giải pháp quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) Quy hoạch giao thông

Các tuyến đường thuộc hạ tầng chung của Khu CNC Hòa Lạc nằm trong ranh giới nghiên cứu quy hoạch của Khu Nghiên cứu và triển khai bao gồm:

Mặt cắt 1-1: Tuyến đường A

Lòng đường	2x11,0	= 22,0m
Vỉa hè	2x16,75	= 33,5m
Dải phân cách		= 2,5m
Lộ giới		= 58,0m

Mặt cắt 2-2: gồm các tuyến đường B và đường D

Lòng đường	2x7,5	= 15,0m
Vỉa hè	2x13,5	= 27,0m
Dải phân cách		= 2,0m
Lộ giới		= 44,0m

Mặt cắt 3-3: Tuyến đường C* đoạn từ QL 21 đến đường 5

Lòng đường	2x7,5	= 15,0m
Vỉa hè	2x14,5m	= 29,0m
Dải phân cách		= 2,0m
Lộ giới		= 46,0m

Mặt cắt 3A-3A: Gồm các tuyến đường 1 và đường 8

Lòng đường = 15,0m

Vỉa hè 2x9,5 = 19,0m

Lộ giới = 34,0m

Mặt cắt 3B-3B: Tuyến đường 4

Lòng đường = 15,0m

Vỉa hè 2x9,5 = 19,0m

Lộ giới = 34,0m

Mặt cắt 3C-3C: Tuyến đường 2

Lòng đường = 15,0m

Vỉa hè 2x7,0 = 14,0m

Lộ giới = 29,0m

Mặt cắt 3D-3D: Tuyến đường C* đoạn từ đường 4 đến đường 6

Lòng đường = 15,0m

Vỉa hè 2x12,5 = 25,0m

Dải phân cách = 2,0m

Lộ giới = 42,0m

Mặt cắt 3E-3E: Tuyến đường E

Lòng đường = 15,0m

Vỉa hè 2x10,0 = 20,0m

Lộ giới = 35,0m

Mặt cắt 4-4: Gồm các tuyến đường 6, đường 7.

Lòng đường = 12,0m

Vỉa hè 2x9,5 = 19,0m

Lộ giới = 31,0m

Mặt cắt 5-5: các tuyến đường thuộc khu nghiên cứu và phát triển.

Lòng đường = 10,5m

Vỉa hè 2x5,0 = 10,0m

Lộ giới = 20,5m

Hành lang bảo vệ hồ Tân Xã có mặt cắt ngang rộng từ 9,5m đến 25m, trong đó có đường đào rộng 3,5m.

b) Quy hoạch san nền

- Cao độ san nền thấp nhất: 10,00 m

- Cao độ san nền cao nhất: 18,00 m

- Tổng hợp khối lượng san nền

+ Diện tích đắp nền: 132,52 ha

+ Diện tích đào nền: 35,75 ha

+ Khối lượng đắp nền: 3.939.510 m³

+ Khối lượng đào nền: 408.536 m³.

c) Thoát nước mưa

- Nước mưa của các lô đất tiếp giáp hồ, suối được thoát ra hệ thống thu gom của hồ Tân Xã và Suối Dứa Gai.

- Các lô đất không tiếp giáp hồ, suối sẽ thoát vào hệ thống thoát nước mưa theo các tuyến đường của quy hoạch chung, ngoài ra còn bổ sung thêm một số tuyến cống thoát nước mưa trong Khu Nghiên cứu và triển khai đảm bảo thoát nước mưa cho các lô đất.

KHÓI LƯỢNG KHÁI TOÁN PHẦN THOÁT NƯỚC MƯA

Số thứ tự	Vật tư	Quy cách	Đơn vị	Khối lượng
1	Cống BTCT	D600	m	986
2	Cống BTCT	D750	m	486
3	Cống BTCT	D900	m	321
4	Cống BTCT	D1050	m	786
5	Cống BTCT	D1200	m	1095
6	Cống BTCT	D1500	m	514
7	Cống BTCT	D1800	m	249
8	Cửa xả		cái	6

c) Quy hoạch cấp nước

* *Tiêu chuẩn và nhu cầu dùng nước:*

- Tiêu chuẩn nước cấp nước 150lít/ người/ ngày đêm.

- Nước tưới cây: 1,5lít/m²

- Nước cho khu dịch vụ: 3lít/10m²

- Nước cho khu văn phòng: 20lít/25m²

- Cấp nước công cộng: 15% Qsh

- Nước tưới cây rửa đường: 10% Qsh

* *Nguồn cấp:* Hệ thống cấp nước đầu tư theo dự án Phát triển cơ sở hạ tầng vay vốn ODA Nhật Bản.

* *Nhu cầu:* Khoảng 3.150 m³/ng.đ.

c) Quy hoạch hệ thống thoát nước thải và VSMT

* *Tiêu chuẩn thoát nước thải*

- Thoát nước thải lấy bằng 80% lượng nước cấp, khoảng 2520m³/ng.đ.

- Rác thải sinh hoạt: 1.1kg/người. ngđ

* *Giải pháp thiết kế hệ thống thoát nước thải*

- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế riêng rẽ với hệ thống thoát nước mưa. Hệ thống thoát nước thải của khu vực là hệ thống thoát nước thải được đầu tư

xây dựng theo các tuyến đường của quy hoạch chung, đồng thời bổ sung một số tuyến ống thu gom nước thải dọc theo các tuyến đường nội bộ của Khu Nghiên cứu và triển khai.

- Nước thải của các cơ sở được thu gom và xử lý sơ bộ đạt yêu cầu chất lượng theo quy định của Khu CNC Hòa Lạc, sau đó được dẫn về hệ thống thu gom nước thải chung và đưa về nhà máy xử lý nước thải tập trung.

* Chất thải rắn

- Toàn bộ chất thải rắn phát sinh từ các hoạt động của Khu Nghiên cứu và triển khai được các cơ sở tự thu gom, phân loại và thuê đơn vị có chức năng vận chuyển đi xử lý theo quy định.

- Bố trí các thùng rác công cộng trên vỉa hè các tuyến đường để thu gom rác thải sinh hoạt chung, định kỳ được thu gom và vận chuyển đi xử lý theo quy định.

d) Quy hoạch hệ thống cấp điện và chiếu sáng

* Hệ thống cấp điện:

Nguồn cấp điện từ trạm biến áp 110/35/22KV Hòa Lạc số 1 công suất 3 x 63MVA đang xây dựng và trạm điện E10.7 công suất 2x40MVA hiện có, các trạm cắt RMU, đường dây 24kV được đầu tư theo dự án phát triển cơ sở hạ tầng Khu CNC Hòa Lạc.

Tổng công suất dự kiến cho Khu Nghiên cứu và triển khai là: 89.25kVA.

* Hệ thống thông tin liên lạc

Hệ thống thông tin liên lạc toàn Khu được xây dựng theo các tuyến đường chính từ dự án phát triển cơ sở hạ tầng Khu CNC Hòa Lạc.

4.6. Đánh giá tác động môi trường

5.1 Môi trường không khí:

Xây dựng hệ thống giao thông công cộng đồng bộ; Hạn chế các phương tiện quá cũ (không đảm bảo tiêu chuẩn khí thải quy định);

Đề xuất cơ quan chức năng áp dụng tiêu chuẩn khí thải Euro cho các loại xe đang lưu hành trên địa bàn thành phố Hà Nội.

Trồng các dải cây xanh có thân gỗ lớn kết hợp với cây bụi và thảm cỏ tạo thành hàng rào dọc theo tuyến đường giao thông. Bố trí trồng cây xanh sân vườn và hè phố, kết nối hệ thống cây xanh giữa các công trình để tạo môi trường cảnh quan. Xác định hành lang cách ly cây xanh bảo vệ các công trình hạ tầng theo quy định hiện hành. Phun nước rửa đường hàng ngày để giảm bụi.

5.2 Môi trường nước:

Xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa. Nước thải được thu gom, xử lý triệt để từ khu dịch vụ công cộng, khu làng

công nghệ...đạt tiêu chuẩn về vệ sinh môi trường được cơ quan có thẩm quyền cho phép mới được thoát vào hệ thống nước thoát nước khu vực. Việc xây dựng hệ thống thoát nước thải phải đảm bảo chất lượng tránh rò rỉ nước thải ra môi trường.

Xây dựng mới hệ thống thoát nước mưa đồng bộ với các công trình hạ tầng kỹ thuật khác. Tuân thủ quy hoạch thoát nước mưa, san nền chung của khu vực, đồng thời đảm bảo việc thoát nhanh, tránh gây ngập úng cho khu vực lân cận.

5.3 Chất thải rắn:

Bố trí các thùng rác công cộng trong khu vực dịch vụ, công cộng phải có bể thu gom rác, thu gom và vận chuyển rác theo đúng quy định.

5.4 Các biện pháp khác:

Phối hợp tổ thanh tra môi trường để xử lý các yếu tố tác động tiêu cực đến môi trường.

Thực hiện các nội dung về bảo vệ môi trường đã được quy định trong các văn bản quy phạm pháp luật về bảo vệ môi trường.

5. Hạng mục ưu tiên đầu tư xây dựng và nguồn lực thực hiện

- Năm 2018 - 2019: Hoàn thành công việc giải phóng mặt bằng các khu vực chính, chuẩn bị đầu tư.

- Năm 2020 - 2025: Hoàn thành công việc thi công hệ thống giao thông và hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, khớp nối với hệ thống chung của khu vực.

- Đầu tư xây dựng phần công trình được thực hiện theo từng dự án đủ điều kiện triển khai.

- Nguồn vốn đầu tư xây dựng dự tính gồm:

+ Nguồn 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 Nghiên cứu và Triển khai – 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 kiểm tra, xác nhận hồ sơ thuyết minh, bản vẽ quy hoạch và quy định quản lý quy hoạch phù hợp với Quyết định phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu Nghiên cứu và Triển khai.

2. Đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu Nghiên cứu và triển khai 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 Khu CNC Hoà Lạc trong công tác xét duyệt các dự án đầu tư vào Khu Nghiên cứu và triển khai 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;
- Trưởng ban (để b/c);
- Văn phòng ban (để p/h);
- Ban HTĐT (để p/h);
- Lưu VT, QHxdmt.

