

Số: 223 /QĐ-CNCHL

Hà Nội, ngày 13 tháng 12 năm 2017

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu 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 (Ban quản lý) trực thuộc Bộ Khoa học và Công nghệ;

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 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 (Khu CNC Hòa Lạc) đến năm 2030;

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 Quyết định số 2392/QĐ-UBND ngày 26/05/2015 của UBND 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 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 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 Quyết định số 268/QĐ-CNCHL ngày 29/12/2010 của Ban quản lý Khu CNC Hòa Lạc về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu Nghiên cứu và triển khai thuộc Khu CNC Hoà 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 (PTCSHT) Khu CNC Hoà 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 tỷ lệ 1/2000 Khu Nghiên cứu và triển khai thuộc Khu CNC Hoà Lạc;

Xét hồ sơ đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu 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 tại công văn số 855/CNCHL-QHXDMT ngày 12/12/2017 về việc chỉnh sửa nội dung đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu R&D;

Căn cứ Báo cáo thẩm định Đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu 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;

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 tỷ lệ 1/2000 Khu Nghiên cứu và Triển khai – 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 tỷ lệ 1/2000 Nghiên cứu và Triển khai (Khu R&D) – Khu CNC Hòa Lạc.
2. **Tổ chức lập quy hoạch:** Văn phòng ban - Ban quản lý Khu CNC Hòa Lạc
3. **Đơn vị tư vấn:** Công ty liên doanh SUNJIN Việt Nam
4. **Nội dung điều chỉnh quy hoạch:**

4.1. Phạm vi, ranh giới, diện tích khu vực lập đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu:

4.1.1 Chia làm 02 khu vực có ranh giới cụ thể như sau:

- Khu Nghiên cứu và triển khai 1 (gồm các lô đất RD1 đến RD8 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 Khu CNC Hòa Lạc.

- + Phía Tây: giáp tuyến đường số 1, số 6 và hồ Tân Xã.
- + Phía Nam: giáp tuyến đường A, B và hồ Tân Xã.
- + Phía Bắc: trùng ranh giới phía Bắc Khu CNC Hòa Lạc (tiếp giáp Khu dân cư Phú Hữu xã Tân Xã và khu tái định cư Nam tỉnh lộ 420), tuyến đường E và hồ Tân Xã.

- Khu Nghiên cứu và triển khai 2 (gồm các lô đất RD9 và RD10 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.

4.1.2 Quy mô, diện tích lập đồ án điều chỉnh quy hoạch khoảng: 263,15 ha (không bao gồm diện tích hạ tầng kỹ thuật, cây xanh mặt nước chung). Tổng diện tích nghiên cứu lập quy hoạch điều chỉnh khoảng 315ha.

- Khu Nghiên cứu và triển khai 1: khoảng 240,27 ha
- Khu Nghiên cứu và triển khai 2: khoảng 22,88ha

4.1.3 Tính chất khu đất điều chỉnh quy hoạch phân khu:

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 R&D sẽ là cầu nối giữa nghiên cứu và thực tiễn, nơi ươm mầm các phát minh với các lĩnh vực ưu tiên như:

- Công nghệ quang, điện tử, thông tin, truyền thông, tự động hóa.
- Công nghệ sinh học.
- Công nghệ vật liệu mới, công nghệ nano.
- Công nghệ môi trường, năng lượng mới, năng lượng tái tạo

4.1.4 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:

4.2.1. 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 ranh giới, quy mô diện tích và dân số của Khu Nghiên cứu và triển khai cho phù hợp với quy hoạch sử dụng đất theo 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 hệ thống hạ tầng kỹ thuật của Khu Nghiên cứu và triển khai cho phù hợp với định hướng quy hoạch hạ tầng kỹ thuật theo 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 và thiết kế dự án Phát triển cơ sở hạ tầng Khu CNC Hòa Lạc đã được Ban Quản lý phê duyệt tại Quyết định số 27/QĐ-CNCHL ngày 27/02/2013.

- 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, các dự án đang triển khai xây dựng tại Khu Nghiên cứu và triển khai.

- 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 quản lý quy hoạch, quản lý đầu tư xây dựng 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...

4.2.1. 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 đầu tư thực tế;

Đề xuất giải pháp quy hoạch sử dụng đất, cơ cấu sử dụng đất và tổng mặt bằng của khu vực điều chỉnh quy hoạch, đảm bảo khai thác và sử dụng hiệu quả quỹ đất; Xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cho toàn khu vực lập quy hoạch và cho từng lô đất (diện tích, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao ...);

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.

4.3.1. Cơ cấu sử dụng đất:

TT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất cơ quan (Nghiên cứu triển khai)	2.323.700	73,7
	Đất đã có dự án	874.592	

	Đất chưa có dự án	1.449.108	
2	Đất công trình dịch vụ công cộng	39.017	1,2
3	Đất cây xanh mặt nước	446.634	14,2
	Đất cây xanh	187.009	
	Đất cây xanh liên kết	259.625	
4	Đất giao thông	342.439	10,9
	Đất giao thông khu vực	62.464	
	Đất giao thông liên kết	279.975	
	TỔNG	3.151.790	100

4.3.2. Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch.

TT	Ký hiệu	Chức năng	Diện tích đất	Diện tích XD	MDXD		Hệ số SDD		Tầng cao	
					Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa
			m2	m2	%	%	Lần	lần	Tầng	Tầng
Quy mô lập quy hoạch			3.171.100							
Đất khu Nghiên cứu và Triển khai			2.631.500							
1	RD1	Khu nghiên cứu triển khai 1	573.721	176.152		30,70	2,01			20
		Đất cơ quan nghiên cứu và triển khai	506.998							
1.1	RD1-01		26.294	7.888	25	30	1,2	3	2	4
1.2	RD1-02		9.572	3.350	30	35	1,75	3	3	5
1.3	RD1-03		13.844	4.153	25	30	1,2	3	2	4
1.4	RD1-04		10.146	3.551	30	35	1,75	3	3	5
1.5	RD1-05		10.315	3.610	30	35	1,75	3	3	5
1.6	RD1-06		14.673	5.136	30	35	1,75	3	3	5
1.7	RD1-07		13.392	4.687	30	35	1,75	3	3	5
1.8	RD1-08		13.635	4.772	30	35	1,75	3	3	5
1.9	RD1-09		25.791	9.027	30	35	1,75	3	3	5
1.10	RD1-10	V-KIST	79.179	23.833		30,1	2,7	3		9
1.11	RD1-11		29.119	10.192	30	35	1,75	3	3	5
1.12	RD1-12		18.023	6.308	30	35	1,75	3	3	5
1.13	RD1-13		9.437	3.303	30	35	1,75	3	3	5
1.14	RD1-14		9.181	3.213	30	35	1,75	3	3	5
1.15	RD1-15		12.095	4.233	30	35	1,75	3	3	5
1.16	RD1-16		13.795	4.828	30	35	1,75	3	3	5
1.17	RD1-17		20.276	7.097	30	35	1,75	3	3	5
1.18	RD1-18	TT Vũ trụ Việt Nam	59.869	14.069		23,5	0.39	3	1	5
1.19	RD1-19		16.925	5.924	30	35	1,75	3	3	5
1.20	RD1-20		16.936	5.928	30	35	2,45	3	4	7
1.21	RD1-21		11.622	4.068	30	35	1,75	3	3	5
1.22	RD1-22		21.200	6.360	30	30	1,2	3	2	4
1.23	RD1-23		17.086	5.980	30	35	1,75	3	3	5
1.24	RD1-24		9.310	3.259	30	35	2,45	3	4	7
1.25	RD1-25		14.572	5.100	30	35	1,75	3	3	5
1.26	RD1-26		10.711	3.749	30	35	2,45	3	4	7
		Đất công cộng	39.017							
1.29	RD1-CC	Công cộng trung tâm	39.017	11.705		30	6		5	20

		Đất cây xanh cảnh quan	17.394							
1.30	RD1-CX1	Cây xanh cảnh quan	2.704	135		5	0,05			1
1.31	RD1-CX2	Cây xanh cảnh quan	5.878	294		5	0,05			1
1.32	RD1-CX3	Cây xanh cảnh quan	3.141	157		5	0,05			1
1.33	RD1-CX4	Cây xanh cảnh quan	3.463	173		5	0,05			1
1.34	RD1-CX5	Cây xanh cảnh quan	1.390	70		5	0,05			1
1.36	RD1-CX6	Cây xanh hạ tầng kỹ thuật	612							
1.37	RD1-CX7	Cây xanh hạ tầng kỹ thuật	206							
		Đất giao thông - đỗ xe	10.312							
1.35	RD1-GT1	Giao thông nội bộ	6.331							
1.36	RD1-GT2	Giao thông nội bộ	3.981							
2	RD2	Khu nghiên cứu triển khai 2	305.411	89.739		29,38	1,54			7
		Đất nghiên cứu và triển khai	281.225							
2.1	RD2-01		22.193	7.768	30	35	1,75	3	3	5
2.2	RD2-02		12.414	4.345	30	35	1,4	3	2	4
2.3	RD2-03		11.874	4.156	30	35	1,75	3	3	5
2.4	RD2-04		9.000	3.150	30	35	1,75	3	3	5
2.5	RD2-05		10.217	3.576	30	35	1,75	3	3	5
2.6	RD2-06		10.695	3.209	30	30	2,1	3	4	7
2.7	RD2-07		9.254	2.776	30	30	2,1	3	4	7
2.8	RD2-08		11.211	3.363	30	30	2,1	3	4	7
2.9	RD2-09		18.866	6.603	30	35	1,4	3	2	4
2.10	RD2-10		19.033	5.710	25	30	2,1	3	4	7
2.11	RD2-11		12.133	3.640	25	30	2,1	3	4	7
2.12	RD2-12		20.111	7.039	30	35	1,4	3	2	4
2.13	RD2-13	HTI-HIT	25.809	9.085		35,2	1,056			3
2.14	RD2-14		13.767	4.130	25	30	2,1	3	4	7
2.15	RD2-15		9.647	3.376	30	35	1,4	3	2	4
2.16	RD2-16	TD&C	9.305	4.373		47	0,7		1	3
2.17	RD2-17	TT. Đo lường VN	55.696	12.810		23	0,7			7
		Đất cây xanh cảnh quan	13.188							
2.18	RD2-CX1	Cây xanh cảnh quan	4.090	205		5	0,05			1
2.19	RD2-CX2	Cây xanh cảnh quan	2.704	135		5	0,05			1
2.20	RD2-CX3	Cây xanh cảnh quan	5.811	291		5	0,05			1
2.21	RD2-CX4	Cây xanh hạ tầng kỹ thuật	583							
		Đất giao thông - đỗ xe	10.998							
2.21	RD2-GT1	Giao thông nội bộ	5.380							
2.22	RD2-GT2	Giao thông nội bộ	5.618							
3	RD3	Khu nghiên cứu triển khai 3	37.457	10.488		28	1,68			
		Đất nghiên cứu và triển khai								
3.1	RD3-01	HBI (TT Ươm tạo DN CNC)	28.023	7.846		28	1			6
3.2	RD3-02		9.434	2.642		28	1			6
4	RD4	Khu nghiên cứu triển khai 4	130.140	33.854		26,013 2	1,37			7
		Đất nghiên cứu và triển khai	119.881							
4.1	RD4-01		19.112	6.689	30	35	1,75	3	3	5
4.2	RD4-02		17.659	6.181	30	35	1,75	3	3	5
4.3	RD4-03		11.029	3.860	30	35	1,4	3	2	4

4.4	RD4-04		9.323	2.797	25	30	2,1	3	4	7
4.5	RD4-05		12.653	3.796	25	30	2,1	3	4	7
4.6	RD4-06		10.337	3.101	25	30	1,5	3	3	5
4.7	RD4-07		24.315	7.295	25	30	1,5	3	3	5
4.8	RD4-08		15.453							
		Đất cây xanh cảnh quan	3.379							
4.9	RD4-CX01	Cây xanh cảnh quan	2.704	135		5	0,05			1
4.10	RD4-CX02	Cây xanh hạ tầng kỹ thuật	675							
		Đất giao thông - đỗ xe	6.880							
4.11	RD4-GT	Giao thông nội bộ	6.880							
5	RD5	Khu nghiên cứu triển khai 5	77.942	22.236		28,53	1,41			5
		Đất nghiên cứu và triển khai	72.215							
5.1	RD5-01	Ban Cơ yếu chính phủ	32.655	10.874		33,3	1,665			5
5.2	RD5-02		8.625	3.019	30	35	1,75	3	3	5
5.3	RD5-03		8.773	3.071	30	35	1,75	3	3	5
5.4	RD5-04	Ngân hàng Công thương	22.162	4.986		22,5	1,125			5
		Đất cây xanh cảnh quan	5.727							
5.5	RD5-CX1	Cây xanh cảnh quan	5.727	286		5	0,05			1
6	RD6	Khu nghiên cứu triển khai 6	105.780	32.069		30,32	1,46			5
		Đất nghiên cứu và triển khai	98.130							
6.1	RD6-01	Sở khoa học công nghệ	20.870	6.254		30,0	0,7			5
6.2	RD6-02	viện chiến lược	27.897	8.198		29,4	1,5			5
6.3	RD6-03		11.364	3.977	30	35	1,75	3	3	5
6.4	RD6-04		10.113	3.540	30	35	1,75	3	3	5
6.5	RD6-05		12.380	4.333	30	35	1,4	3	2	4
6.6	RD6-06		7.442	2.605	30	35	1,75	3	3	5
6.7	RD6-07		8.064	2.822	30	35	1,75	3	3	5
		Đất cây xanh cảnh quan	7.650							
6.8	RD6-CX1	Cây xanh cảnh quan	6.803	340		5				1
6.9	RD6-CX2	Cây xanh hạ tầng kỹ thuật	847							
7	RD7	Khu nghiên cứu triển khai 7	199.168	62.342		31,30	1,29			5
		Đất nghiên cứu và triển khai	178.991							
7.1	RD7-01	Viện ứng dụng	25.839	9.044	30	35	1,34		1	5
7.2	RD7-02		7.514	2.630	30	35	1,75	3	3	5
7.3	RD7-03		8.853	3.099	30	35	1,75	3	3	5
7.4	RD7-04		7.764	2.717	30	35	1,75	3	3	5
7.5	RD7-05		7.014	2.455	30	35	1,4	3	2	4
7.6	RD7-06		11.534	4.037	30	35	1,4	3	2	4
7.7	RD7-07		10.873	3.806	30	35	1,4	3	2	4
7.8	RD7-08		10.395	3.638	30	35	1,4	3	2	4
7.9	RD7-09		11.541	4.039	30	35	1,4	3	2	4
7.10	RD7-10		9.975	3.491	30	35	1,4	3	2	4
7.11	RD7-11	Nissan Techno	24.583	7.916		32,2	0,32			1
7.12	RD7-12		7.579	2.653	30	35	1,75	3	3	5
7.13	RD7-13		14.648	5.127	30	35	1,75	3	3	5
7.14	RD7-14		10.724	3.753	30	35	1,75	3	3	5
7.15	RD7-15		10.155	3.554	30	35	1,75	3	3	5

		Đất cây xanh cảnh quan	7.675							
7.16	RD7-CX01	Cây xanh cảnh quan	3.207	160		5	0,05			1
7.17	RD7-CX02	Cây xanh cảnh quan	913	46		5	0,05			1
7.18	RD7-CX03	Cây xanh cảnh quan	1.247	62		5	0,05			1
7.19	RD7-CX04	Cây xanh cảnh quan	2.308	115		5	0,05			1
		Đất giao thông - đỗ xe	12.502							
7.20	RD7-GT	Giao thông nội bộ	12.502							
8	RD8	Khu nghiên cứu triển khai 8	279.143	80.368		28,79	1,42			7
		Đất nghiên cứu và triển khai	229.622							
8.1	RD8-01	Viện Thực phẩm chức năng	15.880	5.558	30	35	1,4		4	5
8.2	RD8-02		9.982	3.494	30	35	1,75	3	3	5
8.3	RD8-03		11.263	3.942	30	35	1,75	3	3	5
8.5	RD8-04		13.917	4.871	30	35	1,75	3	3	5
8.6	RD8-05		11.335	3.967	30	35	1,75	3	3	5
8.7	RD8-06		11.908	4.168	30	35	1,75	3	3	5
8.8	RD8-07		11.814	4.135	30	35	1,75	3	3	5
8.9	RD8-08		10.550	3.693	30	35	1,4	3	2	4
8.10	RD8-09		10.512	3.679	30	35	1,4	3	2	4
8.11	RD8-10		20.691	7.242	30	35	1,4	3	2	4
8.12	RD8-11		9.364	3.277	30	35	1,4	3	2	4
8.13	RD8-12		9.631	3.371	30	35	1,4	3	2	4
8.14	RD8-13		5.567	1.948	30	35	1,75	3	3	5
8.15	RD8-14		6.296	2.204	30	35	1,75	3	3	5
8.16	RD8-15		14.042	4.915	30	35	1,75	3	3	5
8.17	RD8-16		13.535	4.737	30	35	1,75	3	3	5
8.18	RD8-17		11.607	4.062	30	35	2,45	3	4	7
8.19	RD8-18		9.068	3.174	30	35	2,45	3	4	7
8.20	RD8-19		10.066	3.523	30	35	1,75	3	3	5
8.21	RD8-20		12.594	4.408	30	35	1,75	3	3	5
		Đất cây xanh cảnh quan	40.799							
8.22	RD8-CX1	Cây xanh cảnh quan	6.322	316		5	0,05			1
8.23	RD8-CX2	Cây xanh cảnh quan	29.096	1.455		5	0,05			1
8.24	RD8-CX3	Cây xanh cảnh quan	4.747	237		5	0,05			1
8.25	RD8-CX4	Cây xanh hạ tầng kỹ thuật	634							
		Đất giao thông - đỗ xe	8.722							
8.25	RD8-GT	Giao thông nội bộ	8.722							
9	RD9	Khu nghiên cứu triển khai 9	138.322	46.788		33,83	2,36			5
		Đất nghiên cứu và triển khai								
9.1	RD9-01	Đại học Việt Nhật	30.358	10.625	30	35	2,45	3	3	7
9.2	RD9-02		25.988	9.096	30	35	2,45	3	3	7
9.3	RD9-03		25.116	8.791	30	35	2,45	3	3	7
9.4	RD9-04		23.604	8.261	30	35	2,45	3	3	7
9.5	RD9-05		27.839	9.744	30	35	2,45	3	3	7
9.6	RD9-CX1		5.417	271		5	0,05			1
10	RD10	Khu nghiên cứu triển khai 10	90.262	31.592		35	2,45			
		Đất nghiên cứu và triển khai								

10.1	RD10-01	Đại học Việt Nhật	22.493	7.873	30	35	2,45	3	3	7
10.2	RD10-02		23.036	8.063	30	35	2,45	3	3	7
10.3	RD10-03		44.733	15.657	30	35	2,45	3	3	7
11	RD11	Khu nghiên cứu triển khai II	669.427	201.470		30,10	1,52			
		Đất nghiên cứu và triển khai	570.597							
11.1	RD11-01		39.839	13.944	30	35	1,75	3	3	5
11.2	RD11-02		29.207	10.222	30	35	1,75	3	3	5
11.3	RD11-03		29.439	10.304	30	35	1,75	3	3	5
11.4	RD11-04		43.483	15.219	30	35	1,75	3	3	5
11.5	RD11-05		43.650	15.278	30	35	1,75	3	3	5
11.6	RD11-06		24.378	8.532	30	35	2,45	3	4	7
11.7	RD11-07		30.978	10.842	30	35	2,45	3	4	7
11.8	RD11-08		25.957	9.085	30	35	1,75	3	3	5
11.9	RD11-09		31.081	10.878	30	35	1,75	3	3	5
11.10	RD11-10		27.948	9.782	30	35	1,75	3	3	5
11.11	RD11-11		39.736	13.908	30	35	1,75	3	3	5
11.12	RD11-12	Trường ĐH Công nghệ	46.639	16.324	30	35	1,75		3	5
11.13	RD11-13		54.555	19.094	30	35	1,75		3	5
11.14	RD11-14		34.968	12.239	30	35	1,75		3	5
11.15	RD11-15		37.525	13.134	30	35	1,75		3	5
11.16	RD11-16	Vệ tinh nhỏ Việt Nam VNRED	17.270	6.045		35	0,32			3
11.17	RD11-17	TT Vũ trụ Việt Nam	13.944	3.277		23,5	0,39			5
		Đất cây xanh cảnh quan	85.780							
11.19	RD11-CX01	Cây xanh cảnh quan	39.632	1.982		5				1
11.20	RD11-CX02	Cây xanh cảnh quan	990	50		5				1
11.21	RD11-CX03	Cây xanh cảnh quan	5.411	271		5				1
11.22	RD11-CX04	Cây xanh cảnh quan	2.003	100		5				1
11.23	RD11-CX05	Cây xanh cảnh quan	989	49		5				1
11.24	RD11-CX06	Hành lang bảo vệ hồ Tân Xã	7.038	0		0				1
11.24	RD11-CX07	Hành lang bảo vệ hồ Tân Xã	11.452	0		0				1
11.25	RD11-CX08	Cây xanh cảnh quan	10.423	521		5				1
11.26	RD11-CX09	Cây xanh cảnh quan	3.550	178		5				1
11.27	RD11-CX10	Cây xanh cảnh quan	4.292	215		5				1
		Đất giao thông - đỗ xe	13.050							
11.24	RD11-GT	Giao thông nội bộ	13.050							
		Đất HTKT, giao thông và cây xanh liên kết	539.600							
1		Giao thông liên kết	279.975							
2		Cây xanh liên kết	259.625							

4.4 Giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan, kỹ thuật của đồ án:

1. 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		
1	Chỉ tiêu sử dụng đất		
	+ Đất cơ quan nghiên cứu triển khai	%	52,6
	+ Đất dịch vụ công cộng	%	2,6
	+ Đất cây xanh, mặt nước	%	14,6
	+ Đất giao thông, bãi đỗ xe, đường dạo ven hồ	%	7,1
2	Tầng cao	tầng	1-25
3	Mật độ xây dựng toàn khu (mật độ gộp Brutto)	%	37,6
4	Hệ số sử dụng đất toàn khu	lần	1,75
IV	Hạ tầng kỹ thuật		
	+ Cấp nước	l/ng.ngđ	200
	+ Thoát nước	l/ng.ngđ	120
	+ Cấp điện	W/m ² sàn	300
	+ Chất thải rắn	kg/người/ng. đ	1,1
V	Khoảng lùi xây dựng		
1	Công trình 1-3 tầng		
	+ Tiếp giáp tuyến A	m	≥3
	+ Tiếp giáp tuyến B	m	≥4
	+ Tiếp giáp tuyến E	m	≥5
	+ Tiếp giáp tuyến C*	m	≥3
	+ Tiếp giáp tuyến D	m	≥4
	+ Tiếp giáp các tuyến khác	m	≥5

2	Công trình ≥ 3 tầng		
	+ Tiếp giáp tuyến A	m	≥ 10
	+ Tiếp giáp tuyến B	m	≥ 9
	+ Tiếp giáp tuyến E	m	≥ 10
	+ Tiếp giáp tuyến C*	m	≥ 8
	+ Tiếp giáp tuyến D	m	≥ 9
	+ Tiếp giáp các tuyến khác	m	≥ 10
1	Công trình 1-3 tầng	Đơn vị tính	Khoảng lùi
	+ Tiếp giáp tuyến B	m	≥ 4
	+ Tiếp giáp tuyến D	m	≥ 4
	+ Tiếp giáp các tuyến khác	m	≥ 4
2	Công trình ≥ 3 tầng		
	+ Tiếp giáp tuyến B	m	≥ 9
	+ Tiếp giáp tuyến D	m	≥ 9
	+ Tiếp giáp các tuyến khác	m	≥ 7

2. Tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan

a. Các trục, tuyến không gian chính:

- Các trục đường chính của khu vực nghiên cứu là: Trục đường E,D, C*, B chạy xuyên suốt khu Nghiên cứu và triển khai. Ngoài chức năng giao thông chính của khu vực còn là các trục đường cảnh quan quan trọng với các công viên chuyên đề hai bên đường, tạo nên ấn tượng về một khu Nghiên cứu và triển khai xanh.

- Tuyến đường nội bộ trong khu vực: được thiết kế theo các đường cong, tạo sự thay đổi không gian và điểm nhìn trong khu vực quy hoạch.

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

- Bám theo các tuyến giao thông nội bộ các khu đất là các dải cây xanh thâm cò, các khoảng mở len lỏi giữa các nhóm công trình kiến trúc thể hiện một sự kết hợp hài hòa giữa yếu tố thiên nhiên và nhân tạo.

b. Các trung tâm, khoảng mở, mảng không gian có tầm nhìn quan trọng:

- Khu vực nghiên cứu nằm ôm lấy không gian hồ Tân Xã, suối Dứa Gai là không gian cảnh quan thiên nhiên, đem lại giá trị lớn cho khu Nghiên cứu triển khai nói riêng và toàn bộ khu CNC Hòa Lạc.

- Dọc theo hành lang bảo vệ kè hồ Tân Xã, suối Dứa Gai là khu nghiên cứu triển khai thấp tầng. Các công trình cao tầng được xây dựng bám theo tuyến đường nội bộ giáp khu trung tâm 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 làng công nghệ, tại các khu vực thăm cò 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.

- Các công trình được xây dựng thấp tầng, tạo không gian mở và hài hoà với cảnh quan xung quanh.

4.5 Giải pháp tổ chức mạng lưới hạ tầng kỹ thuật:

a. Quy hoạch giao thông

Các tuyến đường thuộc hạ tầng khung khu công nghệ cao nằm trong khu Nghiên cứu và triển khai bao gồm:

Mặt cắt 1-1 : Tuyến đường A

Lòng đường	2x11,0	= 22,0m
Via 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
Via 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
Via 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
Via hè	2x9,5	= 19,0m
Lộ giới		= 34,0m

Mặt cắt 3B-3B: Tuyến đường 4

Lòng đường		= 15,0m
------------	--	---------

Via hè	2x9,5	= 19,0m
Lộ giới		= 34,0m

Mặt cắt 3C-3C: Tuyến đường 2

Lòng đường		= 15,0m
Via 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
Via 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
Via hè	2x10,0	= 20,0m
Lộ giới		= 35,0m

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

Lòng đường		= 12,0m
Via 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
Via hè	2x5,0	= 10,0m
Lộ giới		= 20,5m

+ Tuyến kênh hồ Tân Xã có mặt cắt ngang rộng từ 9,5m đến 25m trong đó có đường dạo rộng 3.5m.

b. Quy hoạch san nền

- Cao độ san nền thấp nhất: 10.00m
- Cao độ san nền cao nhất: 18.00 m

Tổng hợp khối lượng san nền

- Diện tích đắp nền : 132,52ha
- Diện tích đào nền : 35,75ha
- Khối lượng đắp nền : 3.939.510m³
- Khối lượng đào nền : 408.536 m³.

c. Thoát nước mưa

Ngoài hệ thống thoát nước mưa theo hạ tầng chung, bổ sung thêm một số tuyến cống đảm bảo thoát nước mưa cho các vị trí khu đất

KHỐI LƯỢNG KHAI TOÁN PHẢN THOÁT NƯỚC MƯA

Stt	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

e. 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 1,881 m³/ng.đ

g. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải và VSMT

Nhu cầu thoát nước và VSMT

- Thoát nước thải lấy bằng 90% lượng nước cấp. (1690m³/ng đêm)
- Rác thải sinh hoạt: 1kg/người. ngđ

Giải pháp thiết kế

Nước thải được thu gom theo từng cụm công trình sau đó được dẫn về hệ thống đường ống thoát nước thải chung của khu vực.

Thiết kế xây dựng mạng lưới thu gom vận chuyển nước thải riêng rẽ hoàn toàn với mạng lưới thoát nước mưa. Nước thải từ các công trình được xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại rồi được dẫn vào hệ thống thoát nước thải đã có (nằm dọc theo các tuyến đường) qua các ga chờ đầu nối rồi được đưa về trạm xử lý chung của khu vực.

Vệ sinh môi trường

Để thuận tiện cho việc thu gom, vận chuyển và tái sử dụng cần tiến hành phân loại rác tại nguồn. Tại các làng công nghệ, khu cây xanh 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 bằng xe ép rác đến khu xử lý chung của khu vực.

h. Quy hoạch hệ thống cấp điện và chiếu sáng

Giải pháp thiết kế :

Nguồn cấp điện từ trạm biến áp 110/35/22KV Hòa Lạc số 1 công suất 3 x 63MVA và trạm điện E10.7 hiện có, các nhà RMU, đường dây 24kV theo hạ tầng chung Khu CNC Hòa Lạc.

Tổng công suất dự kiến cho khu RD là: 89.25kVA

i. Hệ thống thông tin liên lạc

Giải pháp thiết kế

Hệ thống thông tin liên lạc toàn Khu sẽ tuân theo các quy định và nguồn cấp do nhà cung cấp và các tuyến cáp quang thuộc dự án hạ tầng từ nguồn vốn ODA.

5. 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 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 gây rò rỉ nước thải ra môi trường.

Xây dựng mới hệ thống thoát nước mưa, đảm bảo đồng bộ với các công trình hạ tầng kỹ thuật khác. Tuân thủ quy hoạch thoát nước, san nền chung của khu vực, đồng thời đảm bảo việc tiêu 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:

Xây dựng chính sách và chương trình cụ thể tuyên truyền, vận động, giáo dục ý thức cho người dân về bảo vệ môi trường

Thành lập tổ thanh tra môi trường, phối hợp theo dõi và 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.

6. 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 2018 - 2019: 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 tỷ lệ 1/2000 Khu Nghiên cứu và Triển khai – Khu công nghệ cao 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 và bản vẽ phù hợp với Quyết định đồ án điều chỉnh quy hoạch phân 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 quản lý quy hoạch, quản lý đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ và thu hút đầu tư; tạo cơ sở pháp lý cho Ban quản lý Khu Công nghệ cao 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;
- Trường ban (để b/c);
- Văn phòng ban (để p/h);
- Ban HTĐT (để p/h);
- Lưu VT, QHXDMT.

**KT. TRƯỞNG BAN
PHÓ TRƯỞNG BAN**



Nguyễn Văn Cường