

Số: 1028 /QĐ-UBND

TP. Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 3 năm 2007

SỞ QUY HOẠCH KIẾN TRÚC TP	
ĐẾN	Số: 2682/07UB
	Ngày: 23/3/2007

QUYẾT ĐỊNH

Về phê duyệt điều chỉnh đồ án quy hoạch chi tiết
xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 Khu công nghệ cao
thành phố Hồ Chí Minh - giai đoạn 1

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Quyết định số 145/QĐ-TTg, ngày 24 tháng 10 năm 2002 của Thủ tướng Chính phủ về việc thành lập Khu Công nghệ cao thành phố Hồ Chí Minh trực thuộc Ủy ban nhân dân thành phố;

Căn cứ Quyết định số 95/2003/QĐ-TTg, ngày 13 tháng 5 năm 2003 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt tổng thể quy hoạch chung xây dựng Khu Công nghệ cao thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Nghị định số 99/2003/NĐ-CP, ngày 28 tháng 8 năm 2003 của Chính phủ về việc ban hành Quy chế Khu Công nghệ cao thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 2525/QĐ-UB ngày 09 tháng 7 năm 2003 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết giai đoạn 1 Khu Công nghệ cao thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Nghị định số 08/2005/NĐ-CP, ngày 24 tháng 01 năm 2005 của Thủ tướng Chính phủ ban hành về quy hoạch xây dựng và Thông tư hướng dẫn của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn thi hành Nghị định Chính phủ;

Căn cứ Công văn số 2119/BXD-KTQH, ngày 17 tháng 10 năm 2005 của Bộ Xây dựng về điều chỉnh diện tích đất của Khu Công nghệ cao thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 866/QĐ-UBND ngày 05 tháng 3 năm 2007 của Ủy ban nhân dân thành phố về duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết Khu Công nghệ cao thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 1;

Xét nội dung hồ sơ điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu Công nghệ cao thành phố Hồ Chí Minh - giai đoạn 1 do Viện Quy hoạch xây dựng thành phố lập;

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Công văn số 40/TTr-SQHKT ngày 04 tháng 01 năm 2007 về phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu Công nghệ cao thành phố Hồ Chí Minh - giai đoạn 1,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu Công nghệ cao thành phố Hồ Chí Minh - giai đoạn 1 với các nội dung chính như sau: (đính kèm hồ sơ).

A.- Nội dung quy hoạch:

1. Vị trí phạm vi và quy mô điều chỉnh quy hoạch:

Khu vực điều chỉnh quy hoạch chi tiết Khu Công nghệ cao giai đoạn 1 nằm giáp trục xa lộ Hà Nội, thuộc địa bàn các phường Tân Phú, Hiệp Phú, Tăng Nhơn Phú A, Tăng Nhơn Phú B và Long Thạnh Mỹ, quận 9.

Ranh giới khu vực điều chỉnh quy hoạch chi tiết được xác định như sau:

- + Phía Đông, Đông Bắc : giáp trục đường Vành đai ngoài của TP
- + Phía Tây Bắc : giáp trục đường xa lộ Hà Nội
- + Phía Tây và Tây Nam : giáp Khu dân cư
- + Phía Nam : giáp Khu Công nghệ cao thực hiện giai đoạn 2.

Quy mô diện tích đất xây dựng điều chỉnh Khu Công nghệ cao - giai đoạn 1: 326,09224 ha, tăng 11,89224 ha so với quy hoạch chi tiết đã được duyệt năm 2003 (314,2 ha), là do điều chỉnh lộ giới tuyến đường Hà Nội và nút giao thông: tuyến đường Vành đai đi Nhơn Trạch - Đồng Nai, giữ lại Khu di tích Bến Nọc và tăng quy mô khu tái định cư.

2. Mục tiêu điều chỉnh:

- Đáp ứng nhu cầu đầu tư thực tế về việc lựa chọn vị trí, quy mô một số khu chức năng chính của các nhà đầu tư.
- Phù hợp với tình hình thực tế khi đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung cho toàn bộ Khu Công nghệ cao.

3. Tính chất, chức năng:

- Tính chất Khu Công nghệ cao - giai đoạn 1 khi điều chỉnh không thay đổi so với quy hoạch được duyệt tại Quyết định số 2525/QĐ-UB ngày 09 tháng 7 năm 2003 của Ủy ban nhân dân thành phố.
- Các khu chức năng chính khi điều chỉnh của Khu Công nghệ cao giai đoạn 1 gồm:
 - + Khu sản xuất công nghệ cao.
 - + Khu nghiên cứu phát triển đào tạo và vườn ươm tạo doanh nghiệp công nghệ cao.
 - + Khu quản lý - dịch vụ công nghệ cao.
 - Khu nhà ở cho chuyên gia và các tiện ích công cộng.
 - Khu cây xanh - mặt nước.
 - + Khu công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật - cấp điện.

4. Quy hoạch sử dụng đất điều chỉnh:

Quy mô sử dụng đất phát triển Khu Công nghệ cao toàn bộ giai đoạn 1 khi điều chỉnh là 326,09224ha với cơ cấu sử dụng đất các thành phần chức năng chính như sau:

Số TT	MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG	Quy hoạch chung duyệt năm 2003		Điều chỉnh quy hoạch chung năm 2006		So sánh (ha)
		Quy mô: 314,2 ha		Quy mô: 326,09224ha		
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	
A	Đất Khu công nghệ cao thành phố Hồ Chí Minh					
1	Khu sản xuất công nghệ cao	97,3	32,65	114,84	38,13	tăng 17,54 ha
2	Khu nghiên cứu - phát triển và đào tạo - vườn ươm	31,4	10,54	34,09	11,32	tăng 2,69 ha
3	Khu quản lý-dịch vụ công nghệ cao	28,3	9,50	20,76	6,89	giảm 7,54 ha
	- Trung tâm quản lý điều hành	10,1		11,65		tăng 1,55 ha
	- Khu dịch vụ thương mại và hỗ trợ kỹ thuật	18,2		9,11		giảm 9,09 ha
4	Khu nhà ở	23,5	7,89	33,62	11,16	tăng 10,12 ha
	- Dịch vụ công cộng khu ở	4,3		6,57		tăng 2,27 ha
	- Khu ở chuyên gia	19,2		27,05		tăng 7,85 ha
5	Khu cây xanh - mặt nước	55,8	18,72	55,11	18,30	giảm 0,69 ha
6	Giao thông - bãi đậu xe KCNC	57,5	19,30	42,30145	14,05	giảm 15,19986 ha
7	Khu hạ tầng kỹ thuật đầu mối	4,2	1,41	0,42	0,14	giảm 3,78 ha
	Tổng cộng	298	100,00	301,14145	100,00	tăng 3,14145 ha
B	Đất của các dự án khác nằm trong ranh 913,1633ha	16,2		24,95079		tăng 8,75079 ha
8	Khu tái định cư	16,2		18,75765		tăng 2,55765 ha
9	Khu di tích Bến Nọc			2,54557		
10	Khu vực đường Hà Nội			1,22844		
11	Khu vực xử lý ranh đường vành đai đi Nhơn Trạch			2,41913		
	Tổng cộng toàn khu	314,2		326,09224		tăng 11,89224 ha

5. Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc:

Yêu cầu kiến trúc xây dựng từng khu chức năng Khu Công nghệ cao với các chỉ tiêu sau đây:

KHU CHỨC NĂNG	Quy hoạch đã được duyệt năm 2003			Đề nghị điều chỉnh quy hoạch chung			
	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao trung bình	Hệ số sử dụng đất	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao tối thiểu	Tầng cao tối đa	Hệ số sử dụng đất
Khu sản xuất công nghệ cao	≤ 55	2	1,1	50	1	6 (25m)	2,5
Khu nghiên cứu phát triển và đào tạo, vườn ươm	35	3	0,75	30	1	16 (55m)	3,0
Khu quản lý – dịch vụ công nghệ cao	≤ 40	6	2,4	30 - 40	2	16 (55m)	3,0
Khu nhà ở	30	2-5	0,6 - 1,5	30 - 35	1	16 (55m) 9 (35m)	3,0 1,8
Khu cây xanh – mặt nước	10	1	0,1	10	1	2	0,1
Khu hạ tầng kỹ thuật đầu mối				30	1	2	0,6

B.- Định hướng quy hoạch hạ tầng kỹ thuật

1. Quy hoạch giao thông:

- + Đường xa lộ Hà Nội (quốc lộ 52) có lộ giới 113,5m.
- + Đường Vành đai ngoài:
 - Đoạn từ nút giao trạm 2 - Lê Văn Việt: lộ giới 107m.
 - Đoạn còn lại: 120m.
- + Đường Lê Văn Việt: lộ giới 30m.
- + Đường D1 có lộ giới 50m với mặt cắt ngang như sau: 9m (hè phố) + 12m (mặt đường) – 7m (dải phân cách) + 12m (mặt đường) ÷ 5m (hè phố).
- + Các tuyến đường khu vực, nội bộ có lộ giới: 16m ÷ 24m.

2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

- + Cao độ nền xây dựng lựa chọn $H_{xđ} \geq 2,2m$ (hệ cao độ Hòn Dấu). Cải tạo tôn cao nền những khu vực thấp ($H < 2,0m$). Khu vực đất cao lựa chọn giải pháp san lấp cục bộ, hoàn thiện mặt phủ.
- + Tổ chức thoát riêng nước bản và mưa, công thoát nước mưa sử dụng công BTCT đặt ngầm.
- + Hướng thoát nước: thoát đổ tập trung theo các tuyến cống chính khu vực về rạch Suối Cái.

3. Quy hoạch cấp nước:

- + Nguồn: Sử dụng nguồn nước thành phố từ nhà máy nước Bình An dựa vào tuyến ống $\phi 1000$ trên xa lộ Hà Nội và nhà máy nước Thủ Đức dựa vào tuyến ống $\phi 250$ trên đường Lê Văn Việt - Man Thiện.
- + Phương án thiết kế mạng lưới cấp nước dạng mạng vòng với trạm bơm tăng áp công suất: $9.000m^3/ngày$.

4. Quy hoạch cấp điện:

+ Nguồn cấp điện cho khu quy hoạch lấy từ trạm 220/110KV Cát Lái và 220/110KV Thủ Đức (không phải 220/110KV Sài Gòn như đã nêu).

+ Giai đoạn 1, Khu Công nghệ cao sẽ xây dựng 1 trạm biến áp khu vực 110/22KV Tăng Nhơn Phú có công suất 2x63MVA. Cho đến khi trạm 110/22KV Tăng Nhơn Phú đưa vào vận hành thì nguồn điện được lấy từ trạm 110/22KV Thủ Đức Bắc và 110/22KV Thủ Đức Đông.

- Xây dựng mới các trạm biến áp phân phối 22/0,4KV có tổng công suất 50,992MVA để cấp điện cho nhà máy. Số lượng, vị trí, công suất sẽ tùy thuộc vào quy mô từng nhà máy.

+ Xây dựng mới các trạm biến áp phân phối 22/0,4KV có công suất 30,423MVA để cấp cho các công trình nhà ở và công cộng. Sử dụng biến áp loại trạm phòng có công suất đơn vị ≥ 250 KVA.

+ Mạng phân phối 22KV xây dựng ngầm có kết cấu mạch vòng, vận hành hở. Sử dụng cáp ngầm ruột đồng bọc XLPE cách điện 24KV.

+ Mạng phân phối hạ áp được xây dựng ngầm, sử dụng cáp ruột đồng bọc PVC, chôn trong đất.

+ Chiếu sáng giao thông dự kiến sử dụng đèn cao áp Sodium có công suất từ 150W ÷ 400W đặt trên trụ kẽm từ 7m ÷ 12m, khoảng cách trung bình 30m.

5. Quy hoạch thoát nước bản và vệ sinh môi trường:

a) Thoát nước bản:

- Giải pháp thoát nước bản: Xây dựng hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn, nước thải được xử lý cục bộ đạt tiêu chuẩn quy định trước khi xả vào cống thu nước bản. Giai đoạn đầu, toàn bộ nước thải xả ra rạch Gò Công, giai đoạn dài hạn khi nhà máy xử lý nước thải tập trung xây dựng xong sẽ thu gom về nhà máy xử lý nước thải.

+ Phương án thiết kế mạng lưới thoát nước.

b) Xử lý rác thải và vệ sinh môi trường:

+ Tiêu chuẩn rác thải từng khu và tổng lượng rác thải tương ứng (58,87 tấn/ngày).

+ Phương án phân loại, thu gom, vận chuyển và tập kết rác thải.

Điều 2. Trên cơ sở nội dung Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 được duyệt, Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Ủy ban nhân dân quận 9 và Ban quản lý Khu Công nghệ cao triển khai thực hiện theo quy định.

Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Sở Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân quận 9 xác lập ranh đất quy hoạch, thực hiện tốt quản lý đất trong phạm vi quy hoạch.

Điều 3. Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân thành phố, Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư, Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc Sở Giao thông - Công chính, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận 9, Trưởng Ban quản lý Khu Công nghệ cao và các cơ quan liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Thường trực Thành ủy;
- Thường trực HĐND TP;
- TTUB: CT, các PCT;
- Viện Quy hoạch Xây dựng TP;
- VPMB-UB: PVP/DT;
- Tổ ĐT, IH, CNN, DA, PC;
- Lưu: VT, (DT-Tu) H. 26

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHẠM CHỮ TỊCH



Nguyễn Hữu Tín