

THÀNH PHỐ**ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH****CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 3046/QĐ-UBND

TP. Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 7 năm 2008

QUYẾT ĐỊNH**Về duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết
xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu Công nghệ cao giai đoạn II****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 Luật Xây dựng số 16/2003/QH11 ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Nghị định số 08/2005/ND-CP ngày 24 tháng 01 năm 2005 của Chính phủ về quy hoạch xây dựng đô thị;

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/ND-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 458/QĐ-TTg ngày 18 tháng 4 năm 2007 của Thủ tướng Chính phủ về điều chỉnh, bổ sung quy hoạch tổng thể Khu Công nghệ cao thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Thông báo số 110/TB-VPCP ngày 15 tháng 5 năm 2007 của Văn phòng Chính phủ về ý kiến kết luận của Thủ tướng Chính phủ;

Căn cứ Quyết định số 1573/QĐ-UBND ngày 08 tháng 4 năm 2008 của Ủy ban nhân dân thành phố về duyệt điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5000 Khu Công nghệ cao thành phố Hồ Chí Minh;

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 2262/TTr-SQHKT ngày 20 tháng 6 năm 2008 về thẩm định nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu Công nghệ cao thành phố Hồ Chí Minh - Giai đoạn II,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu Công nghệ cao thành phố Hồ Chí Minh - Giai đoạn II. Với các nội dung chính như sau:

(Đính kèm tập thuyết minh nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng Khu Công nghệ cao thành phố - Giai đoạn II)

1. Vị trí, ranh giới, quy mô:

Khu vực quy hoạch chi tiết xây dựng Khu Công nghệ cao thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn II có vị trí tiếp giáp phía Nam Khu Công nghệ cao giai đoạn I, thuộc các phường Tăng Nhơn Phú A, Tăng Nhơn Phú B, Long Thạnh Mỹ, quận 9. Phạm vi quy hoạch được xác định như sau:

- Phía Bắc giáp ranh giai đoạn I - Khu Công nghệ cao.
- Phía Đông giáp trục đường vành đai 3 dự kiến.
- Phía Tây giáp sông Vàm Xuông.
- Phía Nam giáp sông Trau Trầu và sông Rạch Chiếc.

Diện tích khu đất trong giai đoạn II là: 587,07ha.

2. Mục tiêu quy hoạch:

- Lập quy hoạch chi tiết Khu Công nghệ cao thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn II, theo điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5000 Khu Công nghệ cao thành phố Hồ Chí Minh (quy mô 913,16ha) đã được duyệt.

- Phù hợp với thực tế đầu tư, cập nhật những biến động, thay đổi trong thời gian vừa qua về nhu cầu sử dụng đất của các khu chức năng và hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung Khu Công nghệ cao thành phố Hồ Chí Minh.

- Làm cơ sở cho việc thực hiện các bước đầu tư tiếp theo.

- Tạo môi trường thuận lợi thu hút đầu tư trực tiếp nước ngoài trong lĩnh vực công nghệ cao, đặc biệt quan tâm đến các tập đoàn đa quốc gia.

3. Phân khu chức năng và các chỉ tiêu về quy hoạch sử dụng đất:

- Quy mô diện tích đất: 587,07ha.

- Các thành phần chức năng Khu Công nghệ cao:

Các thành phần chức năng chính của Khu Công nghệ cao thành phố Hồ Chí Minh - giai đoạn II được bố trí trong mặt bằng quy hoạch sử dụng đất như sau:

- 1) Khu sản xuất công nghệ cao.
- 2) Khu công nghiệp hỗ trợ.
- 3) Khu nghiên cứu - phát triển và đào tạo (R&D).
- 4) Khu bảo thuế.
- 5) Khu hậu cần.
- 6) Khu ươm tạo doanh nghiệp công nghệ cao.
- 7) Khu dịch vụ.
- 8) Khu ở chuyên gia.
- 9) Khu công viên - cây xanh, mặt nước.
- 10) Khu công trình đầu môi kỹ thuật hạ tầng.
- 11) Đường giao thông.

4. Bảng cơ cấu quy hoạch sử dụng đất:

STT	MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG	DIỆN TÍCH (ha)	TỶ LỆ (%)
1	KHU SX CÔNG NGHỆ CAO	197,81	34,64
2	KHU CÔNG NGHIỆP HỖ TRỢ	14,07	2,46
3	KHU NGHIÊN CỨU PHÁT TRIỂN VÀ ĐÀO TẠO	49,21	8,62
4	KHU BẢO THUẾ	51,04	8,94
5	KHU HẬU CẦN	5,66	0,99
6	KHU ƯƠM TẠO DOANH NGHIỆP CNC	10,77	1,89
7	KHU TRUNG TÂM DỊCH VỤ	10,93	1,91

8	KHU DỊCH VỤ CÔNG CỘNG KHU Ở	0,45	0,08
9	KHU NHÀ Ở CHUYÊN GIA	26,50	4,64
10	KHU CÔNG VIÊN CÂY XANH - MẶT NƯỚC	117,49	20,58
11	ĐẤT CÔNG TRÌNH KTHT ĐẦU MỐI	6,00	1,05
12	ĐẤT GIAO THÔNG KHU CNC	81,09	14,20
	CỘNG	571,02	100,00
13	ĐẤT GIAO THÔNG (THUỘC DỰ ÁN ĐƯỜNG TP)	13,25	
14	ĐẤT XỬ LÝ RANH ẢNH HƯỞNG ĐẾN NẠO VẾT ĐƯỜNG THỦY	2,81	
	TỔNG CỘNG	587,07	

5. Các chỉ tiêu kiến trúc - xây dựng chính:

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

• Khu sản xuất công nghệ cao, khu công nghiệp hỗ trợ, khu hậu cần:

- Mật độ xây dựng tối đa : 50 %.
- Tầng cao tối đa : 6 tầng (tối đa 25m).
- Hệ số sử dụng đất tối đa (trong lô đất xây dựng) : 2,5.

• Khu nghiên cứu phát triển và đào tạo, khu ươm tạo doanh nghiệp CNC:

- Mật độ xây dựng : 30%.
- Tầng cao tối đa : 18 tầng (tối đa 65m).
- Hệ số sử dụng đất (trong lô đất xây dựng) : 3,6.

• Khu bảo thuế, khu dịch vụ:

- Mật độ xây dựng : 40 - 50%.
- Tầng cao tối đa : 18 tầng.
- Hệ số sử dụng đất (trong lô đất xây dựng) : 3,6.

• Khu ở chuyên gia và dịch vụ công cộng trong khu ở: Diện tích khoảng 26.95ha, gồm 2 khu:

o Khu nhà chung cư:

- Mật độ xây dựng : 25 - 30%.
- Tầng cao tối đa : 20 tầng.
- Hệ số sử dụng đất (trong lô đất xây dựng) : 5 - 6.

o Khu nhà biệt thự:

- Mật độ xây dựng : 20 - 25%.
- Tầng cao tối đa : 3 tầng.
- Hệ số sử dụng đất (trong lô đất xây dựng) : 0,3 - 0,4.

Lưu ý: khi triển khai đồ án, về khu ở chuyên gia cần nghiên cứu loại hình ở và tổ chức hạ tầng xã hội phù hợp đối tượng cư trú trong Khu Công nghệ cao.

6. Định hướng quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

6.1. Quy hoạch giao thông:

a) Giao thông đối ngoại:

• Giao thông đường bộ:

- Đường Vành đai 3 giáp phía Đông Khu Công nghệ cao - Giai đoạn II, từ quận 9 đi Nhơn Trạch, Đồng Nai, lộ giới 120m.

- Đường Vành đai phía Đông đi từ ngã tư Bình Thái (xa lộ Hà Nội) tới cầu Phú Mỹ, lộ giới 67m.

- Đường Lã Xuân Oai và đường Bung Ông Thoàn chạy ngang qua Khu Công nghệ cao - giai đoạn II, lộ giới 30m.

• Nút giao thông:

- Nút giao thông giữa đường trục chính Khu Công nghệ cao (đường D2) và đường Vành đai 3 đi Nhơn Trạch - Đồng Nai có vị trí ở phía Đông Nam Khu Công nghệ cao trong tương lai sẽ là nút giao thông khác cốt để bảo đảm giao thông liên tục trên đường cao tốc.

- Nút giao thông giữa đường D2 và đường Vành đai 1 trước mắt là nút đảo tự điều chỉnh. Khi cần thiết sẽ xây dựng nút giao thông khác cốt.

- Nút giao thông giữa đường trục chính D2 với đường Lã Xuân Oai và đường Bung Ông Thoàn trong Khu Công nghệ cao sẽ là nút giao thông khác cốt không liên thông.

- Nút giao giữa đường ven sông Kinh và cầu Rạch Chiếc 2 là nút giao thông khác cốt. Tầm không là 4,5m.

• Giao thông đường thủy:

- Phía Nam Khu Công nghệ cao - giai đoạn II có sông Rạch Chiếc, sông Trau Trầu, rạch Ông Nhiêu, nối sông Sài Gòn và sông Đồng Nai.

- Tỉnh không thông thuyền cho các cầu xây dựng trên các tuyến sông trên sẽ do Sở Giao thông vận tải xác định khi triển khai đồ án.

b) Giao thông nội bộ:

Theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chung Khu Công nghệ cao tỷ lệ 1/5000 đã được duyệt thì mạng lưới đường giao thông nội bộ của Khu Công nghệ cao - giai đoạn II gồm có:

- Đường D1 đi từ Khu Công nghệ cao - giai đoạn I cắt ngang đường D2, sẽ giao với đường Vành đai 3 đi Nhơn Trạch - Đồng Nai.

- Đường chính D2 từ trục D1 về hướng Tây tới cầu Rạch Chiếc.

- Đường Lã Xuân Oai và đường Bung Ông Thoàn tổ chức giao cắt chạy vượt bên trên đường D2.

- Đường nội bộ trong các khu sản xuất, khu nghiên cứu - đào tạo, dịch vụ, khu ở chuyên gia...

- Các đường nội bộ dọc sông.

6.2. Quy hoạch chuẩn bị đất xây dựng:**6.2.1. Giải pháp quy hoạch chiều cao không chế san lấp:**

• Cao độ xây dựng của Khu Công nghệ cao - giai đoạn 2 được xác định không chế giống như đối với giai đoạn I: $H_{xd} > 2,20m$ (cao độ chuẩn Quốc gia Hòn Dấu).

• Để đảm bảo chống ngập lụt và an toàn trong quá trình sử dụng lâu dài, cao độ xây dựng cụ thể được xác định như sau:

- Đối với hệ thống đường, cao độ tim đường $> 2,30m$.

- Đối với các khu vực xây dựng khi san nền đạt cao độ $> 2,50m$.

6.2.2. Giải pháp quy hoạch thoát nước mưa:

• Tận dụng ưu thế về các sông rạch trong khu vực để phục vụ cho việc thoát nước mưa của khu vực thiết kế. Các sông rạch giữ lại cần được cải tạo nạo vét để tăng cường khả năng tiêu thoát nước cho khu vực thiết kế và các khu vực lân cận.

• Trong khu vực công viên cây xanh, dọc theo các sông, rạch có tổ chức các hồ cảnh quan kết hợp với thoát nước mưa.

• Hệ thống thoát nước mưa cho khu vực xây dựng giai đoạn 2 được thiết kế tách riêng với nước thải công nghiệp và sinh hoạt. Các tuyến thoát nước mưa được thiết kế bằng công tròn bê tông cốt thép, bố trí dọc theo các trục đường và xả ra sông rạch theo hướng gần nhất. Độ dốc dọc của cống lấy độ dốc tối thiểu theo tiêu chuẩn quy phạm đối với từng loại đường ống.

+ **Kè bảo vệ bờ sông:**

Tất cả bờ các sông, rạch được giữ lại trong phạm vi ranh giới của Khu Công nghệ cao - giai đoạn II sẽ được bảo vệ để chống xói lở và bảo vệ môi trường sinh thái. Đối với bờ rạch Lân, rạch Sông Bào đoạn qua khu vực trung tâm công cộng, qua các khu vực công viên cây xanh, bờ các hồ đào sẽ gia cố bằng xây dựng kè (bằng bê tông hoặc đá hộc) để bảo vệ bờ sông chống xói lở đồng thời tạo cảnh quan cho khu vực. Đối với các đoạn sông, rạch có bố trí các dải cây xanh cách ly dọc bờ sông sẽ giữ nguyên và trồng thêm các lớp cây xanh có tác dụng bảo vệ bờ để vừa chống xói lở, vừa giữ được cảnh quan môi trường vừa đảm bảo tính kinh tế trong đầu tư xây dựng.

6.3. Quy hoạch cấp nước:

a) *Nhu cầu dùng nước:* Tổng nhu cầu dùng nước Khu Công nghệ cao - giai đoạn II là 18.000 m³/ngày với tiêu chuẩn cấp nước tính chung cho các nhu cầu là 40 m³/ha/ngày (nước phục vụ công nghệ, sinh hoạt, chữa cháy, tưới đường, cây...).

b) *Nguồn nước:*

Toàn bộ Khu Công nghệ cao sẽ được cấp nước từ 2 điểm: trên đường Hà Nội và ngã tư đường Lã Xuân Oai giao với đường D2.

c) *Mạng lưới cấp nước:* Từ tuyến ống cấp nước chính ϕ 600 qua gầm cầu Suối Cái (trên đường Hà Nội) dẫn vào Khu Công nghệ cao (theo quy hoạch chi tiết giai đoạn I). Tuyến ống ϕ 600 dẫn vào trạm bơm dự phòng (ở giai đoạn I) và cấp trực tiếp theo trục chính (giai đoạn I) dẫn tới khu vực thiết kế (giai đoạn II) bằng tuyến ống ϕ 500 theo trục chính đường D2 cấp cho giai đoạn II.

Trong khu trung tâm dịch vụ cần nghiên cứu bố trí cơ sở chữa cháy (trạm chữa cháy, xe chữa cháy...) chung cho cả khu.

6.4. Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

6.4.1. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải:

+ Lưu lượng nước thải: tổng lưu lượng nước thải của Khu Công nghệ cao giai đoạn 2 là 15.000 m³/ngày, với tiêu chuẩn nước thải được tính 80% tiêu chuẩn nước cấp.

+ Trạm xử lý nước thải: xây dựng một trạm xử lý nước thải tập trung cho toàn bộ Khu Công nghệ cao (cả giai đoạn I và giai đoạn II). Khu đất bố trí ở giáp ranh giai đoạn II với giai đoạn I, gần đường Vành đai 2, có quy mô diện tích là 3ha.

+ Nước thải được xử lý theo 2 cấp:

- Tại Xí nghiệp sản xuất và công trình: nước thải được xử lý cục bộ đạt tiêu chuẩn do Ban Quản lý Khu Công nghệ cao quy định hoặc tương đương TCVN 5945-1995 cột C. Đối với khu ở chuyên gia (nước thải sinh hoạt) nước thải tại các công trình được xử lý bằng bể tự hoại 3 ngăn (theo tiêu chuẩn).

- Tại trạm xử lý tập trung: nước thải được xử lý đạt TCVN 6984-2001, trước khi xả ra sông Gò Công.

6.4.2. Quy hoạch xử lý vệ sinh môi trường:

+ Đối với rác thải sinh hoạt của khu dân cư: có lượng rác 3 - 4 tấn/ngày với tiêu chuẩn 1,0 - 1,5 kg/người/ngày. Lượng rác này sẽ được thu và chuyển đến bãi rác tập trung của thành phố.

+ Đối với rác thải công nghiệp của Khu Công nghệ cao: dự kiến bố trí 1 bãi tập trung rác có quy mô 01ha (cạnh trạm xử lý nước thải), rác được đưa tới khu vực xử lý rác công nghiệp tập trung của thành phố.

6.5. Quy hoạch cấp điện:

6.5.1. Nguồn điện:

- Nguồn cấp điện cho Khu Công nghệ cao là nguồn điện lưới quốc gia.
- Giai đoạn đầu, nguồn cấp điện là tuyến trung thế 22kV từ trạm 110kV trong Khu Công nghệ cao giai đoạn I (trạm Tăng Nhơn Phú).

- Về lâu dài, khi phụ tải của khu tăng cao, dự kiến xây dựng một trạm biến thế trung gian 110kV - 2 x 63MVA chuyên dùng. Trạm này được đặt ở phía Tây Nam của khu, cạnh phần đất xây dựng nhà máy nhiệt điện. Công suất đợt đầu của trạm biến thế là 63MVA.

- Nhà máy điện turbine khí (hoặc nhiệt điện) với tổng công suất 100 ÷ 120 MW là nguồn cấp điện kinh doanh, bảo đảm cấp điện chất lượng ổn định cho các nhà máy, phòng thí nghiệm trong Khu Công nghệ cao.

6.5.2. Lưới điện:

- Từ trạm biến thế 110kV có 14 tuyến cáp ngầm 22kV đưa điện đến các phụ tải.

- Các tuyến trung thế đấu thành mạch vòng kín để tăng độ an toàn trong cung cấp điện.

- Các trạm biến thế 22/0,4kV cấp điện cho các nhà máy sẽ do các nhà máy đầu tư và đấu nối vào mạng lưới cấp ngầm theo dạng chuyển tiếp (transit).

- Dọc theo tuyến trung thế 22kV có đặt các trạm hạ thế 22/0,4kV dùng để cấp điện cho các đèn đường, mỗi trạm có dung lượng từ 3 x 10 đến 3 x 25kVA.

- Các tuyến đèn đường được bố trí cáp ngầm, đèn đặt trên trụ thép ống cao 7 đến 10 mét, khoảng cách giữa hai trụ đèn trung bình là 30 mét. Đối với những mặt đường rộng trên 12 mét, trụ đèn được đặt hai bên đường.

6.6. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

a) Mục tiêu:

- Tạo điều kiện thuận lợi về mặt viễn thông cho các nhà đầu tư vào Khu Công nghệ cao giai đoạn II.

- Xây dựng đồng bộ với các hệ thống hạ tầng khác.

- Đáp ứng các nhu cầu viễn thông với các loại hình đa dịch vụ cho các nhà đầu tư vào Khu Công nghệ cao - giai đoạn II, đó là:

+ Thông tin thoại, fax truyền thống.

+ XDSL: Đường dây thuê bao số, sử dụng cho các loại hình đa dịch vụ như thoại, truyền data, Internet, conferent... trên một đôi dây cáp.

+ Đồng thời xây dựng các cơ sở hạ tầng cho việc sử dụng các mạng thông tin di động tiên tiến và thích ứng nâng cấp trong tương lai như mạng NGN, Wimax, 3G, CDMA băng thông rộng...

b) Hình thức:

- Đầu tư xây dựng mới một hệ thống công bề chờ, có khả năng kết nối đồng bộ với mạng viễn thông quốc gia và quốc tế.

- Các tuyến cống, bể, cáp đồng và cáp quang sẽ được đi ngầm.

c) Quy mô:

- Các giải pháp quy hoạch hệ thống TLL cho Khu Công nghệ cao giai đoạn II dựa trên cơ sở các mạng cấp điện thoại phải đảm bảo được các nhu cầu về sử dụng điện thoại theo từng khu vực, theo từng giai đoạn sao cho dung lượng của các đường cáp không lãng phí, đủ khả năng đáp ứng các yêu cầu phát triển với tốc độ cao của kỹ

nghệ thông tin trong những năm tới. Chú trọng thông tin qua mạng Internet tốc độ cao dành cho các thiết bị di động.

- Xây dựng các tuyến cáp quang từ Bưu điện Khu Công nghệ cao giai đoạn I đưa đến khu vực thiết kế trong giai đoạn II.

- Xây dựng hệ thống công bề đồng bộ với các quy mô:

▪ Các tuyến công bề sẽ được lắp đặt ở hai bên đường nhằm cho việc kéo cáp tới các công trình là ngắn nhất. Khoảng cách các bề cáp trung bình từ 60m đến 120m.

▪ Vị trí các tuyến ống được bố trí phù hợp với quy hoạch hạ tầng đường dây, đường ống do Ban Quản lý Khu Công nghệ cao xác định trên cơ sở khả thi theo tình hình đầu tư trước mắt và lâu dài.

Lưu ý: Khi triển khai đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu Công nghệ cao - giai đoạn II, phần quy hoạch giao thông và các biện pháp san nền, đào hồ, thoát nước mưa cần có ý kiến của Sở Giao thông vận tải thành phố.

Điều 2. Trên cơ sở nội dung nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu Công nghệ cao thành phố Hồ Chí Minh - Giai đoạn II được duyệt, Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Ban Quản lý Khu Công nghệ cao, triển khai thực hiện nghiên cứu Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu Công nghệ cao - giai đoạn II trình duyệt 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 việc 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 vận tải, Trưởng Ban Quản lý Khu Công nghệ cao, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận 9 và các cơ quan liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH THƯỜNG TRỰC**

Nguyễn Thành Tài