

Số: 49 /QĐ-KCNC

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 3 năm 2014

QUYẾT ĐỊNH

Điều chỉnh, bổ sung Quyết định số 113/QĐ-KCNC ngày 03/8/2010 của Ban Quản lý Khu Công nghệ cao thành phố về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu Nghiên cứu Phát triển và Đào tạo, Vườn ươm Khu Công nghệ cao thành phố

TRƯỞNG BAN

BAN QUẢN LÝ KHU CÔNG NGHỆ CAO THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Căn cứ Quyết định số 146/2002/QĐ-TTg ngày 24/10/2002 của Thủ tướng Chính phủ về việc thành lập Ban Quản lý Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh trực thuộc Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quy chế tổ chức và hoạt động của Ban Quản lý Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh ban hành kèm theo Quyết định số 242/2004/QĐ-UB ngày 22/10/2004 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;

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

Căn cứ Quyết định số 1028/QĐ-UBND ngày 16/3/2007 của Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh - Giai đoạn I;

Căn cứ Quyết định số 5625/QĐ-UBND ngày 09/12/2009 Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh - Giai đoạn II;

Quyết định số 113/QĐ-KCNC ngày 03/8/2010 của Ban Quản lý Khu Công nghệ cao thành phố phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu “Không gian khoa học” Khu Công nghệ cao thành phố (Khu Nghiên cứu - Phát triển và Đào tạo, Vườn ươm) tại Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích 93,2257 ha;

Thông báo số 17/TB-VP ngày 01/4/2013 của Văn phòng Ban Quản lý khu Công nghệ cao về kết luận của Trưởng ban Lê Hoài Quốc tại buổi họp về công tác Xúc tiến Đầu tư và chuẩn bị hạ tầng đáp ứng nhu cầu triển khai dự án và thu hút đầu tư (giao ban tuần 13/2013);

Báo cáo thẩm định số 01/BC-QHXD&MT ngày 25/3/2014 của phòng Quản lý Quy hoạch, Xây dựng và Môi trường;



QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh bổ sung đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu Nghiên cứu Phát triển và Đào tạo, Vườn ươm, được gọi là Khu Không gian khoa học (Khu KGKH) Khu Công nghệ cao thành phố với các nội dung điều chỉnh như sau (đính kèm Bản vẽ và Quy định quản lý theo đồ án):

1. Vị trí, ranh giới và phạm vi quy hoạch:

- Khu vực quy hoạch Khu KGKH nằm ở vị trí trung tâm của Khu Công nghệ cao, gồm các khu đất được đặt tên là: E2a, E 2b, E3, E4, E5, E6 và E7.

- Ranh giới:

+ Phía Đông giáp đường D9.

+ Phía Tây giáp đường D6, khu nhà ở chuyên gia.

+ Phía Nam giáp đường D8, D7.

+ Phía Bắc giáp đường N10.

- Quy mô diện tích điều chỉnh: 93,99ha.

2. Tính chất, chức năng quy hoạch:

- Khu KGKH gồm 3 lĩnh vực hoạt động chính: nghiên cứu phát triển, đào tạo nhân lực kỹ thuật cao và ươm tạo doanh nghiệp công nghệ cao, được phân ra các phân khu chức năng sau:

2.1. Khu Nghiên cứu Phát triển và Đào tạo, Vườn ươm

+ Khu nghiên cứu: sáng tạo phát triển công nghệ mới, sản phẩm mới.

+ Khu đào tạo: đào tạo phát triển nguồn nhân lực có chuyên môn trong lĩnh vực công nghệ cao.

+ Khu ươm tạo doanh nghiệp: phát triển các công ty khởi nghiệp có nền tảng công nghệ cao.

2.2. Khu Quảng trường và Tiểu đảo: là trục cảnh quan, nơi tổ chức vui chơi, giải trí, văn hóa và ứng dụng năng lượng tái tạo (gió, mặt trời,...).

2.3. Đất dự trữ phát triển: là khu đa chức năng dự kiến tổ chức các hội nghị, triển lãm, phục vụ lễ hội cho Khu KGKH.

- Đất cây xanh, mặt nước cảnh quan sẽ được bố trí phân tán trong từng lô đất.

3. Cơ cấu sử dụng đất và các chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc:

3.1. Cơ cấu sử dụng đất:

STT	LOẠI ĐẤT	QĐ 113/QĐ-KCNC		ĐỒ ÁN ĐIỀU CHỈNH	
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
A	Đất để bố trí công trình	14,38	15,43	63,14	67,17
	Khu nghiên cứu, đào tạo, ươm tạo, vườn ươm	9,94	10,66	37,95	40,37
	Khu dự trữ	4,44	4,76	18,73	19,93
	Khu Tiểu đảo			6,46	6,87
B	Đất giao thông và sân bãi	16,66	17,87	5,24	5,58
C	Đất cây xanh	62,18	66,70	25,61	27,25
Tổng cộng A+B+C		93,22	100	93,99	100

- Diện tích đất giao thông sân bãi bao gồm diện tích khu vực quảng trường (2,1ha) và đất giao thông nội bộ trong phạm vi khoảng lùi (chỉ dành cho xe đạp, đi bộ...) tuy nhiên diện tích này còn thay đổi tùy theo việc tách/nhập các lô đất.

- Diện tích cây xanh mặt nước bao gồm 2,5 ha kênh đào mới xung quanh khu vực tiêu đảo; còn lại là khu cây xanh cảnh quan trong phạm vi khoảng lùi công trình (phía trước, phía sau và giáp ranh các lô đất).

3.2. Các chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc từng lô đất:

Bảng 1

STT	LÔ	DIỆN TÍCH (m ²)	TẦNG CAO (đvt: 1 tầng = 4m)	MĐXD (%)
I	E2a	142.263,7		
1	E2a-1	13.439,6	7-11 tầng	25-30%
2	E2a-2	10.785,7	3-5 tầng	
3	E2a-3	11.835,2	7-11 tầng	
4	E2a-4	12.189,2	3-5 tầng	
5	E2a-5	9.795,1		
6	E2a-6	13.478,2	7-11 tầng	
7	E2a-7	22.540,5		
8	E2a-8	13.946,3	3-5 tầng	
9	E2a-9	12.975,5	7-11 tầng	
10	E2a-10	9.741,8	3-5 tầng	
11	E2a-11	11.536,6	≥11 tầng	
II	E2b	84.681,5		
1	E2b-1	21.343,1	- Dọc trục D1: 7-11 tầng - Dọc trục D6: 3-5 tầng	25-30%
2	E2b-2	8.985,1	7-11 tầng	
3	E2b-3	8.152,8	3-5 tầng	
4	E2b-4	46.200,5	- Dọc trục D1: 7-11 tầng - Dọc trục D6: 3-5 tầng - Tại vị trí nút giao : ≥11 tầng - Tiếp giáp trục quảng trường: ≥7 tầng	
III	E3	174.400,3		
1	E3-1	47.014,0	- Dọc trục D2: 7-11 tầng - Dọc trục D6: 3-5 tầng - Tại vị trí nút giao : ≥11 tầng - Tiếp giáp trục quảng trường: ≥7 tầng	25-30%
2	E3-2	10.674,20	3-5 tầng	
3	E3-3	12.327,8	7-11 tầng	
4	E3-4	15.589,3	3-5 tầng	
5	E3-5	13.921,3	7-11 tầng	
6	E3-6	19.294,2	3 đến 5	
7	E3-7	15.565,8	7-11 tầng	
8	E3-8	12.341,5	5-7 tầng	
9	E3-9	14.508,9		
10	E3-10	13.163,3		



IV	E4	222.154,0	Chỉ tiêu theo đề xuất của dự án		
V	E5	87.210,7			
1	E5-1	11.389,7	≥11 tầng		
2	E5-2	8.510,4	3 đến 5	25-30%	
3	E5-3	11.189,5			
4	E5-4	14.715,2	7-11 tầng		
5	E5-5	11.436,8			
6	E5-6	10.940,7	5-7 tầng		
7	E5-7	9.557,7			
8	E5-8	9.470,7	3 đến 5		
VI	E6	118.138,9			
1	E6-1	12.390,0	7-11 tầng		
2	E6-2	11.190,0	5-7 tầng	25-30%	
3	E6-3	14.015,7			
4	E6-4	17.550,7	3 đến 5		
5	E6-5	33.367,7			
6	E6-6	15.192,2			
7	E6-7	14.432,6	7-11 tầng		
VII	E7	86.080,3	Chỉ tiêu theo đề xuất của dự án		
1	E7-1	64.632,8			
2	E7-2	21.447,5			

4. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

4.1. Bố cục không gian toàn khu:

a/ Khu Nghiên cứu Phát triển – Đào tạo, Vườn ươm:

- Tổ chức không gian mở liên kết các dự án bằng hành lang đi bộ ở giữa ranh các lô đất, cho phép người làm việc trong Khu KGKH có thể gặp gỡ, giao tiếp và trao đổi thông tin, đồng thời là khu vực thư giãn cho người lao động sau những giờ làm việc với các dịch vụ: cà phê, thư viện, cửa hàng...

- Bố trí công trình có tính thương mại, dịch vụ hỗ trợ (vườn ươm, công trình hỗ trợ công nghệ, kỹ thuật cao, ...) dọc các trục D1, D2, quảng trường, nhằm tăng khả năng tiếp cận và ;

- Các công trình Đào tạo bố trí tại các khu vực chuyên tiếp giữa khu vực đông người có tính thương mại dịch vụ và khu vực cần sự yên tĩnh.

- Các công trình nghiên cứu (phòng thí nghiệm, xưởng chế tạo, sản xuất thử...) nơi có nhiều cảnh quan, không gian yên tĩnh, đồng thời đảm bảo sự bảo mật cho hoạt động doanh nghiệp.

b/ Khu đất dự trữ:

- Khu E4 là khu đất dự trữ cho Khu KGKH với mục đích bố trí Công trình điểm nhấn cho khu KGKH, công trình đa chức năng: triển lãm, văn phòng cho thuê, trung tâm thương mại, hội nghị, nhà hàng, khách sạn, tổ chức sự kiện, bảo tàng... có hình khối hiện đại, đặc trưng; mang tính phục vụ cấp khu vực và thành phố. Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc sẽ được đề xuất khi lập dự án cụ thể.

c/ Khu Tiểu đảo và Quảng trường: Khu E7 bao gồm:

+ Khu Tiểu đảo: là nơi tổ chức vui chơi, giải trí, văn hóa và ứng dụng năng lượng tái tạo; có khả năng bố trí công trình điểm nhấn thứ 02 cho Khu KGKH (điểm nhấn về cảnh quan), không quy định về tầng cao mà bố trí khối công trình có hình thức đặc trưng, mô phỏng tự nhiên, hài hòa cảnh quan.

+ Khu Quảng trường: là khu vực tập trung đông người kết hợp với tầng trệt các công trình dọc trục quảng trường để tổ chức không gian mở, có bố trí các dịch vụ (nhà sách, cà phê, quầy lưu niệm, bảng quảng cáo...), hệ thống cây xanh cảnh quan phục vụ các sự kiện sinh hoạt hàng ngày trong Khu KGKH (thư giãn, đọc sách, sắp đặt công trình trình diễn công nghệ, trưng bày tác phẩm nghệ thuật, triển lãm sự kiện...).

- Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc sẽ được đề xuất khi lập dự án cụ thể.

4.2. Các yêu cầu về kiến trúc, xây dựng công trình:

- Đảm bảo định hướng chung về cao độ trong Quyết định số 113/QĐ-KCNC ngày 03/8/2010: các công trình gần giao lộ trung tâm (D1, D2) sẽ cao nhất và giảm dần khi công trình càng xa giao lộ trung tâm; các công trình trên trục D1, D2 cao hơn so với các công trình phía sau (khu vực bờ sông/kênh);

- Cao độ công trình gắn với tính chất công trình (Nghiên cứu, Đào tạo, Vườn ươm, Thương mại dịch vụ hỗ trợ Công nghệ cao... - **Bảng 1**);

- Bố trí 02 công trình điểm nhấn: công trình đa chức năng tại lô E4, và công trình điểm nhấn cảnh quan tại khu vực Tiểu đảo E7-1;

- Chú trọng thiết kế tầng một các công trình thương mại, dịch vụ, hỗ trợ dọc trục D1, D1 và quảng trường, kết hợp không gian phía trước (khoảng lùi, quảng trường), tổ chức các dịch vụ tạo không gian mở cho người làm việc có điều kiện gặp gỡ, trao đổi thông tin.

- Hình thức kiến trúc trong Khu KGKH mang tính thời đại, vật liệu thân thiện môi trường theo khuynh hướng phát triển bền vững, sinh thái, các công trình có hình khối kiến trúc và vật liệu tương đồng, tôn tạo cho nhau được quy định cụ thể trong Quy định quản lý theo đồ án.

4.3. Các yêu cầu về cảnh quan, chiếu sáng sân vườn:

- Bố trí cây xanh cảnh quan trong khu vực phải đảm bảo các tiêu chí quy hoạch cây xanh cảnh quan của Khu KGKH được quy định cụ thể trong Quy định quản lý theo đồ án và Tiêu chí quy hoạch cây xanh chiếu sáng trong KCNC (Quyết định số 151/QĐ-KCNC ngày 22/7/2013).

- Hệ thống chiếu sáng, trang trí sân vườn, trục đường nội bộ phải ứng dụng năng lượng mặt trời để vận hành.

5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

- Hệ thống giao thông các đường trục chính theo các đồ án quy hoạch phân khu Khu Công nghệ cao các giai đoạn: D1, D2, D2b, D6, một phần D7, D8, D9 và N10 (tuyến, quy định về lộ giới, chỉ giới xây dựng...).

- Cao độ san lấp không thay đổi theo Quyết định số 113/QĐ-KCNC ngày 03/8/2010.

- Các tuyến ống thoát nước mặt được bố trí ngầm dọc các trục đường chính D1, D2, D2b, D6, một phần D7, D8, D9 và N10; đảm bảo hướng thoát chung về phía các rạch Can, sông Gò Công, sông Chệt.

- Các chỉ tiêu cấp nước theo các tiêu chuẩn, quy chuẩn thiết kế, phù hợp với các chỉ tiêu đề xuất trong Quyết định số 113/QĐ-KCNC ngày 03/8/2010; Các hướng tuyến cấp nước từ các tuyến ống cấp nước chính đi ngầm trên D1, D2, D2b, D6, một phần D7, D8, D9 và N10 phát triển các tuyến ống nhánh đi ngầm đến các lô đất

- Nguồn cấp điện cho các lô đất từ hệ thống điện trung thế 22kV chôn ngầm trên vỉa hè các trục đường chính D1, D2, D2b, D6, D7, D9, N10, bổ sung một đoạn theo trục D8 (đoạn từ giao D1 và D9) có chiều dài khoảng 374m, đấu nối vào từng khu đất theo trình tự quy định của Khu Công nghệ cao; Mỗi dự án đầu tư xây dựng trạm biến áp trong phạm vi khu đất được giao theo hình thức và quy định quản lý của Khu KGKH.

- Hệ thống thoát nước thải tách riêng với hệ thống thoát nước mưa và sẽ được đấu nối vào hệ thống thu gom nước thải chung của Khu Công nghệ cao chôn ngầm trên vỉa hè các trục đường chính: D1, D2, D2b, D6, D7, D9, N10, bổ sung một đoạn theo trục D8 (đoạn từ giao D1 và D9) có chiều dài khoảng 374m.

Hệ thống thoát nước thải trong mỗi khu đất sẽ được dẫn trong ống kín và sẽ đấu nối vào hệ thống thu gom nước thải chung của Khu Công nghệ cao khi đã xử lý cục bộ đạt yêu cầu theo quy định. Hệ thống thu gom nước thải của dự án phải tập trung đến hố ga trung chuyển có vị trí thuận lợi cho việc kiểm tra.

- Việc thu gom rác thải: rác được phân loại tại nguồn thu, được đơn vị chức năng thu gom và vận chuyển bằng xe chuyên dụng đưa đi xử lý.

6. Lưu ý các đơn vị triển khai thực hiện dự án trong ranh quy hoạch 1/500 Khu KGKH Khu Công nghệ cao thành phố:

Khi triển khai dự án đầu tư xây dựng: phương án bản vẽ tổng mặt bằng, phương án kiến trúc công trình và giải pháp hạ tầng kỹ thuật cần nghiên cứu cho phù hợp với đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu KGKH, Quy định quản lý theo đồ án để tạo tại được tổng thể hài hòa và hợp lý trong quá trình thực hiện.

Điều 2. Quyết định này là một bộ phận không tách rời của Quyết định số 113/QĐ-KCNC ngày 03/8/2010.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ban Quản lý Khu Công nghệ cao, Trưởng các phòng: phòng Kế hoạch và Đầu tư, phòng Quản lý Quy hoạch, Xây dựng và Môi trường, phòng Xúc tiến Đầu tư và Hợp tác Quốc tế, phòng Doanh nghiệp, các đơn vị sự nghiệp và các đơn vị có liên quan thuộc Ban Quản lý Khu Công nghệ cao thành phố chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Các PTB;
- Sở QHKT, Sở XD;
- Lưu: VT, P.QHXS&MT.



TRƯỞNG BAN

Lê Hoài Quốc