

Số: /QĐ-KCNC

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày tháng 10 năm 2013

QUYẾT ĐỊNH

Về phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng TL 1/500 dự án.....

TRƯỞNG BAN

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

Căn cứ Luật Xây dựng số 16/2003/QH11 ngày 26/11/2003 của Quốc hội;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009 của Quốc hội;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư số 10/2010/TT-BXD ngày 11/8/2010 của Bộ Xây dựng về việc quy định hồ sơ của từng loại quy hoạch đô thị;

Căn cứ Quyết định số 50/2011/QĐ-UBND ngày 12/7/2011 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch đô thị trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 62/2012/QĐ-UBND ngày 25/12/2012 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về sửa đổi bổ sung một số điều của Quyết định số 50/2011/QĐ-UBND ngày 12/7/2011 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 5625/QĐ-UBND ngày 09/12/2009 của Ủy ban nhân dân thành phố về phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết Khu công nghệ cao thành phố Hồ chí Minh giai đoạn II tỷ lệ 1/2000 tại Quận 9;

Căn cứ Giấy chứng nhận đầu tư số 413 043 000 067 chứng nhận lần đầu vào ngày 29/3/2013 của Ban Quản lý Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh cấp;

Căn cứ Hợp đồng thuê đất số 62/HĐTĐ/KCNC-2013 ngày 22/4/2013;

Căn cứ Bản đồ hiện trạng cấm mốc do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập;

Xét đơn đề nghị phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án “Nhà máy sản xuất và Trung tâm nghiên cứu dược phẩm, mỹ phẩm và thực phẩm chức năng” của Công ty TNHH MTV Sanofi Việt Nam đính kèm hồ sơ thiết kế do Công ty TNHH Archetype Việt Nam lập;

Theo kết quả thẩm định của phòng Quản lý Quy hoạch, Xây dựng và Môi trường tại Báo cáo thẩm định số 02/BC-QHXDMMT ngày 01/10/2013.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự ánđính kèm theo hồ sơ thiết kế do Công tylập tháng 9/2012 gồm:

- Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan tỷ lệ 1/500;

- Bản đồ quy hoạch mặt bằng tổng thể tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất tỷ lệ 1/500;
- Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan (2 bản)
- Bản đồ quy hoạch giao thông tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ quy hoạch cấp điện và chiếu sáng tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ quy hoạch cấp nước tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ quy hoạch thoát nước thải và xử lý chất thải rắn tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ quy hoạch san nền và thoát nước mặt tỷ lệ 1/500 (2 bản);
- Bản đồ tổng hợp đường dây đường ống kỹ thuật tỷ lệ 1/500.

Với những nội dung chính như sau:

1. Vị trí, phạm vi ranh giới, diện tích, tính chất khu vực quy hoạch:

- Vị trí khu vực quy hoạch: thuộc lô trong Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh.

- Giới hạn khu vực quy hoạch như sau:

+ Đông Nam giáp :

+ Tây Bắc giáp :

+ Nam giáp :

+ Bắc giáp :

- Tổng diện tích khu vực quy hoạch:.....m².

- Tính chất của khu vực quy hoạch: đất sản xuất Công nghệ cao.

2. Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc:

2.1. Bảng cơ cấu sử dụng đất:

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
A	Đất xây dựng	29.935	41,35
1	Đất xây dựng nhà máy sản xuất	17.791	24,57
2	Đất xây dựng văn phòng hành chính, trung tâm nghiên cứu.	3.440	4,75
3	Đất xây dựng các trạm kỹ thuật (nhà kỹ thuật, trạm xử lý nước thải, trạm tập trung chất thải rắn và CTNH,...)	2.504	3,46
4	Công trình phụ trợ (bãi xe có mái xe, nhà bảo vệ,...)	1.300	1,8
5	Đất dự trữ phát triển có tính đến việc xây dựng trong tương lai	4.900	6,77
B	Đất giao thông sân bãi	13.401,5	18,51
C	Đất cây xanh	29.061	40,14
	TỔNG CỘNG A+B+C	72.397,5	100

2.2. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

- Tổng diện tích khu đất : 72.397,5 m².

- Diện tích xây dựng (bao gồm phần đất xây dựng nhà máy, văn phòng, đất đầu mỗi hạ tầng kỹ thuật, bãi xe có mái che và đất dự trữ phát triển có tính đến việc xây dựng trong tương lai) : 29.935 m².

- Tầng cao : 1-2 tầng.

- Mật độ xây dựng : 41,35%.

- Tỷ lệ cây xanh : 40,14%

- Tổng diện tích sàn xây dựng : 34.835 m².

- Hệ số sử dụng đất : 0,48.

- Chỉ giới xây dựng:

+ Đường D8 : tối thiểu 15m;

+ Đường D9 : tối thiểu 10m;

+ Các dự án kế cận : tối thiểu 5m.

3. Quy hoạch tổng mặt bằng và không gian kiến trúc cảnh quan:

3.1. Hướng tiếp cận:

- Tiếp cận khu đất theo 2 hướng:

+ Từ đường D8: hướng xe ô tô, xe 2 bánh của nhân viên và phục vụ cho quan hệ công việc;

+ Từ đường D9: hướng xe tải chở hàng hóa, nguyên vật liệu cho nhà máy.

- Thiết kế cổng vào từ đường D8 và D9 cũng được lưu ý phù hợp với chức năng của từng cổng, cảnh quan chung Khu Công nghệ cao, đảm bảo an ninh và kiểm soát, đặc biệt là cổng vào từ đường D8.

3.2. Bố cục tổng mặt bằng: bao gồm các khu

- Khu sản xuất: nằm ở giữa khu đất, được hoạch định theo hướng vận chuyển vật tư từ phía Đông. Mặt bằng bố trí cho phép mở rộng khu sản xuất và khu vực kho nhập hàng hóa (nguyên liệu tới công trường).

+ Diện tích: 17.791 m²;

+ Tầng cao: 1-2 tầng (chiều cao 15m tính đến chân mái công trình).

- Khu hành chính: ở phía Tây Nam khu đất, là khu làm việc mở, gồm các văn phòng được bố trí xung quanh; khu vực có bố trí các công trình phụ như khu nhà ăn phục vụ cho cán bộ, công nhân viên, khu vực thay đồ, phòng tắm.

+ Diện tích: 2.310m²

+ Tầng cao: 1 tầng.

- Khu nghiên cứu: được đặt cạnh khu văn phòng.

+ Diện tích: 1.130m²;

+ Tầng cao: 1 tầng.

- Khu kỹ thuật: ở phía Bắc khu đất, là nơi đặt các hệ thống đầu mỗi kỹ thuật như phòng tủ điện chính, phòng lò hơi, phòng tiền xử lý nước, bồn chứa nước sinh hoạt nổi, bể chứa nước chữa cháy nổi, bơm chữa cháy và các hạng mục quan trọng khác không thể đặt chung trong khu vực sản xuất.

+ Diện tích: 1.220m²;

+ Tầng cao: 1 tầng.

- Ngoài ra còn các khu kỹ thuật khác như trạm xử lý nước thải cục bộ (diện tích

550m²), trạm tập trung chất thải rắn, chất thải nguy hại (gồm trạm 1: diện tích 282m², trạm 2: diện tích 142m²) và các công trình phụ trợ khác (bể dầu âm đất 120m², bể thu nước chữa cháy 230m²,...) bố trí trong khu đất sao cho đảm bảo cảnh quan và thuận tiện cho việc đấu nối ra hệ thống hạ tầng chung của Khu Công nghệ cao.

3.3. Thiết kế cây xanh cảnh quan:

- Thiết kế cây xanh cảnh quan dọc theo đường D8: được lưu ý thiết kế phù hợp mặt đứng công trình, đồng thời hài hòa với cảnh quan Khu Không gian khoa học ở phía đối diện trục đường D8.

- Các mảng xanh trong khu đất trên nguyên tắc: ưu tiên chọn cây địa phương dễ trồng, hạn chế các cây có mùi đặc trưng, độc hại, thu hút côn trùng, dễ gây cháy..., không trồng các cây ảnh hưởng đến tầm nhìn, cản trở giao thông trong khu đất; Tổ chức cây bóng mát dọc các tuyến giao thông nội khu, các mảng xanh có thiết kế cảnh quan, tiểu cảnh sinh động, tạo không gian thư giãn cho người làm việc.

- Sử dụng cây xanh chuyên dùng để bao che, cách ly các khu vực đầu mỗi kỹ thuật như trạm xử lý nước thải, các bể nước nổi trong khu đất.

4. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

4.1. Quy hoạch giao thông:

- Thiết kế mạng lưới đường nội bộ với chiều rộng từ 6m đến 8m, bao quanh công trình, phục vụ việc đi lại, vận chuyển hàng hóa, đồng thời phục vụ công tác phòng cháy và chữa cháy, thiết kế đảm bảo theo các quy định về đường giao thông;

- Kết nối với hệ thống giao thông khu vực qua 02 cổng: cổng chính đường D8 và cổng vận chuyển hàng hoá từ đường D9;

- Bố trí 01 nhà để xe hơi và 01 nhà xe nhân viên ở phía Tây, hướng từ đường D8 và các bãi tập kết hàng hóa cho xe vận tải từ đường D9.

4.2. Quy hoạch cấp điện-chiếu sáng và thông tin liên lạc:

- Chỉ tiêu cấp điện của dự án: 4000KVA

- Nguồn cấp điện chính là hệ thống điện 15kV (22kV) được cung cấp từ điểm đấu nối chôn ngầm trên vỉa hè đường D8 theo định hướng quy hoạch Khu Công nghệ cao; từ nguồn điện trung thế này sẽ cung cấp điện đến tủ trung thế, máy biến thế và tủ điện chính trong khu nhà kỹ thuật; sau đó sẽ cung cấp đến các tủ phân phối trong phạm vi nhà máy.

- Tương tự, cáp điện thoại và cáp mạng sẽ được kết nối từ bên ngoài nhà máy theo định hướng quy hoạch của Khu Công nghệ cao, vào trong phòng máy chủ, sau đó kết nối đến các khu vực trong dự án.

4.3. Quy hoạch cấp nước:

- Chỉ tiêu cấp nước của dự án: 440m³/ngày

- Hệ thống cấp nước cho dự án được kết nối với hệ thống cấp nước Φ150 của Khu Công nghệ cao chôn ngầm trên vỉa hè đường D8 và được trữ trong bồn nước 440m³ trong khu nhà kỹ thuật của dự án.

- Hệ thống cấp nước chữa cháy cho dự án bao gồm các ống, trụ chính bên ngoài và chữa cháy bên trong, đảm bảo các yêu cầu về phòng cháy chữa cháy, phù hợp các quy chuẩn, tiêu chuẩn theo quy định, đảm bảo công tác phối hợp khi xảy ra sự cố. Bồn chứa nước chữa cháy có khối tích 700m³ đặt trong khu nhà kỹ thuật ở phía Bắc.

4.4. Quy hoạch san nền và thoát nước mặt:

- Cao độ san lấp lô đất của dự án là +2,8m.
- Hệ thống thoát nước mặt được thiết kế tách riêng với hệ thống thoát nước thải. Hệ thống thoát nước mặt bao gồm các hố thu nước, hố ga kết hợp miệng thu nước bố trí dọc theo các tuyến đường bên trong khu vực dự án.
- Hệ thống thoát nước mặt của dự án được bố trí dọc các tuyến giao thông nội bộ với đường kính ống $\Phi 400, 500, 600$ và 800 , hướng dốc từ trung tâm ra phía đường D8 và D9, sau đó được đầu nối với hệ thống thoát nước chung Khu Công nghệ cao thông qua các vị trí đầu nối chôn ngầm trên vỉa hè đường D8 và đường D9.

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

- Chỉ tiêu thoát nước thải của dự án: $\geq 80\%$ tổng lượng nước cấp
- Hệ thống thu gom nước thải của dự án bao gồm:
 - + Hệ thống thu gom nước thải sinh hoạt: thiết kế gồm 2 hệ thống ống riêng là nước thải từ bể tự hoại và nước thải sinh hoạt từ các bồn rửa;
 - + Hệ thống thu gom nước thải công nghiệp;
 - + Ngoài ra trong dự án còn bố trí hệ thống thu gom nước từ bể chứa nước sau khi chữa cháy hoặc vệ sinh bảo trì hệ thống, và nước từ bể dầu ở phía Đông Bắc.
- Toàn bộ nước thải của dự án được dẫn trong ống kín, đưa về trạm xử lý nước thải cục bộ bên trong dự án và xử lý đạt chuẩn quy định trước khi đầu nối vào mạng thu gom nước thải chung của Khu Công nghệ cao qua vị trí điểm đầu nối chôn ngầm trên vỉa hè đường D8.
- Thu gom chất thải rắn:
 - + Chỉ tiêu chất thải rắn công nghiệp không nguy hại: khoảng 340kg/ngày, phát sinh từ hoạt động văn phòng và hoạt động sản xuất của nhà máy.
 - + Chỉ tiêu chất thải nguy hại: khoảng 130kg/ngày. Chất thải nguy hại sẽ được thu gom trong các thùng chứa riêng biệt, sau đó đưa về khu vực tập trung chất thải nguy hại có gắn biển cảnh báo, và sẽ được đơn vị có chức năng thu gom, vận chuyển và xử lý theo quy định.

Toàn bộ chất thải rắn không nguy hại và chất thải nguy hại sẽ được thu gom, phân loại và lưu trữ riêng biệt tại 2 trạm tập trung được xây dựng có mái che và tường xung quanh.

- + Chỉ tiêu chất thải rắn sinh hoạt: 433kg/ngày, bao gồm chất thải từ sinh hoạt của công nhân, nhân viên làm việc.

Điều 2. Công tycó kế hoạch triển khai việc tổ chức quản lý, thực hiện dự án đầu tư xây dựng theo đúng nội dung được phê duyệt; Đồng thời, phải có giải pháp xử lý khói, bụi, tiếng ồn đảm bảo tiêu chuẩn quốc gia, cần ưu tiên sử dụng vật liệu xây dựng thân thiện môi trường, thiết bị điện tiết kiệm năng lượng. Các đề xuất, thay đổi trong quá trình thực hiện dự án Chủ đầu tư phải báo cáo bằng văn bản với Ban Quản lý Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh để xem xét và chấp thuận trước khi thực hiện.

Đồ án quy hoạch “.....” phải đảm bảo các quy định về phòng cháy và chữa cháy, đánh giá tác động môi trường theo đúng quy định.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Điều 4. Chánh Văn phòng Ban Quản lý Khu Công nghệ cao, Trưởng các phòng sau: 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; Giám đốc Công ty TNHH MTV Sanofi Việt Nam chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Sở QHKT, Sở XD;
- Trưởng ban (để báo cáo);
- Các PTB;
- Lưu: VT, P.QHXDMT.

**KT.TRƯỞNG BAN
PHÓ TRƯỞNG BAN**

Lê Thành Đại