

PHIẾU THEO DÕI VĂN BẢN

Số văn bản đến: 7022/2018CVDEN - Ngày nhận: 06/07/2018
Số văn bản gốc: 163/QĐ-KCNC - Ngày ký: 22/06/2018
Về việc: Phê duyệt đồ án QHCT XD 1/500 DA Trung tâm Công nghệ Hàng không Vietjet tại lô E3-6, E3-7, E3-8, E3-9 và E3-10 đường D2, KCNC TPHCM

VĂN BẢN GIẢI QUYẾT (Phải có VB trả lời của Sở QH-KT)	VĂN BẢN lưu tại Sở
--	---------------------------

BAN GIÁM ĐỐC

• Mã hồ sơ		• Chuyên đơn vị:..... P. dth
• Hạn giải quyết	
• Đơn vị giải quyết		P. THKH - PC
• Đơn vị phối hợp	
• Ý kiến chỉ đạo của BGD	• Ý kiến chỉ đạo của BGD - Cấp nhật - Ra ban XD 2014, M. 4.4 Ban quy hoạch để duyệt 1/500 đơn vị cũ của thị xã Hàng TP. có quy hoạch quy định xây dựng Ngày..... Ký tên.....	
Ngày..... Ký tên..... P. dth Ban quy hoạch KCNC về ban XD 2014 và M. 4.4		

TRƯỞNG ĐƠN VỊ

• Hạn giải quyết		• Chuyển chuyên viên:
• CV giải quyết		
• CV phối hợp		
• Ý kiến chỉ đạo của Trưởng đơn vị	• Ý kiến chỉ đạo của Trưởng đơn vị	

B	Đất cây xanh – mặt nước	38.093,1	50,98			
12	Đất cây xanh	33.182,1				
13	Đất mặt nước	3.562,0				
14	Sân bóng	1.349,0				
C	Đất giao thông, sân bãi	14.937,7	19,99			
15	Giao thông	9.921,5				
16	Bãi xe	5.016,2				
	<i>Bãi xe 1</i>	<i>2.141,2</i>				
	<i>Bãi xe 2</i>	<i>399,0</i>				
	<i>Bãi xe 3</i>	<i>591,0</i>				
	<i>Bãi xe 4</i>	<i>1.093,0</i>				
	<i>Bãi xe 5</i>	<i>177,0</i>				
	<i>Bãi xe 6</i>	<i>150,0</i>				
	<i>Bãi xe bus</i>	<i>465,0</i>				
Tổng cộng (A+B+C=):		74.718,4	100,00		77.686,6	1,04

6.3 Các chỉ tiêu sử dụng đất:

Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của Dự án tuân thủ theo Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh – Giai đoạn II được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt tại Quyết định số 5625/QĐ-UBND ngày 09/12/2009 và Đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực phía Đông rạch Lân thuộc Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh – Giai đoạn II được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt tại Quyết định số 4581/QĐ-UBND ngày 01/9/2016, cụ thể:

- Tổng diện tích khu đất: 74.718,4m²
- Tỷ lệ đất xây dựng công trình: 29,03%
- Tầng cao công trình: Từ 01 đến 09 tầng (Công trình không có tầng hầm).
- Chiều cao tối đa: 33,6m (Tính từ cốt vỉa hè Đường D2 điểm gần công trình nhất có cao độ Quốc gia hệ Hòn Dấu – Hải Phòng +2,60m)
- Hệ số sử dụng đất: 1,04 lần
- Tỷ lệ đất cây xanh – mặt nước: 50,98%
- Tỷ lệ đất giao thông, sân bãi: 19,99%

6.4 Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

- Chỉ tiêu cấp điện: 35W/m² sàn
- Chỉ tiêu cấp nước:
- + Cấp nước sinh hoạt: 20lít/người/ngày đêm

+ Cấp nước tưới cây: 3lít/m²

+ Cấp nước rửa đường: 0,5lít/m²

+ Cấp nước chữa cháy: 10lít/s cho 01 đám cháy trong 3h

- Chỉ tiêu thoát nước thải: Lấy bằng 90% lưu lượng cấp nước sinh hoạt

- Chỉ tiêu thu gom chất thải rắn: 1,0Kg/người/ngày đêm

7. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

7.1 Nguyên tắc tổ chức không gian:

- Trung tâm Công nghệ Hàng không Vietjet được xây dựng dựa trên địa hình, tôn trọng cảnh quan tự nhiên. Các công trình được thiết kế hài hòa với khung cảnh của khu vực, tận dụng vẻ đẹp sẵn có và các yếu tố đặc trưng của ngành hàng không. Các trục đường nội bộ trong khu đất chỉ phục vụ cho đi dạo và giao thông nội bộ.

- Phương án quy hoạch chặt chẽ, có sự phối hợp giữa các công trình và các thành phần chức năng cũng như hệ thống cây xanh, giao thông tạo thành một tổng thể rõ ràng mạch lạc.

- Những lối đi bộ trong khuôn viên được thiết kế tự nhiên, bằng các vật liệu thô mộc ẩn dưới các tán cây xanh, dẫn người sử dụng cũng như người tham quan đến trung tâm của những khu vực khác nhau, hoặc đến bể bơi, hồ cảnh, thảm cỏ...; nơi giành cho các hoạt động giao tiếp, tương tác xã hội.

7.2 Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

Khu vực lập quy hoạch có tầng cao tối đa là 09 tầng và thấp nhất là 01 tầng chiếm khoảng 30% và mảng xanh – mặt nước chiếm hơn 50% diện tích toàn khu. Trung tâm Công nghệ Hàng không Vietjet được tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan các khối công trình của các khu chức năng chính, công trình hạ tầng kỹ thuật, phụ trợ, hạ tầng giao thông và công trình cảnh quan phù hợp với tính chất và chức năng của Dự án. Toàn bộ công trình sử dụng vật liệu bê tông và kính tạo nên sự thống nhất về thị giác và đồng thời tăng thêm sự sang trọng, vững chắc cho từng công trình và hài hòa giữa công trình và cây xanh mặt nước.

Phủ xanh khu đất quy hoạch bằng hệ thống cây xanh đường phố và cây xanh trong khuôn viên. Các mảng cây xanh được bố trí ven các hồ nước hiện trạng nhằm tận dụng triệt để cảnh quan không gian mặt nước và góp phần cải thiện, điều hòa nhiệt độ và cải tạo cảnh quan hiện tại với những lối đi bộ, trục cảnh quan được phủ xanh và đồng thời tạo nên không gian công cộng. Có 02 điểm nhấn cảnh quan:

- Điểm nhấn thứ nhất là khu vực khuôn viên cây xanh – quảng trường tại trung tâm khu đất, các khối nhà thực hành và hành chính tập trung xung quanh tạo ra một khoảng không gian mở nhìn về phía khu thể thao.

- Điểm nhấn thứ hai là khu vực hồ cảnh quan phía trước tòa nhà trung tâm hành chính. Là điểm nhấn cho Dự án nhìn từ trục đường chính là Đường D2.

7.3 Tổ chức bãi xe và nhà xe:

Khu vực bãi đỗ xe và nhà xe được bố trí phân tán xen kẽ với các công trình đảm bảo bán kính phục vụ tốt nhất, gồm có:

- 06 bãi xe với tổng diện tích 4551,5m², tương đương 186 chỗ đậu ô tô;
- 01 bãi xe buýt với diện tích 465m² tương đương 09 chỗ đậu xe buýt;
- 04 nhà xe 2 bánh (P1, P3, P4, P5) với tổng diện tích 703,1m² tương đương 234 chỗ đậu xe 2 bánh.
- 01 nhà xe ô tô (P2) với diện tích 163,9m² tương đương 06 chỗ đậu xe ô tô.

Như vậy, khu vực bãi đỗ xe và nhà xe đáp ứng được khoảng 50% nhu cầu sử dụng, số nhu cầu sử dụng còn lại dùng phương tiện giao thông công cộng.

8. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

8.1 Quy hoạch cao độ nền, thoát nước mặt:

- Cao độ nền không chế chung của Dự án $\geq +2,6\text{m}$, đảm bảo tuân thủ theo quy hoạch cao độ nền và thoát nước mặt đã được phê duyệt tại các Quyết định số 5625/QĐ-UBND ngày 09/12/2009 và Quyết định số 4581/QĐ-UBND ngày 01/9/2016, cụ thể:

- + Cao độ san nền không chế chung cho toàn khu vực $\geq +2,2\text{m}$.
- + Đối với các khu vực xây dựng công trình cao độ thiết kế $\geq +2,5\text{m}$.
- + Đối với hệ thống giao thông cao độ tìm đường $> +2,3\text{m}$.

(Theo hệ cao độ Quốc gia Hòn Dấu - Hải Phòng).

- Hệ thống thoát nước mặt được thiết kế dọc các tuyến giao thông nội bộ thu nước qua các hố ga có lưới chắn rác, sau đó được thu gom bằng hệ thống cống bê tông được chôn ngầm có đường kính từ Ø400 đến Ø1200, đầu nối với hệ thống thoát nước mặt chung Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh tại 01 điểm trên vỉa hè Đường D1 và 02 điểm trên vỉa hè Đường D7.

8.2 Quy hoạch giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng:

- Kết nối giao thông của Dự án và giao thông Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh qua 01 lối ra vào chính trên Đường D2, 01 lối ra vào phụ trên Đường D7 và 02 lối ra vào phụ trên Đường D6. Các tuyến giao thông nội bộ gồm các đường: Đường số 1, Đường số 1A, Đường số 1B, Đường số 2, Đường số 2A, Đường số 3, Đường số 4, Đường số 5, Đường số 6, Đường chính 1 và Đường chính 2 có lòng đường từ 6m đến 18m. Các tuyến giao thông nội bộ được tổ chức xung quanh khối công trình, đảm bảo việc đi lại, vận chuyển thông suốt ra vào hợp lý và đủ điều kiện thực hiện công tác phòng cháy và chữa cháy theo quy định.

- Chỉ giới xây dựng (Khoảng lùi xây dựng tính từ ranh giao đất):
- + Đối với Đường D2: Tối thiểu 20m.
- + Đối với Đường D7: Tối thiểu 15m.
- + Đối với Đường D6: Tối thiểu 10m.

8.3 Quy hoạch cấp điện và chiếu sáng:

- Tổng nhu cầu cấp điện cho toàn dự án: 3653,7 KVA.
- Nguồn cấp điện cho Dự án: Lấy nguồn từ tuyến điện trung thế trung thế 22KV được chôn ngầm trên vỉa hè Đường D2. Từ nguồn điện này sẽ dẫn đến các trạm biến thế của Dự án sau đó cung cấp điện đến các hạng mục công trình.
- Điện chiếu sáng toàn khu được bố trí dọc theo các trục đường và khu vực công cộng đảm bảo các tiêu chuẩn thiết kế chiếu sáng và độ sáng khi về đêm.

8.4 Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

- Tổng nhu cầu thông tin liên lạc của toàn Dự án: 789 thuê bao.
- Hệ thống thông tin liên lạc của dự án được kết nối với hệ thống thông tin liên lạc của Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh tại 01 điểm trên vỉa hè Đường D2, sau đó kết nối đến các tủ phân phối của từng hạng mục công trình.

8.5 Quy hoạch cấp nước:

- Tổng nhu cầu cấp nước sinh hoạt: 200m³/ngày đêm (Bao gồm nước cấp cho sinh hoạt, tưới cây, rửa đường).
- Tổng nhu cầu cấp nước chữa cháy: 108m³/ngày đêm.
- Nguồn nước cấp cho dự án được đấu nối với hệ thống cấp nước của Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh tại 01 điểm trên vỉa hè Đường D6 bằng ống HDPE D100 qua đồng hồ tổng cung cấp đến từng hạng mục công trình bằng các tuyến ống HDPE có đường kính từ D40 đến D100 đảm bảo nhu cầu cấp nước cho hoạt động của toàn Dự án.
- Hệ thống cấp nước chữa cháy được dẫn bằng tuyến ống thép mạ kẽm D100 qua trạm bơm chữa cháy cấp đến các trụ cấp nước cứu hỏa phân bố đều trong dự án, kết hợp mạng lưới cấp nước chữa cháy của Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh đảm bảo phục vụ công tác phòng cháy và chữa cháy theo quy định hiện hành.
- Xây dựng mới bể nước sinh hoạt có thể tích 55m³, bể nước tưới cây có thể tích 112m³ và bể nước phòng cháy chữa cháy có thể tích 108m³ đặt tại Phía Tây Bắc của Dự án cung cấp nước cho nhu cầu sinh hoạt, tưới cây, rửa đường và phòng cháy chữa cháy của Dự án.

8.6 Quy hoạch thoát nước thải và xử lý chất thải rắn:

- Chỉ tiêu thoát nước thải của Dự án: Lấy bằng 90% tổng lượng nước cấp phục vụ nhu cầu sinh hoạt (Không bao nước cho tưới cây, rửa đường, rò rỉ). Tổng lưu lượng nước thải của toàn Dự án: 41,9m³/ngày đêm.

- Hệ thống nước thải được thiết kế tách riêng với hệ thống thoát nước mặt và dẫn trong ống kín.

- Nước thải từ các nhà vệ sinh được xử lý bằng các hầm tự hoại đạt tiêu chuẩn đầu ra, sau đó tập trung dẫn về bể xử lý nước thải chung của Dự án bằng đường ống HDPE D200. Bể xử lý nước thải chung của Dự án đặt ở phía Tây Bắc của Dự án tiếp giáp với Đường D6.

- Toàn bộ nước thải của Dự án sau khi đã xử lý cục bộ đạt tiêu chuẩn đầu ra theo quy định sẽ được dẫn bằng đường ống HDPE D200 đầu nối với hệ thống thoát nước thải chung của Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh tại 01 điểm trên vỉa hè Đường D6 qua hố ga kiểm tra, lấy mẫu.

- Toàn bộ chất thải rắn và chất thải nguy hại sẽ được thu gom, phân loại tập trung lưu giữ tại vị trí riêng biệt và định kỳ giao cho đơn vị chuyên ngành vận chuyển đến nơi tập trung xử lý theo quy định hiện hành. Tổng khối lượng chất thải rắn của toàn Dự án là 1700Kg/ngày.

8.7 Đánh giá môi trường chiến lược:

a) Hệ thống các tiêu chí bảo vệ môi trường:

- Đảm bảo 100% nước thải phát sinh được thu gom và xử lý đạt tiêu chuẩn quy định của Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đảm bảo chất lượng không khí xung quanh đạt Quy chuẩn Việt Nam QCVN 05: 2013/BTNMT.

- Đảm bảo chất lượng khí thải công nghiệp phát sinh đạt Quy chuẩn Việt Nam QCVN 19: 2009/BTNMT; QCVN 20: 2009/BTNMT và các Tiêu chuẩn, Quy chuẩn khác có liên quan.

- Đảm bảo 100% chất thải rắn và chất thải nguy hại phát sinh được phân loại, thu gom và xử lý theo đúng quy định hiện hành.

- Đảm bảo tiếng ồn, độ rung đạt Quy chuẩn Việt Nam QCVN 26: 2010/BTNMT, QCVN 27: 2010/BTNMT.

- Đảm bảo tỷ lệ diện tích đất cây xanh theo quy định nhằm cải thiện môi trường vi khí hậu cho khu vực quy hoạch thực hiện Dự án.

b) Các biện pháp giảm thiểu ô nhiễm và kiểm soát ô nhiễm môi trường:

- Kiểm soát ô nhiễm không khí và tiếng ồn:

+ Phân cụm và bố trí hợp lý các hạng mục công trình.

+ Đảm bảo khoảng cách ly thích hợp giữa các hạng mục công trình, vùng đệm giữa Dự án và khu dân cư >50m, khoảng cách ly tuyến điện 110KV đạt Quy chuẩn Việt Nam QCVN 01: 2008/BXD.

+ Xử lý khí thải phát sinh đạt Quy chuẩn Việt Nam QCVN 19: 2009/BTNMT; QCVN 20: 2009/BTNMT;

+ Thực hiện công tác kiểm soát, kiểm tra và quan trắc môi trường không khí.

+ Có các biện pháp ngăn tiếng ồn cục bộ.

- Kiểm soát ô nhiễm nước mặt: Toàn bộ nước thải phát sinh từ dự án phải được thu gom và xử lý đạt tiêu chuẩn đầu vào của Nhà máy xử lý nước thải tập trung của Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định được Ban Quản lý Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh ban hành.

- Quản lý chất thải rắn thông thường và chất thải nguy hại: Bố trí khu vực tập kết chất thải rắn thông thường và chất thải nguy hại; đảm bảo phân loại, lưu giữ và hợp đồng với đơn vị có chức năng để thu gom, vận chuyển, xử lý chất thải rắn thông thường, chất thải nguy hại theo đúng quy định hiện hành.

c) Kế hoạch giám sát môi trường về kỹ thuật, quản lý và quan trắc môi trường: Tiến hành quan trắc, giám sát môi trường không khí, nước thải, chất thải rắn... theo đúng nội dung nêu trong báo cáo đánh giá môi trường chiến lược và gửi báo cáo kết quả quan trắc, giám sát môi trường về Ban Quản lý Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh định kỳ theo quy định, chấp hành chế độ thanh tra, kiểm tra về bảo vệ môi trường theo quy định.

7.8 Đường dây đường ống kỹ thuật:

Mạng lưới đường dây, đường ống có thể thay đổi và bố trí cụ thể hơn trong các bước thiết kế chi tiết tiếp theo và phải tuân thủ yêu cầu kỹ thuật theo quy định. Tuy nhiên, cần lưu ý đảm bảo khoảng cách tối thiểu giữa các đường dây, đường ống hạ tầng kỹ thuật theo quy định tại QCVN 01:2008/BXD.

Điều 2. Trách nhiệm của Công ty Cổ phần Hàng không Vietjet và các đơn vị có liên quan:

1. Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày được phê duyệt, Công ty Cổ phần Hàng không Vietjet phối hợp với Ban Quản lý Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh, tổ chức công bố công khai đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 này theo Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014 của Quốc hội, và Quyết định số 49/2011/QĐ-UBND ngày 12/7/2011 về công bố công khai các đồ án quy hoạch đô thị trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Công ty Cổ phần Hàng không Vietjet có trách nhiệm phối hợp với Ban Quản lý Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh trong việc lập và trình phê duyệt Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt tại Quyết định này.

3. Trên cơ sở các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc, kỹ thuật của dự án được phê duyệt trong quyết định này, Công ty Cổ phần Hàng không Vietjet khẩn trương triển khai hoàn tất các bước tiếp theo quy trình đầu tư xây dựng.

4. Khi triển khai hồ sơ thiết kế các bước tiếp theo, Công ty Cổ phần Hàng không Vietjet và Đơn vị tư vấn thiết kế cần tuân thủ các yêu cầu kỹ thuật bắt buộc khi xây dựng mới công trình để đảm bảo người khuyết tật tiếp cận sử dụng theo quy định tại Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam 10: 2014/BXD, lưu ý giải pháp thông gió tự nhiên, nghiên cứu sử dụng vật liệu không nung theo quy định tại Nghị định số 124/2007/NĐ-CP ngày 31/7/2007 của Chính phủ về quản lý vật

liệu xây dựng và Thông tư số 13/2017/TT-BXD ngày 28/12/2012 của Bộ Xây dựng về sử dụng vật liệu xây dựng không nung trong các công trình xây dựng, đồng thời lưu ý lựa chọn phương án sử dụng vật liệu và thiết bị năng lượng tiết kiệm, hiệu quả đảm bảo Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam 09:2013/BXD.

5. Phương án thiết kế kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật công trình phải phù hợp Quy chuẩn xây dựng, Tiêu chuẩn thiết kế và các quy định có liên quan hiện hành.

6. Về kiến trúc cảnh quan: Công trình cần hài hòa về không gian cảnh quan kiến trúc xung quanh.

7. Khi thực hiện thi công đấu nối các hệ thống hạ tầng kỹ thuật tại hiện trường, đề nghị Chủ đầu tư liên hệ với Phòng Quản lý Quy hoạch, Xây dựng và Môi trường, Ban Quản lý Các dự án Đầu tư - Xây dựng Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh, địa chỉ: Đường D1, Khu Công nghệ cao, Phường Tân Phú, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh, điện thoại: (028)37.360.467, fax: (028)37.360.467 để được hướng dẫn thực hiện theo Quy trình đấu nối hạ tầng kỹ thuật do Ban Quản lý Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh ban hành.

8. 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.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký và đính kèm hồ sơ thiết kế quy hoạch do Công ty Cổ phần Không Gian Hòa Bình và Công ty Trách nhiệm hữu hạn Kiến trúc và Quy hoạch 2050 (Đơn vị tư vấn lập quy hoạch) lập tháng 5/2018.

Điều 4. Chánh Văn phòng Ban Quản lý Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh, Trưởng các phòng: Quản lý Quy hoạch, Xây dựng và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Xúc tiến đầu tư, Quản lý Doanh nghiệp, Giám đốc Ban Quản lý Các dự án Đầu tư - Xây dựng Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh, Công ty Cổ phần Hàng không Vietjet và các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Sở Quy hoạch-Kiến trúc;
- Sở Xây dựng;
- Trưởng ban (để báo cáo);
- Các Phó Trưởng ban;
- Lưu: VT. P.QHXDMT.NT.17.1



**KT. TRƯỞNG BAN
PHÓ TRƯỞNG BAN**

Lê Thành Đại