

Số: 28 /QB-KCNC

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 02 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Về phê duyệt Đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu “Không gian khoa học” Khu Công nghệ cao (Khu vực Dự án Công ty TNHH Eurofins Sắc Ký Hải Đăng) tại Lô E2b-3, Đường D6, Khu Công nghệ cao, phường Tân Phú, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh

TRƯỞNG BAN

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

Căn cứ Luật Công nghệ cao năm 2008;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị năm 2009;

Căn cứ Luật Xây dựng năm 2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng năm 2020;

Căn cứ Luật Quy hoạch năm 2017;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch năm 2018;

Căn cứ Luật Kiến trúc năm 2019;

Căn cứ Nghị quyết số 98/2023/QH15 ngày 24/6/2023 của Quốc hội về thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 37/2019/NĐ-CP ngày 07/5/2019 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Quy hoạch; Nghị định số 58/2023/NĐ-CP ngày 12/8/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2019/NĐ-CP ngày 07/5/2019 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch;

Căn cứ Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc;



Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 10/2024/NĐ-CP ngày 01/02/2024 của Chính phủ về Quy định Khu Công nghệ cao;

Căn cứ Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về Thiết kế đô thị; Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị;

Căn cứ Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định, quản lý quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 06/2021/TT-BXD ngày 30/6/2021 của Bộ Xây dựng quy định về phân cấp công trình xây dựng và hướng dẫn áp dụng trong quản lý hoạt động đầu tư xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 02/2022/TT-BXD ngày 26/9/2022 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 02:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về số liệu điều kiện tự nhiên dùng trong xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và đồ án quy hoạch vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 05/2022/TT-BXD ngày 30/11/2022 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 03:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về phân cấp công trình phục vụ thiết kế xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 35/2023/TT-BTC ngày 30/5/2023 của Bộ Tài chính quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí thẩm định các đồ án quy hoạch;

Căn cứ Quyết định số 09/2008/QĐ-BXD ngày 06/6/2008 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn xây dựng Việt Nam (Quy chuẩn Việt Nam QCVN 05:2008/BXD) “Nhà ở và công trình công cộng - An toàn sinh mạng và sức khỏe”;

Căn cứ Quyết định số 1028/QĐ-UBND ngày 16/3/2007 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc 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 I; Quyết định số 2376/QĐ-UBND ngày 12/5/2016 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về duyệt Đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu) Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh - Giai đoạn I;

Căn cứ Quyết định số 12136/QĐ-UBND ngày 26/9/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức về bổ sung quy định quản lý theo đồ án về nội dung quy hoạch không gian xây dựng ngầm đối với các đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000, quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 đã được phê duyệt trên địa bàn thành phố Thủ Đức;

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

Căn cứ Quyết định số 49/QĐ-KCNC ngày 26/3/2014 của Ban Quản lý Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh về điều chỉnh bổ sung Quyết định số 113/QĐ-KCNC ngày 03/8/2010 của Ban Quản lý Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu Nghiên cứu Phát triển Đào tạo – Vườn ươm Khu Công nghệ cao Thành phố;

Căn cứ Thông báo số 311/TB-VP ngày 19/4/2021 của Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố về Kết luận của Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Lê Hòa Bình về triển khai thực hiện Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nghiên cứu Phát triển Đào tạo – Vườn ươm, tại Khu Công nghệ cao, thành phố Thủ Đức;

Căn cứ Quyết định số 4399/QĐ-UBND ngày 04/10/2024 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc công bố danh mục thủ tục hành chính lĩnh vực quy hoạch - kiến trúc thuộc phạm vi chức năng quản lý của Sở Quy hoạch - Kiến trúc;

Căn cứ Giấy Chứng nhận đăng ký đầu tư – Mã số dự án 2166041150 do Ban Quản lý Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh cấp chứng nhận lần đầu ngày 18/01/2012, chứng nhận thay đổi lần thứ 5 ngày 07/6/2023;

Căn cứ Hợp đồng thuê đất số 71/HĐTĐ/KCNC-2014 ngày 04/8/2014 và Phụ lục Hợp đồng thuê đất số PL01-71/KCNC-2014 ngày 03/10/2014 giữa Ban Quản lý Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh và Công ty TNHH Eurofins SẮC KÝ HẢI ĐĂNG;

Căn cứ Biên bản giao đất tại hiện trường số 63/BB-KCNC ngày 07/8/2014 giữa Ban Quản lý Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh, Trung tâm đo đạc Bản đồ và Công ty TNHH Eurofins SẮC KÝ HẢI ĐĂNG;

Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 38982 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 07/01/2015 (theo thừa ủy quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh);

Căn cứ Công văn số 74/KCNC-QHXDMT ngày 13/01/2017 của Ban Quản lý Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh về việc chấp thuận điều chỉnh Bản vẽ tổng mặt bằng – Phương án kiến trúc công trình và giải pháp hạ tầng kỹ thuật Dự án “Công ty TNHH Eurofins SẮC KÝ HẢI ĐĂNG” tại Lô E2b-3;

Căn cứ Văn bản số 3905/PCTĐ-KTAT ngày 12/8/2024 của Công ty Điện lực Thủ Đức về việc thay đổi điểm đấu nối Trạm biến thế Công ty TNHH Sắc Ký Hải Đăng tại Lô E2b-3, Đường D6, Khu Công nghệ cao, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Công văn số 775/TD-PCCC ngày 25/9/2023 của Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH – Công an Thành phố Hồ Chí Minh về việc thẩm duyệt về PCCC đối với hồ sơ cải tạo;

Căn cứ Văn bản số 02/ESKHĐ/CV ngày 04/02/2024 của Công ty TNHH Eurofins Sắc Ký Hải Đăng gửi Ủy ban nhân dân phường Tân Phú về việc lấy ý kiến của tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư đối với Đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu “Không gian khoa học” Khu Công nghệ cao (Khu vực Dự án Công ty TNHH Eurofins Sắc Ký Hải Đăng) tại Lô E2b-3, Đường D6, Khu Công nghệ cao, phường Tân Phú, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh; Công văn số 96/UBND ngày 22/3/2024 của Ủy ban nhân dân phường Tân Phú về việc lấy ý kiến cộng đồng dân cư liên quan về điều chỉnh cục bộ đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu “Không gian khoa học” Khu Công nghệ cao (Khu vực Dự án Công ty TNHH Eurofins Sắc Ký Hải Đăng) tại Lô E2b-3, Đường D6, Khu Công nghệ cao, phường Tân Phú, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh;

Xét Tờ trình số 07/ESKHĐ/CV ngày 02/10/2024 của Công ty TNHH Eurofins Sắc Ký Hải Đăng về việc đề nghị thẩm định, phê duyệt Đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu “Không gian khoa học” Khu Công nghệ cao (Khu vực Dự án Công ty TNHH Eurofins Sắc Ký Hải Đăng) tại Lô E2b-3, Đường D6, Khu Công nghệ cao, phường Tân Phú, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh; Văn bản số 208/SKHĐ ngày 04/11/2024 của Công ty TNHH Eurofins Sắc Ký Hải Đăng gửi Ban Quản lý Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh về tiếp thu, giải trình ý kiến của Ban Quản lý Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh tại Công văn số 1606/KCNC-QHXDMT ngày 01/11/2024 về ý kiến đối với hồ sơ trình thẩm định;

Căn cứ Công văn số 6132/SQHKT-QHKTT ngày 25/12/2024 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc về việc ý kiến đối với Đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu “Không gian khoa học” Khu Công nghệ cao (Khu vực Dự án Công ty TNHH Eurofins Sắc Ký Hải Đăng) tại Lô E2b-3, Đường D6, Khu Công nghệ cao, phường Tân Phú, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh;

Xét đề nghị của Phòng Quản lý Quy hoạch, Xây dựng và Môi trường tại Tờ trình số 07/TTr-QHXDMT ngày 07/02/2025 về phê duyệt Đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu “Không gian khoa học” Khu Công nghệ cao (Khu vực Dự án Công ty TNHH Eurofins Sắc Ký Hải Đăng) tại Lô E2b-3, Đường D6, Khu Công nghệ cao, phường Tân Phú, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu “Không gian khoa học” Khu Công nghệ cao (Khu vực Dự án Công ty TNHH Eurofins Sắc Ký Hải Đăng) với các nội dung chính như sau:

1. Vị trí, phạm vi, ranh giới và quy mô khu vực lập quy hoạch:

a) Vị trí khu vực quy hoạch: Lô E2b-3, Đường D6, Khu Công nghệ cao, phường Tân Phú, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

b) Phạm vi khu vực quy hoạch: thuộc Lô E2b-3, Đường D6, Khu Công nghệ cao, phường Tân Phú, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (theo bản đồ hiện trạng vị trí đính kèm theo Biên bản giao đất trên thực địa số 63/BB-KCNC ngày 07/8/2024).

c) Ranh giới khu vực quy hoạch:

- Phía Đông Bắc: giáp Lô E2b-2;
- Phía Đông Nam: giáp Lô E2b-4;
- Phía Tây Nam: giáp Đường D6;
- Phía Tây Bắc: giáp Lô E2b-1.

d) Quy mô:

- Quy mô diện tích: 8.139,7m².
- Quy mô lao động dự kiến: 300 người.

2. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Công ty TNHH Eurofins Sắc Ký Hải Đăng.

3. Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Công ty TNHH Tư vấn xây dựng Trung Trung Nam.

4. Danh mục hồ sơ, bản vẽ quy hoạch:

- Tờ trình số 07/ESKHĐ/CV ngày 02/10/2024 của Công ty TNHH Eurofins Sắc Ký Hải Đăng về việc đề nghị thẩm định, phê duyệt Đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu “Không gian khoa học” Khu Công nghệ cao (Khu vực Dự án Công ty TNHH Eurofins Sắc Ký Hải Đăng) tại Lô E2b-3, Đường D6, Khu Công nghệ cao, phường Tân Phú, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh;

- Thuyết minh tổng hợp;

- Bản vẽ gồm:

+ Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất, tỷ lệ 1/500 (ký hiệu QH-01).

+ Bản đồ hiện trạng sử dụng đất; kiến trúc, cảnh quan và đánh giá đất xây dựng, tỷ lệ 1/500 (ký hiệu QH-2A).

- + Bản đồ hiện trạng hệ thống công trình giao thông, tỷ lệ 1/500 (ký hiệu QH-2B).
- + Bản đồ hiện trạng cao độ nền và thoát nước mưa, tỷ lệ 1/500 (ký hiệu QH-2C).
- + Bản đồ hiện trạng hệ thống công trình cấp nước, tỷ lệ 1/500 (ký hiệu QH-2D).
- + Bản đồ hiện trạng hệ thống công trình thoát nước thải, tỷ lệ 1/500 (ký hiệu QH-2E).
- + Bản đồ hiện trạng hệ thống công trình quản lý chất thải rắn, tỷ lệ 1/500 (ký hiệu QH-2F).
- + Bản đồ hiện trạng hệ thống công trình cung cấp năng lượng và chiếu sáng đô thị, tỷ lệ 1/500 (ký hiệu QH-2G).
- + Bản đồ hiện trạng hệ thống công trình thông tin liên lạc, tỷ lệ 1/500 (ký hiệu QH-2H).
- + Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, tỷ lệ 1/500 (ký hiệu QH-03).
- + Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan, tỷ lệ 1/500 (ký hiệu QH-04).
- + Bản đồ quy hoạch hệ thống công trình giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, tỷ lệ 1/500 (ký hiệu QH-05).
- + Bản đồ chuẩn bị kỹ thuật – Quy hoạch cao độ nền và thoát nước mưa, tỷ lệ 1/500 (ký hiệu QH-06).
- + Bản đồ quy hoạch hệ thống công trình cấp nước, tỷ lệ 1/500 (ký hiệu QH-07).
- + Bản đồ quy hoạch hệ thống công trình thoát nước thải tỷ lệ 1/500 (ký hiệu QH-08).
- + Bản đồ quy hoạch hệ thống công trình quản lý chất thải rắn, tỷ lệ 1/500 (ký hiệu QH-08A).
- + Bản đồ quy hoạch hệ thống công trình cung cấp năng lượng và chiếu sáng, tỷ lệ 1/500 (ký hiệu QH-09).
- + Bản đồ quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng viễn thông thụ động, tỷ lệ 1/500 (ký hiệu QH-10).
- + Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật, tỷ lệ 1/500 (ký hiệu QH-11).
- + Bản vẽ quy định việc kiểm soát về kiến trúc, cảnh quan, tỷ lệ 1/500 (ký hiệu 12).

+ Bản vẽ xác định các khu vực công trình ngầm, tỷ lệ 1/500 (ký hiệu QH-12A).

- Quy định quản lý theo Đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu “Không gian khoa học” Khu Công nghệ cao (Khu vực Dự án Công ty TNHH Eurofins Sắc Ký Hải Đăng).

5. Mục tiêu và nhiệm vụ lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

Để cụ thể hóa việc triển khai dự án theo Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh được duyệt đồng thời là cơ sở để triển khai lập dự án đầu tư xây dựng công trình giai đoạn 2 thuộc Dự án Công ty TNHH Eurofins Sắc Ký Hải Đăng theo mục tiêu đã được Ban Quản lý cấp Giấy Chứng nhận đăng ký đầu tư – Mã số dự án 2166041150 do Ban Quản lý cấp chứng nhận lần đầu ngày 18/01/2012, chứng nhận thay đổi lần thứ 5 ngày 07/6/2023.

6. Tính chất và chức năng khu vực lập quy hoạch:

- Nghiên cứu phát triển lĩnh vực hóa phân tích, tổng hợp hóa vi sinh; phục vụ phát triển, ngành kiểm soát chất lượng, ngành nông lâm thủy sản, kiểm soát ô nhiễm môi trường;

- Nghiên cứu ứng dụng các thành quả khoa học của ngành sinh học, vật liệu, điều khiển, ngành hóa vào việc phát triển các kỹ thuật phân tích tinh vi, giảm thiểu ô nhiễm môi sinh, các kỹ thuật phân tích nhanh hỗ trợ hiệu quả trong việc quản lý vệ sinh an toàn thực phẩm; sử dụng hợp lý và hiệu quả tài nguyên thiên nhiên, tái chế chất thải ...;

- Nghiên cứu, phát triển và chuyển giao các hệ thống phần mềm quản lý chất lượng đáp ứng các yêu cầu thị trường;

- Xây dựng các cơ sở nghiên cứu triển khai, dịch vụ phân tích và đào tạo chuyên sâu trong lĩnh vực kiểm tra chất lượng đạt tầm quốc tế, phục vụ các yêu cầu về chất lượng sản phẩm đối với thị trường trong nước và quốc tế, đáp ứng các quy định về lĩnh vực vệ sinh an toàn thực phẩm, kiểm soát ô nhiễm môi trường.

- Đào tạo đội ngũ chuyên gia phục vụ cho các hoạt động nghiên cứu, phát triển và kiểm tra chất lượng tại phòng thí nghiệm các trường đại học, viện nghiên cứu, doanh nghiệp trong và ngoài nước, sử dụng các kỹ thuật phân tích tinh vi, cao cấp.

7. Các chỉ tiêu sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật:

Chỉ tiêu sử dụng đất, chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật đối với Đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu “Không gian khoa học” Khu Công nghệ cao (Khu vực Dự án Công ty TNHH Eurofins Sắc Ký Hải Đăng) tại Lô E2b-3, Đường D6, Khu Công nghệ cao, phường Tân Phú, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh được thể hiện theo Bảng thống kê sau đây:

Bảng 1. Bảng thống kê chức năng, quy mô và chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc

STT	Nội dung về quy hoạch	Đơn vị	Theo Điều chỉnh QHCTXD tỷ lệ 1/2000 Khu Công nghệ cao TP.HCM - Giai đoạn I được duyệt tại QĐ số 1028/QĐ-UBND ngày 16/03/2007 và QĐ số 2376/QĐ-UBND ngày 12/05/2016	Theo Quy hoạch CTXD tỷ lệ 1/500 được duyệt tại QĐ số 113/QĐ-KCNC ngày 03/08/2010	Theo Điều chỉnh QHCTXD tỷ lệ 1/500 được duyệt tại QĐ số 49/QĐ-KCNC ngày 26/03/2014	Theo điều chỉnh Bản vẽ tổng mặt bằng - Phương án kiến trúc công trình và giải pháp hạ tầng kỹ thuật dự án được chấp thuận tại Công văn số 74/KCNC-QHXDMT ngày 13/01/2017	Theo Điều chỉnh cục bộ QHCTXD tỷ lệ 1/500 Khu "Không gian khoa học" Khu công nghệ cao (Khu vực Dự án Công ty TNHH Eurofins Sắc Kỳ Hải Đăng)	Ghi chú
A	CHỨC NĂNG VÀ QUY MÔ							
1	Tên lô đất		Lô E2b	Lô E2b-4	Lô E2b-3	Lô E2b-3	Lô E2b-3	
2	Chức năng sử dụng đất		Khu Nghiên cứu phát triển - Đào tạo	Khu Nghiên cứu phát triển	Khu Nghiên cứu - phát triển đào tạo - Vườn ươm	Khu Nghiên cứu - Phát triển đào tạo - Vườn ươm	Khu Nghiên cứu phát triển - Đào tạo	Chức năng sử dụng đất trong Đề xuất Điều chỉnh cục bộ QHCTXD TL 1/500 phù hợp QĐ số 1028/QĐ-UBND, QĐ số 2376/QĐ-UBND, QĐ số 113/QĐ-KCNC, QĐ số 49/QĐ-KCNC
3	Diện tích lô đất	m ²	11,51ha (được xác định cho Lô E2b)	84.543m ² (được xác định cho Lô E2b)	8.152,8m ² (được xác định cho Lô E2b-3)	8.139,7m ²	8.139,7m ²	Phù hợp với diện tích lô E2b-3 theo Hợp đồng thuê đất số 71/HĐTB/KCNC-2014 và Biên bản giao đất tại hiện trường số 63/BB-KCNC ngày 07/8/2014
4	Quy mô lao động	người	Không đề cập	573 (được xác định cho Lô E2b-4)	Không đề cập	Không đề cập	300 người	Theo hồ sơ môi trường

STT	Nội dung về quy hoạch	Đơn vị	Theo Điều chỉnh QHCTXD tỷ lệ 1/2000 Khu Công nghệ cao TP.HCM - Giai đoạn I được duyệt tại QĐ số 1028/QĐ-UBND ngày 16/03/2007 và QĐ số 2376/QĐ-UBND ngày 12/05/2016	Theo Quy hoạch CTXD tỷ lệ 1/500 được duyệt tại QĐ số 113/QĐ-KCNC ngày 03/08/2010	Theo Điều chỉnh QHCTXD tỷ lệ 1/500 được duyệt tại QĐ số 49/QĐ-KCNC ngày 26/03/2014	Theo điều chỉnh Bản vẽ tổng mặt bằng - Phương án kiến trúc công trình và giải pháp hạ tầng kỹ thuật dự án được chấp thuận tại Công văn số 74/KCNC-QHXDMMT ngày 13/01/2017	Theo Điều chỉnh cục bộ QHCTXD tỷ lệ 1/500 Khu "Không gian khoa học" Khu công nghệ cao (Khu vực Dự án Công ty TNHH Eurofins Sắc Ký Hải Đăng)	Ghi chú
B	CHỈ TIÊU QUY HOẠCH - KIẾN TRÚC							
1	Chỉ tiêu sử dụng đất	m ² /người	Không đề cập	Không đề cập	Không đề cập	Không đề cập	8,56	Không bao gồm các hạng mục tiện ích hạ tầng kỹ thuật
2	Hệ số sử dụng đất	lần	3	2,2 (được xác định cho Lô E2b)	Không đề cập	1,02	0,72	Không bao gồm Nhà bảo vệ và các hạng mục tiện ích hạ tầng kỹ thuật
3	Mật độ xây dựng	%	30%	19,00 (được xác định cho Lô E2b)	25-30	29,98	25,96	
4	Tỷ lệ đất cây xanh - thảm cỏ	%	≥40	66,7 Được xác định chung cho 93,2257ha	27,25 Được xác định chung cho 93,2257ha	42,83	51,31	
5	Tỷ lệ đất giao thông - sân bãi	%	Không đề cập	17,87 Được xác định chung cho 93,2257ha	Không đề cập	27,19	17,14	
6	Diện tích sàn xây dựng có tính hệ số sử dụng đất	m ²	Không đề cập	Không đề cập	Không đề cập	8.292,24	5.821,31	Không bao gồm diện tích sàn các hạng mục tiện ích hạ tầng kỹ thuật

STT	Nội dung về quy hoạch	Đơn vị	Theo Điều chỉnh QHCTXD tỷ lệ 1/2000 Khu Công nghệ cao TP.HCM - Giai đoạn I được duyệt tại QĐ số 1028/QĐ-UBND ngày 16/03/2007 và QĐ số 2376/QĐ-UBND ngày 12/05/2016	Theo Quy hoạch CTXD tỷ lệ 1/500 được duyệt tại QĐ số 113/QĐ-KCNC ngày 03/08/2010	Theo Điều chỉnh QHCTXD tỷ lệ 1/500 được duyệt tại QĐ số 49/QĐ-KCNC ngày 26/03/2014	Theo điều chỉnh Bản vẽ tổng mặt bằng - Phương án kiến trúc công trình và giải pháp hạ tầng kỹ thuật dự án được chấp thuận tại Công văn số 74/KCNC-QHXDMT ngày 13/01/2017	Theo Điều chỉnh cục bộ QHCTXD tỷ lệ 1/500 Khu "Không gian khoa học" Khu công nghệ cao (Khu vực Dự án Công ty TNHH Eurofins Sắc Ký Hải Đăng)	Ghi chú
7	Diện tích sàn xây dựng	m ²	Không đề cập	Không đề cập	Không đề cập	8.292,24	6.161,53	
8	Diện tích xây dựng công trình có tính mật độ xây dựng	m ²	Không đề cập	Không đề cập	Không đề cập	2.440,17	2.113,04	Không bao gồm diện tích chiếm đất Nhà bảo vệ và các hạng mục tiện ích hạ tầng kỹ thuật
9	Diện tích xây dựng công trình	m ²	Không đề cập	Không đề cập	Không đề cập	2.440,17	2.567,91	
10	Đất cây xanh - thảm cỏ	m ²	Không đề cập	62,18ha Được xác định chung cho 93,2257ha	25,61ha Được xác định chung cho 93,2257ha	3.486,28	4.176,27	
11	Đất giao thông - sân bãi	m ²	Không đề cập	16,66ha Được xác định chung cho 93,2257ha	5,24ha Được xác định chung cho 93,2257ha	2.213,25	1.395,52	
12	Tầng cao xây dựng	tầng	1-16 (Được xác định cho Lô E2b)	9 (Được xác định cho Lô E2b-4)	3-5	1-3	1-3	
13	Chiều cao xây dựng	m	Không đề cập	≤ 55	Không đề cập	14,80	16,45	

STT	Nội dung về quy hoạch	Đơn vị	Theo Điều chỉnh QHCTXD tỷ lệ 1/2000 Khu Công nghệ cao TP.HCM - Giai đoạn I được duyệt tại QĐ số 1028/QĐ-UBND ngày 16/03/2007 và QĐ số 2376/QĐ-UBND ngày 12/05/2016	Theo Quy hoạch CTXD tỷ lệ 1/500 được duyệt tại QĐ số 113/QĐ-KCNC ngày 03/08/2010	Theo Điều chỉnh QHCTXD tỷ lệ 1/500 được duyệt tại QĐ số 49/QĐ-KCNC ngày 26/03/2014	Theo điều chỉnh Bản vẽ tổng mặt bằng - Phương án kiến trúc công trình và giải pháp hạ tầng kỹ thuật dự án được chấp thuận tại Công văn số 74/KCNC-QHXDMT ngày 13/01/2017	Theo Điều chỉnh cục bộ QHCTXD tỷ lệ 1/500 Khu "Không gian khoa học" Khu công nghệ cao (Khu vực Dự án Công ty TNHH Eurofins Sacs Kỳ Hải Đăng)	Ghi chú
14	Khoảng lùi công trình	m	- Mặt tiếp giáp với đường D6: $\geq 10m$ - Mặt tiếp giáp các dự án tại lô E2b-1: $\geq 5m$ - Mặt tiếp giáp các dự án tại lô E2b-4: $\geq 10m$ - Mặt tiếp giáp các dự án tại lô E2b-2: $\geq 20m$	- Mặt tiếp giáp với đường D6: $\geq 10m$ - Mặt tiếp giáp các dự án tại lô E2b-1: $\geq 5m$ - Mặt tiếp giáp các dự án tại lô E2b-4: $\geq 10m$ - Mặt tiếp giáp các dự án tại lô E2b-2: $\geq 20m$	- Mặt tiếp giáp với đường D6: $\geq 10m$ (phạm vi 10m khoảng lùi này quy định bố trí cây xanh, thảm cỏ) - Mặt tiếp giáp các dự án tại lô E2b-1: $\geq 5m$ (phạm vi 5m khoảng lùi này quy định bố trí cây xanh thảm cỏ, trong đó có 2m dành cho lối dạo bộ) - Mặt tiếp giáp các dự án tại lô E2b-4: $\geq 10m$ (phạm vi 10m khoảng lùi này bố trí cây xanh, thảm cỏ, trong đó có 2m dành cho lối dạo bộ) - Mặt tiếp giáp các dự án tại lô E2b-2: $\geq 20m$	- Mặt tiếp giáp với đường D6: $\geq 10m$ - Mặt tiếp giáp các dự án tại lô E2b-1: $\geq 5m$ - Mặt tiếp giáp các dự án tại lô E2b-4: $\geq 10m$ - Mặt tiếp giáp các dự án tại lô E2b-2: $\geq 20m$	- Mặt tiếp giáp với đường D6: khoảng lùi này có bố trí một phần nhà để xe trong phạm vi phải bố trí cây xanh, thảm cỏ - Mặt tiếp giáp các dự án tại lô E2b-1: $\geq 5m$ - Mặt tiếp giáp các dự án tại lô E2b-4: khoảng lùi này có bố trí nhà để xe trong phạm vi phải bố trí cây xanh, thảm cỏ.	Khoảng lùi công trình trong đề xuất điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 phù hợp với QĐ số 49/QĐ-KCNC. Tuy nhiên trong khoảng lùi công trình có bố trí một số công trình tiện ích hạ tầng kỹ thuật được xây dựng vào thời gian trước đề xuất giữ nguyên để phục vụ cho hoạt động dự án

Bảng 2. Bảng thống kê chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật

STT	Loại chỉ tiêu	Theo Điều chỉnh QHCTXD tỷ lệ 1/2000 Khu Công nghệ cao TP.HCM - Giai đoạn I được duyệt tại QĐ số 1028/QĐ-UBND ngày 16/03/2007 và QĐ số 2376/QĐ-UBND ngày 12/05/2016	Theo Quy hoạch CTXD tỷ lệ 1/500 được duyệt tại QĐ số 113/QĐ-KCNC ngày 03/08/2010	Theo Điều chỉnh QHCTXD tỷ lệ 1/500 được duyệt tại QĐ số 49/QĐ-KCNC ngày 26/03/2014	Theo điều chỉnh Bản vẽ tổng mặt bằng - Phương án kiến trúc công trình và giải pháp hạ tầng kỹ thuật dự án được chấp thuận tại Công văn số 74/KCNC-QHXDMT ngày 13/01/2017	Theo Điều chỉnh cục bộ QHCTXD tỷ lệ 1/500 Khu "Không gian khoa học" Khu công nghệ cao (Khu vực Dự án Công ty TNHH Eurofins Sắc Ký Hải Đăng)	Ghi chú
1	Chỉ tiêu cấp nước	40 m ³ /ha/ngày	05 lít/m ² sản ngày	Không đề cập	170m ³ /ngày đêm	101,85m ³ /ngày đêm	Tăng so với QĐ số 1028/QĐ-UBND ngày 16/3/2007
2	Chỉ tiêu thoát nước thải	40 m ³ /ha/ngày	04 lít/m ² sản ngày	Không đề cập	80% lưu lượng nước cấp	24,15m ³ /ngày	Phù hợp theo QĐ số 1028/QĐ-UBND ngày 16/3/2007
3	Chỉ tiêu cấp điện	300 kW/ha	40 - 80W /m ²	Không đề cập	Không đề cập	579,63 kW	Tăng so với QĐ số 1028/QĐ-UBND ngày 16/3/2007
4	Chỉ tiêu thông tin liên lạc	(10÷100) thuê bao/ha (tương đương 08÷80 thuê bao)	Không đề cập	Không đề cập	Không đề cập	41 thuê bao	
5	Chỉ tiêu chất thải rắn	Không đề cập	Không đề cập	Không đề cập	Không đề cập	960,97 kg/ngày Trong đó gồm: - 701kg/ngày (CTR sinh hoạt) - 17,07kg/ngày (CTR công nghiệp thông thường) - 242,90kg/ngày (CTR nguy hại)	

8. Quy hoạch sử dụng đất:

Đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu “Không gian khoa học” Khu Công nghệ cao (Khu vực Dự án Công ty TNHH Eurofins Sắc Ký Hải Đăng) tại Lô E2b-3, Đường D6, Khu Công nghệ cao, phường Tân Phú, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh do Công ty TNHH Eurofins Sắc Ký Hải Đăng trình Ban Quản lý có thay đổi cơ cấu sử dụng đất và quy mô xây dựng một số hạng mục công trình trong toàn dự án được thể hiện theo Bảng thống kê sau đây:



Bảng 3. Bảng cơ cấu sử dụng đất

STT	Loại đất	Ký hiệu	Theo Quy hoạch CTXD tỷ lệ 1/500 được duyệt tại QĐ số 113/QĐ-KCNC ngày 03/08/2010				Theo Điều chỉnh QHCTXD tỷ lệ 1/500 được duyệt tại QĐ số 49/QĐ-KCNC ngày 26/03/2014				Theo điều chỉnh Bản vẽ tổng mặt bằng - Phương án kiến trúc công trình và giải pháp hạ tầng kỹ thuật dự án được chấp thuận tại Công văn số 74/KCNC-QHXDMT ngày 13/01/2017				Theo Điều chỉnh cục bộ QHCTXD tỷ lệ 1/500 Khu "Không gian khoa học" Khu công nghệ cao (Khu vực Dự án Công ty TNHH Eurofins Sacs Ký Hải Đăng)			
			Diện tích xây dựng (m ²)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)	Quy mô lao động được xác định cho Lô E2b-4: 573 người	Diện tích xây dựng (m ²)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)	Quy mô lao động: không đề cập	Diện tích xây dựng (m ²)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)	Quy mô lao động: không đề cập	Diện tích xây dựng (m ²)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)	
			Được xác định cho Lô E2b-4	Được xác định cho Lô E2b	Không đề cập		Không đề cập	25÷30	Không đề cập		2.440,17	29,98	Không đề cập		2.567,91	31,55	8,56	
I	Đất xây dựng công trình																	
1	Hạng mục công trình xây dựng																	
1.1	Khối nhà văn phòng - thí nghiệm	1																
1.2	Nhà bảo vệ	8																
1.3	Khu chứa gas và khu khí nén	7																
2	Hạng mục tiện ích hạ tầng kỹ thuật																	
2.1	Nhà lưu trữ chất thải rắn	2																
2.2	Trạm điện	3																
2.3	Trạm bơm + bể chứa nước	4																

STT	Loại đất	Ký hiệu	Theo Quy hoạch CTXD tỷ lệ 1/500 được duyệt tại QĐ số 113/QĐ-KCNC ngày 03/08/2010				Theo Điều chỉnh QHCTXD tỷ lệ 1/500 được duyệt tại QĐ số 49/QĐ-KCNC ngày 26/03/2014				Theo điều chỉnh Bản vẽ tổng mặt bằng - Phương án kiến trúc công trình và giải pháp hạ tầng kỹ thuật dự án được chấp thuận tại Công văn số 74/KCNC-QHXDMT ngày 13/01/2017				Theo Điều chỉnh cục bộ QHCTXD tỷ lệ 1/500 Khu "Không gian khoa học" Khu công nghệ cao (Khu vực Dự án Công ty TNHH Eurofins Sắc Ký Hải Đăng)					
			Diện tích xây dựng (m ²)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)	Diện tích xây dựng (m ²)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)	Diện tích xây dựng (m ²)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)	Diện tích xây dựng (m ²)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)						
			Quy mô lao động được xác định cho Lô E2b-4: 573 người				Quy mô lao động: không đề cập				Quy mô lao động: không đề cập				Quy mô lao động: 300 người					
2.4	Nhà để xe có mái che	5													115,50			185,50		
25	Bể chứa nước thải (ngầm)	6													50,00			50,00		
2.6	Nhà chứa rác thải nguy hại	9													18,00			18,00		
2.7	Khu vực thiết bị	10													6,49			41,37		
2.8	Bể tách mỡ (ngầm)	11																11,44		
II	Đất cây xanh - thảm cỏ		62,18ha	Được xác định chung cho 93,2257 ha	Được xác định chung cho 93,2257 ha	Được xác định chung cho 93,2257 ha	Được xác định chung cho 93,2257 ha	Được xác định chung cho 93,2257 ha	Được xác định chung cho 93,2257 ha	Được xác định chung cho 93,2257 ha	Được xác định chung cho 93,2257 ha	Được xác định chung cho 93,2257 ha	Được xác định chung cho 93,2257 ha	Được xác định chung cho 93,2257 ha	Được xác định chung cho 93,2257 ha	Được xác định chung cho 93,2257 ha	Được xác định chung cho 93,2257 ha	Được xác định chung cho 93,2257 ha	Được xác định chung cho 93,2257 ha	Được xác định chung cho 93,2257 ha
1	Cây xanh - thảm cỏ P0	P0																3.368,30		
2	Cây xanh - thảm cỏ kết hợp bãi đỗ xe P1	P1																120,90		
3	Cây xanh - thảm cỏ kết hợp bãi đỗ xe P2	P2																72,33		



STT	Loại đất	Ký hiệu	Theo Quy hoạch CTXD tỷ lệ 1/500 được duyệt tại QĐ số 113/QĐ-KCNC ngày 03/08/2010				Theo Điều chỉnh QHCTXD tỷ lệ 1/500 được duyệt tại QĐ số 49/QĐ-KCNC ngày 26/03/2014				Theo điều chỉnh Bản vẽ tổng mặt bằng - Phương án kiến trúc công trình và giải pháp hạ tầng kỹ thuật dự án được chấp thuận tại Công văn số 74/KCNC-QHXTDMT ngày 13/01/2017				Theo Điều chỉnh cục bộ QHCTXD tỷ lệ 1/500 Khu "Không gian khoa học" Khu công nghệ cao (Khu vực Dự án Công ty TNHH Eurofins Sắc Ký Hải Đăng)			
			Diện tích xây dựng (m ²)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)	Diện tích xây dựng (m ²)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)	Diện tích xây dựng (m ²)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)	Diện tích xây dựng (m ²)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)				
4	Cây xanh - thảm cỏ kết hợp lối dạo bộ P3	P3	Quy mô lao động được xác định cho Lô E2b-4: 573 người				Quy mô lao động: không đề cập				Quy mô lao động: không đề cập				Quy mô lao động: 300 người			
			16,66ha	17,87					5,24ha	5,58					614,74			
III	Đất giao thông - sân bãi		Được xác định chung cho 93,2257 ha	Được xác định chung cho 93,2257 ha	không đề cập	Được xác định chung cho 93,2257 ha	Được xác định chung cho 93,2257 ha	Không đề cập	2.213,25	27,19	Không đề cập	1.395,52	17,14	4,65				
	Giao thông nội bộ											1.395,52						
	Tổng		84.543,00	không đề cập	không đề cập	Được xác định cho Lô E2b	Được xác định cho Lô E2b-3	Không đề cập	8.139,70	100,00	Không đề cập	8.139,70	100,00	27,13				

Bảng 4. Bảng thống kê các hạng mục công trình xây dựng

Theo Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1-500 Khu "Không gian khoa học " Khu công nghệ cao (Khu vực Dự án Công ty TNHH Eurofins Sắc Ký Hải Đăng)																			
Số TT	Tên mục công trình	Ký hiệu	Theo Bản vẽ tổng mặt bằng - Phương án kiến trúc công trình và giải pháp hạ tầng kỹ thuật dự án "Công ty TNHH EUROFINS Sắc Ký Hải Đăng" được chấp thuận tại Công văn số 74/KCNC-QHXDMT ngày 13/01/2017									Theo Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1-500 Khu "Không gian khoa học " Khu công nghệ cao (Khu vực Dự án Công ty TNHH Eurofins Sắc Ký Hải Đăng)				Chênh lệch diện tích xây dựng (m ²)	Ghi chú		
			Diện tích xây dựng có tính MBXD (m ²)	Diện tích xây dựng không tính MBXD (m ²)	Diện tích xây dựng (m ²)	Diện tích sàn có tính HSSDD (m ²)	Diện tích sàn không tính HSSDD (m ²)	Chiều cao tối đa (m)	Tầng cao (tầng)	Diện tích xây dựng (m ²)	Diện tích sàn có tính HSSDD (m ²)	Diện tích sàn không tính HSSDD (m ²)	Chiều cao tối đa (m)	Tầng cao (tầng)					
I	Đất xây dựng công trình		2.496,66	2.440,17	56,49	8.292,24	8.292,24	56,49							Tăng 127,74m ² diện tích xây dựng				
I	Hạng mục công trình xây dựng		2.138,34	2.138,34		8.011,52	8.011,52												
1.1	Khối nhà văn phòng - thí nghiệm	1	2.101,04	2.101,04	7.987,68	7.987,68				14,80	3		2.101,04	5.797,47	5.797,47	16,45	3	-Không thay đổi diện tích xây dựng -Giảm khoảng 2.190,21m ² diện tích sàn sử dụng chiều cao xây dựng từ 14,8m thành 16,45m	
	Tầng 1													1.771,47	1.771,47				
	Tầng 2													2.002,00	2.002,00				
	Tầng 3													2.024,00	2.024,00				
1.2	Nhà bảo vệ	8	25,30	25,30		11,84	11,84			5,00	1		11,84	11,84	11,84	5,00	1	Giảm 13,46m ² diện tích xây dựng	Không tính MBXD
1.3	Khu chứa gas và khu khí nén	7	12,00	12,00		12,00	12,00			5,00	1		12,00	12,00	12,00	5,00	1	Không thay đổi	
2	Hạng mục tiện ích hạ tầng kỹ thuật		358,32	301,83	56,49	280,72	280,72	56,49					443,03	340,22		340,22			



2.1	Nhà lưu trữ chất thải rắn	2	42,00	42,00	38,00	38,00	38,00	3,50	1	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	3,90	1	-Đổi tên chức năng lô ký hiệu (2) Nhà kho + lưu trữ chất thải rắn thành Nhà lưu trữ chất thải rắn. -Giảm 22m ² diện tích xây dựng -Tăng 0,4m chiều cao công trình	Không tính HSSDD và MEXD
2.2	Trạm điện	3	45,75	45,75	40,00	40,00	40,00	5,00	1	40,00	40,00	40,00	40,00	40,00	5,00	1	Giảm 5,75m ² diện tích xây dựng	Không tính HSSDD và MEXD
2.3	Trạm bơm + bể chứa nước	4	80,58	80,58	76,72	76,72	76,72	8,00	1	76,72	76,72	76,72	76,72	76,72	8,00	1	Giảm 3,86m ² diện tích xây dựng	Không tính HSSDD và MEXD
2.4	Nhà để xe có mái che	5	115,50	115,50	114,00	114,00	114,00	5,00	1	185,50	185,50	185,50	185,50	185,50	5,00	1	Tăng 70m ² diện tích xây dựng	Không tính HSSDD và MEXD
2.5	Bể chứa nước thải (ngầm)	6	50,00		50,00	50,00	50,00			50,00							Không thay đổi	Không tính HSSDD và MEXD
2.6	Nhà chứa rác thải nguy hại	9	18,00	18,00	12,00	12,00	12,00	5,00	1	18,00	18,00	18,00	18,00	18,00	5,00	1	Không thay đổi	Không tính HSSDD và MEXD
2.7	Khu vực thiết bị	10	6,49	6,49			6,49			41,37							Tăng 34,88m ² diện tích xây dựng	Không tính HSSDD và MEXD
2.8	Bể tách mỡ (ngầm)	11								11,44							Bổ sung mới Bể tách mỡ (ngầm) diện tích 11,44m ² , chiều sâu 2,5m so với cốt nền hoàn thiện ±0,00m	Không tính HSSDD và MEXD
II	Đất cây xanh - thảm cỏ			3.486,28						4.176,27							Tăng 689,99m ²	
I	Cây xanh - thảm cỏ P0	P0								3.368,30								

9. Tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan cho lô đất:

a) Nguyên tắc tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu “Không gian khoa học” Khu Công nghệ cao (Khu vực Dự án Công ty TNHH Eurofins Sắc Ký Hải Đăng) phải phù hợp Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia, Tiêu chuẩn Việt Nam hiện hành và đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh - Giai đoạn II được duyệt.

- 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 cho tổng thể công trình có hệ thống dây chuyền sử dụng hợp lý, cảnh quan kiến trúc và môi trường hài hòa.

- Cần nghiên cứu, đánh giá nhận diện hệ sinh thái tự nhiên từ đó duy trì, khôi phục và tôn tạo được các hệ sinh thái tự nhiên cũng như những cảnh quan đặc trưng tự nhiên.

- Tổ chức các trục không gian chính tạo điểm nhấn theo dọc trục đường D6.

- Thiết kế với mục tiêu bố trí các công trình rõ ràng, hợp lý; các khối nhà xây dựng trung tâm là những công trình chính, có cảnh quan đẹp, hình khối hiện đại, đan xen không gian cây xanh vừa tạo cảnh quan kiến trúc vừa điều hòa vi khí hậu cho dự án.

- Thiết kế kiến trúc và cảnh quan cần xuất phát từ những đặc trưng về khí hậu, địa hình tại khu vực lập dự án.

b) Hình khối, màu sắc, ánh sáng và hình thức chủ đạo:

- Hình thức kiến trúc các công trình trong khu vực được thiết kế hiện đại, phù hợp cảnh quan chung của toàn khu quy hoạch.

- Hình thức kiến trúc đặc biệt chú ý đến điều kiện thời tiết ở Việt Nam, có các giải pháp che chắn nắng nóng hướng Tây.

- Các công trình sử dụng hình thức kiến trúc hiện đại, màu sắc tươi sáng tạo điểm nhấn cho khu quy hoạch, hài hòa với cảnh quan khu vực.

- Trong các khu vực tập trung cây xanh, khuyến khích sử dụng các ghế đá, thùng rác...

c) Giải pháp kiến trúc công trình

- Khối nhà Văn phòng – thí nghiệm (công trình cải tạo nâng tầng), ký hiệu 1.

+ Quy mô tầng cao: 03 tầng.

+ Chiều cao xây dựng tối đa: 16,45m (so với cao độ vỉa hè ổn định).

+ Diện tích chiếm đất hình chiếu mái: 2.101,04m².

+ Diện tích chiếm đất xây dựng tầng 1: $2.101,04\text{m}^2$.

+ Diện tích sàn xây dựng: $5.797,47\text{m}^2$, trong đó diện tích sàn xây dựng tính hệ số sử dụng đất là $5.797,47\text{m}^2$.

+ Cốt xây dựng sàn tầng 1 (sàn nền) +3.200m (theo hệ cao độ quốc gia Hòn Dấu – Hải Phòng); cốt trần tầng 1 +7.430m (theo hệ cao độ quốc gia Hòn Dấu – Hải Phòng).

- Nhà lưu trữ chất thải rắn (công trình xây mới), ký hiệu: 2.

+ Quy mô tầng cao: 01 tầng.

+ Chiều cao xây dựng tối đa: 3,90m (so với cao độ vỉa hè ổn định).

+ Diện tích xây dựng: 20m^2 .

+ Diện tích sàn xây dựng: $20,00\text{m}^2$, trong đó diện tích sàn xây dựng không tính hệ số sử dụng đất là $20,00\text{m}^2$.

+ Cốt xây dựng sàn nền +2.600m (theo hệ cao độ quốc gia Hòn Dấu – Hải Phòng); cốt trần công trình +6.050 (theo hệ cao độ quốc gia Hòn Dấu – Hải Phòng).

- Trạm điện (công trình hiện hữu), ký hiệu: 3.

+ Quy mô tầng cao: 01 tầng.

+ Chiều cao xây dựng tối đa: 5,0 m (so với cao độ vỉa hè ổn định).

+ Diện tích xây dựng: 40m^2 .

+ Diện tích sàn xây dựng: 40m^2 .

+ Cốt xây dựng sàn nền +2.950m (theo hệ cao độ quốc gia Hòn Dấu – Hải Phòng); cốt trần công trình +7.450m (theo hệ cao độ quốc gia Hòn Dấu – Hải Phòng).

- Trạm bơm + bể chứa nước (công trình hiện hữu), ký hiệu: 4.

+ Quy mô tầng cao: 01 tầng.

+ Chiều cao xây dựng tối đa: 8,00m (so với cao độ vỉa hè ổn định, trong đó có 0,45m âm dưới đất).

+ Diện tích xây dựng: $76,72\text{m}^2$.

+ Diện tích sàn xây dựng: $76,72\text{m}^2$.

+ Cốt xây dựng sàn nền +2.550m (theo hệ cao độ quốc gia Hòn Dấu – Hải Phòng); cốt trần công trình +8.550m (theo hệ cao độ quốc gia Hòn Dấu – Hải Phòng).

- Nhà để xe có mái che (công trình cải tạo), ký hiệu: 5.

+ Quy mô tầng cao: 01 tầng.

+ Chiều cao xây dựng tối đa: 5,0 m (so với cao độ vỉa hè ổn định).

- + Diện tích xây dựng: $185,50\text{m}^2$.
- + Diện tích sàn xây dựng: $185,50\text{m}^2$.
- + Cốt xây dựng sàn nền $+2.450\text{m}$ (theo hệ cao độ quốc gia Hòn Dấu – Hải Phòng); cốt trần công trình $+7.450\text{m}$ (theo hệ cao độ quốc gia Hòn Dấu – Hải Phòng).
- Khu chứa gas và khu khí nén (công trình hiện hữu), ký hiệu 7.
- + Quy mô tầng cao: 01 tầng.
- + Chiều cao xây dựng tối đa: $5,0\text{ m}$ (so với cao độ vỉa hè ổn định).
- + Diện tích xây dựng: 12m^2 .
- + Diện tích sàn xây dựng: $12,00\text{m}^2$, trong đó diện tích sàn xây dựng tính hệ số sử dụng đất là $12,00\text{m}^2$.
- + Cốt xây dựng sàn nền $+2.600\text{m}$ (theo hệ cao độ quốc gia Hòn Dấu – Hải Phòng); cốt trần công trình $+7.100\text{m}$ (theo hệ cao độ quốc gia Hòn Dấu – Hải Phòng).
- Nhà bảo vệ (công trình hiện hữu), ký hiệu: 8.
- + Quy mô tầng cao xây dựng: 01 tầng.
- + Chiều cao xây dựng tối đa: $5,0\text{ m}$.
- + Diện tích xây dựng: $11,84\text{m}^2$.
- + Diện tích sàn xây dựng: $11,84\text{m}^2$.
- + Cốt xây dựng sàn nền $+2.650\text{m}$ (theo hệ cao độ quốc gia Hòn Dấu – Hải Phòng); cốt trần/đỉnh mái công trình $+6.450\text{m}$ (theo hệ cao độ quốc gia Hòn Dấu – Hải Phòng).
- Nhà chứa rác thải nguy hại (công trình hiện hữu), ký hiệu: 9.
- + Quy mô tầng cao xây dựng: 01 tầng.
- + Chiều cao xây dựng tối đa: $5,0\text{ m}$ (so với cao độ vỉa hè ổn định).
- + Diện tích xây dựng: $18,00\text{m}^2$.
- + Diện tích sàn xây dựng: $18,00\text{m}^2$.
- + Cốt xây dựng sàn nền $+2.600\text{m}$ (theo hệ cao độ quốc gia Hòn Dấu – Hải Phòng); cốt đỉnh mái $+7.100\text{m}$ (theo hệ cao độ quốc gia Hòn Dấu – Hải Phòng).
- Bể chứa nước thải - ngầm (công trình hiện hữu), ký hiệu: 6. Diện tích xây dựng $50,0\text{m}^2$, chiều sâu/chiều cao: $-2.600\text{m}/+0.150\text{m}$ so với cốt nền $\pm 0.00\text{m}$.
- Khu vực thiết bị (công trình cải tạo), ký hiệu: 10. Diện tích xây dựng: $41,37\text{m}^2$.
- Bể tách mỡ - ngầm (công trình xây mới), ký hiệu: 11. Diện tích xây dựng: $11,44\text{m}^2$, chiều sâu/chiều cao: $-2.500\text{m}/+0.100$ so với cốt nền $\pm 0.00\text{m}$.

d) Các công trình điểm nhấn không gian:

- Theo hướng nhìn từ trục đường D6 bố trí các công trình chính tạo không gian kiến trúc cảnh quan cho khu vực quy hoạch, công trình chính trên trục này là khối nhà Văn phòng – thí nghiệm cao 03 tầng. Đây cũng là công trình điểm nhấn toàn dự án với hình thức kiến trúc hiện đại.

- Xung quanh khối nhà Văn phòng – thí nghiệm bố trí các công trình phụ trợ, hạ tầng kỹ thuật phục vụ cho dây chuyền hoạt động của toàn dự án.

10. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) Quy hoạch giao thông:

- Giao thông đối ngoại:

+ Trục đường giao thông đối ngoại Đường D6 (lộ giới 19m).

+ Chỉ giới đường đỏ (ranh giao đất), chỉ giới xây dựng (khoảng lùi xây dựng tính từ ranh giao đất), cụ thể như sau:

- Đối với ranh đất tiếp giáp Đường D6: tối thiểu 10m (phạm vi 10m khoảng lùi này quy định bố trí cây xanh, thảm cỏ).

- Đối với ranh đất tiếp giáp Lô E2b-1: tối thiểu 5m (phạm vi 5m khoảng lùi này quy định bố trí cây xanh, thảm cỏ, trong đó có 2m dành cho lối dạo bộ).

- Đối với ranh đất tiếp giáp Lô E2b-4: tối thiểu 10m (phạm vi 10m khoảng lùi này quy định bố trí cây xanh, thảm cỏ, trong đó có 2m dành cho lối dạo bộ);

- Đối với ranh đất tiếp giáp Lô E2b-2: tối thiểu 20m (phạm vi 20m khoảng lùi này quy định bố trí cây xanh, thảm cỏ, trong đó có 3m dành cho lối dạo bộ)

+ Khu vực lập quy hoạch được kết nối với trục Đường D6 thông qua 02 vị trí cổng ra - vào, cụ thể như sau:

- Vị trí đầu nối giao thông với Đường D6 (Cổng ra, vào 1): chiều rộng cổng 6,0m.

- Vị trí đầu nối giao thông với Đường D6 (Cổng ra, vào 2): chiều rộng cổng 6,0m.

- Giao thông nội bộ:

+ Diện tích đất giao thông – sân bãi: 1.395,98m², chiếm 17,15%.

+ Thiết kế hệ thống đường nội bộ bao quanh các khối công trình chính với chiều rộng mặt đường từ 4,0m đến 8,70m, đảm bảo giao thông thông suốt và liên kết thuận tiện trong toàn khu quy hoạch, kết nối với khu vực quy hoạch lân cận khác nói chung và đảm bảo chiều rộng mặt đường cho xe chữa cháy nói riêng, cụ thể được thể hiện theo bảng thống kê chi tiết như sau:

Bảng 5. Thống kê về các tuyến giao thông

Số TT	Tên đường giao thông, sân bãi	Mặt cắt	Theo Bản vẽ tổng mặt bằng - Phương án kiến trúc công trình và giải pháp hạ tầng kỹ thuật dự án "Công ty TNHH EUROFINS SẮC KÝ HẢI ĐĂNG" được chấp thuận tại Công văn số 74/KCNC-QHXDMT ngày 13/01/2017						Theo Điều chỉnh cục bộ QHCTXD tỷ lệ 1/500 Khu "Không gian khoa học" Khu công nghệ cao (Khu vực Dự án Công ty TNHH Eurofins SẮC KÝ HẢI ĐĂNG)					
			Lộ giới (m)	Hè trái (m)	Mặt đường (m)	Hè phải (m)	Chiều dài (m)	Diện tích (m ²)	Lộ giới (m)	Hè trái (m)	Mặt đường (m)	Hè phải (m)	Chiều dài (m)	Diện tích (m ²)
I	Giao thông đối ngoại													
	Đường D6		19,00	3,00	8,00	8,00			19,00	3,00	8,00	8,00		
II	Giao thông nội bộ													
1	Đường D1 (Đường số 3 cũ)	1-1			4,00		70,00		29,20	17,00	4,00	8,20	85,80	343,20
2	Đường D2 (Đường số 4 cũ)	2-2			4,00		79,00		7,90	3,90	4,00	-	84,40	337,60
3	Đường N2	4-4							11,60	3,60	4,00÷6,00	4,00	69,80	317,20
	Đường số 2 cũ				6,00		21,00							
	Đường số 5 cũ				4,00		40,00							
4	Đường N1	3-3							10,70	6,70	4,00÷8,70		62,60	339,70
	Đường số 1 cũ						21,00							
	Đường số 6 cũ				4,00		43,00							
5	Diện tích nút giao thông trùng													57,82
	Diện tích đất giao thông, sân bãi													1.395,52

+ Bán kính bó vỉa tại các giao lộ đường nội bộ $R \geq 3,0\text{m}$, giao lộ với đường đối ngoại $R \geq 5,0\text{m}$.

+ Các lối ra, vào của các làn xe được bố trí và quy hoạch phù hợp, đảm bảo cho việc lưu thông không bị chằng chéo.

+ Bãi đỗ xe ngoài trời được quy hoạch không bị chằng chéo lên đường giao thông nội bộ.

+ Đội ngũ nhân viên di chuyển bằng phương tiện xe 02 bánh đến nhà xe sau đó di chuyển đến nơi làm việc thông qua đường nội bộ bằng các vạch sơn kẻ đường để tiếp cận vào nơi làm việc thuận lợi, an toàn.

- Bố trí vạch sơn kẻ đường kết hợp với lắp dựng biển báo, chỉ dẫn giao thông hợp lý.

b) Quy hoạch không gian ngầm:

- Trong khu vực lập điều chỉnh cục bộ Quy hoạch có 04 công trình ngầm, tổng diện tích xây dựng 77,44m², tổng diện tích sàn 77,44m², chiều sâu từ 2.20m ÷ -2.60m, tầng sâu tối đa 01 tầng. Các số liệu về quy mô công trình ngầm được thể hiện theo bảng thống kê dưới đây:

Bảng 6. Thống kê các công trình ngầm

Số TT	Tên hạng mục công trình	Ký hiệu	Diện tích xây dựng (m ²)	Diện tích sàn (m ²)	Chiều sâu/chiều cao hạng mục (m)	Tầng sâu (tầng)	Ghi chú
1	Bể tự hoại 1	B1	8,00	8,00	-2,2m/+0,1m (so với cốt nền hoàn thiện ±0.00m)	1,00	Đặt ngầm bên dưới đất cây xanh thâm cỏ, nắp bể cao +0,1m so với cốt nền hoàn thiện ±0.00m)
2	Bể tự hoại 2	B2	8,00	8,00	-2,2m/+0,1m (so với cốt nền hoàn thiện ±0.00m)	1,00	Đặt ngầm bên dưới đất cây xanh thâm cỏ, nắp bể cao +0,1m so với cốt nền hoàn thiện ±0.00m)
3	Bể chứa nước thải	6	50,00	50,00	-2,6m so với cốt nền hoàn thiện ±0.00m	1,00	Đặt ngầm bên dưới đất cây xanh thâm cỏ, nắp bể cao +0,15m so với cốt nền hoàn thiện ±0.00m)
4	Bể tách mỡ	11	11.44	11.44	-2,5m so với cốt nền hoàn thiện ±0.00m	1,00	Đặt ngầm bên dưới đất cây xanh thâm cỏ, nắp bể cao +0,1m so với cốt nền hoàn thiện ±0.00m)
	Tổng cộng		77,44	77,44			

- Không gian xây dựng ngầm đô thị phải được quy hoạch, xây dựng, quản lý và sử dụng. Quy hoạch, phát triển không gian đô thị trên mặt đất phải kết hợp chặt chẽ với việc sử dụng an toàn và hiệu quả không gian ngầm.

- Việc sử dụng không gian ngầm để xây dựng công trình ngầm phải đảm bảo sử dụng tiết kiệm đất, bảo vệ môi trường và các yêu cầu về an ninh, quốc phòng.

- Việc sử dụng công trình ngầm đô thị phải tuân thủ các quy định như sau:

+ Quy hoạch đô thị, quy chuẩn về xây dựng ngầm, giấy phép xây dựng;

+ Không được xây dựng vượt quá chỉ giới xây dựng hoặc phạm vi sử dụng đất được xác định theo quyết định giao đất, thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Khi có nhu cầu xây dựng vượt quá chỉ giới xây dựng hoặc phạm vi sử dụng đất đã được xác định (trừ phần đầu nối kỹ thuật của hệ thống đường dây, đường ống ngầm) thì phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép;

+ Đảm bảo an toàn cộng đồng, cho bản thân công trình và các công trình lân cận; không làm ảnh hưởng đến việc sử dụng, khai thác, vận hành của các công trình lân cận cũng như các công trình đã có hoặc đã xác định trong quy hoạch đô thị.

- Lưu ý: cần hạn chế bề mặt bê tông hóa (trong phần diện tích không xây dựng), đảm bảo diện tích đất tự nhiên tối thiểu 20% để tăng khả năng thấm, thoát nước tự nhiên.

c) Quy hoạch cao độ nền và thoát nước mưa:

- Quy hoạch cao độ nền: giải pháp thiết kế cao độ nền dốc thấp dần vào bên trong đường nội bộ dự án, với độ dốc nền trung bình là $i = 0,5\%$.

+ Cao độ san nền khu đất cao nhất: + 2,800m.

+ Cao độ san nền khu đất thấp nhất: + 2,350m.

- Quy hoạch thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế tách riêng với hệ thống thoát nước thải và được thiết kế theo chế độ tự chảy từ mái công trình, sân bãi, đường nội bộ được thu gom và đầu nối vào hệ thống thoát nước mưa chung của Khu Công nghệ cao tại hố thu đặt ngầm dưới vỉa hè Đường D6.

+ Sử dụng hệ thống cống BTCT có đường kính D300mm ÷ D600mm, đặt dọc các trục đường nội bộ để thu gom nước mưa, sau đó dẫn về đầu nối vào hệ thống thoát nước mưa chung của Khu Công nghệ cao được đặt ngầm dưới vỉa hè đường D6. Kết cấu nắp, hố thu, cửa thu bằng bê tông cốt thép; cống bằng bê tông cốt thép đúc sẵn chịu tải H30 đối với đoạn đi qua đường, chịu tải H10 đối với đoạn đi dưới vỉa hè. Chiều sâu đắp trên cống tối thiểu 0,7m đối với cống đặt dưới lòng đường, tối thiểu 0,5m đối với cống đặt dưới hè.

+ Toàn bộ nước mưa từ dự án được đầu nối vào hệ thống thoát nước mưa chung của Khu Công nghệ cao thông qua 01 vị trí đầu nối vào Đường D6.

d) Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn cấp nước (nguồn thủy cục): sử dụng nguồn nước máy từ Nhà máy cấp nước Thủ Đức, thông qua mạng lưới cấp nước (ống nhựa HDPE D200mm) chung của Khu Công nghệ cao, được đặt ngầm dưới vỉa hè Đường D6 kết nối với dự án 01 điểm thông qua đồng hồ tổng dẫn đến bể chứa sau đó cung cấp đến từng hạng mục công trình.

- Nguồn từ bể chứa nước dự phòng: xây dựng 01 bể chứa nước dự phòng tại khối công trình hạ tầng tiện ích kỹ thuật có ký hiệu 4. Lấy nguồn từ nước thủy cục để cấp nước vào bể nước sinh hoạt và PCCC có thể tích $W=210m^3$.

- Tổng nhu cầu dùng nước tính toán của khu vực quy hoạch khoảng $101,85m^3$ /ngày đêm, trong đó:

+ Nước sử dụng sinh hoạt: $24,15m^3$ /ngày đêm.

+ Nước sử dụng cho nghiên cứu, làm mát: $63,70m^3$ /ngày đêm.

+ Nước tưới cây, tưới ẩm, rửa đường: $14m^3$ /ngày đêm.

- Giải pháp cấp nước:

+ Hệ thống cấp nước sinh hoạt được thiết kế tách riêng với hệ thống nước PCCC chữa cháy. từ tuyến ống cấp nước D200mm hiện hữu đặt ngầm dưới vỉa

hệ Đường D6, đầu nối 01 điểm cấp chính cho khu quy hoạch và cấp vào bể chứa và các tuyến nhánh phân phối bằng tuyến ống $\varnothing 60\text{mm}$ được đặt âm dưới khu cây xanh và đường nội bộ để cấp cho từng khu vực.

+ Ống cấp nước sử dụng trong dự án là ống PPR và được chôn sâu từ $0,5 \div 0,7\text{m}$ so với cao độ nền tùy thuộc từng vị trí, tại các vị trí ống băng qua đồng thời có giải pháp neo giữ ống trong trường hợp ống không đảm bảo chiều sâu.

+ Tại các nút của mạng lưới bố trí van khóa để sửa chữa từng đoạn khi cần thiết, tại các điểm cao nhất trên mạng lưới bố trí các van xả khí và điểm thấp nhất đặt van xả cạn.

- Cấp nước phòng cháy chữa cháy:

+ Tổng lưu lượng nước dự phòng chữa cháy tính toán của khu vực quy hoạch $170\text{m}^3/\text{ngày đêm}$.

+ Lưu lượng nước chữa cháy ngoài nhà: 20 lít/s/đám cháy , số đám cháy xảy ra đồng thời 01 đám cháy. Mạng lưới đường ống cấp nước chữa cháy ngoài nhà được xây dựng theo các trục giao thông nội bộ đảm bảo khoảng cách và bán kính phục vụ về phòng cháy chữa cháy cho các công trình. Khoảng cách bố trí các trụ chữa cháy ở các vị trí thuận lợi để dễ dàng triển khai công tác cứu hỏa khi có đám cháy xảy ra, khoảng cách giữa các trụ chữa cháy $\leq 150\text{m}$, giữa hẻm và mép đường là $2,5\text{m}$, khoảng cách tối thiểu giữa hẻm và tường các công trình là $0,5\text{m}$ đảm bảo theo quy định tại Mục 2.10.5 QCVN 01:2021/BXD – Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng. Các thông số kỹ thuật của trụ nước chữa cháy phải đảm bảo theo Tiêu chuẩn Việt Nam TCVN 6379:1998 – về Thiết bị chữa cháy – Trụ nước chữa cháy – Yêu cầu kỹ thuật.

e) Quy hoạch thoát nước thải và quản lý chất thải rắn:

- Quy hoạch hệ thống thoát nước thải:

+ Xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng phù hợp với định hướng quy hoạch của Khu Công nghệ cao. Xây dựng các tuyến cống thu gom nước thải tại công trình đưa ra đảm bảo thu gom toàn bộ lượng nước phát sinh không cho thoát ra bên ngoài, đảm bảo yếu tố về môi trường nước của khu vực. Các tuyến cống được xây dựng âm dưới khu vực thảm cỏ. Cống thoát nước thải sử dụng ống uPVC có đường kính từ $D150\text{mm}$ đến $D200\text{mm}$ và ống HDPE $D200\text{mm}$, độ dốc tối thiểu $1/D$, độ sâu chôn ống tối thiểu $0,5\text{m}$. Trên các tuyến cống có bố trí một số hố ga thu nước thải từ công trình, khoảng cách giữa các hố ga thu $\leq 30\text{m}$. Hố ga thu nước thải được xây dựng bằng bê tông cốt thép.

+ Xây dựng 01 Bể thu gom nước thải có dung tích $W = 90\text{m}^3$.

+ Tổng lưu lượng thoát nước thải tính toán của khu vực quy hoạch khoảng $24,15\text{m}^3/\text{ngày đêm}$ (Chỉ tiêu thoát nước thải là 100% nước cấp, trong đó nước thải sinh hoạt được thu gom 100% là $24,15\text{m}^3/\text{ngày đêm}$), tuy nhiên nước thải từ hoạt động nghiên cứu, phân tích được thu gom, lưu trữ và chuyển giao cho các cơ quan có chức năng xử lý (do loại nước thải này là chất thải nguy hại). Do đó, toàn bộ nước thải của toàn dự án chủ yếu là nước thải sinh hoạt.

+ Toàn bộ nước thải từ của dự án sau khi được xử lý cục bộ đạt chất lượng nước thải đầu vào nhà máy xử lý nước thải tập trung của Khu Công nghệ cao theo Quyết định số 257/QĐ-KCNC ngày 24/12/2020 của Ban Quản lý về việc công bố “*Tiêu chuẩn chất lượng nước thải đầu vào Nhà máy xử lý nước thải tập trung Khu Công nghệ cao*” sẽ được đầu nối với hệ thống thu gom nước thải chung của Khu Công nghệ cao tại 01 điểm âm dưới vỉa hè Đường D6 gần ranh đất tiếp giáp với Lô đất E2b-1.

- Quy hoạch quản lý chất thải rắn (CTR):

+ Tiêu chuẩn phát thải chất thải rắn 1,3kg/người/ngày đêm.

+ Tổng lượng chất thải rắn của khu vực quy hoạch khoảng 960,97 kg/ngày đêm (trong đó: chất thải sinh hoạt 701kg/ngày đêm, chất thải rắn công nghiệp thông thường 17,07kg/ngày đêm, chất thải nguy hại 242,90kg/ngày đêm).

+ Chất thải rắn sẽ được thu gom trong từng công trình và được thu gom hàng ngày, được phân loại tại nguồn, tách các loại CTR hữu cơ, CTR nguy hại để xử lý riêng và được vận chuyển về các trạm trung chuyển CTR trong khu vực quy hoạch với đầy đủ các giải pháp bảo vệ môi trường, sau đó được vận chuyển về khu liên hợp xử lý CTR của Thành phố.

f) Quy hoạch cung cấp năng lượng và chiếu sáng:

- Cấp điện: nguồn cấp điện cho dự án sẽ được chuyển hướng đầu nối từ lưới điện trung thế 22kV hiện hữu đặt ngầm dưới vỉa hè Đường D6 thông qua vị trí 01 điểm được Công ty Điện lực Thủ Đức có ý kiến thỏa thuận thay đổi điểm đầu nối Trạm biến thế Công ty TNHH Sắc Ký Hải Đăng tại Lô E2b-3, Đường D6, Khu Công nghệ cao, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh tại Văn bản số 3905/PCTĐ-KTAT ngày 12/8/2024.

- Chỉ tiêu cấp điện:

+ Tổng công suất sử dụng điện tính toán của khu vực quy hoạch 579,63kW.

+ Xây dựng trạm hạ thế 22/0,4 kV cấp điện trong khu quy hoạch (1 x 750) kVA là loại trạm phòng.

- Mạng lưới cấp điện:

+ Xây dựng mạng lưới cáp ngầm trung hạ thế đi dưới đất chôn sâu tối thiểu 0,7m luồn trong ống HDPE gân xoắn hoặc đặt ngầm trong mương cáp bên trên có gạch thẻ và băng cảnh báo cáp ngầm làm dấu theo quy định của ngành điện.

+ Hệ thống đèn chiếu sáng sử dụng đèn bóng Natri áp suất cao 1x250W có kiểu dáng phù hợp chiếu sáng cho hệ thống giao thông hạ tầng kỹ thuật trong khu vực quy hoạch. Trụ và cần đèn được sử dụng loại thép tráng kẽm cao (7 ÷ 9)m khoảng cách giữa các trụ khoảng (25 ÷ 35)m. Nguồn cấp điện cho hệ thống chiếu sáng đường, lối đi bộ và chiếu sáng cảnh quan được lấy từ tủ điện hạ thế.

+ Cấp điện chiếu sáng sử dụng cáp ngầm vỏ bọc cách điện không cháy, được luồn trong ống HDPE gân xoắn và đặt ngầm dưới đất ở độ sâu 0,7m. Đối với các đoạn cáp băng đường thì được luồn trong ống STK.

g) Quy hoạch hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động:

- Nguồn cấp: tuyến cáp viễn thông thụ động cho dự án được lấy từ mạng lưới hạ tầng viễn thông thụ động (gồm cáp điện thoại và cáp viễn thông) hiện hữu đặt ngầm trên vỉa hè Đường D6, Khu Công nghệ cao. Vị trí đầu nối viễn thông thụ động cho khu quy hoạch được lấy từ hầm cáp hiện hữu CMC trên vỉa hè đường D6, Khu Công nghệ cao.

- Tổng nhu cầu thuê bao sử dụng tính toán của khu quy hoạch 41 số thuê bao.

- Định hướng quy hoạch: đảm bảo cung cấp tất cả các dịch vụ viễn thông, công nghệ thông tin và truyền thông tiên tiến hiện có, có khả năng mở rộng đáp ứng nhu cầu sử dụng trong tương lai.

- Giải pháp hệ thống thông tin liên lạc:

+ Xây dựng hệ thống viễn thông hoàn chỉnh, có khả năng kết nối đồng bộ với mạng viễn thông quốc gia.

+ Cáp viễn thông chính được kéo từ hầm cáp trên vỉa hè Đường D6 đến tủ tổng cáp là loại cáp quang được luồn trong ống nhựa HDPE chịu lực đi ngầm chôn sâu tối thiểu 0,7m đối với cáp đi dưới đất hoặc luồn vào ống STK và đặt trong phui đào đối với đoạn cáp băng đường.

+ Các tủ cáp sẽ được lắp đặt tại các phòng kỹ thuật của từng hạng mục công trình trong khu quy hoạch. Vị trí lắp đặt tủ cáp viễn thông được bố trí cụ thể trong giai đoạn thiết kế chi tiết.

h) Tổng hợp đường dây đường ống:

Mạng lưới đường dây, đường ống tuân thủ yêu cầu kỹ thuật theo quy định, cụ thể đảm bảo khoảng cách tối thiểu giữa các đường dây, đường ống hạ tầng kỹ thuật theo QCVN 01:2021/BXD quy định như sau:

Bảng 7. Khoảng cách tối thiểu giữa các đường ống kỹ thuật theo chiều ngang

Loại đường ống	Đường ống cấp nước	Cống thoát nước thải	Cống thoát nước mưa	Cáp điện	Cáp thông tin
Đường ống cấp nước	0,5	1,0	0,5	0,5	0,5
Cống thoát nước thải	1,0	0,4	0,4	0,5	0,5
Cống thoát nước mưa	0,5	0,4	0,4	0,5	0,5
Cáp điện	0,5	0,5	0,5	0,1	0,5
Cáp thông tin	0,5	0,5	0,5	0,5	-

Bảng 10. Khoảng cách tối thiểu giữa các đường ống kỹ thuật theo chiều đứng

Loại đường ống	Đường ống cấp nước	Cống thoát nước thải	Cống thoát nước mưa	Cáp điện	Cáp thông tin
Đường ống cấp nước	-	1,0	0,5	0,5	0,5
Cống thoát nước thải	1,0	-	0,4	0,5	0,5
Cống thoát nước mưa	0,5	0,4	-	0,5	0,5
Cáp điện	0,5	0,5	0,5	0,1	0,5
Cáp thông tin	0,5	0,5	0,5	0,5	-

i) Đánh giá môi trường chiến lược:

- Nội dung đánh giá tác động môi trường thực hiện theo các văn bản hướng dẫn của cơ quan chuyên ngành về môi trường.

- Một số giải pháp giảm thiểu ô nhiễm và kiểm soát ô nhiễm môi trường:

+ Xây dựng hệ thống các khu cây xanh, công viên, mặt nước với mật độ cao sẽ góp phần làm giảm ô nhiễm không khí, giảm lượng bụi và tiếng ồn cho khu vực quy hoạch.

+ Xây dựng hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong khu vực quy hoạch như: giao thông, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải, viễn thông thụ động, cáp điện và chiếu sáng,...

+ Nước thải sinh hoạt của dự án sẽ được xử lý cục bộ tại trạm xử lý nước thải đạt chất lượng nước thải đầu vào nhà máy xử lý nước thải tập trung của Khu Công nghệ cao theo Quyết định số 257/QĐ-KCNC ngày 24/12/2020 của Ban Quản lý về việc công bố "*Tiêu chuẩn chất lượng nước thải đầu vào Nhà máy xử lý nước thải tập trung Khu Công nghệ cao*" sẽ được đầu nối với hệ thống thu gom nước thải chung của Khu Công nghệ cao tại 01 điểm âm dưới vỉa hè Đường D6 gần ranh đất tiếp giáp với Lô đất E2b-1.

+ Phân loại rác thải tại nguồn, thu gom và xử lý chất thải rắn đúng quy định.

+ Thực hiện kế hoạch giám sát môi trường về kỹ thuật, quản lý và quan trắc môi trường.

- Thực hiện thủ tục môi trường hoặc đăng ký môi trường theo quy định của Luật Bảo vệ môi trường năm 2020.

j) Quy định quản lý theo đồ án:

Quy định quản lý theo Đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu "Không gian khoa học" Khu Công nghệ cao (Khu vực Dự án Công ty TNHH Eurofins Sắc Ký Hải Đăng) được ban hành kèm theo Quyết định này.

11. Các điểm lưu ý khác:

- Triển khai thiết kế bước tiếp theo cần hài hòa với không gian, kiến trúc cảnh quan xung quanh và đảm bảo kết nối về hạ tầng kỹ thuật theo ý kiến chấp thuận của các cơ quan quản lý.

- Thực hiện chủ trương về quy hoạch xây dựng Khu Đô thị sáng tạo tương tác cao tại thành phố Thủ Đức. Khi thiết kế chi tiết dự án Công ty TNHH Eurofins Sắc Ký Hải Đăng cần nghiên cứu các nội dung sau:

+ Hạn chế các bề mặt bê tông hóa (trong phần diện tích không xây dựng), dành 20% diện tích là bề mặt có khả năng thấm và thoát nước tự nhiên, khuyến khích các giải pháp trồng cây xanh, hàng rào cây xanh, sử dụng vật liệu và cấu kiện xây dựng thân thiện môi trường,...

+ Áp dụng các giải pháp về công nghệ và quản lý hiện đại trong đầu tư xây dựng và vận hành hệ thống hạ tầng kỹ thuật (thu gom và xử lý rác, xử lý nước thải, tái sử dụng nước); sử dụng tiết kiệm và hiệu quả tài nguyên, năng lượng.

+ Khuyến khích thiết kế công trình phù hợp tiêu chuẩn công trình xanh, lựa chọn các thiết bị sử dụng hiệu quả năng lượng kết hợp với giải pháp thiết kế thông gió và chiếu sáng tự nhiên.

- Về phòng cháy chữa cháy và môi trường: cần đảm bảo thực hiện theo quy định về phòng cháy chữa cháy và bảo vệ môi trường theo quy định pháp luật.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Công ty TNHH Eurofins Sắc Ký Hải Đăng có trách nhiệm:

- Chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân phường Tân Phú, Ban Quản lý Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh và các cơ quan, đơn vị có liên quan tổ chức công bố công khai đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch được phê duyệt theo quy định.

- Gửi hồ sơ đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch được duyệt cho các cơ quan quản lý nhà nước có liên quan làm cơ sở để quản lý và tổ chức thực hiện theo quy định.

- Trong quá trình triển khai thực hiện dự án nếu có phát sinh những vấn đề chưa phù hợp với Đồ án Điều chỉnh cục bộ quy hoạch được phê duyệt, yêu cầu Công ty TNHH Eurofins Sắc Ký Hải Đăng liên hệ Ban Quản lý Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh để được hướng dẫn lập Đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu “Không gian khoa học” Khu Công nghệ cao (Khu vực Dự án Công ty TNHH Eurofins Sắc Ký Hải Đăng), trình cơ quan có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt làm cơ sở triển khai dự án theo quy định.

- Công ty TNHH Eurofins Sắc Ký Hải Đăng, Công ty TNHH Tư vấn xây dựng Trung Trung Nam chịu trách nhiệm về tính chính xác của các số liệu trong hồ sơ, bản vẽ Đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu “Không gian khoa học” Khu Công nghệ cao (Khu vực Dự án Công ty TNHH Eurofins Sắc Ký Hải Đăng) được phê duyệt.

2. Giao Phòng Quản lý Quy hoạch, Xây dựng và Môi trường phối hợp với Ủy ban nhân dân phường Tân Phú và Công ty TNHH Eurofins Sắc Ký Hải Đăng quản lý đất đai, quy hoạch, xây dựng, môi trường, hạ tầng kỹ thuật và các vấn đề liên quan khác theo đúng Đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu “Không gian khoa học” Khu Công nghệ cao (Khu vực Dự án Công ty TNHH Eurofins Sắc Ký Hải Đăng) được phê duyệt.

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: Quản lý Quy hoạch, Xây dựng và Môi trường; Kế hoạch – Tài chính; Xúc tiến đầu tư; Quản lý Doanh nghiệp; Giám đốc Ban Quản lý Các dự án Đầu tư – Xây dựng Khu Công nghệ cao; Công ty TNHH Eurofins Sắc Ký Hải Đăng và các cơ quan, đơn vị, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Sở Quy hoạch – Kiến trúc;
- UBND thành phố Thủ Đức;
- Ủy ban nhân dân phường Tân Phú;
- Trưởng ban (để báo cáo);
- PTB Lê Quốc Cường (để biết);
- Lưu: VT, P.QHXDMT, Tu.

**KT. TRƯỞNG BAN
PHÓ TRƯỞNG BAN**



Nguyễn Nghĩa Hiệp