

Số: 28 /QĐ-KCNC

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 01 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Về phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Dự án Công ty TNHH Sonion Việt Nam, tại Lô I3-9, 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 khóa XV, kỳ họp thứ 5 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 quy định về 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 Thông tư 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 tỷ lệ 1/2000 Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh - Giai đoạn I;

Căn cứ Quyết định số 2376/QĐ-UBND ngày 12/5/2016 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án 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 Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư - Mã số dự án 5426020477 được Ban Quản lý Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận lần đầu ngày 01/11/2005, chứng nhận thay đổi lần thứ 13 ngày 25/10/2019 cấp cho Công ty TNHH Sonion Việt Nam;

Căn cứ Hợp đồng thuê đất số 10/HĐTĐ/KCNC-2005 ngày 27/12/2005 được ký giữa Ban Quản lý Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh và Công ty TNHH Sonion Việt Nam kèm Biên bản giao đất tại hiện trường ngày 13/01/2006;

Căn cứ Quyết định số 47/QĐ-KCNC ngày 05/6/2006 của Ban Quản lý Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh về phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 công trình Nhà xưởng Công ty TNHH Sonion Việt Nam;

Căn cứ Quyết định số 03/QĐ-KCNC ngày 08/01/2008 của Ban Quản lý Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh về phê duyệt điều chỉnh Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án công trình Nhà xưởng Công ty TNHH Sonion Việt Nam (Lần 1);

Căn cứ Quyết định số 124/QĐ-KCNC ngày 30/12/2008 của Ban Quản lý Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh về phê duyệt điều chỉnh Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án công trình Nhà xưởng Công ty TNHH Sonion Việt Nam (Lần 2);

Căn cứ Quyết định số 172/QĐ-KCNC ngày 17/11/2010 của Ban Quản lý Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh về phê duyệt điều chỉnh Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án công trình Nhà xưởng Công ty TNHH Sonion Việt Nam (Lần 3);

Căn cứ Quyết định số 122/QĐ-KCNC ngày 13/7/2011 của Ban Quản lý Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh về phê duyệt điều chỉnh Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án công trình Nhà xưởng Công ty TNHH Sonion Việt Nam (Lần 4);

Căn cứ Công văn số 633/KCNC-QHXDMT ngày 09/6/2015 của Ban Quản lý Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh về việc điều chỉnh cục bộ Bản vẽ Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất Dự án “Công ty TNHH Sonion Việt Nam”;

Căn cứ Công văn số 1006/KCNC-QHXDMT ngày 06/7/2017 của Ban Quản lý Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh về việc điều chỉnh cục bộ Bản vẽ Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất Dự án Công ty TNHH Sonion Việt Nam;

Căn cứ Quyết định số 1235/QĐ-UBND ngày 08/4/2020 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án “Mở rộng nhà máy sản xuất các sản phẩm công nghệ âm thanh siêu nhỏ, vi cơ điện tử, phát triển và sản xuất micro bằng vi cơ điện tử silicon (micro, ống nghe và loa) của Công ty Sonion, nâng công suất sản xuất từ 62 triệu sản phẩm/năm lên 140 triệu sản phẩm/năm” tại Lô I3-9, đường D1, Khu Công nghệ cao, Quận 9 (nay là Thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Công văn số 179/UBND ngày 13/5/2024 của Ủy ban nhân dân phường Tân Phú về việc lấy ý kiến cộng đồng dân cư liên quan về điều chỉnh đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng rút gọn tỷ lệ (Quy hoạch tổng mặt bằng) của Dự án Công ty TNHH Sonion Việt Nam;

Căn cứ Tờ trình số DA-07/2024/SHTP ngày 17/7/2024 của Công ty TNHH Sonion Việt Nam về đề nghị thẩm định Đồ án điều chỉnh Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Dự án Công ty TNHH Sonion Việt Nam, tại Lô I3-9, Khu Công nghệ cao, phường Tân Phú, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Công văn số 4767/SQHKT-QHKT ngày 18/10/2024 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc ý kiến về Đồ án điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng (quy hoạch chi tiết xây dựng theo quy trình rút gọn) tỷ lệ 1/500 Dự án Công ty TNHH Sonion Việt Nam tại lô I3-9, Khu Công nghệ cao, phường Tân Phú, thành phố Thủ Đức;

Xét đề nghị của Phòng Quản lý Quy hoạch, Xây dựng và Môi trường tại Tờ trình số 06/TTr-QHXDMT ngày 22/01/2025 về phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Dự án Công ty TNHH Sonion Việt Nam, tại Lô I3-9, 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 Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Dự án Công ty TNHH Sonion Việt Nam, tại Lô I3-9, Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh, phường Tân Phú, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, 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: Lô I3-9, Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh, phường Tân Phú, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

b) Phạm vi: Lô I3-9, thuộc phân khu I3, Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh, phường Tân Phú, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (theo bản đồ hiện trạng vị trí đính kèm Biên bản giao - nhận đất tại hiện trường ngày 13/01/2006).

c) Ranh giới:

- Phía Đông Bắc: giáp Lô I3-7 và I3-8;
- Phía Tây Bắc: giáp Đường N2;
- Phía Tây Nam: giáp Đường D1;
- Phía Đông Nam: giáp rạch Suối Cái.

d) Quy mô:

- Quy mô diện tích: 20.110,7m² (căn cứ Hợp đồng thuê đất số 10/HĐTD/KCNC-2005 ngày 27/12/2005; Biên bản giao đất tại hiện trường số BBGD-KCNC ngày 13/01/2006 đính kèm Bản đồ cắm mốc và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT08007 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 29/8/2011.

- Quy mô lao động: khoảng 6.200 người.

2. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Công ty TNHH Sonion Việt Nam.

3. Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Fansipan.

4. Danh mục hồ sơ, bản vẽ điều chỉnh quy hoạch:

- Tờ trình số DA-07/2024/SHTP ngày 17/7/2024 của Công ty Sonion về việc đề nghị thẩm định Đồ án điều chỉnh Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Dự án Công ty TNHH Sonion Việt Nam, tại Lô I3-9, Khu Công nghệ cao, phường Tân Phú, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh;

- Thuyết minh Đồ án Điều chỉnh Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Dự án Công ty TNHH Sonion Việt Nam.

- Bản vẽ gồm:

- + Sơ đồ vị trí, phạm vi ranh giới khu đất (ký hiệu QH01).
- + Bản vẽ tổng mặt bằng, phương án kiến trúc công trình, tỷ lệ 1/500 (ký hiệu QH02).
- + Bản vẽ hệ thống công trình giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, tỷ lệ 1/500 (ký hiệu QH03).
- + Bản vẽ hệ thống công trình cấp nước, tỷ lệ 1/500 (ký hiệu QH04).
- + Bản vẽ chuẩn bị kỹ thuật – Cao độ nền và thoát nước mưa, tỷ lệ 1/500 (ký hiệu QH05A).
- + Bản vẽ chuẩn bị kỹ thuật - San nền, tỷ lệ 1/500 (ký hiệu QH05B)
- + Bản vẽ hệ thống công trình cung cấp năng lượng và chiếu sáng, tỷ lệ 1/500 (ký hiệu QH06).
- + Bản vẽ hệ thống công trình thoát nước thải, tỷ lệ 1/500 (ký hiệu QH07A).

+ Bản vẽ hệ thống công trình quản lý chất thải rắn, tỷ lệ 1/500 (ký hiệu QH07B).

+ Bản vẽ hệ thống công trình hạ tầng viễn thông thụ động, tỷ lệ 1/500 (ký hiệu QH08).

+ Bản đồ quy hoạch đường dây đường ống kỹ thuật, tỷ lệ 1/500 (ký hiệu QH09).

+ Bản vẽ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm, tỷ lệ 1/500 (ký hiệu QH10).

5. Lý do, điều kiện và nội dung lập điều chỉnh quy hoạch

a) Lý do điều chỉnh quy hoạch: Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 một số khu vực làm cơ sở triển khai đầu tư xây dựng cải tạo và mở rộng theo mục tiêu và quy mô của dự án (thể hiện trong Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư - Mã số dự án 5426020477 được Ban Quản lý chứng nhận lần đầu ngày 01/11/2005, chứng nhận thay đổi lần thứ 13 ngày 25/10/2019) góp phần đóng góp vào giá trị lĩnh vực hoạt động sản xuất, kinh doanh trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

b) Phạm vi, mức độ, nội dung điều chỉnh: điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết (chủ yếu điều chỉnh các chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc gồm mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao, chiều cao một số hạng mục công trình, diện tích, tỷ lệ giao thông – sân bãi, cây xanh, chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật) làm cơ sở pháp lý để Công ty Sonion triển khai lập hồ sơ đầu tư xây dựng và cấp giấy phép xây dựng cho các hạng mục công trình giai đoạn 2 thuộc Dự án theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư - Mã số dự án 5426020477 được Ban Quản lý chứng nhận lần đầu ngày 01/11/2005, chứng nhận thay đổi lần thứ 13 ngày 25/10/2019 là phù hợp theo quy định tại khoản 3 Điều 25 Luật Xây dựng năm 2014 và điểm đ khoản 2 Điều 35 Luật Xây dựng năm 2014, được sửa đổi bởi khoản 10 Điều 28 Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch năm 2018.

c) Lý do, điều kiện và hiệu quả kinh tế - xã hội của việc điều chỉnh quy hoạch: trong giai đoạn 2 của dự án, Công ty Sonion tiến hành đầu tư xây dựng bổ sung thêm Khu sản xuất mở rộng – giai đoạn 2 và một số hạng mục công trình tiện ích hạ tầng kỹ thuật, công trình phụ trợ, tầng hầm để xe. Việc điều chỉnh Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Dự án Công ty TNHH Sonion Việt Nam để đáp ứng các nhu cầu phục vụ sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp cũng là mục tiêu phát triển kinh tế xã hội, phục vụ lợi ích quốc gia và lợi ích cộng đồng đảm bảo phù hợp với quy định tại Điều 47 và Điều 49 Luật Quy hoạch đô thị năm 2009.

6. Mục tiêu - tính chất:

Mục tiêu của dự án được thực hiện theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư - Mã số dự án 5426020477 được Ban Quản lý chứng nhận lần đầu ngày 01/11/2005, chứng nhận thay đổi lần thứ 13 ngày 25/10/2019. Theo đó:

- Mục tiêu: Sản xuất các sản phẩm và công nghệ âm thanh siêu nhỏ và vi cơ điện tử, phát triển và sản xuất micrô bằng vi cơ điện tử silicon (micro, ống nghe và loa).

- Tính chất: Khu sản xuất Công nghệ cao.

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

Chỉ tiêu sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật trong Đồ án điều chỉnh Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Dự án Công ty TNHH Sonion Việt Nam đề xuất điều chỉnh như sau:

Bảng 1. Các chỉ tiêu về sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật

Số TT	Loại chỉ tiêu	Chỉ tiêu theo Quyết định số 1028/QĐ-UBND ngày 16/3/2007	Chỉ tiêu theo Công văn số 1006/KCNC-QHXDMT ngày 06/7/2017	Chỉ tiêu theo đề xuất đồ án điều chỉnh quy hoạch tháng 7/2024	Ghi chú
I	Các chỉ tiêu sử dụng đất				
1	Mật độ xây dựng	$\leq 50\%$	49,76%	- Đất xây dựng công có tính mật độ là 49,93%; - Đất xây dựng công trình không tính mật độ xây dựng là 1,00	- Mật độ xây dựng tăng 1,05% so với diện tích xây dựng/mật độ xây dựng được chấp thuận tại Công văn số 1006/KCNC-QHXDMT ngày 06/7/2017. - Mật độ xây dựng tuy có thay đổi tăng nhưng vẫn phù hợp với chỉ tiêu về mật độ xây dựng theo Quyết định số 1028/QĐ-UBND ngày 16/3/2007.
2	Hệ số sử dụng đất	$\leq 2,5$ lần	0,86 lần	1,34 lần (bao gồm tầng hầm)	- Hệ số sử dụng đất trong hồ sơ điều chỉnh tăng 0,33 lần so với hệ số sử dụng đất được chấp thuận tại Công văn số 1006/KCNC-QHXDMT ngày 06/7/2017. - Hệ số sử dụng đất tuy có thay đổi tăng nhưng vẫn đảm bảo phù hợp chỉ tiêu về hệ số sử dụng đất theo Quyết định số 1028/QĐ-UBND ngày 16/3/2007.
				1,19 lần (không bao gồm tầng hầm và lối lên xuống hầm để xe)	
3	Tầng cao xây dựng tối đa	≤ 06 tầng	02 tầng	05 tầng	Tầng cao công trình có thay đổi tăng nhưng số tầng cao đề xuất tăng trong hồ sơ vẫn đảm bảo phù hợp chỉ tiêu về tầng cao theo Quyết định số 1028/QĐ-UBND ngày 16/3/2007.
4	Chiều	$\leq 25,00\text{m}$	$< 25,00\text{m}$	25,00m	Phù hợp chỉ tiêu quy hoạch - kiến

	cao công trình (nổi)				trúc được duyệt tại Quyết định số 1028/QĐ-UBND ngày 16/3/2007.
5	Chiều sâu công trình (hầm)	Không thể hiện	Không đề cập và thể hiện	3,20m	
6	Tỷ lệ đất cây xanh	$\geq 20\%$	24,86%	23,53%	Tỷ lệ đất cây xanh giảm giảm 1,29% so với tỷ lệ đất cây xanh được chấp thuận tại Công văn số 1006/KCNC-QHXDMT ngày 06/7/2017 nhưng vẫn đảm bảo phù hợp chỉ tiêu tỷ lệ cây xanh theo Quyết định số 1028/QĐ-UBND ngày 16/3/2007.
7	Tỷ lệ đất giao thông, sân bãi	Không thể hiện	25,38%	25,54%	Tỷ lệ đất giao thông, sân bãi tăng 0,24% so với tỷ lệ đất giao thông, sân bãi được chấp thuận tại Công văn số 1006/KCNC-QHXDMT ngày 06/7/2017.
II Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật					
1	Cấp nước	40 m ³ /ha/ngày đêm	Không nêu	370,00 m ³ /ngày đêm	Chỉ tiêu nhu cầu cấp nước của dự án tuy cao nhưng Khu Công nghệ cao vẫn đủ khả năng thực hiện cung cấp cho dự án.
2	Thoát nước thải	40 m ³ /ha/ngày đêm	Không nêu	341,00 m ³ /ngày đêm	Chỉ tiêu về nhu cầu thoát nước thải tuy cao nhưng Khu Công nghệ cao vẫn đủ khả năng thực hiện tiếp nhận cho dự án.
3	Quản lý chất thải rắn (CTR)	Không thể hiện	Không nêu	1,84 tấn/ngày	
4	Cấp điện	300Kw/ha	Không nêu	3.064 kW	Chỉ tiêu về nhu cầu cấp điện tuy cao nhưng ngành điện vẫn đảm bảo cung cấp cho dự án thông qua các Trạm hạ thế.

Ghi chú:

Đối với việc điều chỉnh quy hoạch: Dự án Công ty TNHH Sonion Việt Nam từ khi được Ban Quản lý Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư (Giấy CNĐKDĐT) lần đầu vào ngày 01/11/2005 đến lần thay đổi thứ 13 vào ngày 25/10/2019 đã điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 và phương án kiến trúc tổng mặt bằng và giải pháp hạ tầng kỹ thuật là 08 lần (theo Bảng thống kê đính kèm).

8. Quy hoạch sử dụng đất:

Đồ án điều chỉnh Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Dự án Công ty TNHH Sonion Việt Nam, tại Lô I3-9, Khu Công nghệ cao, phường Tân Phú, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh do Công ty Sonion trình Ban Quản lý có thay đổi cơ cấu sử dụng đất toàn dự án như sau:

Bảng 2. Cơ cấu sử dụng đất

Số TT	Loại đất	Theo Công văn số 1006/KCNC-QHXDMT ngày 06/7/2017 (Quy mô lao động: 4.744 người)			Theo đề xuất Đồ án điều chỉnh Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Dự án tháng 7/2024 (Quy mô lao động: 6.200 người)			Đánh giá
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)	
I	Đất xây dựng công trình	10.007,07	49,76	2,11	10.241,91	50,93	1,65	Tăng 234,84 m ²
1.	Hạng mục công trình xây dựng	10.007,07	49,76	2,11	8.649,62	43,01	1,40	Giảm 1.357,45 m ² .
	Tầng hầm để xe				(3.009,66)			Điều chỉnh bổ sung
2	Hạng mục tiện ích hạ tầng kỹ thuật				1.592,29	7,92	0,26	Tăng 1.592,29 m ²
II	Đất cây xanh	4.998,60	24,86	1,05	4.732,65	23,53	0,76	Giảm 265,95 m ²
III	Đất giao thông, sân bãi	5.105,03	25,38	1,08	5.136,14	25,54	0,83	Tăng 31,11 m ²
Tổng cộng		20.110,70	100,00	4,24	20.110,70	100,00	3,24	

Ghi chú:

Theo đề xuất Đồ án Điều chỉnh Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Dự án Công ty TNHH Sonion Việt Nam, tại Lô I3-9, Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh, phường Tân Phú, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh do Công ty Sonion trình Ban Quản lý, một số công trình phụ trợ có diện tích chiếm đất tính được tính vào mật độ xây dựng; một số công trình phụ trợ, hạ tầng kỹ thuật có diện tích chiếm đất sẽ không tính vào mật độ xây dựng (theo quy định tại Mục 1.4.20 của QCVN 01:2021/BXD), tuy nhiên đối với công trình phụ trợ, hạ tầng kỹ thuật không tính mật độ xây dựng này sẽ được xác định riêng và không tính vào diện tích đất giao thông, sân bãi.

9. Danh mục các công trình xây dựng trong khu vực quy hoạch chi tiết xây dựng dự án:

Bảng 3. Bảng thống kê các công trình xây dựng trong khu vực quy hoạch

Số TT	Loại đất	Ký hiệu	Theo điều chỉnh cục bộ Bản vẽ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất dự án được Ban Quản lý chấp thuận tại Công văn số 1006/KCNC-QHXDMT ngày 06/7/2017			Theo đề xuất Đồ án Điều chỉnh Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Dự án tháng 7/2024						Ghi chú
			Diện tích chiếm đất/diện tích xây dựng (m ²)	Diện tích sàn xây dựng (m ²)	Tầng cao (tầng)/ chiều cao - chiều sâu (m)	Diện tích xây dựng (m ²)	Diện tích sàn xây dựng (m ²)	Diện tích sàn xây dựng có tính hệ số sử dụng đất (m ²)	Diện tích sàn xây dựng không tính tính hệ số sử dụng đất (m ²)	Tầng cao (tầng)/ chiều cao - chiều sâu (m)	Cốt sàn tầng 1/cốt trần tầng 1 hoặc đỉnh mái theo hệ cao độ Hòn Dấu-Hải Phòng (m)	
I	Đất xây dựng công trình		10.007,07/ 9.997,00	17.375,40		10.241,91	26.620,59	23.902,24	2.718,35			-Diện tích xây dựng tầng 234,84 m ² . -Diện tích sàn xây dựng tầng 9.245,19m ²
1	<u>Hạng mục công trình xây dựng</u>					8.247,46	23.858,14	23.858,14				
(1)	Nhà xưởng	1										
	Nhà xưởng		5.298,20/ 5.298,20	10.596,40	02/16,2÷ 16,5	5.298,20	15.894,60	15.894,60		03/16,33	3,46/6,28	Công trình cải tạo. Xem chi tiết tại Bảng thống kê đính kèm
	Cầu thang thoát hiểm (hiện hữu)					61,04	61,04	61,04				Xem chi tiết tại Bảng thống kê đính kèm
	Cầu thang thoát hiểm (xây mới)					23,14	23,14	23,14				Xem chi tiết tại Bảng thống kê đính kèm
(2)	Nhà xưởng Giai đoạn 2											
(3)	Văn phòng	2	136,80/ 136,80	273,60	02	270,52	273,60	273,60		02/11,05	3,46/6,28	Xem chi tiết tại Bảng thống kê đính kèm

	che											Xem chi tiết tại Bảng thống kê đính kèm.
II	<u>Hạng mục tiên ích hạ tầng kỹ thuật</u>					1.592,29	2.360,29	44,10	2.718,35			
(1)	Trạm điện, Tháp tản nhiệt	3	220,50/ 220,50	220,50		264,10	264,10		264,10	01/(Trạm điện 4,30)	3,21/7,51	Xem chi tiết tại Bảng thống kê đính kèm
(2)	Nhà để xe máy A	4	328,60/ 328,60	328,60		328,60	328,60		328,60	01/2,60	3,06/5,66	
(3)	Nhà bảo vệ	5	44,10/ 44,10	44,10		44,10	44,10	44,10		01/5,52	3,46/8,78	
(4)	Nhà bảo vệ 2 và cổng											Xem chi tiết tại Bảng thống kê đính kèm
(5)	Trạm bơm	6	53,40/ 53,40	53,40		16,00	16,00			01/3,50	3,15/6,65	Xem chi tiết tại Bảng thống kê đính kèm
(6)	Nhà xe 2 bánh B	7	270,00/ 270,00	270,00		270,00	270,00		270,00	01/2,60	2,96/5,66	
(7)	Bể nhiên liệu	8	27,00/ 27,00	27,00		27,00	27,00	27,00		01/3,70	3,01/6,71	Không điều chỉnh
(8)	Nhà xe hơi											Xem chi tiết tại Bảng thống kê đính kèm
(9)	Bể xử lý nước thải	9	24,00/ 24,00	24,00								Xem chi tiết tại Bảng thống kê đính kèm
(10)	Nhà xe 2 bánh C	13	768,00/ 768,00	1.536,00		768,00	1.536,00		1.536,00	02/6,35	3,01/5,46	
(11)	Nhà chứa rác công nghiệp	14										Công trình tháo dỡ. Xem chi tiết tại Bảng thống kê đính kèm
(12)	Kho chứa rác	15	61,90/ 61,90	61,90		61,90	61,90		61,90	01/6,40	3,46/9,86	Không điều chỉnh
(13)	Bãi xe 2 bánh	17	275,00/ 275,00	275,00		25,00	25,00		25,00	01/2,60	2,63/5,26	Hạng mục có mái và

	(2,5mx10m)		275,00									cột được xét duyệt trước đây nay đề xuất điều chỉnh giảm 250m ²
(14)	Bãi xe 2 bánh D (48mx21,4m)	18	739,20/ 739,20	739,20								Tháo dỡ để XD hạng mục số 31 và đường nội bộ
(15)	Mái che thư giãn cho nhân viên	21	7,88/ 7,88	7,88		(7,88)	(7,88)		(7,88)	01/4,04	3,01/7,05	
(16)	Mái che Nhà bảo vệ	22	12,53/ 12,53	12,53		12,53	12,53		12,53	01/2,56	3,21/5,77	
(17)	Phòng chứa rác sinh hoạt	28										Tháo dỡ để XD hạng mục số 31 và đường nội bộ
(18)	Nhà điều hành bể xử lý nước thải ngầm	29	33,16/ 33,16	33,16	01/3,66	33,16	33,16		33,16	01/3,66	3,00/6,65	Không điều chỉnh
(19)	Bể nhiên liệu ngầm											Xem chi tiết tại Bảng thống kê đính kèm
(20)	Lối lên xuống hầm để xe	34				128,70	128,70		128,70	01/3,00	3,01/6,01	Xây mới
(21)	Trạm để gas bếp 10 bình (50kg/bình)					15,36	15,36		15,36	01/3,10	3,05/6,15	Xây mới
B	Đất cây xanh		4.998,60			4.732,65						Điều chỉnh giảm 265,95m ²
C	Đất giao thông, sân bãi		5.105,03			5.136,14						Điều chỉnh tăng 31,11m ²
	Tổng cộng		20.110,70			20.110,70						

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

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

- Việc tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan trong dự án được thực hiện dựa trên không gian kiến trúc cảnh quan hiện hữu kết hợp với sự thay đổi điều chỉnh về quy mô và chiều cao một số hạng mục công trình khi cải tạo mở rộng để thiết kế, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan để hài hòa và tuân thủ theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng, Tiêu chuẩn Việt Nam hiện hành và Điều chỉnh đồ án 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 được duyệt.

- Phương án thiết kế chặt chẽ, có sự phối hợp giữa các khu chức năng gồm khu vực xây dựng công trình, cây xanh, giao thông hiện hữu kết hợp với không gian kiến trúc cảnh quan đối với khu vực cải tạo mở rộng nhằm tạo tổng thể hài hòa giữa các hạng mục công trình công trình với cảnh quan kiến trúc và môi trường trong toàn dự án.

b) Về tổng thể thiết kế không gian kiến trúc cảnh quan:

Việc cải tạo và mở rộng công trình dựa vào yếu tố cảnh quan, công trình kiến trúc chính cơ bản theo đúng chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật theo chức năng sử dụng đất mà đồ án đã đề ra. Ngoài ra, phương án kiến trúc phần cải tạo và mở rộng thể hiện hài hòa, có sự phối kết và tuân thủ theo bố cục tổ chức cảnh quan không gian quy hoạch kiến trúc hiện hữu, cụ thể:

- Khu sàn tầng áp mái công trình hiện hữu sẽ được cải tạo một số khu vực để làm văn phòng phục vụ việc quản lý hoạt động của nhà máy.

- Xây dựng thêm hầm để xe nhằm đảm bảo đủ diện tích để xe khi tăng thêm số lượng công nhân viên. Hầm để xe được bố trí ngầm bên dưới để không ảnh hưởng đến diện tích đất cây xanh và đất giao thông. Sau khi hoàn thành, một phần sẽ được tái lập bằng cách trồng cây xanh, một phần sẽ được tái lập lại thành đường giao thông nội bộ.

c) Chiều cao, cốt sàn và trần tầng một:

- Hạng mục công trình xây dựng:

+ Nhà xưởng (ký hiệu 1): quy mô 03 tầng, chiều cao 16,33m, diện tích xây dựng $5.298,20m^2$, diện tích sàn xây dựng $15.894,60m^2$, cốt sàn tầng 1 (sàn nền) +3,46m, cốt trần tầng 1 +6,28m (theo hệ cao độ Hòn Dấu - Hải Phòng).

+ Văn phòng (ký hiệu 2): quy mô 02 tầng, chiều cao 11,05m, diện tích xây dựng $270,52m^2$, diện tích sàn xây dựng $273,60m^2$, cốt sàn tầng 1 (sàn nền) +3,46m, cốt trần tầng 1 +6,28m (theo hệ cao độ Hòn Dấu - Hải Phòng).

+ Trạm khí N₂, H₂, Lò gia nhiệt, Phòng chứa rác hữu dụng (ký hiệu 24): quy mô 01 tầng, chiều cao 5,50m, diện tích xây dựng $255,00m^2$, diện tích sàn xây

dựng $255,00\text{m}^2$, cốt sàn tầng 1 (sàn nền) $+3,46\text{m}$, cốt đỉnh mái $+8,96\text{m}$ (theo hệ cao độ Hòn Dấu - Hải Phòng).

+ Phòng chứa bình khí nén (ký hiệu 25): quy mô 01 tầng, chiều cao $6,70\text{m}$, diện tích xây dựng $53,23\text{m}^2$, diện tích sàn xây dựng $53,23\text{m}^2$, cốt sàn tầng 1 (sàn nền) $+3,46\text{m}$, cốt đỉnh mái $+10,16\text{m}$ (theo hệ cao độ Hòn Dấu - Hải Phòng).

+ Khu vực xuất nhập hàng (ký hiệu 26): quy mô 02 tầng, chiều cao $10,00\text{m}$, diện tích xây dựng $86,50\text{m}^2$, diện tích sàn xây dựng $173,00\text{m}^2$, cốt sàn tầng 1 (sàn nền) $+3,46\text{m}$, cốt trần tầng 1 $+7,66\text{m}$ (theo hệ cao độ Hòn Dấu - Hải Phòng).

+ Khu sản xuất mở rộng giai đoạn 1 (ký hiệu 27): quy mô 03 tầng, chiều cao $16,33\text{m}$, diện tích xây dựng $1.230,00\text{m}^2$, diện tích sàn xây dựng $2.725,10\text{m}^2$, cốt sàn tầng 1 (sàn nền) $+3,46\text{m}$, cốt trần tầng 1 $+6,28\text{m}$ (theo hệ cao độ Hòn Dấu - Hải Phòng).

+ Khu sản xuất mở rộng giai đoạn 2 (ký hiệu 31): quy mô 05 tầng, chiều cao $25,00\text{m}$, diện tích xây dựng $857,40\text{m}^2$, diện tích sàn xây dựng $4.287,00\text{m}^2$, cốt sàn tầng 1 (sàn nền) $+3,46\text{m}$, cốt trần tầng 1 $+6,28\text{m}$ (theo hệ cao độ Hòn Dấu - Hải Phòng).

+ Khu vực xuất nhập hàng (ký hiệu 33): quy mô 01 tầng, chiều cao $4,20\text{m}$, diện tích xây dựng $30,60\text{m}^2$, diện tích sàn xây dựng $30,60\text{m}^2$, cốt sàn tầng 1 (sàn nền) $+3,46\text{m}$, cốt đỉnh mái $+7,66\text{m}$ (theo hệ cao độ Hòn Dấu - Hải Phòng).

+ Khu vực phụ trợ (ký hiệu 35): quy mô 01 tầng, chiều cao $3,50\text{m}$, diện tích xây dựng $21,00\text{m}^2$, diện tích sàn xây dựng $21,00\text{m}^2$, cốt sàn tầng 1 (sàn nền) $+3,21\text{m}$, cốt đỉnh mái $+6,71\text{m}$ (theo hệ cao độ Hòn Dấu - Hải Phòng).

- Hạng mục tiện ích hạ tầng kỹ thuật:

+ Trạm điện, tháp tản nhiệt (ký hiệu 3): quy mô 01 tầng (Trạm điện), chiều cao $4,30\text{m}$, diện tích xây dựng $264,10\text{m}^2$, diện tích sàn xây dựng $264,10\text{m}^2$, cốt sàn nền $+3,21\text{m}$, cốt đỉnh mái $+7,51\text{m}$ (theo hệ cao độ Hòn Dấu - Hải Phòng).

+ Nhà để xe máy A (ký hiệu 4): quy mô 01 tầng, chiều cao $2,60\text{m}$, diện tích xây dựng $328,60\text{m}^2$, diện tích sàn xây dựng $328,60\text{m}^2$, cốt sàn nền $+3,06\text{m}$, cốt đỉnh mái $+5,66\text{m}$ (theo hệ cao độ Hòn Dấu - Hải Phòng).

+ Nhà bảo vệ (ký hiệu 5): quy mô 01 tầng, chiều cao $5,52\text{m}$, diện tích xây dựng $44,10\text{m}^2$, diện tích sàn xây dựng $44,10\text{m}^2$, cốt sàn nền $+3,46\text{m}$, cốt đỉnh mái $+8,78\text{m}$ (theo hệ cao độ Hòn Dấu - Hải Phòng).

+ Trạm bơm (ký hiệu 6): quy mô 01 tầng, chiều cao $3,50\text{m}$, diện tích xây dựng $16,00\text{m}^2$, diện tích sàn xây dựng $16,00\text{m}^2$, cốt sàn nền $+3,15\text{m}$, cốt đỉnh mái $+6,65\text{m}$ (theo hệ cao độ Hòn Dấu - Hải Phòng).

+ Nhà xe 2 bánh B (ký hiệu 7): quy mô 01 tầng, chiều cao 2,60m, diện tích xây dựng $270,00\text{m}^2$, diện tích sàn xây dựng $270,00\text{m}^2$, cốt sàn nền +2,96m, cốt đỉnh mái +5,66m (theo hệ cao độ Hòn Dấu - Hải Phòng).

+ Bể nhiên liệu (ký hiệu 8): quy mô 01 tầng, chiều cao 3,70m, diện tích xây dựng $27,00\text{m}^2$, diện tích sàn xây dựng $27,00\text{m}^2$, cốt sàn nền + 3,01m, cốt đỉnh mái +6,71m (theo hệ cao độ Hòn Dấu - Hải Phòng).

+ Nhà xe 2 bánh C (ký hiệu 13): quy mô 02 tầng, chiều cao 6,35m, diện tích xây dựng $768,00\text{m}^2$, diện tích sàn xây dựng $1.536,00\text{m}^2$, cốt sàn nền +3,01m, cốt trần tầng 1 +5,46m (theo hệ cao độ Hòn Dấu - Hải Phòng).

+ Kho chứa rác (ký hiệu 15): quy mô 01 tầng, chiều cao 6,40m, diện tích xây dựng $61,90\text{m}^2$, diện tích sàn xây dựng $61,90\text{m}^2$, cốt sàn nền + 3,46m, cốt đỉnh mái +9,86m (theo hệ cao độ Hòn Dấu - Hải Phòng).

+ Bãi xe 2 bánh kích thước 2,5m x 10m (ký hiệu 17): quy mô 01 tầng, chiều cao 2,60m, diện tích xây dựng $25,00\text{m}^2$, diện tích sàn xây dựng $25,00\text{m}^2$, cốt sàn nền +2,63m, cốt đỉnh mái +5,26m (theo hệ cao độ Hòn Dấu - Hải Phòng).

+ Mái che thư giãn cho nhân viên (ký hiệu 21): quy mô 01 tầng, chiều cao 4,04m, diện tích xây dựng $7,88\text{m}^2$, diện tích sàn xây dựng $7,88\text{m}^2$, cốt sàn nền +3,01m, cốt đỉnh mái +7,05m (theo hệ cao độ Hòn Dấu - Hải Phòng).

+ Mái che nhà bảo vệ (ký hiệu 22): quy mô 01 tầng, chiều cao 2,56m, diện tích xây dựng $12,53\text{m}^2$, diện tích sàn xây dựng $12,53\text{m}^2$, cốt sàn nền +3,21m, cốt đỉnh mái +5,77m (theo hệ cao độ Hòn Dấu - Hải Phòng).

+ Nhà điều hành bể xử lý nước thải ngầm (ký hiệu 29): quy mô 01 tầng, chiều cao 3,66m, diện tích xây dựng $33,16\text{m}^2$, diện tích sàn xây dựng $33,16\text{m}^2$, cốt sàn nền +3,00m, cốt đỉnh mái +6,65m (theo hệ cao độ Hòn Dấu - Hải Phòng).

+ Lối lên xuống hầm để xe (ký hiệu 34): quy mô 01 tầng, chiều cao 3,00m, diện tích xây dựng $128,70\text{m}^2$, diện tích sàn xây dựng $128,70\text{m}^2$, cốt sàn nền +3,01m, cốt đỉnh mái +6,01m (theo hệ cao độ Hòn Dấu - Hải Phòng).

+ Trạm để gas bếp 10 bình loại 50kg/bình (ký hiệu 37): quy mô 01 tầng, chiều cao 3,10m, diện tích xây dựng $15,36\text{m}^2$, diện tích sàn xây dựng $15,36\text{m}^2$, cốt sàn nền +3,05m, cốt đỉnh mái +6,15m (theo hệ cao độ Hòn Dấu - Hải Phòng).

d) Các công trình điểm nhấn không gian:

Theo hướng nhìn từ trục Đường D1, dự án được bố trí phối kết giữa chiều dài khối công trình 03 tầng bên trái với phần cạnh ngắn công trình 05 tầng bên phải kết hợp không gian cây xanh, thảm cỏ thấp tầng phía trước tạo nên những hình ảnh có phân chia lớp cảnh quan từ thấp đến cao nghiêng về phía trung tâm của Khu Công nghệ cao tạo thêm sự đa dạng về hình thái kiến trúc của Nhà xưởng kết hợp Văn phòng.

e) 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.

- Vật liệu sử dụng tại công trình là tường được xây gạch và sơn nước màu sáng cùng các khung cửa sử dụng là nhôm kính tạo ra sự hài hòa đối với kiến trúc cảnh quan khu vực.

11. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) Quy hoạch giao thông:

- Giao thông đối ngoại:

+ Các trục đường giao thông đối ngoại gồm: Đường D1 (lộ giới 50m), Đường N2 (lộ giới 24m).

+ 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 Đường D1: tối thiểu 20m;
- Đối với đường N2: tối thiểu 15m;
- Đối với ranh đất tiếp giáp Suối Cái: tối thiểu 5m;
- Đối với ranh đất dự án Lô I3-8: tối thiểu 5m;

+ Khu vực quy hoạch được kết nối với trục Đường D1 thông qua 01 vị trí cổng ra vào có chiều rộng 18m; kết nối với trục Đường N2 thông qua 01 vị trí cổng ra, vào có chiều rộng 10m.

- Giao thông nội bộ:

+ Diện tích đất giao thông – sân bãi: 5.136,14m², chiếm 25,54%.

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

+ Các phương tiện sau khi vào dự án sẽ di chuyển và tập kết đến khu vực đỗ xe do Công ty Sonion phân định và không ảnh hưởng việc lưu thông của các phương tiện và người đi bộ trong khu vực dự án. Ngoài ra, nhân viên Công ty Sonion sử dụng xe 02 bánh sẽ được bố trí và để xe tại khu vực nhà xe và tầng hầm (sau khi được đầu tư xây dựng hoàn thành), sau đó di chuyển đến nơi làm việc thông qua lối hành lang dẫn đến khu vực làm việc được thuận lợi, an toàn.

+ Thiết kế hệ thống đường nội bộ bao quanh các khối công trình chính với chiều rộng lộ giới khoảng từ 4,5m đến 18,00m, đảm bảo giao thông thông suốt và liên kết thuận tiện trong toàn khu quy hoạch và đảm bảo chiều rộng cho xe chữa cháy lưu thông nói riêng, cụ thể theo Bảng liệt kê chi tiết giao thông nội bộ của dự án, cụ thể theo bảng sau:

Bảng 4. Thống kê các tuyến giao thông trong dự án

Số TT	Tên đường	Theo điều chỉnh cục bộ Bản vẽ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất dự án được Ban Quản lý chấp thuận tại Công văn số 1006/KCNC-QHXDMT ngày 06/7/2017			Theo đề xuất Đồ án điều chỉnh Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Dự án tháng 7/2024			Ghi chú
		Mặt cắt	Lộ giới (m)	Chiều dài (m)	Mặt cắt	Lộ giới (m)	Chiều dài (m)	
1	Đường số 1		10,0÷18,0	165,00	1-1	13,90	55,00	Hiện hữu không điều chỉnh
					1A-1A	11,00	30,00	
2	Đường số 2		8,0÷17,0	110,00	2-2	17,00	78,00	Hiện hữu không điều chỉnh
					2A-2A	8,00	44,00	
					2B-2B	7,35	24,00	
3	Đường số 3		4,4 ÷ 5,54	131,00	3-3	8,35	131,00	Đường hiện hữu sẽ được điều chỉnh mở rộng sau khi tháo dỡ một phần diện tích nhà xe (Hạng mục 17)
					3A-3A	16,40	23,00	
					3B-3B	4,50	15,00	
					3C-3C	7,35	52,00	
4	Đường số 4				4-4	4,25	49,00	Xây mới
					4A-4A	6,00	36,00	

b) Quy hoạch không gian ngầm:

- Nguyên tắc quy hoạch không gian ngầm:

+ 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 ngoài 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.

- Thiết kế không gian ngầm trong dự án:

Trong khu vực lập Đồ án Điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Dự án có 09 công trình ngầm, trong đó: (1) Hầm để xe xây mới (ký hiệu 32) có diện tích 3.009,66; (2) Bể xử lý nước thải ngầm mở rộng (ký hiệu 38) có diện tích 78m²; (3) Bể xử lý nước thải ngầm hiện hữu (ký hiệu 30) có diện tích 156,24m²; (4) Bể nước thải ngầm hiện hữu (ký hiệu 39) có diện tích 26,66m²; (5) Bể nước ngầm hiện hữu (ký hiệu 40) có diện tích 109,78m²; (6) Bể nước sinh hoạt, PCCC xây mới (ký hiệu 41) có diện tích 173,85m²; (7) Hầm thu nước mưa hiện hữu gồm 02 hầm có tổng diện tích 25m²; (8) Bể tự hoại, bể tách mỡ hiện hữu gồm 06 bể có tổng diện tích 194,26m²; (8) Bể tự hoại, bể tách mỡ xây mới gồm 02 bể có tổng diện tích 175,48m². Chi tiết về các hạng mục công trình ngầm trong hồ sơ Đồ án điều chỉnh Quy hoạch tổng mặt bằng được thể hiện cụ thể theo Bảng thống kê như sau:

Bảng 5. Thống kê các công trình ngầm trong dự án

Số TT	Tên hạng mục	Ký hiệu	Theo QĐ số 47/QĐ-KCNC ngày 05/6/2006 và CV số 1006/KCNC-QHXDMT ngày 06/7/2017			Theo đề xuất Đồ án Điều chỉnh Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Dự án tháng 7/2024			Ghi chú
			Diện tích (m ²)	Số tầng (tầng)	Chiều sâu (m)	Diện tích (m ²)	Số tầng (tầng)	Chiều sâu (m)	
1	Hầm để xe xây mới	32				3.009,66	01	3,20	
2	Bể xử lý nước thải xây mới (XM)	38				78,00	01	3,15	
3	Bể xử lý nước thải ngầm hiện hữu	30				156,24	01	2,50	
4	Bể nước thải ngầm hiện hữu	39				26,66	01	1,25	
5	Bể nước ngầm hiện hữu	40				109,78	01	1,35	
6	Bể nước sinh hoạt , PCCC xây mới	41				173,85	01	3,45	
7	Hầm thu nước mưa hiện hữu					25,00			
		42				9,0	01	1,55	
		43				16,00	01	1,55	
8	Bể tự hoại, bể tách mỡ hiện hữu					194,26			

		44				1,87	01	1,20	
		45				39,93	01	1,25	
		46				49,04	01	1,25	
		47				50,27	01	1,25	
		48				25,95	01	2,55	
		49				27,20	01	2,55	
9	Bể tự hoại, bể tách mỡ xây mới					175,48			
		50				74,14	01	3,85	
		51				101,34	01	3,85	
	Tổng cộng					3.948,93			

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

- Quy hoạch cao độ nền:

+ Đối với khu vực công trình hiện hữu không thay đổi hoặc cải tạo: giải pháp thiết kế san nền vẫn giữ nguyên theo hiện trạng đã xây dựng.

+ Đối với khu vực sản xuất mở rộng - giai đoạn 2: giải pháp san nền thấp dần về hướng góc phía Tây của ranh đất tiếp giáp ranh Suối Cái, với độ dốc san nền trung bình khoảng 1%.

- Cao độ san nền khu đất cao nhất: + 3,50m.
- Cao độ san nền khu đất thấp nhất: + 2,84m.

Cao độ san nền khu đất thể hiện nêu trên cụ thể và phù hợp Phụ lục IX - Quy định về thể hiện ký hiệu trong các bản vẽ hạ tầng kỹ thuật kèm theo Thông tư số 04/2022/TT-BXD.

- 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 theo độ dốc san nền, nước mưa từ mái công trình, sân bãi, đường nội bộ được thu gom bằng hệ thống cống và hố ga hiện hữu (đối với khu vực hiện hữu không thay đổi và cải tạo) và hệ thống cống và hố ga xây mới (đối với khu vực sản xuất mở rộng - giai đoạn 2) trước khi đầu nối vào hố ga của 02 cửa xả Suối Cái.

+ Hệ thống cống xây mới trong hồ sơ được thiết kế là cống tròn có đường kính D300mm, D400mm và D500mm được bố trí âm dưới một phần máng xanh và trục Đường số 4 thông qua các hố ga thu gom nước mưa với khoảng cách hố ga khoảng 30m ÷ 40m. Kết cấu các cống tròn bằng bê tông cốt thép đúc sẵn chịu tải trọng H30 đối với đoạn đi qua đường, chịu tải trọng H10 đối với đoạn đi âm dưới vỉa hè và máng xanh. Chiều sâu đắp trên cống tối thiểu 0,7m (từ đỉnh cống đến cao độ hoàn thiện). Nắp hố ga bằng gang đúc đối với hố ga dưới đường, nắp bê tông đối với các hố ga trên vỉa hè. Lưới chắn rác bằng lưới thép hàn không rỉ hoặc gang đúc được thể hiện theo Bảng thống kê như sau:

Bảng 6. Thống kê về chiều dài từng loại cống và số lượng hố ga.

Số TT	Loại cống	Theo QĐ số 47/QĐ-KCNC ngày 05/6/2006 và Công văn số 1006/KCNC-QHXDMT ngày 06/7/2017	Theo đề xuất Đồ án Điều chỉnh Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Dự án tháng 7/2024	Ghi chú
1	Cống D300	328,0 m	60,0 m	Tăng chiều dài 60m
5	Cống D400	236,0 m	52,0 m	Tăng chiều dài 52m
6	Cống D500	87,0 m	16,0 m	Tăng chiều dài 16m
10	Hố ga thoát nước mưa mới		08 cái	Tăng hố ga thu nước 08 cái

- Toàn bộ nước mưa từ dự án được thu vào hệ thống cống và hố ga hiện hữu (đối với khu vực hiện hữu cải tạo) và hệ thống cống và hố ga xây mới (đối với khu vực sản xuất mở rộng - giai đoạn 2) trước khi đầu nối vào hố ga của 02 cửa xả Suối Cái, cụ thể như sau:

Bảng 7. Thống kê về vị trí đầu nối hố ga thoát nước mưa

Số TT	Tên vị trí đầu nối	Đường kính cống (mm)	Theo QĐ số 47/QĐ-KCNC ngày 05/6/2006 và Công văn số 1006/KCNC-QHXDMT ngày 06/7/2017	Theo đề xuất Đồ án Điều chỉnh Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Dự án tháng 7/2024	Ghi chú
1	Điểm đầu nối thoát nước mưa số 1	D500	Hố ga cửa xả Suối Cái phía Tây lô đất	Hố ga cửa xả Suối Cái phía Tây lô đất	Không điều chỉnh
2	Điểm đầu nối cống thoát nước mưa số 2	D500	Hố ga cửa xả Suối Cái phía Đông - Nam lô đất	Hố ga cửa xả Suối Cái phía Đông - Nam lô đất	Không điều chỉnh

d) Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn cấp nước:

Nguồn cấp nước dự án được cung cấp từ nguồn nước của Thành phố thông qua tuyến ống cấp nước chung Ø200mm của Khu Công nghệ cao âm dưới vỉa hè Đường D1 và kết nối với ống cấp nước HDPE Ø100mm của dự án.

- Nhu cầu cung cấp nước cho dự án:

+ Tổng nhu cầu dùng nước của dự án: 370,00m³/ngày đêm.

Trong đó:

- Nước sử dụng cho Nhà xưởng - Văn phòng - Khu phụ trợ (6.200 người): 251,10m³/ngày đêm.

- Nước sử dụng hoạt động vận hành sản xuất: $76,50\text{m}^3/\text{ngày đêm}$
- Nước tưới cây (quy mô diện tích cây xanh, thảm cỏ $4.732,65\text{m}^2$: $14,20\text{m}^3/\text{ngày}$ ($3\text{ lít}/\text{m}^2 \times \text{diện tích cây xanh}$)
- Nước rửa đường (quy mô diện tích giao thông $5.151,50\text{m}^2$): $2,6\text{m}^3/\text{ngày}$ ($0,5\text{ lít}/\text{m}^2 \times \text{diện tích đất giao thông - sân bãi}$).
- Nước rò rỉ, dự phòng: $25,1\text{m}^3/\text{ngày đêm}$ ($10\% \times \text{nước sử dụng Nhà xưởng - Văn phòng - Khu phụ trợ}$)

- Giải pháp cấp nước:

+ Nước từ đường ống cấp nước bên ngoài được cấp vào bể nước sinh hoạt + nước chữa cháy, nước từ bể chứa sẽ được cấp đến các công trình nhà xưởng, công trình phụ trợ, nhà bảo vệ... thông qua hệ thống bơm tăng áp và mạng lưới đường ống uPVC và HDPE, riêng ống chữa cháy được sử dụng bằng ống thép để cấp nước chữa cháy cho công trình khi có sự cố.

+ Tại vị trí ống cấp nước bằng đường ngoài lấp đất ngầm, các tuyến cấp nước này còn được đặt ống lồng bên ngoài (ống kim loại) và đệm cát trên lưng cũng như dưới đáy ống để tăng cường việc bảo vệ tuyến ống tránh bị hư hỏng khi có chấn động từ bên ngoài làm va đập tuyến ống.

+ Ống cấp nước cho khu vực quy hoạch sử dụng ống đường kính $\varnothing 100\text{mm}$; $\varnothing 60\text{mm}$ và $\varnothing 32\text{mm}$

- Phụ tùng thiết bị dùng nước sử dụng phụ tùng gang và thép mạ kẽm.

- Cấp nước phòng cháy chữa cháy:

+ Tổng lượng nước dự phòng chữa cháy: $36,0\text{m}^3$.

+ Lưu lượng cấp nước chữa cháy: $10\text{l/s}/\text{đám cháy}$, số đám cháy xảy ra đồng thời là 01 đám cháy. Mạng lưới đường ống cấp nước chữa cháy ngoài nhà được xây dựng theo các trục giao thông

+ Nước cho công tác phòng cháy chữa cháy được lấy từ bể chứa nước ngầm dự phòng chữa cháy (trong hồ sơ và bản vẽ chưa xác định kích thước và dung tích bể) thông qua ống kim loại (theo thuyết minh sơ bộ trong bản vẽ QH04) có đường kính $\varnothing 150\text{ mm}$ /ống HDPE $\varnothing 160$ (theo bản vẽ tổng mặt bằng).

+ Các trụ chữa cháy được bố trí dọc theo các trục đường nội bộ trong dự án gồm 08 trụ chữa cháy $\varnothing 150\text{ mm}$ và được đầu nối trực tiếp vào hệ thống đường ống cấp nước chữa cháy. Các trụ chữa cháy được bố 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 $< 150\text{mm}$ vị trí đặt trụ đảm bảo khoảng cách, không gian thao tác và phải 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.

+ Tại vị trí nhà bảo vệ, công trình phụ trợ sẽ được bố trí các bình chữa cháy để phục vụ công tác chữa cháy khi có đám cháy xảy ra.

Ngoài hệ thống ống chữa cháy bên ngoài, bên trong hạng mục công trình sẽ bố trí các hệ thống và thiết bị chữa cháy theo thiết kế thẩm duyệt phòng cháy và chữa cháy khi triển khai cải tạo, mở rộng công trình.

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

- Quy hoạch hệ thống thoát nước thải:

+ Hệ thống thoát nước thải của dự án được thiết kế tách riêng với hệ thống thoát nước mưa. Toàn bộ nước thải của dự án sẽ đưa về Trạm xử lý nước thải cục bộ. Tại đây, nước thải phải được xử lý đạt tiêu chuẩn tiếp nhận của Khu Công nghệ cao trước khi đầu nối vào hệ thống thoát nước thải chung của Khu Công nghệ cao âm dưới vỉa hè góc Đường D1 – Đường N2.

- Tuyến thoát nước thải được sử dụng bằng ống PVC có đường kính D100÷D200. Chiều sâu chôn ống tối thiểu là 0,70m (tính từ đỉnh ống đến cao độ hoàn thiện); độ dốc tối thiểu của cống thoát nước là 1/D (D - đường kính cống, mm). Các đoạn đường có độ dốc lớn, độ dốc cống bám sát với độ dốc đường giao thông và địa hình khu vực. Ngoài ra, trên tuyến thoát nước thải có bố trí một số hố ga để vận hành và duy tu với khoảng cách giữa các hố ga khoảng 20m÷30m.

- Nhu cầu lưu lượng thoát nước thải:

Tổng nhu cầu lưu lượng nước thải trong dự án: 341 m³/ngày.đêm.

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

+ Tổng khối lượng chất thải: 1,84 tấn/ngày. Trong đó:

+ CTR sinh hoạt: 0,22 tấn/ngày.

+ CTR công nghiệp thông thường: 0,91 tấn/ngày.

+ Chất thải nguy hại: 0,71 tấn/ngày

- Giải pháp thu gom:

+ Chất thải nguy hại: Thu gom, phân loại và tập kết về khu vực tập trung chất thải nguy hại. Ký hợp đồng thu gom và xử lý chất thải nguy hại với đơn vị có chức năng thu gom và xử lý chất thải nguy hại định kỳ đến thu gom và xử lý.

+ Chất thải rắn sinh hoạt, chất thải rắn công nghiệp thông thường: được phân loại và thu gom hàng ngày, định kỳ chuyển giao cho đơn vị công ty vệ sinh môi trường thu gom và xử lý. Tuy nhiên trong hồ sơ không xác định khối lượng của từng loại chất thải rắn nhưng chỉ xác định tổng khối lượng chất thải rắn như bảng sau đây:



Bảng 8. Thống kê khối lượng chất thải toàn dự án

Stt	Loại chất thải	Theo QĐ số 47/QĐ-KCNC ngày 05/6/2006 và Công văn số 1006/KCNC-QHXDMT ngày 06/7/2017	Theo đề xuất Đồ án Điều chỉnh Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Dự án tháng 7/2024	Ghi chú
1	Chất thải sinh hoạt	Không thể hiện	2.214,0kg/ngày	
2	Chất thải công nghiệp thông thường	Không thể hiện	9.100,0kg/ngày	
3	Chất thải nguy hại	Không thể hiện	7.100,0kg/ngày	
	Tổng cộng	Không thể hiện	18.414,0kg/ngày	

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

- Quy hoạch cấp điện:

+ Nguồn cấp điện cho dự án được lấy từ lưới điện trung thế 22kV âm dưới vỉa hè Đường D1 tại phần ranh dự án phía Tây Nam giáp với ranh dự án Suối Cái và đầu nối với Trạm biến áp 2x2.000kVA.

+ Tổng công suất sử dụng điện của dự án sau khi cải tạo mở rộng là 3.064kW, trong đó:

- Công suất sử dụng điện giai đoạn 1 là 2.535kW.
- Công suất sử dụng điện giai đoạn 2 là 529kW.

- Toàn dự án đã được lắp đặt 02 trạm biến áp 2000kVA ($2 \times 2000 = 4000$ kVA) và 02 máy phát dự phòng có công suất 1680 KVA ($2 \times 1680 = 3360$ kVA) để đảm bảo hoạt động sản xuất chung của dự án được duy trì liên tục (trạm biến áp hiện hữu hoàn toàn có khả năng đáp ứng đủ với nhu cầu sử dụng điện của toàn dự án, kể cả sau khi hoàn thành việc cải tạo, mở rộng).

- Hệ thống phân phối trung thế: cáp ngầm trung thế được luồn trong ống nhựa và đặt ngầm dưới lòng đường và khu vực mảng xanh và dẫn đến Trạm biến áp (đặt ở góc phía Tây dự án) để hạ thế phân phối đến từng hạng mục công trình bao gồm công trình hiện hữu và công trình cải tạo mở rộng.

- Quy hoạch chiếu sáng:

Nguồn cấp điện cho hệ thống chiếu sáng giao thông được kết nối từ nguồn hạ thế của dự án thông qua từ các tủ điều khiển dành riêng cho chiếu sáng.

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

- Nguồn cấp 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 âm dưới vỉa hè Đường D1 gần góc vỉa hè giao lộ Đường D1 - N2, sau đó được lắp đặt chôn trong cống và bệ cáp để dẫn đến cung cấp cho hạng mục công trình có nhu cầu sử dụng mạng viễn thông thụ động. Tuy nhiên trong bản vẽ không thấy quy hoạch mạng lưới viễn thông đến công trình giai đoạn 2.

- Giải pháp thiết kế

+ Xây dựng hệ thống thông tin liên lạc đi ngầm trong hệ thống cống bể để dẫn về các tủ phân phối cáp trong các khu vực chức năng của từng công trình.

+ Tất cả các tuyến cống bể đi trên vỉa hè các trục đường trong khu vực, hệ thống mương cáp sẽ bố trí mương chôn từ 2-4 ống HDPE D110mm.

+ Những vị trí lắp đặt cống cáp qua đường thì lắp ống nhựa HDPE chịu lực, chôn sâu trên 1,0m.

h) Tổng hợp đường dây, đường ống:

- Mạng lưới đường dây, đường ống có thể thay đổi và bố trí cụ thể hơn 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 01:2021/BXD, cụ thể:

Bảng 9. 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	-

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Công ty TNHH Sonion Việt Nam 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 đề án quy hoạch được phê duyệt theo quy định.

- Gửi hồ sơ đề án 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 đề án quy hoạch được phê duyệt.

- Trong quá trình triển khai thực hiện dự án nếu có phát sinh những vấn đề chưa phù hợp với đồ án quy hoạch được phê duyệt, yêu cầu Công ty TNHH Sonion Việt Nam liên hệ Ban Quản lý Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh để được hướng dẫn, tổ chức lập đồ án điều chỉnh quy hoạch và trình thẩm định, phê duyệt làm cơ sở triển khai thực hiện dự án theo quy định.

- Công ty TNHH Sonion Việt Nam, Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Fansipan chịu trách nhiệm về tính chính xác của các số liệu trong hồ sơ, bản vẽ đồ án quy hoạch được phê duyệt.

2. Giao Phòng Quản lý Quy hoạch, Xây dựng và Môi trường thuộc Ban Quản lý Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh phối hợp với Ủy ban nhân dân phường Tân Phú và Công ty TNHH Sonion Việt Nam 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 quy hoạch 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 Thành phố Hồ Chí Minh, 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 Thành phố Hồ Chí Minh; Công ty TNHH Sonion Việt Nam 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;
- Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức;
- Ủy ban nhân dân phường Tân Phú;
- Trưởng ban (để báo cáo);;
- Lưu: VT, P.QHXDMT, Tu.15.

**KT. TRƯỞNG BAN
PHÓ TRƯỞNG BAN**



Nguyễn Nghĩa Hiệp



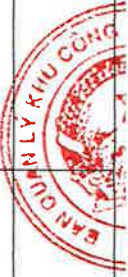
PHỤ LỤC
BẢNG THÔNG KÊ THỐNG SỐ KỸ THUẬT CÁC HẠNG MỤC CÔNG TRÌNH TRONG KHU VỰC QUY HOẠCH
(Đính kèm theo Quyết định số 22/QĐ-KCNC ngày 22/01/2025 của Ban Quản lý Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh)

STT	LOẠI ĐẤT		Theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng TL 1/500 công trình nhà xưởng Công ty TNHH Sonion Việt Nam được Ban Quản lý Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt tại Quyết định số 47/QĐ-KCNC ngày 05/06/2006						GHI CHÚ	Theo điều chỉnh đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng TL 1/500 dự án công trình nhà máy Sonion Việt Nam được Ban Quản lý Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh về việc phê duyệt tại Quyết định số 03/QĐ-KCNC ngày 08/01/2008 (Những nội dung được thể hiện trên Quyết định này đã không được thực hiện).						GHI CHÚ	Theo điều chỉnh đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng TL 1/500 dự án công trình Công ty TNHH PULSE Việt Nam được Ban Quản lý Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt tại Quyết định số 124/QĐ-KCNC ngày 30/12/2008						GHI CHÚ
			DIỆN TÍCH CHIẾM ĐẤT (m²)	TỶ LỆ (%)	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG (m²)	TẦNG CAO XO (tầng)	CHIỀU CAO TỐI ĐA (m)	DIỆN TÍCH SÀN (m²)		DIỆN TÍCH CHIẾM ĐẤT (m²)	TỶ LỆ (%)	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG (m²)	TẦNG CAO XO (tầng)	CHIỀU CAO TỐI ĐA (m)	DIỆN TÍCH SÀN (m²)		DIỆN TÍCH CHIẾM ĐẤT (m²)	TỶ LỆ (%)	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG (m²)	TẦNG CAO XO (tầng)	CHIỀU CAO TỐI ĐA (m)	DIỆN TÍCH SÀN (m²)	
A	ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH		10.175,900	50,50	10.175,900	2		19.853,937		8.891,5	44,21	8.891,5	4		19.235,1		7.281,60	36,21	7.281,60	2		12.778,20	
I	HẠNG MỤC CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG																						
I.1	NHÀ XƯỞNG	1																					
I.1.1	NHÀ XƯỞNG		5.927,20	29,40		2		10.781,00		5.405,6	26,85		2		10.811,2		5.417,70	26,90		2		10.781,00	
I.1.2	CẦU THANG THOÁT HIỂM (HIỆN HỮU)																						
I.1.3	CẦU THANG THOÁT HIỂM (XÂY MỚI)																						
I.2	NHÀ XƯỞNG GIAI ĐOẠN 2									1.600	7,95		4		6.400								
I.3	VĂN PHÒNG	2	136,00	0,67		2		272,00		138	0,68		2		276		136,80	0,67		2		273,60	
I.5	THÁP GIẢI NHIỆT, TRẠM BƠM, CHILLER									196,2	0,97		1		196,2					1			
I.6	KHO HÓA CHẤT	16															32,50	0,16		1		31,50	
I.7	KHU XUẤT NHẬP HÀNG A+B	19a+b																					
I.8	NHÀ CHỨA BÌNH KHÍ NÉN	23								89,40	0,44		1		89,40								
I.9	TRẠM KHÍ N ₂ , H ₂ , LÒ GIẢI NHIỆT, PHÒNG CHỨA RÁC HỮU DỤNG	24								92,40	0,46		1		92,40								
I.10	PHÒNG CHỨA BÌNH KHÍ NÉN	25																					
I.11	KHU VỰC XUẤT NHẬP HÀNG	26																					
I.12	KHU SẢN XUẤT MỞ RỘNG - GIAI ĐOẠN 1	27																					
I.12.1	KHU SẢN XUẤT MỞ RỘNG - GIAI ĐOẠN 1																						
I.12.2	CẦU THANG THOÁT HIỂM (HIỆN HỮU)																						
I.13	KHU SẢN XUẤT MỞ RỘNG - GIAI ĐOẠN 2	31																					
I.13.1	KHU SẢN XUẤT MỞ RỘNG - GIAI ĐOẠN 2																						
I.13.2	CẦU THANG THOÁT HIỂM (XÂY DỰNG MỚI)																						
I.14	KHU VỰC XUẤT NHẬP HÀNG XÂY MỚI	33																					
I.15	KHU VỰC PHỤ TRỢ	35								86,80	0,43		1		86,80								
I.16	HÀNH LANG CỎ MẠI CHE									87,70	0,44		1		87,70								
II	HẠNG MỤC TIỆN ÍCH HẠ TẦNG KỸ THUẬT																						
II.1	TRẠM ĐIỆN, THÁP TÁN NHIỆT	3	191,00	0,94		1		191,00		191	0,95		1		191		220,50	1,09		1		220,50	
II.2	NHÀ ĐỂ XE MÁY A	4	328,00	1,63		1		328,60		122,9	0,61		1		122,9		328,60	1,59		1		328,60	
II.3	NHÀ BẢO VỆ	5	44,00	0,21		1		44,10		44,00	0,22		1		44,00		44,10	0,21		1		44,10	
II.4	NHÀ BẢO VỆ 2 VÀ CÔNG									44,00	0,22		1		44,00								
II.5	TRẠM BƠM	6	25,70	0,12		1		25,70		25,7	0,13		1		25,7		53,40	0,26		1		53,40	
II.6	NHÀ XE 2 BÁNH B	7								465	2,31		1		465		270,00	1,34		1		270,00	
II.7	BỂ NHIÊN LIỆU	8															27,00	0,13		1		26,30	
II.8	NHÀ XE HƠI									260	1,24		1		260								
II.9	BỂ XỬ LÝ NƯỚC THẢI	9								25,80	0,13		1		25,80		24,00	0,12		1		23,20	Được ký hiệu là số 11 trên Quyết định này.
II.10	NHÀ XE 2 BÁNH C	13															640,00	3,18		1		640,00	
II.11	NHÀ CHỨA RÁC CÔNG NGHIỆP	14															44,10	0,21		1		44,10	
II.12	KHO CHỨA RÁC	15															45,00	0,21		1		41,90	
II.13	BÀI XE 2 BÁNH (2,5mx10m)	17																					
II.14	BÀI XE 2 BÁNH D (48mx21,4m)	18																					
II.15	MẠI CHE THỦ GIẢN CHO NHÂN VIÊN	21																					
II.11	MẠI CHE NHÀ BẢO VỆ	22																					
II.16	PHÒNG CHỨA RÁC SINH HOẠT	28																					
II.17	NHÀ ĐIỀU HÀNH BỂ XỬ LÝ NƯỚC THẢI NGÂM	29																					
II.18	BỂ NHIÊN LIỆU NGÂM									17,00	0,08		1		17,00								
II.19	LỐI LÊN XƯỞNG HẠM ĐỂ XE	34																					
II.20	TRẠM ĐỂ GAS BẾP 10 BÌNH (50KG/BÌNH)	37																					
B	ĐẤT CÂY XANH		3.957,00	19,70						6.237,90	31,20						6.469,40	32,17					
C	ĐẤT GIAO THÔNG		6.000,00	29,80						4.945,30	24,57						6.359,70	31,62					
	TỔNG CỘNG		20.133,00		10.175,90					20.110,70	100,00						20.110,70		7.278,10				
	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG TOÀN KHU			50,5%							44,21%						36,19%						
	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT TOÀN KHU		0,98								0,96						0,64						



PHỤ LỤC (tiếp theo)
BẢNG THÔNG KÊ THỐNG SỐ KỸ THUẬT CÁC HẠNG MỤC CÔNG TRÌNH TRONG KHU VỰC QUY HOẠCH
(Đính kèm theo Quyết định số 98/QĐ-KCNC ngày 28/01/2025 của Ban Quản lý Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh)

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH CHIẾM ĐẤT (m²)	TỶ LỆ (%)	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG (m²)	TẦNG CAO XÂY DỰNG (tầng)	CHIỀU CAO TỐI ĐA (m)	DIỆN TÍCH SÀN (m²)	GHI CHÚ	DIỆN TÍCH CHIẾM ĐẤT (m²)	TỶ LỆ (%)	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG (m²)	TẦNG CAO XÂY DỰNG (tầng)	CHIỀU CAO TỐI ĐA (m)	DIỆN TÍCH SÀN (m²)	GHI CHÚ	DIỆN TÍCH CHIẾM ĐẤT (m²)	TỶ LỆ (%)	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG (m²)	TẦNG CAO XÂY DỰNG (tầng)	CHIỀU CAO TỐI ĐA (m)	DIỆN TÍCH SÀN (m²)	GHI CHÚ
A	ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH	7.416,50	36,88	7.416,50	2		13.684,60		8.901,29	44,26	8.901,29	2		15.191,29		9.973,95	49,60	9.973,95	2		17.324,72	
I	HẠNG MỤC CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG																					
I.1	NHÀ XƯỞNG	1																				
I.1.1	NHÀ XƯỞNG		5.417,70	26,90		2	10.781,00		5.417,70	26,94		2		10.835,40		5.298,20	26,35		2		10.596,40	Có điều chỉnh so với Quyết định số 122/QĐ-KCNC, ngày 13/07/2011 (có thảo đề phục vụ thi công hạng mục số 27).
I.1.2	CẦU THANG THOÁT HIỂM (HIỆN HỮU)																					
I.1.3	CẦU THANG THOÁT HIỂM (XÂY MỚI)																					
I.2	NHÀ XƯỞNG GIAI ĐOẠN 2																					
I.3	VĂN PHÒNG	2	136,80	0,67		2	273,60		136,80	0,68		2		273,60		136,80	0,68		2		273,60	
I.5	THÁP GIẢI NHIỆT, TRẠM BƠM, CHILLER																					
I.6	KHO HÓA CHẤT	16	32,50	0,16		1	32,50	Có điều chỉnh so với Quyết định số 124/QĐ-KCNC, ngày 30/12/2008	32,50	0,16		1		32,50								
I.7	KHU NHẬP XUẤT HÀNG A+B	19a+b							175,34	0,87		1		175,34	Có điều chỉnh so với Quyết định số 172/QĐ-KCNC, ngày 17/11/2010							
I.8	NHÀ CHỨA BÌNH KHÍ NÉN	23																				
I.9	TRẠM KHÍ N2,H2, LÒ GIẢI NHIỆT, PHÒNG CHỨA RÁC HỮU DỤNG	24														259,80	1,29		1		255,00	Xây mới để di dời hoạt động này từ hạng mục số 1 để phục vụ thi công hạng mục số 27.
I.10	PHÒNG CHỨA BÌNH KHÍ NÉN	25														58,50	0,29		1		53,23	Xây dựng mới sau khi đã tháo bỏ (được thể hiện trên Quyết định số 122/QĐ-KCNC, ngày 13/07/2011).
I.11	KHU XUẤT NHẬP HÀNG	26														86,50	0,43		1		87,20	Xây mới để di dời hạng mục 19a và 19b (được thể hiện trên Quyết định số 122/QĐ-KCNC, ngày 13/07/2011) để phục vụ thi công hạng mục số 27.
I.12	KHU XUẤT RỘNG - MỞ GIẢI ĐOẠN 1	27																				
I.12.1	KHU XUẤT RỘNG - MỞ GIẢI ĐOẠN 1															1.284,60	6,39		2		2.460,00	Xây dựng mới sau khi đã tháo bỏ một số hạng mục được thể hiện trên Quyết định số 122/QĐ-KCNC, ngày 13/07/2011.
I.12.2	CẦU THANG THOÁT HIỂM (HIỆN HỮU)																					
I.13	KHU XUẤT RỘNG - MỞ GIẢI ĐOẠN 2	31																				
I.13.1	KHU XUẤT RỘNG - MỞ GIẢI ĐOẠN 2																					
I.13.2	CẦU THANG THOÁT HIỂM (XÂY DỰNG MỚI)																					
I.14	KHU XUẤT NHẬP HÀNG XÂY MỚI	33																				
I.15	KHU VỰC PHỤ TRỢ	35																				
I.16	HÀNH LANG CỎ MÁI CHE																					
II	HẠNG MỤC TIỆN ÍCH HẠ TẦNG KỸ THUẬT																					
II.1	TRẠM ĐIỆN, THÁP TÁN NHIỆT	3	220,50	1,09		1	220,50		220,50	1,10		1		220,50		220,50	1,10		1		220,50	
II.2	NHÀ ĐỂ XE MÁY A	4	328,60	1,59		1	328,60		328,60	1,63		1		328,60		328,60	1,63		1		328,60	
II.3	NHÀ BẢO VỆ	5	44,10	0,21		1	44,10		44,10	0,22		1		44,10		44,10	0,22		1		44,10	
II.4	NHÀ BẢO VỆ 2 VÀ CÔNG																					
II.5	TRẠM BƠM	6	53,40	0,26		1	53,40		53,40	0,26		1		53,40		53,40	0,27		1		53,40	
II.6	NHÀ XE 2 BÁNH B	7	270,00	1,34		1	270,00		270,00	1,34		1		270,00		270,00	1,34		1		270,00	
II.7	BỂ NHUẬN LIỆU	8	27,00	0,13		1	27,00		27,00	0,13		1		27,00		27,00	0,13		1		27,00	
II.8	NHÀ XE HƠI																					
II.9	BỂ XỬ LÝ NƯỚC THẢI	9	24,00	0,12		1	24,00	Được kí hiệu là số 11 trên Quyết định này.	24,00	0,12		1		24,00	Được kí hiệu là số 11 trên Quyết định này.	24,00	0,12		1		24,00	



II.10	NHÀ XE BÁNH C 2	13	768,00	3,82		2		1.536,00	Có điều chỉnh so với Quyết định số 124/QĐ-KCNC, ngày 30/12/2008	768,00	3,82		2		1.536,00		768,00	3,82		2		1.536,00	
II.11	NHÀ RÁC CHỨA CÔNG NGHIỆP	14	32,00	0,16		1		32,00	Chuyển công năng thành "NHÀ BÌNH KHÍ NÉN"	39,25	0,20		1		39,25	Chuyển công năng thành "NHÀ BÌNH KHÍ NÉN"							
II.12	KHO RÁC CHỨA	15	61,90	0,31		1		61,90	Có điều chỉnh so với Quyết định số 124/QĐ-KCNC, ngày 30/12/2008	61,90	0,31		1		61,90		61,90	0,31		1		61,90	
II.13	BÃI XE 2 BÁNH (2,5mx10m)	17								275,00	1,36		1		275,00	Có điều chỉnh so với Quyết định số 172/QĐ-KCNC, ngày 17/11/2010	275,00	1,37		1		275,00	
II.14	BÃI XE 2 BÁNH D (48mx21,4m)	18								1.027,20	5,10		1		1.027,20	Có điều chỉnh so với Quyết định số 172/QĐ-KCNC, ngày 17/11/2010	739,20	3,68		1		739,20	Có điều chỉnh so với Quyết định số 122/QĐ-KCNC, ngày 13/07/2011 (tháo dỡ một phần để xây dựng đường nối bộ nhằm phù hợp với Quyết định số 633/KCNC-QHXDMT, ngày 09/06/2015).
II.15	MÁI CHE THƯ GIẢN CHO NHÂN VIÊN	21															7,88	0,04		1		7,88	Xây dựng mới theo Giấy phép xây dựng số 07/GPXD-KCNC, ngày 23/10/2013.
II.11	MÁI CHE NHÀ BẢO VỆ	22															12,53	0,06		1		12,53	Xây dựng mới theo Giấy phép xây dựng số 07/GPXD-KCNC, ngày 23/10/2013 (diện tích thực tế là 7,5m2, đúng với Giấy phép xây dựng này. Tuy nhiên, có sự nhầm lẫn nên diện tích của hạng mục này được thể hiện 12.53m2 trên văn bản Chấp thuận về việc điều chỉnh cục bộ bản vẽ quy hoạch tổng mặt sử dụng đất dự án "Công ty TNHH Sonion Việt Nam" số 633/KCNC-QHXDMT, ngày 09/06/2015).
II.16	PHÒNG CHỨA RÁC SINH HOẠT	28															17,40	0,09		1		15,00	Xây dựng mới theo Quyết định số 633/KCNC-QHXDMT, ngày 09/06/2015
II.17	NHÀ ĐIỀU HÀNH BỂ XỬ LÝ NƯỚC THẢI NGÂM	29																					
II.18	BỂ NHIÊN LIỆU NGÂM																						
II.19	LỐI LÊN XƯỞNG HẦM ĐÈ XE	34																					
II.20	TRẠM ĐÈ GAS BẾP 10 BÌNH (50KG/BÌNH)	37																					
B	ĐẤT CÂY XANH		6.545,20	32,55						5.344,23	26,58						5.005,96	24,89					
C	ĐẤT GIAO THÔNG		6.149,00	30,57						5.865,18	29,16						5.130,79	25,51					
	TỔNG CỘNG		20.110,70		7.416,50					20.110,70		8.901,29					20.110,07		9.973,95				
	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG TOÀN KHU		36,88%							44,26%							49,60%						
	HE SỔ SỬ DỤNG ĐẤT TOÀN KHU		0,68							0,76							0,86						



PHỤ LỤC (tiếp theo)
BẢNG THỐNG KÊ THỐNG SỐ KỸ THUẬT CÁC HẠNG MỤC CÔNG TRÌNH TRONG KHU VỰC QUY HOẠCH
(Đính kèm theo Quyết định số 23/QĐ-KCNC ngày 23/01/2023 của Ban Quản lý Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh)

STT	LOẠI DẤT	KÝ HIỆU CHỨC NĂNG	Theo điều chỉnh cục bộ Bản vẽ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất dự án của Công ty TNHH Sonion Việt Nam được Ban Quản lý Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh chấp thuận tại Công văn số 1006/KCNC-QHXDMT ngày 06/07/2017.						GHI CHÚ	Theo đề xuất Đồ án Điều chỉnh Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Dự án tháng 7/2024						GHI CHÚ
			DIỆN TÍCH CHIẾM ĐẤT/ DIỆN TÍCH XÂY DỰNG (m²)	TỶ LỆ (%)	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG (m²)	TẦNG CAO XD (tầng)	CHIỀU CAO TỐI ĐA (m)	DIỆN TÍCH SÀN (m²)		DIỆN TÍCH XÂY DỰNG (m²)	DIỆN TÍCH SÀN (m²)	DIỆN TÍCH SÀN XD CÓ TÍNH HỆ SỐ SDD (m2)	DIỆN TÍCH SÀN XD KHÔNG TÍNH HỆ SỐ SDD (m2)	TẦNG CAO (TẦNG)/ CHIỀU CAO - CHIỀU SẴU (m)	CỘT SÀN TẦNG 1/ CỘT TRẦN TẦNG 1 HOẶC ĐỈNH MÁI THEO HỆ CAO ĐỘ HỒN DẦU - HẢI PHÒNG (m)	
A	ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH		1.0007,07 9.997,00	49,76	9.997,00	2		17.375,40		10.241,91	26.620,59	23.902,24	2.718,35			Tăng diện tích xây dựng: 234,84 m2 Tăng diện tích sàn sử dụng: 9.245,19 m2.
I	HẠNG MỤC CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG									8.247,46	23.858,14	23.858,14				
I.1	NHÀ XƯỞNG	1														
I.1.1	NHÀ XƯỞNG		5.298,20/ 5.298,20	26,35	5.298,20	2		10.596,40		5.298,20	15.894,60	15.894,60		3/16,33	3,46/6,28	Điều chỉnh: Cải tạo tầng áp mái (sàn của tầng áp mái đã được xây dựng và tồn tại từ năm 2006 nhưng chưa được tính vào Diện tích sàn sử dụng).
I.1.2	CẦU THANG THOÁT HIỂM (HIỆN HỮU)									61,04	61,04	61,04				Điều chỉnh: tính hạng mục này vào phần diện tích chiếm đất. Các cầu thang thoát hiểm này được xây dựng theo các Giấy phép trước đây, và theo bản vẽ thẩm duyệt thiết kế PCCC không để cấp diện tích chiếm đất.
I.1.3	CẦU THANG THOÁT HIỂM (XÂY MỚI)									23,14	23,14	23,14				Điều chỉnh: tính hạng mục này vào phần diện tích chiếm đất. Theo bản vẽ thẩm duyệt thiết kế PCCC không để cấp diện tích chiếm đất.
I.2	NHÀ XƯỞNG GIAI ĐOẠN 2															
I.3	VĂN PHÒNG	2	136,80/ 136,80	0,68	136,80	2		273,60		270,52	273,60	273,60		2/11,05	3,46/6,28	Điều chỉnh: tính hạng mục này vào phần diện tích chiếm đất. Phần mái che bằng vật liệu bê tông cốt thép có diện tích 133,72 m2 đã được xây dựng theo các Giấy phép trước đây nhưng phần diện tích chiếm đất chưa được tính.
I.4	THÁP GIẢI NHIỆT, TRẠM BƠM, CHILLER															
I.5	KHO HÓA CHẤT	16														
I.6	KHU XUẤT NHẬP HANG A+B	19a+b														
I.7	NHÀ CHỨA BÌNH KHÍ NÉN	23														
I.8	TRẠM KHÍ N2,H2, LÒ GIA NHIỆT, PHÒNG CHỨA RÁC HỮU DỤNG	24	259,80/ 255,00	1,29	255,00	1		255,00		255,00	255,00	255,00		1/5,5	3,46/8,96	Điều chỉnh: Giảm 4.8 m2 - phần diện tích của sê-nô không tính vào diện tích chiếm đất (theo QCVN 01:2021/BXD, ngày 05/7/2021).
I.9	PHÒNG CHỨA BÌNH KHÍ NÉN	25	58,50/ 53,23	0,29	53,23	1		53,23		53,23	53,23	53,23		1/6,7	3,46/10,16	Điều chỉnh: Giảm 5.27 m2 - phần diện tích của sê-nô không tính vào diện tích chiếm đất (theo QCVN 01:2021/BXD, ngày 05/7/2021).
I.10	KHU VỰC XUẤT NHẬP HANG	26	86,50/ 86,50	0,43	86,50	1		87,20		86,50	173,00	173,00		2/10,00	3,46/7,66	Điều chỉnh: Tăng diện tích sàn 86.5 m2
I.11	KHU SẢN XUẤT MỞ RỘNG - GIAI ĐOẠN 1	27														
I.11.1	KHU SẢN XUẤT MỞ RỘNG - GIAI ĐOẠN 1		1.284,60/ 1.284,60	6,39	1.284,60	2		2.460,00		1.230,00	2.725,10	2.725,10		3/16,33	3,46/6,28	Điều chỉnh: - Cải tạo tầng áp mái (sàn của tầng áp mái đã được xây dựng và tồn tại từ năm 2016 nhưng chưa được tính vào Diện tích sàn sử dụng). - Giảm 54.6 m2 - phần diện tích của sê-nô không tính vào diện tích chiếm đất (theo QCVN 01:2021/BXD, ngày 05/7/2021).
I.11.2	CẦU THANG THOÁT HIỂM (HIỆN HỮU)									11,79	11,79	11,79				Điều chỉnh: tính hạng mục này vào phần diện tích chiếm đất. Theo bản vẽ thẩm duyệt thiết kế PCCC không để cấp diện tích chiếm đất.
I.12	KHU SẢN XUẤT MỞ RỘNG - GIAI ĐOẠN 2	31														
I.12.1	KHU SẢN XUẤT MỞ RỘNG - GIAI ĐOẠN 2									857,40	4.287,00	4.287,00		5/25,00	3,46/6,28	Xây dựng mới
I.12.2	CẦU THANG THOÁT HIỂM (XÂY DỰNG MỚI)									49,04	49,04	49,04				Xây dựng mới
I.13	KHU VỰC XUẤT NHẬP HANG XÂY MỚI	33								30,60	30,60	30,60		1/4,2	3,46/7,66	Xây dựng mới
I.14	KHU VỰC PHỤ TRỢ	35								21,00	21,00	21,00		1/3,5	3,21/6,71	Xây dựng mới
I.15	HÀNH LANG CỎ MÁI CHE															
II	HẠNG MỤC TIỆN ÍCH HẠ TẦNG KỸ THUẬT									1.994,45	2.762,45	44,10	2.718,35			
II.1	TRẠM ĐIỆN, THÁP TẢN NHIỆT	3	220,50/ 220,50	1,10	220,50	1		220,50		264,10	264,10	264,10		01/(Trạm điện : 4.3)	3,21/7,51	Điều chỉnh: Thông tin về diện tích và hình khối của hạng mục này được thể hiện trong Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 587/TĐ-PCCC, ngày 15/5/2006; 702/TĐ-PCCC, ngày 02/7/2015 và 981/TĐ-PCCC, ngày 11/9/2019 (bản sao y được đính kèm theo hồ sơ).
II.2	NHÀ ĐỂ XE MÁY A	4	328,60/ 328,60	1,63	328,60	1		328,60		328,60	328,60	328,60		1/2,6	3,06/5,66	Điều chỉnh: Hạng mục này thực tế vẫn đang tồn tại. Tuy nhiên, diện tích của hạng mục này không được tính vào mật độ xây dựng (theo 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).
II.3	NHÀ BẢO VỆ	5	44,10/ 44,10	0,22	44,10	1		44,10		44,10	44,10	44,10		1/5,52	3,46/8,78	Điều chỉnh: Hạng mục này thực tế vẫn đang tồn tại. Tuy nhiên, diện tích của hạng mục này không được tính vào mật độ xây dựng (theo QCVN 01:2021/BXD, ngày 05/7/2021).
II.4	NHÀ BẢO VỆ 2 VÀ CỒNG															
II.5	TRẠM BƠM	6	53,40/ 53,40	0,27	53,40	1		53,40		16,00	16,00	16,00		1/3,5	3,15/6,65	Điều chỉnh: Thông tin về diện tích và hình khối của hạng mục này được thể hiện trong Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 702/TĐ-PCCC, ngày 02/7/2015 và 981/TĐ-PCCC, ngày 11/9/2019 (bản sao y được đính kèm theo hồ sơ).
II.6	NHÀ XE 2 BÁNH B	7	270,00/ 270,00	1,34	270,00	1		270,00		270,00	270,00	270,00		1/2,6	2,96/5,66	Điều chỉnh: Hạng mục này thực tế vẫn đang tồn tại. Tuy nhiên, diện tích của hạng mục này không được tính vào mật độ xây dựng (theo 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).
II.7	BỂ NHIÊN LIỆU	8	27,00/ 27,00	0,13	27,00	1		27,00		27,00	27,00	27,00		1/3,7	3,01/6,71	Điều chỉnh: Hạng mục này thực tế vẫn đang tồn tại. Tuy nhiên, diện tích của hạng mục này không được tính vào mật độ xây dựng (theo 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).
II.8	NHÀ XE HƠI															
II.9	BỂ XỬ LÝ NƯỚC THẢI	9	24,00/ 24,00	0,12	24,00	1		24,00								Điều chỉnh: Hạng mục này trước đây chưa được thi công, và nay không có nhu cầu triển khai thêm (vì đã có hạng mục số 30).
II.10	NHÀ XE 2 BÁNH C	13	768,00/ 768,00	3,82	768,00	2		1.536,00		768,00	1.536,00	1.536,00		2/6,35	3,01/5,46	Điều chỉnh: Hạng mục này thực tế vẫn đang tồn tại. Tuy nhiên, diện tích của hạng mục này không được tính vào mật độ xây dựng (theo 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, Bảng 1.3 Phụ lục 1 bản hành kèm theo Thông tư số 06/2021/TT-BXD, ngày 30/6/2021 của Bộ xây dựng Quy định về phân cấp công trình xây dựng).
II.11	NHÀ CHỨA RÁC CÔNG NGHIỆP	14														
II.12	KHO CHỨA RÁC	15	61,90/ 61,90	0,31	61,90	1		61,90		61,90	61,90	61,90		1/6,4	3,46/9,86	Điều chỉnh: Hạng mục này thực tế vẫn đang tồn tại. Tuy nhiên, diện tích của hạng mục này không được tính vào mật độ xây dựng (theo 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).
II.13	BÃI XE 2 BÁNH (2,5mx10m)	17	275,00/ 275,00	1,37	275,00	1		275,00		25,00	25,00	25,00		1/2,6	2,63/5,26	Điều chỉnh: - Giảm 250m2 - Diện tích của hạng mục này không được tính vào mật độ xây dựng (theo 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, Bảng 1.3 Phụ lục 1 bản hành kèm theo Thông tư số 06/2021/TT-BXD, ngày 30/6/2021 của Bộ xây dựng Quy định về phân cấp công trình xây dựng).
II.14	BÃI XE 2 BÁNH D (48mx21,4m)	18	739,20/ 739,00	3,68	739,20	1		739,20								Điều chỉnh: - Tháo dỡ để xây dựng hạng mục số 31 và đường nội bộ. - Diện tích của hạng mục này không được tính vào mật độ xây dựng (theo 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, Bảng 1.3 Phụ lục 1 bản hành kèm theo Thông tư số 06/2021/TT-BXD, ngày 30/6/2021 của Bộ xây dựng Quy định về phân cấp công trình xây dựng).
II.15	MÁI CHE THƯ GIẢN CHO NHÂN VIÊN	21	7,88/ 7,88	0,04	7,88	1		7,88		(7,88)	(7,88)	(7,88)		1/4,04	3,01/7,05	Điều chỉnh: Hạng mục này thực tế vẫn đang tồn tại. Tuy nhiên, diện tích của hạng mục này không được tính vào mật độ xây dựng (theo QCVN 01:2021/BXD, ngày 05/7/2021).
II.16	MÁI CHE NHÀ BẢO VỆ	22	12,53/ 12,53	0,06	12,53	1		12,53		12,53	12,53	12,53		1/2,56	3,21/5,77	Điều chỉnh: Hạng mục này thực tế vẫn đang tồn tại. Tuy nhiên, diện tích của hạng mục này không được tính vào mật độ xây dựng (theo QCVN 01:2021/BXD, ngày 05/7/2021).
II.17	PHÒNG CHỨA RÁC SINH HOẠT	28	17,40/ 17,40	0,09	17,40	1		17,40								Điều chỉnh: Tháo dỡ để xây dựng hạng mục số 31 và đường nội bộ.
II.18	NHÀ ĐIỀU HÀNH BỂ XỬ LÝ NƯỚC THẢI NGÂM	29	33,16/ 33,16	0,16	33,16	1		33,16	Xây dựng mới theo Quyết định số 1006/KCNC-QHXDMT, ngày 06/07/2017	33,16	33,16	33,16		1/3,66	3,00/6,65	Điều chỉnh: Hạng mục này thực tế vẫn đang tồn tại. Tuy nhiên, diện tích của hạng mục này không được tính vào mật độ xây dựng (theo 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).
II.19	BỂ NHIÊN LIỆU NGÂM															
II.20	LỐI LÊN XƯỞNG HẠM ĐỂ XE	34								128,70	128,70	128,70		1/3,00	3,01/6,01	Xây dựng mới

II.21	TRAM ĐỀ GAS BẾP 10 BÌNH (50KG/BÌNH)	37								15,36	15,36		15,36	1/3,10	3,05/6,15	Xây dựng mới
B	ĐẤT CÂY XANH		4.998,60	24,86						4.732,65						Điều chỉnh: - Giảm 265.95m2. - Diện tích có sự thay đổi so với bản vẽ thẩm duyệt thiết kế PCCC do điều chỉnh cách tính diện tích chiếm đất của một số hạng mục (theo QCVN01/2021-BXD, ngày 05/7/2021).
C	ĐẤT GIAO THÔNG		5.105,03	25,38						5.136,14						Điều chỉnh:- Tăng 31.11m2.- Diện tích có sự thay đổi so với bản vẽ thẩm duyệt thiết kế PCCC do điều chỉnh cách tính diện tích chiếm đất của một số hạng mục (theo QCVN01/2021-BXD, ngày 05/7/2021).
	TỔNG CỘNG		20.110,07		9.997,00					20.110,70						
	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG TOÀN KHU		49,76%							41,01%						
	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT TOÀN KHU		0,86							1,19						

