

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

PHÒNG QUẢN LÝ QUY HOẠCH XÂY DỰNG VÀ MÔI TRƯỜNG  
BAN QUẢN LÝ KHU CÔNG NGHỆ CAO TP. HCM

THẨM ĐỊNH QUY HOẠCH

Số 17 / BC-QHXDMT

Ngày 15 tháng 02 năm 2026

THUYẾT MINH TỔNG HỢP

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 VÀ GIAI ĐOẠN II  
KHU VỰC LÔ H3-1, H3-2a, H3-2b, H4, H5 VÀ S4-1  
KHU CÔNG NGHỆ CAO, PHƯỜNG TĂNG NHƠN PHÚ,  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

TP. HỒ CHÍ MINH

NGÀY 09/02 2026

**THUYẾT MINH TỔNG HỢP**

**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 VÀ GIAI ĐOẠN II  
KHU VỰC LÔ H3-1, H3-2a, H3-2b, H4, H5 VÀ S4-1**

<b>CƠ QUAN PHÊ DUYỆT</b>	<b>BAN QUẢN LÝ KHU CÔNG NGHỆ CAO THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH</b>  <b>TRƯỞNG BAN</b> <i>Nguyễn Kỳ Phùng</i> Kèm theo Quyết định số ... 7.2.../QĐ-KCNC ngày 20/3/2026
<b>CƠ QUAN THẨM ĐỊNH</b>	<b>PHÒNG QUẢN LÝ QUY HOẠCH, XÂY DỰNG VÀ MÔI TRƯỜNG THUỘC BAN QUẢN LÝ KHU CÔNG NGHỆ CAO THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH</b> <i>Nguyễn Thị Tâm Lăng</i> Kèm theo Báo cáo số ... 1.7.../BC-QHXDMT ngày 15/1/2026
<b>CƠ QUAN TRÌNH DUYỆT</b>	<b>BAN QUẢN LÝ CÁC DỰ ÁN ĐẦU TƯ - XÂY DỰNG KHU CÔNG NGHỆ CAO THÀNH PHỐ</b>  <b>CHỦ TỊCH</b> <i>Nguyễn Ngọc Tuấn</i> Kèm theo Tờ trình số ... 7.2.../TTr-BQLCDA-QLDA ngày 09/01/2026
<b>CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH</b>	<b>BAN QUẢN LÝ CÁC DỰ ÁN ĐẦU TƯ - XÂY DỰNG KHU CÔNG NGHỆ CAO THÀNH PHỐ</b>  <b>CHỦ TỊCH</b> <i>Nguyễn Ngọc Tuấn</i> Kèm theo Tờ trình số ... 8.3.../TTr-BQLCDA-QLDA ngày 31/1/2025

## MỤC LỤC

<b>PHẦN 1. NHỮNG CĂN CỨ LẬP ĐỒ ÁN ĐIỀU CHỈNH .....</b>	<b>5</b>
1.1. Luận cứ, xác định phạm vi quy hoạch, quy mô diện tích lập điều chỉnh quy hoạch .....	5
1.1.1. Lý do lập điều chỉnh quy hoạch .....	5
1.1.2. Cơ sở nghiên cứu lập điều chỉnh quy hoạch .....	5
1.1.3. Vị trí, giới hạn và quy mô khu đất điều chỉnh quy hoạch.....	9
1.2. Phân tích, đánh giá hiện trạng .....	9
1.2.1. Điều kiện tự nhiên.....	9
1.2.1.1. Đặc điểm địa hình .....	9
1.2.1.2. Khí hậu thủy văn.....	9
1.2.2. Hiện trạng sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan và hạ tầng xã hội .....	10
1.2.3. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật và môi trường .....	10
1.3. Xác định các vấn đề cơ bản cần giải quyết .....	10
1.4. Mục tiêu điều chỉnh của đồ án quy hoạch .....	10
1.5. Các yêu cầu, định hướng chính tại quy hoạch chung đã được phê duyệt ..	11
<b>PHẦN 2. NỘI DUNG QUY HOẠCH ĐIỀU CHỈNH.....</b>	<b>13</b>
2.1. Lựa chọn chỉ tiêu đất đai, hạ tầng kỹ thuật áp dụng cho toàn khu vực lập quy hoạch. ....	13
2.2. Về các mô hình Khu dịch vụ: .....	15
2.3. Về quy hoạch sử dụng đất: .....	16
2.4. Các chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật: .....	17
2.5. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị.....	27
2.5.1. Nguyên tắc tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan .....	28
2.5.2. Các giải pháp tổ chức không gian .....	28
<b>PHẦN 3. QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT .....</b>	<b>29</b>
3.1. Giao thông: .....	29
3.2. Chuẩn bị kỹ thuật .....	29
3.3. Cấp năng lượng - chiếu sáng .....	30
3.4. Viễn thông thụ động.....	31
3.5. Cấp nước .....	33
3.6. Thoát nước thải, quản lý chất thải rắn .....	34
3.7. Giải pháp bảo vệ môi trường .....	36
<b>PHẦN 4. ĐỀ XUẤT GIẢI PHÁP VỀ VỐN VÀ TỔ CHỨC THỰC HIỆN</b>	<b>39</b>
4.1. Các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư: .....	39
4.2. Đề xuất giải pháp về nguồn vốn .....	39

4.3. Tổ chức thực hiện.....	39
<b>PHẦN 5. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ.....</b>	<b>40</b>
5.1. Kết luận:.....	40
5.2. Kiến nghị:.....	40

- Căn cứ Quyết định số 207/QĐ-KCNC ngày 23 tháng 5 năm 2025 của Ban Quản lý Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh về giao nhiệm vụ tổ chức lập, trình thẩm định Điều chỉnh cục bộ Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng khu chức năng, quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 các Khu Công nghệ cao trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh;
- Căn cứ Văn bản số 3032/SXD-QHC ngày 14 tháng 6 năm 2025 của Sở Xây dựng về việc ý kiến đối với báo cáo đề xuất chủ trương điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng của Ban Quản lý Khu Công nghệ cao đối với các Lô H3-1, H3-2a, H3-2b, H4, H5, S4-1 và lô PO;
- Căn cứ Văn bản số 974/KCNC-QHXDMT ngày 19 tháng 6 năm 2025 của Ban Quản lý Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh về việc báo cáo kết quả rà soát thực hiện 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 và Giai đoạn II Khu vực lô H3-1, H3-2a, H3-2b, H4, H5 và S4-1 Phân khu nhà ở;
- Căn cứ Văn bản số 4419/SXD-QHC ngày 28 tháng 6 năm 2025 của Sở Xây dựng về Báo cáo nội dung rà soát, đề xuất 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 và giai đoạn II tại các lô H3-1, H3-2, H3-2b, H4, H5 và S4-1;
- Căn cứ Văn bản số 4961/UBND-ĐT ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về rà soát, điều chỉnh 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 và giai đoạn II khu vực lô H3-1, H3-2, H3-2b, H4, H5 và S4-1;
- Căn cứ Văn bản số 510/UBND-KTHTĐT ngày 04 tháng 9 năm 2025 của Ủy ban nhân dân phường Tăng Nhơn Phú về việc lấy ý kiến cộng đồng dân cư về 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 và Giai đoạn II tại các lô H3-1, H3-2a, H3-2b, H4, H5 và S4-1.
- Căn cứ Văn bản số 1684/KCNC-XTĐT ngày 14 tháng 10 năm 2025 của Ban Quản lý Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh về việc ý kiến danh mục dự án thu hút đầu tư vào Khu Công nghệ cao giai đoạn 2025-2026;
- Căn cứ Văn bản số 1769/KCNC-QHXDMT ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Ban Quản lý Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh về ý kiến đối với hồ sơ thẩm định trình phê duyệt 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 và Giai đoạn II Khu vực Lô H3-1, H3-2a, H3-2b, H4 và H5 và S4-1;
- Căn cứ Văn bản số 1608/SQHKT - QHC ngày 17/12/2025 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc về việc ý kiến đối với điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh tỷ lệ 1/2000 - Giai đoạn 1 và giai đoạn II khu vực H3-1, H3-2a, H3-2b, H4, H5 và S4-1.
- Căn cứ Văn bản số 2252/KCNC-QHXDMT ngày 30 tháng 12 năm 2025 của Ban Quản lý Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh về việc chấp thuận chủ trương 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 và Giai đoạn II khu vực lô H3-1, H3-2a, H3-2b, H4, H5 và S4-1;

- Căn cứ Thông báo số 01/TB-HĐTĐQH ngày 07 tháng 01 năm 2026 của Hội đồng thẩm định về Kết luận của Trưởng ban Nguyễn Kỳ Phùng – Chủ tịch Hội đồng thẩm định tại buổi họp Hội đồng thẩm định 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 và Giai đoạn II khu vực lô H3-1, H3-2a, H3-2b, H4, H5 và S4-1;

- Căn cứ Báo cáo số 17/BC-QHXDMT ngày 05 tháng 02 năm 2026 của Phòng Quản lý Quy hoạch Xây dựng và Môi trường về Kết quả thẩm định 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 và Giai đoạn II khu vực lô H3-1, H3-2a, H3-2b, H4, H5 và S4-1;

- Căn cứ Thông báo số 148/TB-VP ngày 05 tháng 02 năm 2026 của Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố về Kết luận của Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Bùi Xuân Cường tại cuộc họp nghe báo cáo về thời hạn hiệu lực của các quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000, tỷ lệ 1/2000; quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000; quy hoạch chung xã đã được phê duyệt trên Thành phố Hồ Chí Minh.

### **1.1.3. Vị trí, giới hạn và quy mô khu đất điều chỉnh quy hoạch**

- Vị trí khu đất: Lô H3-1, H3-2a, H3-2b, H4, H5 và S4-1 Khu Công nghệ cao, phường Tăng Nhơn Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch:

+ Phía Đông Bắc: giáp đường N9 và lô H1-3;

+ Phía Đông Nam: giáp phân khu Cây xanh - mặt nước G12 và đường D5;

+ Phía Tây Nam: giáp đường Lã Xuân Oai;

+ Phía Tây Bắc : giáp Khu dân cư phường Tăng Nhơn Phú.

- Quy mô diện tích: 17,39ha.

## **1.2. Phân tích, đánh giá hiện trạng**

### **1.2.1. Điều kiện tự nhiên**

#### **1.2.1.1. Đặc điểm địa hình**

Khu đất có địa hình khá bằng phẳng.

#### **1.2.1.2. Khí hậu thủy văn**

##### **\* Địa chất thủy văn, địa chất công trình**

Khu Công nghệ cao có nhiều sông rạch chằng chịt, ăn thông với nhau và chịu ảnh hưởng trực tiếp thủy triều sông Đồng Nai. Đối với lô C1, hiện trạng không có sông rạch nào đi qua khu đất.

Mặt nước ngầm cách mặt đất từ 0,5m đến 1m.

Theo số liệu quan trắc thủy văn trên sông Đồng Nai – Sài Gòn tại trạm Phú An, mực nước cao nhất (Hmax) và mực nước thấp nhất (Hmin) tương ứng với tần suất khác như sau.

Tần xuất	1%	10%	25%	50%	75%	99%
Hmax	1,53	1,45	1,40	1,36	1,31	1,22
Hmin	-1,58	-1,93	-2,09	-2,23	-2,24	-2,50

\* Khí hậu

Khu đất quy hoạch thuộc Khu Công nghệ cao thuộc vùng khí hậu Thành phố Hồ Chí Minh, là khu vực nhiệt đới gió mùa với các đặc điểm sau:

Mùa: Một năm có hai mùa rõ rệt là mùa mưa và mùa khô. Mùa mưa từ tháng 5 đến tháng 11. Mùa khô từ tháng 12 đến tháng 4 năm sau.

Nhiệt độ: Nhiệt độ không khí trung bình năm là 28°C.

Gió: Có 02 hướng gió chính:

- + Từ tháng 04 đến tháng 10, gió chủ đạo là gió Nam – Tây Nam;
- + Từ tháng 11 đến tháng 3, gió chủ đạo là gió Bắc – Đông Nam.

Độ ẩm không khí tương đối cao, trung bình 75% và biến đổi theo mùa. Độ ẩm cao nhất vào tháng 10 là 82%, độ ẩm thấp nhất vào tháng 4 là 67%.

- + Lượng bốc hơi : từ tháng 5 đến tháng 11 là 2 - 4mm/ngày, từ tháng 12 đến tháng 4 năm sau là 4,5 – 6,5mm/ngày.

### **1.2.2. Hiện trạng sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan và hạ tầng xã hội**

- Khu vực điều chỉnh thuộc phạm vi ranh đất của Khu công nghệ cao.
- Phần lớn khu vực lập điều chỉnh là đất trống.

### **1.2.3. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật và môi trường**

- Giao thông tiếp cận chính của khu vực là trục đường Lã Xuân Oai, đường D7, đường D4 và đường N9.

### **1.3. Xác định các vấn đề cơ bản cần giải quyết**

- Hiện trạng khu vực đa phần là khu đất trống, xung quanh hầu như đã được đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật do đó thuận lợi cho việc triển khai các bước tiếp theo
- Khu đất điều chỉnh quy hoạch cục bộ nằm trong hồ sơ 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 và Giai đoạn II với chức năng là “*Khu ở chuyên gia và dịch vụ công cộng khu ở*”. Do đó, việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 nhằm tăng tính khả thi thực hiện dự án, đồng thời đáp ứng yêu cầu phát triển mới, với mục đích thu hút kêu gọi đầu tư nhiều dự án có quy mô và tiềm năng của các nhà đầu tư, góp phần chỉnh trang đô thị, phát triển hạ tầng, kinh tế xã hội của địa phương, tạo nguồn thu lâu dài cho ngân sách Nhà nước.

### **1.4. Mục tiêu điều chỉnh của đồ án quy hoạch**

- Khẳng định các tính chất, chức năng và quy mô của từng lô đất trong khu vực nghiên cứu quy hoạch, các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật kèm theo làm cơ sở cho các quy hoạch chi tiết và lập dự án đầu tư xây dựng phát triển đô thị. Tăng cao tính hiệu quả trong sử dụng đất.
- Tạo cơ sở pháp lý phục vụ công tác lập, quản lý và cấp phép xây dựng, quản lý đô thị sau quy hoạch và thu hút đầu tư.
- Đáp ứng yêu cầu phát triển mới, với mục đích thu hút kêu gọi đầu tư nhiều dự án có quy mô và tiềm năng của các nhà đầu tư có năng lực, danh tiếng quốc tế trên thế giới vào

Khu Công nghệ cao TP. HCM, đem lại nhiều thuận lợi và hiệu quả kinh tế cho Khu CNC nói riêng và Thành phố Hồ Chí Minh nói chung.

**1.5. Các yêu cầu, định hướng chính tại quy hoạch chung đã được phê duyệt**

– Khu vực lập quy hoạch nằm tại Khu Công nghệ cao thuộc Phân vùng 9 được định hướng tại Quyết định số 202/QĐ-TTg ngày 21 tháng 01 năm 2025 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt đồ án Quy hoạch chung thành phố Thủ Đức thuộc thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2040 như sau:

“- *Phân vùng số 9:*

*Thuộc các phường Hiệp Phú, Tăng Nhơn Phú A, Tăng Nhơn Phú B và một phần các phường Phước Long B, Tân Phú, Long Thạnh Mỹ, Trường Thạnh, Long Trường, Phú Hữu; được giới hạn bởi các tuyến Vành đai 2, Xa lộ Hà Nội, đường nối Vành đai 3, Vành đai 3, cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây. Quy mô diện tích khoảng 3.135 ha; quy mô đất xây dựng đô thị khoảng 3.000 - 3.050 ha; dân số đến năm 2040 dự kiến khoảng 350.000 người.*

+ *Tính chất: Là trung tâm sản xuất công nghệ cao và các khu đô thị phụ cận.*

- *Định hướng phát triển:*

+ *Tập trung phát triển Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh trở thành trung tâm đổi mới sáng tạo với các chức năng chủ yếu gồm: Sản xuất, kinh doanh sản phẩm công nghệ cao, nghiên cứu - phát triển và ứng dụng công nghệ cao, ươm tạo doanh nghiệp công nghệ cao, đào tạo nhân lực công nghệ cao.*

+ *Hoàn thiện hệ thống giao thông kết nối, chú trọng phát triển hạ tầng dịch vụ đô thị và tổ chức các khu đô thị với đa dạng loại hình nhà ở, lưu trú chất lượng cao nhằm thu hút nguồn nhân lực, đáp ứng đa dạng nhu cầu của người lao động trong khu vực.*

+ *Chỉnh trang, khuyến khích tái thiết các khu dân cư hiện hữu; hình thành các khu phức hợp đa chức năng dọc các trục giao thông chính gắn với giao thông công cộng như Võ Nguyên Giáp - Xa lộ Hà Nội, Vành đai 2, Vành đai 3, cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây. Khuyến khích chuyển đổi chức năng các cơ sở sản xuất nhỏ theo hướng bổ sung các chức năng công cộng, thương mại, dịch vụ, cây xanh công cộng phục vụ cho khu dân cư; sản xuất công nghệ cao, công nghệ tiên tiến phù hợp với các quy định về môi trường”.*

– Đồng thời phát triển Khu Công nghệ cao là một trong 11 trọng điểm với định hướng như sau:

*“Tiếp tục nâng cấp, phát triển Khu Công nghệ cao hiện hữu, quy mô khoảng 913 ha, theo hướng kết nối hoạt động sản xuất, tập trung nghiên cứu - phát triển, hoàn thiện hệ sinh thái sáng tạo để dẫn dắt trình độ công nghệ của khu vực và quốc gia; xây dựng khu Công viên Khoa học và Công nghệ Thành phố Hồ Chí Minh tại phường Long Phước với quy mô diện tích khoảng 194,8 ha. Các Khu Công nghệ cao phát triển theo hướng nghiên cứu - phát triển và ứng dụng công nghệ cao, ươm tạo doanh nghiệp công nghệ cao, đào tạo nhân lực*

*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 và Giai đoạn II  
Khu vực lô H3-1, H3-2a, H3-2b, H4, H5 và S4-1*

*công nghệ cao và sản xuất, kinh doanh sản phẩm công nghệ cao, kết hợp với dịch vụ phục vụ cho hoạt động của Khu Công nghệ cao để nâng cao sức hấp dẫn đối với người lao động trình độ cao. Tạo lập hệ sinh thái sáng tạo, kết nối hoạt động sản xuất, dịch vụ và tổ chức khu lưu trú phù hợp với mô hình sản xuất mới.”*

## **PHẦN 2. NỘI DUNG QUY HOẠCH ĐIỀU CHỈNH**

### **2.1. Lựa chọn chỉ tiêu đất đai, hạ tầng kỹ thuật áp dụng cho toàn khu vực lập quy hoạch.**

Về chức năng sử dụng đất: Đề xuất quy hoạch chức năng sử dụng đất đối với khu vực Lô H3-1, H3-2a, H3-2b, H4, H5 và S4-1 từ chức năng “*Khu ở chuyên gia và dịch vụ công cộng khu ở*” thành “*đất khu dịch vụ*” (khu T):

- Lô H3-1 (diện tích 3,64ha) và Lô H3-2a (diện tích 3,78ha) có chức năng “*đất Khu nhà ở chuyên gia*” thuộc phạm vi đồ án Quy hoạch phân khu Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh tỷ lệ 1/2000 – Giai đoạn I điều chỉnh thành chức năng “*đất Khu dịch vụ*”.

- Lô H4 (diện tích 4,36ha), Lô H5 (diện tích 4,13ha) và Lô H3-2b (diện tích 1,17ha) có chức năng “*đất Khu nhà ở chuyên gia*” và Lô S4-1 (diện tích 0,31ha) có chức năng “*đất Khu dịch vụ công cộng*” thuộc phạm vi đồ án Quy hoạch phân khu Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh tỷ lệ 1/2000 – Giai đoạn II điều chỉnh thành chức năng “*đất Khu dịch vụ*”.

*Bảng 1. Bảng so sánh chỉ tiêu sử dụng đất của lô đất trước và sau điều chỉnh cục bộ*

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 và Giai đoạn II  
Khu vực lô H3-1, H3-2a, H3-2b, H4, H5 và S4-1

BẢNG CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT VÀ CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT TRƯỚC KHI ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH PHÂN KHU KHU CÔNG NGHỆ CAO THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH TỶ LỆ 1/2000 - GIAI ĐOẠN I VÀ GIAI ĐOẠN II (KHU VỰC LÔ H3-1, H3-2a, H3-2b, H4, H5 VÀ S4-1)		BẢNG CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT VÀ CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT SAU KHI ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH PHÂN KHU KHU CÔNG NGHỆ CAO THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH TỶ LỆ 1/2000 - GIAI ĐOẠN I VÀ GIAI ĐOẠN II (KHU VỰC LÔ H3-1, H3-2a, H3-2b, H4, H5 VÀ S4-1)											
Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)	Tầng cao tối đa (tầng)/Chiều cao tối đa (m)	Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)	Tầng cao tối đa		Chiều cao tối đa (m)
											Tầng nổi (tầng)	Tầng hầm (tầng)	
H3-1	Khu ở chuyên gia	3,64	30,00	1,80	9/35	T7	Khu dịch vụ <sup>(1)</sup>	7,98 <sup>(2)</sup>	40,00	5,00	16,00	Có bố trí tầng hầm (số tầng hầm và vị trí tầng hầm được xác định cụ thể trong quy hoạch chi tiết hoặc trong hồ sơ thiết kế xây dựng).	55,00
H4	Khu ở chuyên gia	4,36	30,00	1,80	9/35	T8	Khu dịch vụ <sup>(1)</sup>	4,95 <sup>(3)</sup>	40,00	5,00	16,00		55,00
H3-2a	Khu ở chuyên gia	3,78	30,00	1,80	9/35	T9	Khu dịch vụ <sup>(1)</sup>	4,46 <sup>(4)</sup>	40,00	5,00	16,00		55,00
H3-2b	Khu ở chuyên gia	1,17	30,00	1,80	9/35								
H5	Khu ở chuyên gia	4,13	30,00	1,80	9/35								
S4-1	Khu dịch vụ công cộng khu ở	0,31	35,00	2,50	16/55								
		<b>17,39</b>						<b>17,39</b>					

(1) Khu dịch vụ (được sử dụng đất kết hợp đa mục đích) theo khoản 1 Điều 99 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai, quy định: "1. Sử dụng đất kết hợp đa mục đích là việc sử dụng một phần diện tích đất của mục đích sử dụng đất chính vào mục đích khác quy định tại Điều 218 Luật Đất đai. Mục đích sử dụng đất chính là mục đích của thửa đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, đang sử dụng đất ổn định đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận."

(2) Lô T7: Trong đó diện tích thuộc Giai đoạn 1 (Lô H3-1): 3,64 ha;  
Trong đó diện tích thuộc Giai đoạn 2 (Lô H4): 4,36 ha.

Diện tích lô T7 sau khi điều chỉnh giảm 0,02ha so với trước khi điều chỉnh vì cấp nhật đúng theo ranh giao đất Khu Công nghệ cao (phần ranh phía Tây và lộ giới đường Lã Xuân Oai), vật góc (8x8)m giao lộ Lã Xuân Oai và đường Vành đai bên ngoài Khu Công nghệ cao và vật góc (10x10)m giao lộ đường Lã Xuân Oai và đường D4.

(3) Lô T8: Trong đó diện tích thuộc Giai đoạn 1 (lô H3-2a): 3,78 ha;  
Trong đó diện tích thuộc Giai đoạn 2 (lô H3-2b): 1,17 ha.

(4) Lô T9: Trong đó diện tích thuộc Giai đoạn 2 (bao gồm lô H5 và S4-1): 4,44 ha.  
Diện tích lô T9 sau khi điều chỉnh tăng 0,02ha so với trước khi điều chỉnh vì cấp nhật đúng theo ranh giao đất Khu Công nghệ cao (lộ giới đường Lã Xuân Oai) và vật góc (10x10)m giao lộ đường Lã Xuân Oai và đường D4.

• **Chức năng và chỉ tiêu quy hoạch đề xuất điều chỉnh:**

Về chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc đề xuất điều chỉnh, Căn cứ theo Phụ lục 1\_ Danh mục Dự án thu hút vào Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh Giai đoạn 2025-2026 kèm theo Văn bản số 1684/KCNC-XTĐT ngày 14/10/2025 của Ban Quản lý Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh:

- Mật độ xây dựng:  $\leq 40\%$ ;
- Mật độ cây xanh:  $\geq 30\%$
- Tầng cao:  $\leq 16$  tầng ( $\leq 55m$ );
- Hệ số sử dụng đất tối đa:  $\leq 5,0$  lần (ưu tiên xem xét, lựa chọn các dự án đầu tư có hệ số sử dụng đất đảm bảo đạt đến mức tiệm cận tối đa hệ số sử dụng đất 5,0 lần theo quy hoạch được duyệt);

- Khoảng lùi xây dựng:

+ Lô T7:

- . Đường D4 (lộ giới 24m): tối thiểu 15m;
- . Đường Lã Xuân Oai (lộ giới 30m): tối thiểu 7m;
- . Đối với dự án liền kề: cách ranh giao đất tối thiểu 5m.

+ Lô T8:

- . Đường D4 (lộ giới 24m): tối thiểu 15m;
- . Đường D5 (lộ giới 19m): tối thiểu 10m;
- . Đường D7 (lộ giới 24m): tối thiểu 15m;
- . Đường N9 (lộ giới 16m): tối thiểu 5m.

+ Lô T9:

- . Đường D4 (lộ giới 24m): tối thiểu 15m;
- . Đường D7 (lộ giới 24m): tối thiểu 15m;
- . Đối với dự án liền kề: cách ranh giao đất tối thiểu 5m;
- . Đường Lã Xuân Oai (lộ giới 30m): tối thiểu 7m.

Căn cứ theo chỉ tiêu tương ứng với chức năng đất “*Khu dịch vụ - thương mại và hỗ trợ kỹ thuật*” quy định tại trang 19 – Thuyết minh ĐCQHCT 1/2000 Khu Công nghệ cao TP. Hồ Chí Minh Giai đoạn I tại Quyết định số 1028/QĐ-UBND ngày 16/3/2007 của UBND TP. HCM phê duyệt.

**2.2. Về các mô hình Khu dịch vụ:**

**Khu dịch vụ:** bao gồm Khu dịch vụ, Khu dịch vụ công nghệ cao, Trung tâm quản lý điều hành dịch vụ công nghệ cao, Khu bảo thuế, Khu hậu cần

+ Khu Dịch vụ được sử dụng kết hợp đa mục đích cho các hoạt động đa chức năng: sản xuất công nghệ cao nghiên cứu – triển khai, ương tạo doanh nghiệp công nghệ... Kiến trúc phục vụ các hoạt động gồm: tòa nhà thông minh (smart building) cung cấp dịch vụ mạng cao cấp, cung ứng dữ liệu, thông tin, phần mềm, hoạt động hậu cần, giao dịch, điều hành doanh nghiệp; bảo trì, sửa chữa thiết bị; dịch vụ cho thuê văn phòng giao dịch, quảng bá, chuyên giao phát minh sáng chế, chuyển giao công nghệ, giúp đăng ký sở hữu trí tuệ, kiểu dáng

công nghiệp, hội chợ triển lãm, quảng cáo các sản phẩm, dịch vụ hỗ trợ kỹ thuật cho các hoạt động sản xuất và nghiên cứu trong khu Công nghệ cao, xúc tiến công nghệ cao...

Các mô hình “*khu dịch vụ*” sẽ được nhà đầu tư đề xuất một trong những chức năng cụ thể tại Phụ lục 1\_ Danh mục dự án thu hút đầu tư vào KCNC TP. HCM Giai đoạn 2025-2026 đính kèm theo Văn bản số 1684/KCNC-XTĐT ngày 14/10/2025 của Ban Quản lý Khu Công nghệ cao TP.HCM về việc ý kiến về danh mục dự án thu hút đầu tư vào Khu Công nghệ cao Giai đoạn 2025-2026.

+ Ngoài ra, Khu dịch vụ còn có thể bố trí các điểm lưu trú tuân thủ theo các quy định về việc lưu trú tại khu CNC theo điều 22, nghị định 10/2024/NĐ-CP:

*Mục số 2.a) Khu vực lưu trú phải bố trí riêng biệt với khu sản xuất, văn phòng, bảo đảm khoảng cách an toàn về môi trường và vệ sinh, an toàn lao động theo quy định của pháp luật về xây dựng và quy định khác của pháp luật có liên quan; bảo đảm an ninh, trật tự và không ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp trong khu công nghệ cao;*

*Mục số 3.b) Người lao động là người nước ngoài được phép ở lại doanh nghiệp trong khu công nghệ cao trong thời gian không quá 30 ngày và phải thực hiện việc khai báo tạm trú theo quy định của pháp luật về nhập cảnh, xuất cảnh, quá cảnh, cư trú của người nước ngoài tại Việt Nam.*

### 2.3. Về quy hoạch sử dụng đất:

**BẢNG CÂN BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT - GIAI ĐOẠN I**

Số TT	Chức năng sử dụng đất	Theo đồ án quy hoạch được duyệt		Sau khi điều chỉnh cục bộ		Ghi chú
		Diện tích	Tỷ lệ	Diện tích	Tỷ lệ	
		(ha)	(%)	(ha)	(%)	
A	<b>Đất Khu Công nghệ cao</b>	<b>301,14</b>	<b>100</b>	<b>301,14</b>	<b>100,00</b>	
1	Khu sản xuất công nghệ cao	111,87	37,15	111,87	37,15	
2	Khu nghiên cứu – phát triển và đào tạo – vườn ươm	35,43	11,76	35,43	11,76	
3	Khu quản lý – dịch vụ công nghệ cao	22,61	7,51	30,03	9,97	Diện tích sử dụng đất Khu dịch vụ tăng 7,42ha
	<i>Trung tâm quản lý điều hành</i>	0,00		0,00		
	<i>Khu phức hợp</i>	12,73		12,73		
	<i>Khu dịch vụ thương mại và hỗ trợ kỹ thuật</i>	7,91		7,91		
	<i>Nhà văn hóa công nhân</i>	1,19		1,19		
	<i>Trụ sở Đội Cảnh sát phòng cháy chữa cháy</i>	0,78		0,78		
	<i>Khu dịch vụ</i>	0,00		7,42		

*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 và Giai đoạn II  
Khu vực lô H3-1, H3-2a, H3-2b, H4, H5 và S4-1*

4	Khu nhà ở	33,83	11,23	26,41	8,77	Diện tích sử dụng đất Khu ở chuyên gia giảm 7,42ha
	<i>Dịch vụ công cộng khu ở</i>	6,11		6,11		
	<i>Khu ở chuyên gia</i>	27,72		20,30		
5	Khu cây xanh – mặt nước	56,31	18,70	56,31	18,70	
6	Giao thông – bãi đậu xe Khu Công nghệ cao	40,57	13,47	40,57	13,47	
7	Khu hạ tầng kỹ thuật đầu mối	0,52	0,18	0,52	0,18	
<b>B</b>	<b>Đất các dự án khác nằm trong ranh 913,16ha</b>	<b>24,95</b>		<b>24,95</b>		
1	Khu tái định cư	18,76		18,76		
2	Khu di tích bên nọc	2,54		2,54		
3	Khu vực Xa lộ Hà Nội	1,23		1,23		
4	Khu vực xử lý ranh đường Vành đai Nhơn Trạch	2,42		2,42		
	<b>Tổng cộng (A+B)</b>	<b>326,09</b>		<b>326,09</b>		

**BẢNG CÂN BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT - GIAI ĐOẠN 2**

Số TT	Chức năng sử dụng đất	Theo đồ án quy hoạch được duyệt		Sau khi điều chỉnh cục bộ		Ghi chú
		Diện tích	Tỷ lệ	Diện tích	Tỷ lệ	
		(ha)	(%)	(ha)	(%)	
<b>A</b>	<b>Đất Khu Công nghệ cao</b>	<b>574,67</b>	<b>100</b>	<b>574,67</b>	<b>100</b>	
1	Khu sản xuất công nghệ cao	228,33	39,73	228,33	39,73	
2	Khu nghiên cứu – phát triển và đào tạo – vườn ươm	58,44	10,17	58,44	10,17	
3	Khu quản lý – dịch vụ công nghệ cao	14,59	2,54	24,56	4,27	Diện tích sử dụng đất Khu dịch vụ tăng 9,97ha
	<i>Trung tâm quản lý điều hành</i>	3,51		3,51		
	<i>Khu dịch vụ thương mại và hỗ trợ kỹ thuật</i>	11,08		11,08		
	<i>Khu dịch vụ</i>	0,00		9,97		
4	Khu nhà ở	28,33	4,93	18,36	3,19	Diện tích sử dụng đất Dịch vụ công cộng khu ở giảm 0,31 ha. Diện tích sử
	<i>Dịch vụ công cộng khu ở</i>	1,52		1,21		
	<i>Khu ở chuyên gia</i>	26,81		17,15		

*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 và Giai đoạn II  
Khu vực lô H3-1, H3-2a, H3-2b, H4, H5 và S4-1*

						dụng đất Khu ở chuyên gia giảm 9,66ha.
5	Khu cây xanh – mặt nước	108,66	18,91	108,66	18,91	
6	Giao thông – bãi đậu xe Khu Công nghệ cao	80,38	13,98	80,38	13,98	
7	Khu hạ tầng kỹ thuật đầu mối	6,15	1,07	6,15	1,07	
8	Khu công nghiệp hỗ trợ	29,57	5,15	29,57	5,15	
9	Khu hậu cần	3,21	0,56	3,21	0,56	
10	Khu bảo thuế	10,96	1,91	10,96	1,91	
11	Khu cảng thủy nội địa	6,05	1,05	6,05	1,05	
<b>B</b>	<b>Đất các dự án khác nằm trong ranh 913,16ha</b>	<b>12,40</b>		<b>12,40</b>		
1	Đất tôn giáo	0,29		0,29		
	Lăng ông Gò Vĩnh	0,08		0,08		
	Đình tăng Phú (trong Lô H6)	0,21		0,21		
2	Khu vực đường Vành đai trong	7,06		7,06		
3	Khu vực xử lý ranh đường Vành đai Nhỏ Trạch	2,24		2,24		
4	Khu vực ranh ảnh hưởng đến nạo vét đường thủy	2,81		2,81		
	<b>Tổng cộng (A+B)</b>	<b>587,07</b>		<b>587,07</b>		

Căn cứ theo số liệu rà soát trong Bảng cân bằng sử dụng đất 2 giai đoạn như trên, sau khi điều chỉnh số liệu thay đổi như sau:

+ Trong đó, theo quy hoạch phân khu Giai đoạn I diện tích khu ở chuyên gia giảm 7,42ha, tương ứng với việc giảm khoảng 21,9% diện tích Khu nhà ở và được chuyển đổi thành đất Khu dịch vụ.

+ Trong đó, theo quy hoạch phân khu Giai đoạn II diện tích khu ở chuyên gia giảm 9,66ha và diện tích khu dịch vụ công cộng khu ở giảm 0,31ha, tương ứng với việc giảm khoảng 35,2% diện tích Khu nhà ở và được chuyển đổi thành đất Khu dịch vụ.

#### **2.4. Các chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật:**

- Điều chỉnh giảm chỉ tiêu cấp thoát nước (từ 60 m<sup>3</sup>/ha xuống còn 20 m<sup>3</sup>/ha).
- Điều chỉnh chỉ tiêu chất thải rắn (từ 0,2 - 0,4 tấn/ha còn 0,3 tấn/ha)
- Điều chỉnh tăng chỉ tiêu cấp điện (từ 0,10 MW/ha lên 0,25 MW/ha)
- Điều chỉnh giảm chỉ tiêu viễn thông thụ động (từ 100 máy/ha xuống còn 80 máy/ha)

*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 và Giai đoạn II  
Khu vực lô H3-1, H3-2a, H3-2b, H4, H5 và S4-1*

**Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật dự kiến trước và sau điều chỉnh**

Theo đồ án quy hoạch được duyệt								Sau khi điều chỉnh cục bộ							
Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Cấp nước (m <sup>3</sup> /ha)	Thoát nước thải (m <sup>3</sup> /ha)	Chất thải rắn (tấn/ha)	Cấp điện (MW/ha)	Viễn thông (máy/ha)	Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Cấp nước (m <sup>3</sup> /ha)	Thoát nước	Chất thải rắn (tấn/ha)	Cấp điện (MW/ha)	Viễn thông (máy/ha)
H3-1	Khu nhà ở chuyên gia	3,64	60	60	0,4	0,1	100	T7	Khu dịch vụ	7,98	20	20	0,3	0,25	80
H4	Khu nhà ở chuyên gia	4,36	60	60	0,4	0,1	100								
H3-2a	Khu nhà ở chuyên gia	3,78	60	60	0,4	0,1	100	T8	Khu dịch vụ	4,95	20	20	0,3	0,25	80
H3-2b	Khu nhà ở chuyên gia	1,17	60	60	0,4	0,1	100								
H5	Khu nhà ở chuyên gia	4,13	60	60	0,4	0,1	100	T9	Khu dịch vụ	4,46	20	20	0,3	0,25	80
S4-1	Khu dịch vụ công cộng	0,31	60	60	0,2	0,1	100								
		17,39								17,39					

**Nhu cầu dùng nước – Giai đoạn I dự kiến trước và sau điều chỉnh**

Số TT	Khu vực sử dụng	Theo đồ án quy hoạch được duyệt			Sau khi điều chỉnh cục bộ			Ghi chú tăng (+), giảm (-)
		Tiêu chuẩn cấp nước	Quy mô	Lưu lượng	Tiêu chuẩn cấp nước	Quy mô	Lưu lượng	
		(m <sup>3</sup> /ha)	(ha)	(m <sup>3</sup> /ngày)	(m <sup>3</sup> /ha)	(ha)	(m <sup>3</sup> /ngày)	
1	Khu sản xuất công nghệ cao	40	111,87	4.475	40	111,87	4.475	không đổi
2	Khu nghiên cứu phát triển và đào tạo-vườn ươm	30	35,43	1.063	30	35,43	1.063	không đổi
3	Khu quản lý dịch vụ công nghệ cao	20	22,61	452	20	30,03	601	148
4	Khu nhà ở	60	27,72	1.663	60	20,3	1.218	-445
5	Khu hạ tầng kỹ	10	0,52	5	10	0,52	5	không đổi

*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 và Giai đoạn II  
Khu vực lô H3-1, H3-2a, H3-2b, H4, H5 và S4-1*

	thuật							
6	Khu dịch vụ công cộng khu ở	60	6,11	367	60	6,11	367	không đổi
	<b>Cộng</b>			<b>8.025</b>			<b>7.728</b>	<b>-297</b>
	Tưới cây, rửa đường 5%			401			386	-15
	Tồn thất 20%			1.605			1.546	-59
	<b>Tổng cộng</b>			<b>10.031</b>			<b>9.660</b>	<b>-371</b>

Nhu cầu dùng nước – Giai đoạn II dự kiến trước và sau điều chỉnh

Số TT	Khu vực sử dụng	Theo đồ án quy hoạch được duyệt			Sau khi điều chỉnh cục bộ			Ghi chú tăng (+), giảm (-)
		Tiêu chuẩn cấp nước	Quy mô	Lưu lượng	Tiêu chuẩn cấp nước	Quy mô	Lưu lượng	
		(m <sup>3</sup> /ha)	(ha)	(m <sup>3</sup> /ngày)	(m <sup>3</sup> /ha)	(ha)	(m <sup>3</sup> /ngày)	
1	Khu sản xuất công nghệ cao	40	228,33	9.133	40	228,33	9.133	không đổi
2	Khu nghiên cứu phát triển và đào tạo-vườn ươm	30	58,44	1.753	30	58,44	1.753	không đổi
3	Khu quản lý dịch vụ công nghệ cao	20	14,59	292	20	24,56	491	199
4	Khu nhà ở	60	26,81	1.609	60	17,15	1.029	-580
5	Khu hạ tầng kỹ thuật	10	6,15	62	10	6,15	62	không đổi
6	Khu công nghiệp hỗ trợ	50	29,57	1.479	50	29,57	1.479	không đổi
7	Khu hậu cần	40	3,21	128	40	3,21	128	không đổi
8	Khu bảo thuế	40	10,96	438	40	10,96	438	không đổi

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 và Giai đoạn II  
Khu vực lô H3-1, H3-2a, H3-2b, H4, H5 và S4-1

9	Khu dịch vụ công cộng khu ở	60	1,52	91	60	1,21	73	-19
	<b>Cộng</b>			<b>14.985</b>			<b>14.586</b>	<b>-399</b>
	Tưới cây, rửa đường 5%			749			729	-20
	Tồn thất 20%			2.997			2.917	-80
	<b>Tổng cộng</b>			<b>18.731</b>			<b>18.233</b>	<b>-498</b>

Nhu cầu thoát nước thải – Giai đoạn I dự kiến trước và sau điều chỉnh

Số TT	Khu vực sử dụng	Theo đồ án quy hoạch được duyệt			Sau khi điều chỉnh cục bộ			Ghi chú tăng (+), giảm (-)
		Tiêu chuẩn thoát nước	Quy mô	Lưu lượng	Tiêu chuẩn thoát nước	Quy mô	Lưu lượng	
		(m <sup>3</sup> /ha)	(ha)	(m <sup>3</sup> /ngày)	(m <sup>3</sup> /ha)	(ha)	(m <sup>3</sup> /ngày)	
1	Khu sản xuất công nghệ cao	40	111,87	4.475	40	111,87	4.475	không đổi
2	Khu nghiên cứu phát triển và đào tạo-vườn ươm	30	35,43	1.063	30	35,43	1.063	không đổi
3	Khu quản lý dịch vụ công nghệ cao	20	22,61	452	20	30,03	601	148
4	Khu nhà ở	60	27,72	1.663	60	20,3	1.218	-445
5	Khu hạ tầng kỹ thuật	10	0,52	5	10	0,52	5	không đổi
6	Khu dịch vụ công cộng khu ở	60	6,11	367	60	6,11	367	không đổi
	<b>Cộng</b>			<b>8.025</b>			<b>7.728</b>	<b>-297</b>

*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 và Giai đoạn II  
Khu vực lô H3-1, H3-2a, H3-2b, H4, H5 và S4-1*

**Nhu cầu thoát nước thải – Giai đoạn II dự kiến trước và sau điều chỉnh**

Số TT	Khu vực sử dụng	Theo đồ án quy hoạch được duyệt			Sau khi điều chỉnh cục bộ			Ghi chú tăng (+), giảm (-)
		Tiêu chuẩn thoát nước	Quy mô	Lưu lượng	Tiêu chuẩn thoát nước	Quy mô	Lưu lượng	
		(m <sup>3</sup> /ha)	(ha)	(m <sup>3</sup> /ngày)	(m <sup>3</sup> /ha)	(ha)	(m <sup>3</sup> /ngày)	
1	Khu sản xuất công nghệ cao	40	228,33	9.133	40	228,33	9.133	không đổi
2	Khu nghiên cứu phát triển và đào tạo-vườn ươm	30	58,44	1.753	30	58,44	1.753	không đổi
3	Khu quản lý dịch vụ công nghệ cao	20	14,59	292	20	24,56	491	199
4	Khu nhà ở	60	26,81	1.609	60	17,15	1.029	-580
5	Khu hạ tầng kỹ thuật	10	6,15	62	10	6,15	62	không đổi
6	Khu công nghiệp hỗ trợ	50	29,57	1.479	50	29,57	1.479	không đổi
7	Khu hậu cần	40	3,21	128	40	3,21	128	không đổi
8	Khu bảo thuế	40	10,96	438	40	10,96	438	không đổi
9	Khu dịch vụ công cộng khu ở	60	1,52	91	60	1,21	73	-19
	<b>Cộng</b>			<b>14.985</b>			<b>14.586</b>	<b>-399</b>

**Nhu cầu chất thải rắn – Giai đoạn I dự kiến trước và sau điều chỉnh**

Số TT	Khu vực sử dụng	Theo đồ án quy hoạch được duyệt	Sau khi điều chỉnh cục bộ	Ghi chú tăng (+),
-------	-----------------	---------------------------------	---------------------------	-------------------

*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 và Giai đoạn II  
Khu vực lô H3-1, H3-2a, H3-2b, H4, H5 và S4-1*

		Tiêu chuẩn rác thải	Quy mô	Rác thải	Tiêu chuẩn rác thải	Quy mô	Rác thải	giảm (-)
		(tấn/ha)	(ha)	(tấn)	(tấn/ha)	(ha)	(tấn)	
1	Khu sản xuất công nghệ cao	0,3	111,87	33,6	0,3	111,87	33,6	không đổi
2	Khu nghiên cứu phát triển và đào tạo-vườn ươm	0,2	35,43	7,1	0,2	35,43	7,1	không đổi
3	Khu quản lý dịch vụ công nghệ cao	0,2	22,61	4,5	0,2	30,03	6,0	1,5
4	Khu nhà ở	0,4	27,72	11,1	0,4	20,3	8,1	-3,0
5	Khu hạ tầng kỹ thuật	0,2	0,52	0,1	0,2	0,52	0,1	không đổi
6	Khu dịch vụ công cộng khu ở	0,2	6,11	1,2	0,2	6,11	1,2	không đổi
	<b>Cộng</b>			<b>57,6</b>			<b>56,1</b>	<b>-1,5</b>

Nhu cầu chất thải rắn – Giai đoạn II dự kiến trước và sau điều chỉnh

Số TT	Khu vực sử dụng	Theo đồ án quy hoạch được duyệt			Sau khi điều chỉnh cục bộ			Ghi chú tăng (+), giảm (-)
		Tiêu chuẩn rác thải	Quy mô	Rác thải	Tiêu chuẩn rác thải	Quy mô	Rác thải	
		(tấn/ha)	(ha)	(tấn)	(tấn/ha)	(ha)	(tấn)	
1	Khu sản xuất công nghệ cao	0,3	228,33	68,5	0,3	228,33	68,5	không đổi
2	Khu nghiên cứu phát triển và đào tạo-vườn ươm	0,2	58,44	11,7	0,2	58,44	11,7	không đổi
3	Khu quản lý dịch vụ công nghệ cao	0,2	14,59	2,9	0,2	24,56	4,9	2
4	Khu nhà ở	0,4	26,81	10,7	0,4	17,15	6,9	-3,9
5	Khu hạ tầng	0,2	6,15	1,2	0,2	6,15	1,2	không đổi

*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 và Giai đoạn II  
Khu vực lô H3-1, H3-2a, H3-2b, H4, H5 và S4-1*

	kỹ thuật							
6	Khu công nghiệp hỗ trợ	0,3	29,57	8,9	0,3	29,57	8,9	không đổi
7	Khu hậu cần	0,2	3,21	0,6	0,2	3,21	0,6	không đổi
8	Khu bảo thuế	0,2	10,96	2,2	0,2	10,96	2,2	không đổi
9	Khu dịch vụ công cộng khu ở	0,2	1,52	0,3	0,2	1,21	0,2	-0,1
	<b>Cộng</b>			<b>107,1</b>			<b>105,1</b>	<b>-2</b>

**Nhu cầu cấp điện – Giai đoạn I dự kiến trước và sau điều chỉnh**

Số TT	Khu vực sử dụng	Theo đồ án quy hoạch được duyệt			Sau khi điều chỉnh cục bộ			Ghi chú tăng (+), giảm (-)
		Tiêu chuẩn cấp điện	Quy mô	Công suất	Tiêu chuẩn cấp điện	Quy mô	Công suất	
		(MW/ha)	(ha)	(MW)	(MW/ha)	(ha)	(MW)	
1	Khu sản xuất công nghệ cao	0,3	111,87	33,56	0,3	111,87	33,56	không đổi
2	Khu nghiên cứu phát triển và đào tạo-vườn ươm	0,3	35,43	10,63	0,3	35,43	10,63	không đổi
3	Khu quản lý dịch vụ công nghệ cao	0,25	22,61	5,65	0,25	30,03	7,51	1,86
4	Khu nhà ở	0,1	27,72	2,77	0,1	20,3	2,03	-0,74
5	Khu hạ tầng kỹ thuật	0,08	0,52	0,04	0,08	0,52	0,04	không đổi
6	Khu dịch vụ công cộng khu ở	0,1	6,11	0,61	0,1	6,11	0,61	không đổi
7	Khu công viên cây xanh mặt nước	0,02	56,31	1,13	0,02	56,31	1,13	không đổi
8	Giao thông, bãi đậu xe	0,03	40,57	1,22	0,03	40,57	1,22	không đổi
	<b>Cộng</b>			<b>55,61</b>			<b>56,72</b>	<b>1,11</b>

**Ghi chú:**

- Tổng nhu cầu cấp điện của Giai Đoạn I là 55,61 MW (sẽ tính đến dự phòng phụ tải phát triển 5% và tổn hao 10%). Như vậy phần nhu cầu cấp điện của Giai Đoạn I đã dự phòng phát triển 5% tương ứng với 2,78 MW  
 ==> Sau khi điều chỉnh tổng nhu cầu cấp điện tăng 1,11 MW so với trước khi điều chỉnh. Nhu cầu tăng thêm sau khi điều chỉnh chỉ chiếm khoảng 39,93% tổng nhu cầu dự phòng phát triển toàn khu Công nghệ cao trong Giai đoạn I.

**Nhu cầu cấp điện – Giai đoạn II dự kiến trước và sau điều chỉnh**

Số TT	Khu vực sử dụng	Theo đồ án quy hoạch được duyệt			Sau khi điều chỉnh cục bộ			Ghi chú tăng (+), giảm (-)
		Tiêu chuẩn cấp điện	Quy mô	Công suất	Tiêu chuẩn cấp điện	Quy mô	Công suất	
		(MW/ha)	(ha)	(MW)	(MW/ha)	(ha)	(MW)	
1	Khu sản xuất công nghệ cao	0,3	228,33	68,50	0,3	228,33	68,50	không đổi
2	Khu nghiên cứu phát triển và đào tạo-vườn ươm	0,3	58,44	17,53	0,3	58,44	17,53	không đổi
3	Khu quản lý dịch vụ công nghệ cao	0,25	14,59	3,65	0,25	24,56	6,14	2,49
4	Khu nhà ở	0,1	26,81	2,68	0,1	17,15	1,72	-0,97
5	Khu hạ tầng kỹ thuật	0,08	6,15	0,49	0,08	6,15	0,49	không đổi
6	Khu công nghiệp hỗ trợ	0,3	29,57	8,87	0,3	29,57	8,87	không đổi
7	Khu hậu cần	0,25	3,21	0,80	0,25	3,21	0,80	không đổi
8	Khu bảo thuế	0,25	10,96	2,74	0,25	10,96	2,74	không đổi
9	Khu dịch vụ công cộng khu ở	0,1	1,52	0,15	0,1	1,21	0,12	-0,03
10	Khu công viên cây xanh mặt nước	0,02	108,66	2,17	0,02	108,66	2,17	không đổi
11	Giao thông, bãi đậu xe	0,03	80,38	2,41	0,03	80,38	2,41	không đổi
	<b>Cộng</b>			<b>110,00</b>			<b>111,50</b>	<b>1,50</b>

**Ghi chú:**

-Tổng nhu cầu cấp điện của Giai Đoạn II là 110 MW (sẽ tính đến dự phòng phụ tải phát triển 5% và tổn hao 10%). Như vậy phần nhu cầu cấp điện của Giai Đoạn II đã dự phòng phát triển 5% tương ứng với 5,5 MW

==> Sau khi điều chỉnh tổng nhu cầu cấp điện tăng 1,50 MW so với trước khi điều chỉnh. Nhu cầu tăng thêm sau khi điều chỉnh chỉ chiếm khoảng 27,27% tổng nhu cầu dự phòng phát triển toàn khu Công nghệ cao trong Giai đoạn II.

Do nhu cầu của các nhà đầu tư trong Khu Công Nghệ Cao về điện năng cần được cung cấp rất cao. Do đó khi đang xét cho cục bộ một khu vực thì nhu cầu cấp điện theo quy hoạch trước đây vẫn đảm bảo, tuy nhiên về lâu dài khi có nhiều nhà đầu tư cùng vào đầu tư cho Khu Công Nghệ Cao thì nhu cầu cấp điện sẽ không đảm bảo.

Ban quản lý Khu Công Nghệ Cao đã phối hợp với Điện Lực Thành phố đi khảo sát hiện trạng cấp điện của khu vực và đã có đưa ra lộ trình đảm bảo khả năng cấp điện trong tương lai cho các dự án sử dụng điện với công suất cực lớn.

Trong tương lai khi đã xác định được nhà đầu tư và biết được nhu cầu sử dụng điện cụ thể thì nhà đầu tư được đề xuất đầu tư Trạm điện 110kV để cấp trực tiếp cho dự án. Điện Lực Thành Phố sẽ phối hợp với các nhà đầu tư để có thể đảm bảo mạng lưới hệ thống cấp điện có thể đến được dự án mà không làm quá tải hệ thống khung cấp điện chung của Khu Công Nghệ Cao.

Nhu cầu viễn thông thụ động – Giai đoạn I dự kiến trước và sau điều chỉnh

Số TT	Khu vực sử dụng	Theo đồ án quy hoạch được duyệt			Sau khi điều chỉnh cục bộ			Ghi chú tăng (+), giảm (-)
		Tiêu chuẩn viễn thông	Quy mô	Nhu cầu	Tiêu chuẩn viễn thông	Quy mô	Nhu cầu	
		(máy/ha)	(ha)	(máy)	(máy/ha)	(ha)	(máy)	
1	Khu sản xuất công nghệ cao	15	111,87	1678	15	111,87	1678	không đổi
2	Khu nghiên cứu phát triển và đào tạo-vườn ươm	30	35,43	1063	30	35,43	1063	không đổi
3	Khu quản lý dịch vụ công nghệ cao	15	22,61	339	15	30,03	450	111
4	Khu nhà ở	100	27,72	2772	100	20,3	2030	-742
5	Khu hạ tầng kỹ thuật	2	0,52	1	2	0,52	1	không đổi

*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 và Giai đoạn II  
Khu vực lô H3-1, H3-2a, H3-2b, H4, H5 và S4-1*

6	Khu dịch vụ công cộng khu ở	80	6,11	489	80	6,11	489	không đổi
	<b>Cộng</b>			<b>6342</b>			<b>5711</b>	<b>-631</b>

Nhu cầu viễn thông thụ động – Giai đoạn II dự kiến trước và sau điều chỉnh

Số TT	Khu vực sử dụng	Theo đồ án quy hoạch được duyệt			Sau khi điều chỉnh cục bộ			Ghi chú tăng (+), giảm (-)
		Tiêu chuẩn viễn thông	Quy mô	Nhu cầu	Tiêu chuẩn viễn thông	Quy mô	Nhu cầu	
		(máy/ha)	(ha)	(máy)	(máy/ha)	(ha)	(máy)	
1	Khu sản xuất công nghệ cao	15	228,33	3425	15	228,33	3425	không đổi
2	Khu nghiên cứu phát triển và đào tạo-vườn ươm	30	58,44	1753	30	58,44	1753	không đổi
3	Khu quản lý dịch vụ công nghệ cao	15	14,59	219	15	24,56	368	150
4	Khu nhà ở	100	26,81	2681	100	17,15	1715	-966
5	Khu hạ tầng kỹ thuật	2	6,15	12	2	6,15	12	không đổi
6	Khu công nghiệp hỗ trợ	15	29,57	444	15	29,57	444	không đổi
7	Khu hậu cần	15	3,21	48	15	3,21	48	không đổi
8	Khu bảo thuế	50	10,96	548	50	10,96	548	không đổi
9	Khu dịch vụ công cộng khu ở	80	1,52	122	80	1,21	97	-25
	<b>Cộng</b>			<b>9252</b>			<b>8410</b>	<b>-841</b>

Về mạng lưới hệ thống đường giao thông và mạng lưới hạ tầng kỹ thuật vẫn giữ nguyên, không thay đổi so với 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 1 và Giai đoạn II.

### 2.5. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị

### **2.5.1. Nguyên tắc tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan**

- Đảm bảo phù hợp chiến lược và cấu trúc phát triển chung của toàn Khu Công nghệ cao, đảm bảo khớp nối về mặt tổ chức không gian và hạ tầng kỹ thuật giữa khu vực lập quy hoạch và các khu vực lân cận, đảm bảo tính hiệu quả, đồng bộ và bền vững.

- Tạo dựng môi trường cảnh quan cây xanh và không gian mở trong khu quy hoạch thân thiện và phù hợp với khí hậu địa phương. Tổ chức cây xanh và đường đi bộ, không gian mở kết hợp với các tuyến giao thông tạo thành tuyến không gian cảnh quan cây xanh liên hoàn.

- Bố trí đề xuất và nghiên cứu kết hợp các loại hình công trình đa dạng, hiện đại; sử dụng màu sắc chất liệu công trình thân thiện với môi trường, hài hòa, tiết kiệm năng lượng, phù hợp khí hậu khu vực.

- Không gian kiến trúc của từng tuyến, trục có các giải pháp riêng phù hợp với tính chất của khu vực nhưng không làm ảnh hưởng đến không gian chung của đô thị. Ngoài việc tổ chức không gian theo các tuyến trục, còn tổ chức không gian tại các điểm nhấn cảnh quan, điểm nhấn công trình.

- Bảo đảm môi trường làm việc, học tập, nghỉ ngơi tại chỗ tiện nghi, đạt chất lượng cao bằng việc tổ chức không gian công trình và phân bố không gian mở một cách phù hợp.

### **2.5.2. Các giải pháp tổ chức không gian**

- Tuân thủ các yêu cầu, quy định được xác lập theo Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, các quy định hiện hành của Nhà nước và Thành phố đối với các công trình có liên quan.

- Giải pháp tổ chức không gian kiến trúc trong toàn bộ khu vực điều chỉnh cục bộ quy hoạch được đề xuất chủ đạo là công trình dịch vụ với các lĩnh vực đa dạng.

- Trong công trình được tổ chức hệ thống đường vào kết hợp cây xanh sân vườn đảm bảo kết nối hài hòa với không gian cây xanh công cộng, đóng góp vào cảnh quan khu vực. Lưu ý giải pháp tổ chức hình khối công trình và màu sắc để phù hợp với các khu nhà ở hiện hữu lân cận.

### **2.5.3. Xác định vị trí, quy mô công trình ngầm**

- Khu vực lập quy hoạch có bố trí tầng hầm, số tầng hầm dựa theo giai đoạn triển khai Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.

## PHẦN 3. QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT

### 3.1. Giao thông:

Bảng thống kê lộ giới đường trước khi điều chỉnh

STT	Tên đường	Giới hạn		Lộ giới (m)	Chiều dài (m)	Chiều rộng		
		Từ	Đến			Via hè trái (m)	Mặt đường và giải phân cách (m)	Via hè phải (m)
1	Đường D4	Đường Lã Xuân Oai	Đường N9	24,0	457	8,0	8,0	8,0
2	Đường D5	Đường D7	Đường N9	19,0	231	8,0	8,0	3,0
3	Đường D7	Đường D4	Đường D5	24,0	232	8,0	8,0	8,0
3	Đường N9	Đường D4	Đường D5	16,0	231	4,0	8,0	4,0

Bảng thống kê lộ giới đường sau khi điều chỉnh

STT	Tên đường	Giới hạn		Lộ giới (m)	Chiều dài (m)	Chiều rộng		
		Từ	Đến			Via hè trái (m)	Mặt đường và giải phân cách (m)	Via hè phải (m)
1	Đường D4	Đường Lã Xuân Oai	Đường N9	24,0	457	8,0	8,0	8,0
2	Đường D5	Đường D7	Đường N9	19,0	231	8,0	8,0	3,0
3	Đường D7	Đường D4	Đường D5	24,0	232	8,0	8,0	8,0
3	Đường N9	Đường D4	Đường D5	16,0	231	4,0	8,0	4,0

Sau khi điều chỉnh chức năng sử dụng đất đối với Khu vực Lô H3-1, H3-2a, H3-2b, H4, H5 và S4-1 từ chức năng “*Khu ở chuyên gia và dịch vụ công cộng khu ở*” thành “*Khu dịch vụ*” (Khu T), đồ án điều chỉnh cục bộ không làm ảnh hưởng, thay đổi về bề rộng các tuyến đường tiếp giáp các khu đất so với các đồ án quy hoạch Giai đoạn I và Giai đoạn II của khu Công nghệ cao đã phê duyệt.

### 3.2. Chuẩn bị kỹ thuật

Sau khi điều chỉnh chức năng sử dụng đất đối với Khu vực Lô H3-1, H3-2a, H3-2b, H4, H5 và S4-1 từ chức năng “*Khu ở chuyên gia và dịch vụ công cộng khu ở*”

thành “Khu dịch vụ” (Khu T), đồ án điều chỉnh cục bộ không làm ảnh hưởng, thay đổi về cao độ nền và hệ thống thoát nước mưa toàn so với các đồ án quy hoạch Giai đoạn I và Giai đoạn II của khu Công nghệ cao đã phê duyệt.

### 3.3. Cấp năng lượng - chiếu sáng

Bảng nhu cầu cấp điện trước khi điều chỉnh

Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Chỉ tiêu cấp điện		Nhu cầu (kW)
			Chỉ tiêu	Đơn vị	
H3-1	Khu ở chuyên gia	3,64	100	kW/ha	364
H4	Khu ở chuyên gia	4,36	100	kW/ha	436
H3-2a	Khu ở chuyên gia	3,78	100	kW/ha	378
H3-2b	Khu ở chuyên gia	1,17	100	kW/ha	117
H5	Khu ở chuyên gia	4,13	100	kW/ha	413
S4-1	Khu dịch vụ công cộng khu ở	0,31	100	kW/ha	31
<b>Tổng</b>		<b>17,39</b>			<b>1739,0</b>

*Ghi chú*

1. Các Khu ký hiệu H3-1, H3-2a thuộc giai đoạn 1 và H3-2b, H4, H5, S4-1 thuộc giai đoạn 2 (căn cứ QĐPD 1028/QĐ-UBND ngày 16/03/2007, QĐPD 2376/QĐ-UBND ngày 12/05/2016 và căn cứ QĐPD 5625/QĐ-UBND ngày 09/12/2009, QĐPD 4581/QĐ-UBND ngày 01/09/2016 và căn cứ QĐPD 1753/QĐ-UBND ngày 08/04/2008)

+ Khu nhà ở chuyên gia: 100 kW/ha

+ Khu dịch vụ công cộng khu ở: 100 kW/ha

+ Tổng nhu cầu cấp điện của cả 2 Giai Đoạn là 185,34 MW (trong đó có tính đến dự phòng phụ tải phát triển 5% và tổn hao 10%)

==> Như vậy phân nhu cầu cấp điện của cả 2 Giai Đoạn đã dự phòng phát triển 5% tương ứng với 9,267 MW (9.267 kW)

Bảng nhu cầu cấp điện sau khi điều chỉnh

Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Chỉ tiêu cấp điện		Nhu cầu (kW)
			Chỉ tiêu	Đơn vị	
T7	Khu dịch vụ <sup>(1)</sup>	7,98	250	kW/ha	1995
T8	Khu dịch vụ <sup>(1)</sup>	4,95	250	kW/ha	1237,5

*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 và Giai đoạn II  
Khu vực lô H3-1, H3-2a, H3-2b, H4, H5 và S4-1*

T9	Khu dịch vụ <sup>(1)</sup>	4,46	250	kW/ha	1115
<b>Tổng</b>		<b>17,39</b>			<b>4347,5</b>
<i>Ghi chú</i>					
<p>1. Các Khu ký hiệu T7, T8, T9 thuộc cả giai đoạn 1 và giai đoạn 2 (căn cứ QĐPD 1028/QĐ-UBND ngày 16/03/2007, QĐPD 2376/QĐ-UBND ngày 12/05/2016 và căn cứ QĐPD 5625/QĐ-UBND ngày 09/12/2009, QĐPD 4581/QĐ-UBND ngày 01/09/2016 và căn cứ QĐPD 1753/QĐ-UBND ngày 08/04/2008)</p> <p>+ Khu dịch vụ công nghệ cao: 250 kW/ha</p> <p>+ Tổng nhu cầu cấp điện của cả 2 Giai Đoạn là 185,34 MW (trong đó có tính đến dự phòng phụ tải phát triển 5% và tổn hao 10%)</p> <p>==&gt; Như vậy phân nhu cầu cấp điện của cả 2 Giai Đoạn đã dự phòng phát triển 5% tương ứng với 9,267 MW (9.267 kW)</p> <p>2. Theo QCVN 01: 2021/BXD chỉ tiêu cấp điện cho sản xuất công nghiệp, kho tàng</p> <p>+ Sản xuất công nghiệp <math>\geq 120</math> kW/ha (tùy thuộc vào loại hình công nghiệp chỉ tiêu cấp điện sẽ thay đổi)</p> <p>+ Kho tàng: 50 kW/ha</p> <p>==&gt; Chọn chỉ tiêu cấp điện là 250 kW/ha</p>					

Theo bảng tính toán nhu cầu cấp điện thì tổng nhu cầu cấp điện tại khu vực điều chỉnh cục bộ trước khi điều chỉnh là **1739 kW** và tổng nhu cầu cấp điện theo phương án điều chỉnh cục bộ đang đề xuất là **4347,5 kW** (tăng **2608,5 kW** so với trước khi điều chỉnh). Nhu cầu tăng thêm sau khi điều chỉnh chỉ chiếm khoảng 28,14% tổng nhu cầu dự phòng phát triển toàn khu Công nghệ cao trong cả 2 Giai đoạn.

Như vậy nội dung cấp năng lượng và chiếu sáng của khu vực điều chỉnh cục bộ không làm quá tải hệ thống Cấp năng lượng và chiếu sáng so với các đồ án quy hoạch Giai đoạn I và Giai đoạn II của khu Công nghệ cao đã phê duyệt.

Trong tương lai khi đã xác định được nhà đầu tư và biết được nhu cầu sử dụng điện cụ thể thì nhà đầu tư được đề xuất đầu tư Trạm điện 110kV để cấp trực tiếp cho dự án. Điện Lực Thành Phố sẽ phối hợp với các nhà đầu tư để có thể đảm bảo mạng lưới hệ thống cấp điện có thể đến được dự án mà không làm quá tải hệ thống khung cấp điện chung của Khu Công Nghệ Cao.

### 3.4. Viễn thông thụ động

Bảng nhu cầu viễn thông thụ động trước khi điều chỉnh

Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Chỉ tiêu viễn thông		Nhu cầu (máy)
			Chỉ tiêu	Đơn vị	
H3-1	Khu ở chuyên gia	3,64	100	máy/ha	364
H4	Khu ở chuyên gia	4,36	100	máy/ha	436

*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 và Giai đoạn II  
Khu vực lô H3-1, H3-2a, H3-2b, H4, H5 và S4-1*

H3-2a	Khu ở chuyên gia	3,78	100	máy/ha	378
H3-2b	Khu ở chuyên gia	1,17	100	máy/ha	117
H5	Khu ở chuyên gia	4,13	100	máy/ha	413
S4-1	Khu dịch vụ công cộng khu ở	0,31	80	máy/ha	25
<b>Tổng</b>		<b>17,39</b>			<b>1733</b>
<i>Ghi chú</i>					
<p>1. Các Khu ký hiệu H3-1, H3-2a thuộc giai đoạn 1 và H3-2b, H4, H5, S4-1 thuộc giai đoạn 2 (căn cứ QĐPD 1028/QĐ-UBND ngày 16/03/2007, QĐPD 2376/QĐ-UBND ngày 12/05/2016 và căn cứ QĐPD 5625/QĐ-UBND ngày 09/12/2009, QĐPD 4581/QĐ-UBND ngày 01/09/2016 và căn cứ QĐPD 1753/QĐ-UBND ngày 08/04/2008)</p> <p>+ Khu nhà ở chuyên gia: 100 máy/ha + Khu dịch vụ: 80 máy/ha</p>					

Bảng nhu cầu viễn thông thụ động sau khi điều chỉnh

Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Chỉ tiêu viễn thông		Nhu cầu (máy)
			Chỉ tiêu	Đơn vị	
T7	Khu dịch vụ <sup>(1)</sup>	7,98	80	máy/ha	638
T8	Khu dịch vụ <sup>(1)</sup>	4,95	80	máy/ha	396
T9	Khu dịch vụ <sup>(1)</sup>	4,46	80	máy/ha	357
<b>Tổng</b>		<b>17,39</b>			<b>1391</b>
<i>Ghi chú</i>					
<p>1. Các Khu ký hiệu T7, T8, T9 thuộc cả giai đoạn 1 và giai đoạn 2 (căn cứ QĐPD 1028/QĐ-UBND ngày 16/03/2007, QĐPD 2376/QĐ-UBND ngày 12/05/2016 và căn cứ QĐPD 5625/QĐ-UBND ngày 09/12/2009, QĐPD 4581/QĐ-UBND ngày 01/09/2016 và căn cứ QĐPD 1753/QĐ-UBND ngày 08/04/2008)</p> <p>+ Khu dịch vụ: 80 máy/ha</p> <p>2. Theo QCVN 01: 2021/BXD chỉ tiêu viễn thông: không có ==&gt; Chọn chỉ tiêu viễn thông là 80 máy/ha</p>					

Theo bảng tính toán nhu cầu viễn thông thụ động thì tổng nhu cầu viễn thông thụ động tại khu vực điều chỉnh cục bộ trước khi điều chỉnh là **1733 máy** và tổng nhu cầu viễn thông thụ động theo phương án điều chỉnh cục bộ đang đề xuất là **1391 máy** (giảm **342 máy** so với trước khi điều chỉnh).

Như vậy nội dung viên thông thụ động của khu vực điều chỉnh cục bộ không làm quá tải hệ thống viên thông thụ động so với các đồ án quy hoạch Giai đoạn I và Giai đoạn II của khu Công nghệ cao đã phê duyệt.

### 3.5. Cấp nước

Bảng nhu cầu cấp nước trước khi điều chỉnh

Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Chỉ tiêu cấp nước			Nhu cầu (m <sup>3</sup> )
			Chỉ tiêu	Đơn vị	Hệ số không điều hòa	
H3-1	Khu ở chuyên gia	3,64	60	m <sup>3</sup> /ha-ngày	1	218,4
H4	Khu ở chuyên gia	4,36	60	m <sup>3</sup> /ha-ngày		261,6
H3-2a	Khu ở chuyên gia	3,78	60	m <sup>3</sup> /ha-ngày		226,8
H3-2b	Khu ở chuyên gia	1,17	60	m <sup>3</sup> /ha-ngày		70,2
H5	Khu ở chuyên gia	4,13	60	m <sup>3</sup> /ha-ngày		247,8
S4-1	Khu dịch vụ công cộng khu ở	0,31	60	m <sup>3</sup> /ha-ngày		18,6
<b>Tổng</b>		<b>17,39</b>				<b>1.043,4</b>
<i>Ghi chú</i>						
1. Các Khu ký hiệu H3-1, H3-2a thuộc giai đoạn 1 và H3-2b, H4, H5, S4-1 thuộc giai đoạn 2 (căn cứ QĐPD 1028/QĐ-UBND ngày 16/03/2007, QĐPD 2376/QĐ-UBND ngày 12/05/2016 và căn cứ QĐPD 5625/QĐ-UBND ngày 09/12/2009, QĐPD 4581/QĐ-UBND ngày 01/09/2016 và căn cứ QĐPD 1753/QĐ-UBND ngày 08/04/2008)						
+ Khu nhà ở chuyên gia: 60 m <sup>3</sup> /ha- ngày						
+ Khu dịch vụ công cộng khu ở: 60 m <sup>3</sup> /ha-ngày						

Bảng nhu cầu cấp nước sau khi điều chỉnh

Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Chỉ tiêu cấp nước			Nhu cầu (m <sup>3</sup> )
			Chỉ tiêu	Đơn vị	Hệ số không điều hòa	
T7	Khu dịch vụ <sup>(1)</sup>	7,98	20	m <sup>3</sup> /ha-ngày	1	159,6

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 và Giai đoạn II  
Khu vực lô H3-1, H3-2a, H3-2b, H4, H5 và S4-1

T8	Khu dịch vụ <sup>(1)</sup>	4,95	20	m3/ha- ngày	99,0
T9	Khu dịch vụ <sup>(1)</sup>	4,46	20	m3/ha- ngày	89,2
Tổng		<b>17,39</b>			<b>347,8</b>
<i>Ghi chú</i>					
<p>1. Các Khu ký hiệu T7, T8, T9 thuộc cả giai đoạn 1 và giai đoạn 2 (căn cứ QĐPD 1028/QĐ-UBND ngày 16/03/2007, QĐPD 2376/QĐ-UBND ngày 12/05/2016 và căn cứ QĐPD 5625/QĐ-UBND ngày 09/12/2009, QĐPD 4581/QĐ-UBND ngày 01/09/2016 và căn cứ QĐPD 1753/QĐ-UBND ngày 08/04/2008)</p> <p>+ Khu dịch vụ công nghệ cao: 20 m3/ha-ngày</p> <p>2. Theo QCVN 01: 2021/BXD chỉ tiêu cấp nước cho các khu công nghiệp tập trung <math>\geq 20</math> m3/ha-ngày</p> <p>==&gt; Chọn chỉ tiêu cấp nước là 20 m3/ha-ngày</p>					

Theo bảng tính toán nhu cầu cấp nước thì tổng nhu cầu cấp nước tại khu vực điều chỉnh cục bộ trước khi điều chỉnh là **1043,4 m<sup>3</sup>** và tổng nhu cầu cấp nước theo phương án điều chỉnh cục bộ đang đề xuất là **347,8 m<sup>3</sup>** (giảm **695,6 m<sup>3</sup>** so với trước khi điều chỉnh).

Như vậy nội dung cấp nước của khu vực điều chỉnh cục bộ không làm quá tải hệ thống cấp nước so với các đề án quy hoạch Giai đoạn I và Giai đoạn II của khu Công nghệ cao đã phê duyệt.

### 3.6. Thoát nước thải, quản lý chất thải rắn

Bảng nhu cầu thoát nước thải, chất thải rắn trước khi điều chỉnh

Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Chỉ tiêu thoát nước thải		Nhu cầu (m3)
			Chỉ tiêu	Đơn vị	
H3-1	Khu ở chuyên gia	3,64	60	m3/ha-ngày	218,4
H4	Khu ở chuyên gia	4,36	60	m3/ha-ngày	261,6
H3-2a	Khu ở chuyên gia	3,78	60	m3/ha-ngày	226,8
H3-2b	Khu ở chuyên gia	1,17	60	m3/ha-ngày	70,2
H5	Khu ở chuyên gia	4,13	60	m3/ha-ngày	247,8
S4-1	Khu dịch vụ công cộng khu ở	0,31	60	m3/ha-ngày	18,6
<b>Tổng</b>		<b>17,39</b>			<b>1.043,4</b>
<b>Chất thải rắn</b>			<b>Chỉ tiêu chất thải rắn</b>		<b>Nhu cầu (tấn)</b>

*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 và Giai đoạn II  
Khu vực lô H3-1, H3-2a, H3-2b, H4, H5 và S4-1*

Khu vực lô (H3-1, H3-2a, H3-2b, H4, H5,)	17,08	0,4	tấn/ha	6,83
Khu vực lô (S4-1)	0,31	0,2	tấn/ha	0,06
<b>Tổng</b>	<b>17,39</b>			<b>6,89</b>
<i>Ghi chú</i>				
1. Các Khu ký hiệu H3-1, H3-2a thuộc giai đoạn I và H3-2b, H4, H5, S4-1 thuộc giai đoạn 2 (căn cứ QĐPD 1028/QĐ-UBND ngày 16/03/2007, QĐPD 2376/QĐ-UBND ngày 12/05/2016 và căn cứ QĐPD 5625/QĐ-UBND ngày 09/12/2009, QĐPD 4581/QĐ-UBND ngày 01/09/2016 và căn cứ QĐPD 1753/QĐ-UBND ngày 08/04/2008)				
+ <b>Chỉ tiêu thoát nước thải <math>\geq 80\%</math> chỉ tiêu cấp nước của đối tượng tương ứng</b>				
+ <b>Chỉ tiêu rác thải khu nhà ở chuyên gia: 0,4 tấn/ha-ngày</b>				
+ <b>Chỉ tiêu rác thải khu dịch vụ: 0,2 tấn/ha-ngày</b>				

Bảng nhu cầu thoát nước thải, chất thải rắn sau khi điều chỉnh

Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Chỉ tiêu thoát nước thải		Nhu cầu (m <sup>3</sup> )
			Chỉ tiêu	Đơn vị	
T7	Khu dịch vụ <sup>(1)</sup>	7,98	20	m <sup>3</sup> /ha-ngày	159,6
T8	Khu dịch vụ <sup>(1)</sup>	4,95	20	m <sup>3</sup> /ha-ngày	99,0
T9	Khu dịch vụ <sup>(1)</sup>	4,46	20	m <sup>3</sup> /ha-ngày	89,2
<b>Tổng</b>		<b>17,39</b>			<b>347,8</b>
<b>Chất thải rắn</b>			<b>Chỉ tiêu chất thải rắn</b>		<b>Nhu cầu (tấn)</b>
Khu vực lô (T7, T8, T9)		17,39	0,3	tấn/ha	5,22
<b>Tổng</b>		<b>17,39</b>			<b>5,22</b>
<i>Ghi chú</i>					

1. Các Khu ký hiệu T7, T8, T9 thuộc cả giai đoạn 1 và giai đoạn 2 (căn cứ QĐPD 1028/QĐ-UBND ngày 16/03/2007, QĐPD 2376/QĐ-UBND ngày 12/05/2016 và căn cứ QĐPD 5625/QĐ-UBND ngày 09/12/2009, QĐPD 4581/QĐ-UBND ngày 01/09/2016 và căn cứ QĐPD 1753/QĐ-UBND ngày 08/04/2008)  
+ **Chỉ tiêu thoát nước thải  $\geq 80\%$  chỉ tiêu cấp nước của đối tượng tương ứng**  
+ **Chỉ tiêu rác thải khu dịch vụ: 0,2 tấn/ha-ngày**
2. Theo QCVN 01: 2021/BXD chỉ tiêu thoát nước thải cho các khu công nghiệp tập trung  $\geq 80\%$  chỉ tiêu cấp nước của đối tượng tương ứng  
==> **Chọn chỉ tiêu thoát nước thải = 100% chỉ tiêu nước cấp của các đối tượng tương ứng**
3. Theo QCVN 01: 2021/BXD chỉ tiêu chất thải rắn cho các khu công nghiệp tập trung  $\geq 0,3$  tấn/ha  
==> **Chọn chỉ tiêu rác thải là 0,3 tấn/ha-ngày**

Theo bảng tính toán nhu cầu thoát nước thải thì tổng nhu cầu thoát nước thải tại khu vực điều chỉnh cục bộ trước khi điều chỉnh là **1043,4 m<sup>3</sup>** và tổng nhu cầu thoát nước thải theo phương án điều chỉnh cục bộ đang đề xuất là **347,8 m<sup>3</sup>** (giảm **695,6 m<sup>3</sup>** so với trước khi điều chỉnh).

Theo bảng tính toán nhu cầu chất thải rắn thì tổng nhu cầu chất thải rắn tại khu vực điều chỉnh cục bộ trước khi điều chỉnh là **6,89 tấn** và tổng nhu cầu chất thải rắn theo phương án điều chỉnh cục bộ đang đề xuất là **5,22 tấn** (giảm **1,68 tấn** so với trước khi điều chỉnh).

Như vậy nội dung thoát nước thải, chất thải rắn của khu vực điều chỉnh cục bộ không làm quá tải hệ thống thoát nước thải, chất thải rắn so với các đề án quy hoạch Giai đoạn I và Giai đoạn II của khu Công nghệ cao đã phê duyệt.

### 3.7. Giải pháp bảo vệ môi trường

#### a. Hiện trạng môi trường khu vực dự án

- Khu vực là đất trống, nền địa hình bằng phẳng.
- Thuộc khu vực đã được quy hoạch xây dựng mới, tạo thuận lợi cho công tác san lấp mặt bằng và triển khai các hạng mục tiếp theo.
- Hiện chưa có công trình kiến trúc hoặc yếu tố tạo hình cảnh quan đô thị.

#### b. Dự báo tác động môi trường

\* *Tác động tích cực:*

- Khi điều chỉnh chức năng sử dụng đất đối với Khu vực Lô H3-1, H3-2a, H3-2b, H4, H5 và S4-1 từ chức năng “*Khu ở chuyên gia và dịch vụ công cộng khu ở*” thành “*Khu dịch vụ*” (Khu T) thì tổng nhu cầu cấp nước, thoát nước thải trước khi điều chỉnh là **1043,4 m<sup>3</sup>** và sau điều chỉnh cục bộ là **347,8 m<sup>3</sup>** (giảm **695,6 m<sup>3</sup>** so với trước khi điều chỉnh). Tổng nhu cầu chất thải rắn trước khi điều chỉnh là **6,89 tấn** và sau điều chỉnh cục bộ là **5,22 tấn** (giảm **1,68 tấn** so với trước khi điều chỉnh).

- Như vậy việc điều chỉnh cục bộ khu vực này sẽ làm cho môi trường tại khu vực điều chỉnh và tổng thể khu công nghệ cao sẽ giảm áp lực về xử lý nước thải nhờ đó môi trường nước ngầm, nước mặt của khu vực cũng sẽ giảm ảnh hưởng. Đồng thời chất thải rắn thải giảm thì sẽ làm giảm việc thu gom và xử lý chất thải rắn tại nguồn.

- Tạo lập môi trường làm việc hiện đại, bền vững. Các khu dịch vụ khi được đầu tư và xây dựng sẽ tạo ra những giá trị bền vững và làm cho xã hội ngày càng phát triển.

- Phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật và xã hội đồng bộ, đảm bảo vệ sinh môi trường.

*\* Tác động tiêu cực:*

- Phát sinh chất thải rắn, nước thải sinh hoạt, tiếng ồn, khói bụi trong giai đoạn thi công và vận hành.

### **c. Biện pháp giảm thiểu và giám sát môi trường**

*\* Các biện pháp phòng ngừa, cải thiện môi trường:*

- Xây dựng trạm xử lý nước thải cho từng các dự án. Nước thải phải được xử lý đạt tiêu chuẩn cho phép trước khi xả ra môi trường.

- Tổ chức hệ thống cây xanh tập trung, trồng cây xanh dọc các tuyến đường. Đó là giải pháp tốt giảm mức độ nhiễm bụi và giảm tiếng ồn do lưu thông xe gây nên.

- Xây dựng một khu dịch vụ xanh, một không gian xanh, công trình xanh với hệ thống cây xanh mặt nước len lỏi vào từng công trình, sử dụng những biện pháp tiết kiệm năng lượng và sử dụng những vật liệu thân thiện với môi trường tạo nên một không gian đô thị phát triển bền vững.

*\* Các giải pháp công nghệ, kỹ thuật bảo vệ môi trường:*

- Đối với môi trường nước:

+ Lựa chọn công nghệ xử lý nước thải phù hợp cho mục đích tái sử dụng (có thể tưới cây, rửa đường) nhằm tiết kiệm nguồn nước và không gây ô nhiễm môi trường.

+ Bảo đảm khoảng cách ly vệ sinh từ trạm xử lý nước thải tập trung đến các công trình kế cận, bố trí dải cây xanh cách ly nhằm hạn chế phát tán mùi từ các bể xử lý và tiếng ồn từ trạm bơm nước thải.

- Môi trường không khí, tiếng ồn:

+ Bố trí trồng cây xanh bên đường tại các nút giao thông có mật độ phương tiện qua lại cao.

+ Nguồn chất thải rắn phát sinh tại các khu dịch vụ cần đầu tư trang bị hệ thống thùng thu gom dọc đường và tại các khối công trình. Sẽ có đội ngũ thu gom thường xuyên tránh ô nhiễm mùi và các loại khí thải từ rác.

\* Các giải pháp quản lý:

- Trong quá trình thi công:

+ Tổ chức mặt bằng thi công hợp lí, khoa học.

+ Tuân thủ nghiêm ngặt thiết kế kỹ thuật, bố trí mặt bằng khoa học. Kiểm soát bụi bằng cách phun nước định kỳ, che phủ vật liệu vận chuyển.

- Quản lý chất thải:

+ Khí thải: Áp dụng công nghệ xử lý đạt Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia.

+ Chất thải rắn: Phối hợp với đơn vị có chức năng thu gom, xử lý theo quy định.

+ Nước thải: Xây dựng hệ thống xử lý đạt tiêu chuẩn trước khi xả thải.

- Giải pháp quản lý:

+ Đào tạo chuyên môn cho đội ngũ quản lý môi trường.

+ Tuyên truyền, nâng cao ý thức bảo vệ môi trường cho cộng đồng.

#### **d. Giám sát môi trường**

- Thiết lập mạng lưới quan trắc định kỳ, cung cấp số liệu kịp thời cho cơ quan chức năng.

- Thực hiện kiểm toán môi trường và báo cáo đột xuất khi phát sinh sự cố.

- Cam kết của chủ đầu tư:

+ Thực hiện đầy đủ các biện pháp bảo vệ môi trường trong suốt vòng đời dự án.

+ Tuân thủ quy định pháp luật, đảm bảo hài hòa giữa phát triển kinh tế và bảo vệ môi trường.

---

## **PHẦN 4. ĐỀ XUẤT GIẢI PHÁP VỀ VỐN VÀ TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

---

### **4.1. Các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư:**

- Theo kế hoạch của Ban Quản lý Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh.

### **4.2. Đề xuất giải pháp về nguồn vốn**

- Dự án dự kiến sử dụng các nguồn vốn như sau: nguồn thu hoạt động của đơn vị.

### **4.3. Tổ chức thực hiện**

- Cơ quan phê duyệt: Ban Quản lý Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh.
- Cơ quan trình duyệt, thẩm định: Phòng Quản lý Quy hoạch Xây dựng và Môi trường thuộc Ban Quản lý Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh.
- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Ban Quản lý các dự án đầu tư – xây dựng Khu Công nghệ cao Thành phố.

## PHẦN 5. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

### 5.1. Kết luận:

Trên đây là các nội dung của hồ sơ 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 và Giai đoạn II khu vực lô H3-1, H3-2a, H3-2b, H4, H5 và S4-1.

Đồ án được căn cứ trên các quy định hiện hành, phù hợp với điều kiện điều chỉnh quy hoạch quy định tại khoản 3, khoản 6 Điều 45 Luật Quy hoạch đô thị, đảm bảo kết nối đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật và xã hội, kết nối hài hòa về kiến trúc cảnh quan và môi trường sinh thái của các khu vực lân cận.

### 5.2. Kiến nghị:

Khi điều chỉnh chức năng sử dụng đất đối với Khu vực Lô H3-1, H3-2a, H3-2b, H4, H5 và S4-1 từ chức năng “*Khu ở chuyên gia và dịch vụ công cộng khu ở*” thành “*Khu dịch vụ*” (Khu T) thì tổng nhu cầu của hạng mục: cấp nước, thoát nước thải, chất thải rắn, viễn thông thụ động đang thấp hơn tổng nhu cầu trước khi điều chỉnh, còn tổng nhu cầu hạng mục cấp điện thì đang cao hơn tổng nhu cầu trước khi điều chỉnh (*Nhu cầu tăng thêm sau khi điều chỉnh vẫn nằm trong khoảng dự phòng phát triển của quy hoạch hệ thống cấp điện cho toàn khu Công nghệ cao trong cả 2 Giai đoạn*). Như vậy trong việc điều chỉnh cục bộ không điều chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật vẫn đảm bảo và để phục vụ cho việc kêu gọi đầu tư.

Tuy nhiên khi đã xác định được nhà đầu tư, thì sẽ yêu cầu nhà đầu tư xác định rõ nhu cầu sử dụng cấp nước, thoát nước thải, chất thải rắn, viễn thông và cấp điện để Ban Quản lý các dự án đầu tư – xây dựng Khu Công nghệ cao Thành phố báo cáo và đề xuất đưa các nhu cầu hạ tầng này vào trong đồ án điều chỉnh tổng thể Khu Công Nghệ Cao.

Khu quy hoạch trong quá trình triển khai cần có sự kết hợp giữa các đơn vị có liên quan để việc xây dựng không sai khác so với các chỉ tiêu đã đề xuất, đồng thời đảm bảo việc kết nối hệ thống hạ tầng chính xác và đồng bộ, phù hợp với quy hoạch chung của Thành phố./.

**THUYẾT MINH TỔNG HỢP**

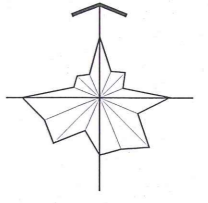
**ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG  
TỶ LỆ 1/2000 (QUY HOẠCH PHÂN KHU) KHU CÔNG NGHỆ CAO THÀNH  
PHỐ HỒ CHÍ MINH - GIAI ĐOẠN I VÀ GIAI ĐOẠN II  
KHU VỰC LÔ H3-1, H3-2a, H3-2b, H4, H5 VÀ S4-1**

**PHỤ LỤC**

**BẢN VẼ KÈM THEO**

STT	KÍ HIỆU	TÊN BẢN VẼ	TỈ LỆ	KHỔ
1	QH-01	Sơ đồ vị trí và phạm vi quy hoạch		A1
2	QH-02	Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất	1/2000	A0

THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH - PHƯỜNG TĂNG NHƠN PHÚ - KHU CÔNG NGHỆ CAO  
 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  
 VÀ GIAI ĐOẠN II KHU VỰC LÔ H3-1, H3-2a, H3-2b, H4, H5 VÀ S4-1  
 SƠ ĐỒ VỊ TRÍ VÀ PHẠM VI QUY HOẠCH



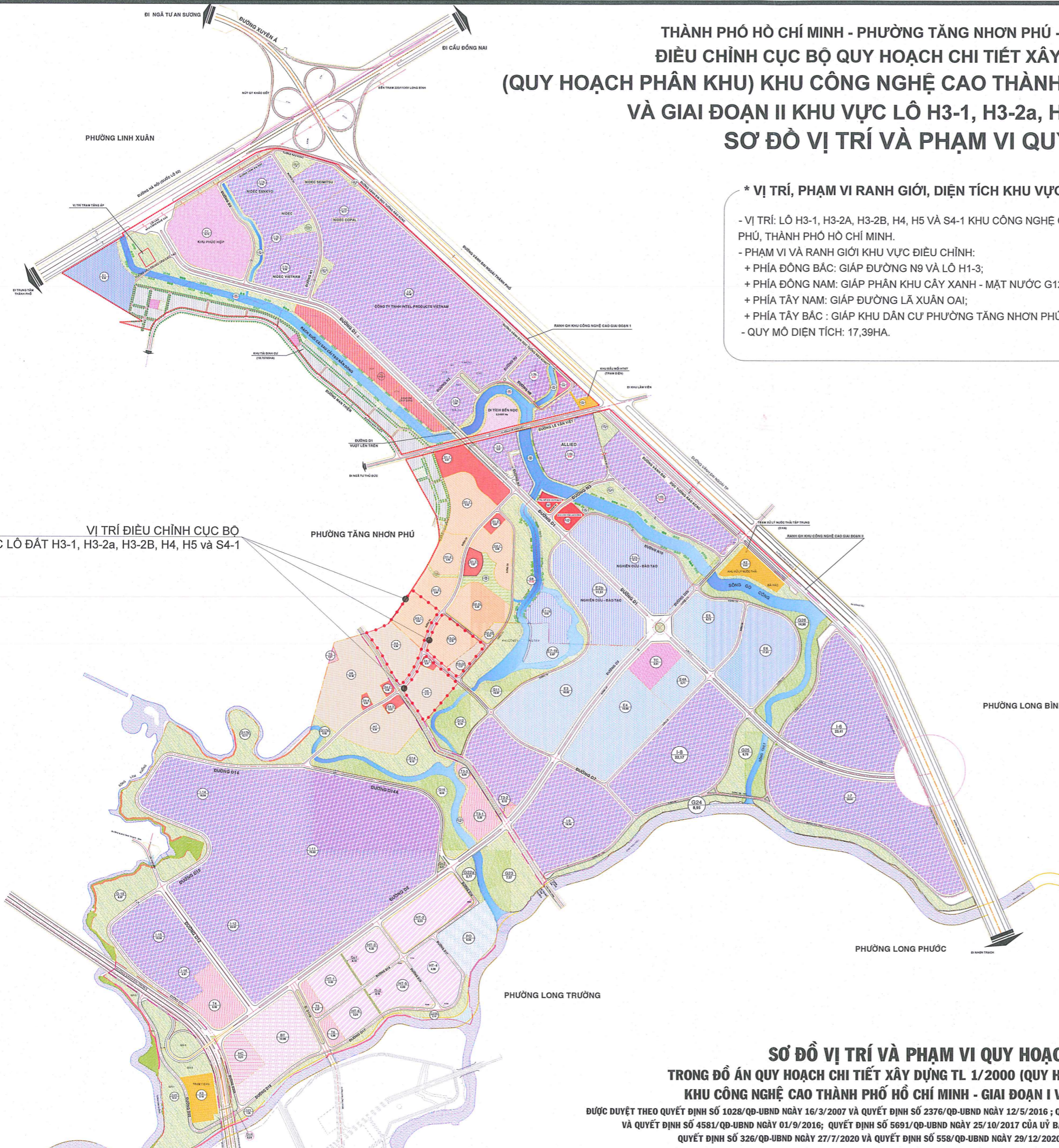
**\* VỊ TRÍ, PHẠM VI RANH GIỚI, DIỆN TÍCH KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH**

- VỊ TRÍ: LÔ H3-1, H3-2A, H3-2B, H4, H5 VÀ S4-1 KHU CÔNG NGHỆ CAO, PHƯỜNG TĂNG NHƠN PHÚ, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH.
- PHẠM VI VÀ RANH GIỚI KHU VỰC ĐIỀU CHỈNH:
  - + PHÍA ĐÔNG BẮC: GIÁP ĐƯỜNG N9 VÀ LÔ H1-3;
  - + PHÍA ĐÔNG NAM: GIÁP PHÂN KHU CÂY XANH - MẶT NƯỚC G12 VÀ ĐƯỜNG D5;
  - + PHÍA TÂY NAM: GIÁP ĐƯỜNG LÃ XUÂN OAI;
  - + PHÍA TÂY BẮC : GIÁP KHU DÂN CƯ PHƯỜNG TĂNG NHƠN PHÚ;
- QUY MÔ DIỆN TÍCH: 17,39HA.

PHƯỜNG LINH XUÂN

VỊ TRÍ ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ  
 TẠI CÁC LÔ ĐẤT H3-1, H3-2a, H3-2b, H4, H5 và S4-1

PHƯỜNG TĂNG NHƠN PHÚ



**KÍ HIỆU**

—●—●—●— RANH ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH

**SƠ ĐỒ VỊ TRÍ VÀ PHẠM VI QUY HOẠCH**  
 TRONG ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TL 1/2000 (QUY HOẠCH PHÂN KHU)  
 KHU CÔNG NGHỆ CAO THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH - GIAI ĐOẠN I VÀ GIAI ĐOẠN II

ĐƯỢC DUYỆT THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ 1028/QĐ-UBND NGÀY 16/3/2007 VÀ QUYẾT ĐỊNH SỐ 2376/QĐ-UBND NGÀY 12/5/2016; QUYẾT ĐỊNH SỐ 5625/QĐ-UBND NGÀY 09/12/2009 VÀ QUYẾT ĐỊNH SỐ 4581/QĐ-UBND NGÀY 01/9/2016; QUYẾT ĐỊNH SỐ 5691/QĐ-UBND NGÀY 25/10/2017 CỦA ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH; QUYẾT ĐỊNH SỐ 326/QĐ-UBND NGÀY 27/7/2020 VÀ QUYẾT ĐỊNH SỐ 558/QĐ-UBND NGÀY 29/12/2020 CỦA UBND QUẬN 9 (CŨ).

CƠ QUAN PHÉ DUYỆT:  
 BAN QUẢN LÝ KHU CÔNG NGHỆ CAO THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ \_\_\_\_\_/QĐ-KCN NGÀY \_\_\_\_ THÁNG \_\_\_\_ NĂM 2020

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH:  
 PHÒNG QUẢN LÝ QUY HOẠCH, XÂY DỰNG VÀ MÔI TRƯỜNG  
 THUỘC BAN QUẢN LÝ KHU CÔNG NGHỆ CAO THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

KÈM THEO BÁO CÁO SỐ \_\_\_\_\_/BC-QHDMT NGÀY \_\_\_\_ THÁNG \_\_\_\_ NĂM 2020

CƠ QUAN TRÌNH DUYỆT:  
 BAN QUẢN LÝ CÁC DỰ ÁN ĐẦU TƯ - XÂY DỰNG  
 KHU CÔNG NGHỆ CAO THÀNH PHỐ

KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ \_\_\_\_\_/TTR-BQLCQA-QĐA NGÀY \_\_\_\_ THÁNG \_\_\_\_ NĂM 2020

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH:  
 BAN QUẢN LÝ CÁC DỰ ÁN ĐẦU TƯ - XÂY DỰNG  
 KHU CÔNG NGHỆ CAO THÀNH PHỐ

KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ \_\_\_\_\_/TTR-BQLCQA-QLDA NGÀY \_\_\_\_ THÁNG \_\_\_\_ NĂM 2020

CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM: 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 VÀ GIAI ĐOẠN II KHU VỰC LÔ H3-1, H3-2a, H3-2b, H4, H5 VÀ S4-1 KHU CÔNG NGHỆ CAO, PHƯỜNG TĂNG NHƠN PHÚ, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

TÊN BẢN VẼ:  
**SƠ ĐỒ VỊ TRÍ VÀ PHẠM VI QUY HOẠCH**

BẢN VẼ: QH-01	GHÉP : X A1	TỶ LỆ :	NGÀY:
THIẾT KẾ	KTS. NGUYỄN ĐỖ QUYÊN		
CHỦ TRÌ	THS.KS. NGUYỄN QUANG KHIÊM		
CHỦ NHIỆM	KTS. CAO HỒNG PHÚC		
TRƯỞNG PHÒNG	NGUYỄN LÊ KHOA		
Q.L. KỸ THUẬT	THS.KS. NGUYỄN QUANG KHIÊM		

BAN QUẢN LÝ CÁC DỰ ÁN ĐẦU TƯ - XÂY DỰNG  
 KHU CÔNG NGHỆ CAO THÀNH PHỐ

ĐỊA CHỖ ĐƯỜNG D1, KHU CÔNG NGHỆ CAO TP. HCM, PHƯỜNG TĂNG NHƠN PHÚ, TP. HCM



