

Số: 188/QĐ-KCNC

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 6 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

**Về phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch phân khu Khu Công nghệ cao
Thành phố Hồ Chí Minh tỷ lệ 1/2000 - Giai đoạn I**
Mã số thông tin quy hoạch: 792623105787

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 và nông thôn năm 2024; Luật Quy hoạch
đô thị và nông thôn sửa đổi năm 2025;*

Căn cứ Luật Kiến trúc năm 2019;

Căn cứ Luật Phòng cháy, chữa cháy và cứu hộ, cứu nạn năm 2024;

*Căn cứ Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của
Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;*

*Căn cứ Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17 tháng 7 năm 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 tháng 6 năm 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 tháng 02 năm 2024 của
Chính phủ quy định về Khu Công nghệ cao;*

*Căn cứ Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của
Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông
thôn; Nghị định số 34/2026/NĐ-CP ngày 21 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ
sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng
7 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô
thị và nông thôn;*

*Căn cứ Quyết định số 1125/QĐ-TTg ngày 11 tháng 6 năm 2025 của Thủ
tướng Chính phủ phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung Thành phố Hồ
Chí Minh đến năm 2040, tầm nhìn đến 2060;*

*Căn cứ Quyết định số 1711/QĐ-TTg ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Thủ
tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch Thành phố Hồ Chí Minh thời kỳ 2021-
2030, tầm nhìn đến năm 2050;*



Căn cứ 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;

Căn cứ Quyết định số 145/2002/QĐ-TTg ngày 24 tháng 10 năm 2002 của Thủ tướng Chính phủ về việc thành lập Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh trực thuộc Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 146/2002/QĐ-TTg ngày 24 tháng 10 năm 2002 của Thủ tướng Chính phủ về việc thành lập Ban Quản lý Khu Công nghệ cao Thành phố trực thuộc Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 1061/QĐ-TTg ngày 13 tháng 6 năm 2026 của Thủ tướng Chính phủ về việc mở rộng và ban hành quy chế hoạt động của Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 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 02/2022/TT-BXD ngày 26 tháng 9 năm 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 35/2023/TT-BTC ngày 30 tháng 5 năm 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 Thông tư số 15/2023/TT-BXD ngày 29 tháng 12 năm 2023 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật;

Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Bộ Xây dựng ban hành quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09 tháng 12 năm 2025 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 6 tháng 2025 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 17/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Bộ Xây dựng ban hành định mức, phương pháp lập và quản lý chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 24/2025/TT-BXD ngày 29 tháng 8 năm 2025 của Bộ Xây dựng hướng dẫn một số thông tin chi tiết trong hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 1573/QĐ-UBND ngày 08 tháng 4 năm 2008 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5000 Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 1028/QĐ-UBND ngày 16 tháng 3 năm 2007 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về phê duyệt điều chỉnh đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 Khu Công nghệ cao thành phố Hồ Chí Minh - Giai đoạn I;

Căn cứ Quyết định số 2376/QĐ-UBND ngày 12 tháng 5 năm 2016 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh 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 56/2021/QĐ-UBND ngày 28 tháng 12 năm 2021 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc ban hành Quy chế quản lý kiến trúc tại Thành phố Hồ Chí Minh;

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

Căn cứ Quyết định số 1744/QĐ-UBND ngày 22 tháng 9 năm 2025 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc ban hành Phương án cung cấp điện cho Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 3450/QĐ-UBND ngày 10 tháng 6 năm 2026 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Ban Quản lý Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Thông báo số 394/TB-VP ngày 18 tháng 4 năm 2025 của Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về Kết luận của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố tại buổi làm việc với Ban Quản lý Khu Công nghệ cao, Ban Quản lý các Khu chế xuất và công nghiệp về Chương trình công tác năm 2025 và giải quyết kiến nghị;

Căn cứ Công văn số 1873/KCNC-QHXDMT ngày 10 tháng 11 năm 2025 của Ban Quản lý Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh về việc báo cáo kết quả rà soát và danh mục lập Điều chỉnh Quy hoạch phân khu Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh tỷ lệ 1/2000 - Giai đoạn I;

Căn cứ Quyết định số 496/QĐ-KCNC ngày 30 tháng 12 năm 2025 của Ban Quản lý Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh về việc giao dự toán ngân sách nhà nước năm 2025;

Căn cứ Công văn số 1544/BXD-QHKT ngày 04 tháng 02 năm 2026 của Bộ Xây dựng về việc ý kiến đối với việc thực hiện điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5000 Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Thông báo số 77/TB-UBND ngày 29 tháng 4 năm 2026 của Ủy ban nhân dân phường Tăng Nhơn Phú về việc kết thúc niêm yết công khai và tổng hợp ý kiến cộng đồng dân cư hồ sơ điều chỉnh quy hoạch phân khu Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh - Giai đoạn I;

Căn cứ Công văn số 2693/SQHKT-QHC ngày 22 tháng 4 năm 2026 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc về việc ý kiến liên quan công tác tổ chức lập và nội dung 02 hồ sơ điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 tại Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Công văn số 14789/SXD-XDCTĐB ngày 04 tháng 5 năm 2026 của Sở Xây dựng về việc hồ sơ điều chỉnh quy hoạch phân khu Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh tỷ lệ 1/2000 (Giai đoạn I và Giai đoạn II);

Căn cứ Công văn số 18008/SXD-XDCTĐB ngày 25 tháng 5 năm 2026 của Sở Xây dựng về việc hồ sơ điều chỉnh quy hoạch phân khu Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh tỷ lệ 1/2000 (Giai đoạn I và Giai đoạn II);

Căn cứ Công văn số 1147/KCNC-BQLCDA ngày 17 tháng 6 năm 2026 của Ban Quản lý Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh gửi Sở Xây dựng về việc đề nghị hỗ trợ sớm có ý kiến về hồ sơ điều chỉnh quy hoạch phân khu Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh tỷ lệ 1/2000 (Giai đoạn I và Giai đoạn II);

Căn cứ Công văn số 1510/UBND-KTHTĐT ngày 07 tháng 5 năm 2026 của phường Tăng Nhơn Phú về có ý kiến điều chỉnh quy hoạch phân khu Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh tỷ lệ 1/2000 - Giai đoạn I và Giai đoạn II;

Căn cứ Công văn số 7350/PC07-D2 ngày 11 tháng 5 năm 2026 của Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH về việc có ý kiến về phòng cháy và chữa cháy đối với Đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh tỷ lệ 1/2000 - Giai đoạn I và Giai đoạn II;

Căn cứ Văn bản số 3326/PCTĐ-KTAT ngày 27 tháng 7 năm 2023 về việc bổ sung quy hoạch đầu tư xây dựng 03 trạm trung gian 110kV, hiệu chỉnh hướng tuyến 02 Lộ ra Tăng Phú - Phước Hiệp, phát triển mạch vòng cấp điện trong Khu Công nghệ cao;

Căn cứ Văn bản số 2278/EVNHCMC-KH ngày 12 tháng 5 năm 2026 của Tổng Công ty Điện lực Thành phố Hồ Chí Minh về góp ý hồ sơ Điều chỉnh Quy hoạch phân khu Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh tỷ lệ 1/2000 - Giai đoạn I và Giai đoạn II;

Căn cứ Văn bản số 69/26/CV/CTEL-HCM ngày 26 tháng 5 năm 2026 của Chi nhánh Công ty Cổ phần hạ tầng viễn thông CMC (Thành phố Hà Nội) về việc cập nhật thông tin hiện trạng hạ tầng hầm cống ngầm của CMC Telecom đã xây dựng trong Khu Công nghệ cao giai đoạn I;

Căn cứ Công văn số 1447/BQLĐSĐT-CBĐT ngày 26 tháng 5 năm 2026 của Ban Quản lý đường sắt đô thị Thành phố về việc ý kiến liên quan đến Điều chỉnh Quy hoạch phân khu Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh tỷ lệ 1/2000 – Giai đoạn I và Giai đoạn II;

Căn cứ Tờ trình số 367/TTr-BQLCDA-QLDA ngày 13 tháng 6 năm 2026 của Ban Quản lý Các dự án Đầu tư - Xây dựng Khu Công nghệ cao Thành phố về trình phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch phân khu Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh tỷ lệ 1/2000 - Giai đoạn I;

Căn cứ Công văn số 1134/KCNC-QHXDMT ngày 15 tháng 6 năm 2026 của Ban Quản lý Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh về việc lấy ý kiến thống nhất trước khi phê duyệt đối với nội dung Điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh - Giai đoạn I;

Căn cứ Công văn số 4753/SQHKT-QHC ngày 24 tháng 6 năm 2026 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc về ý kiến đối với 02 hồ sơ Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh - Giai đoạn I và Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh - Giai đoạn II;

Căn cứ Công văn số 1239/KCNC-QHXDMT ngày 25 tháng 6 năm 2026 của Ban Quản lý Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh về việc hoàn thiện hồ sơ trình phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch phân khu Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh tỷ lệ 1/2000 - Giai đoạn I theo ý kiến của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Công văn số 4753/SQHKT-QHC ngày 24 tháng 6 năm 2026;

Theo đề nghị tại Tờ trình số 367/TTr-BQLCDA-QLDA ngày 13 tháng 6 năm 2026 của Ban Quản lý Các dự án Đầu tư - Xây dựng Khu Công nghệ cao Thành phố về trình phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch phân khu Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh tỷ lệ 1/2000 - Giai đoạn I và Báo cáo thẩm định số 72/BC-QHXDMT ngày 11 tháng 6 năm 2026 của Phòng Quản lý Quy hoạch Xây dựng và Môi trường về Kết quả thẩm định Điều chỉnh Quy hoạch phân khu Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh tỷ lệ 1/2000 - Giai đoạn I.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch phân khu Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh tỷ lệ 1/2000 - Giai đoạn I với các nội dung chính như sau:

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

1.1. Vị trí, phạm vi ranh giới:

Khu vực Điều chỉnh Quy hoạch phân khu Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh tỷ lệ 1/2000 - Giai đoạn I thuộc địa bàn các phường Tân Phú, Hiệp Phú, Tăng Nhơn Phú A, Tăng Nhơn Phú B, Long Thạnh Mỹ - thành phố Thủ Đức (nay là phường Tăng Nhơn Phú) Thành phố Hồ Chí Minh.

1.2. Ranh giới: ranh giới khu vực Điều chỉnh quy hoạch phân khu Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh tỷ lệ 1/2000 - Giai đoạn I được xác định như sau:

- Phía Đông - Đông Bắc: giáp trục đường Vành đai ngoài của Thành phố.
- Phía Tây Bắc: giáp trục đường Xa lộ Hà Nội.
- Phía Tây và Tây Nam: giáp Khu dân cư.
- Phía Nam: giáp ranh Khu Công nghệ cao - Giai đoạn II.

1.3. Quy mô diện tích đất xây dựng khu vực Điều chỉnh Quy hoạch phân khu Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh tỷ lệ 1/2000 - Giai đoạn I: 326,09ha.

2. Quan điểm, mục tiêu quy hoạch

- Cụ thể hóa chiến lược phát triển của Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh theo Đồ án quy hoạch chung thành phố Thủ Đức thuộc Thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2040; Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung Thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2040, tầm nhìn đến 2060 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt;

- Kế thừa, tiếp tục triển khai thực hiện các định hướng cơ bản, các nội dung của quy hoạch phân khu liên quan chức năng sử dụng đất, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội và các quy hoạch chuyên ngành khác, góp phần tối ưu hóa hiệu quả sử dụng đất, quản lý và sử dụng hợp lý tài nguyên phục vụ mục tiêu phát triển Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh đồng bộ và hiệu quả.

- Tạo cơ sở pháp lý để cơ quan có thẩm quyền thực hiện công tác quản lý quy hoạch: lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, triển khai các dự án đầu tư xây dựng phù hợp với quy hoạch đô thị và nông thôn tại Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định.

- Tạo cơ sở pháp lý quan trọng về quy hoạch đô thị, làm căn cứ để thẩm định, phê duyệt các dự án đầu tư; phục vụ công tác kêu gọi, thu hút đầu tư, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh nói riêng và Thành phố Hồ Chí Minh nói chung theo định hướng quy hoạch Thành phố Hồ Chí Minh đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

3. Tính chất

Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh là một khu kinh tế - kỹ thuật được xây dựng và phát triển trên cơ sở công nghệ cao, có tính chất đặc biệt nhằm tập trung thu hút đầu tư nước ngoài, đồng thời huy động các nguồn lực trong nước về khoa học và công nghệ cao, hình thành một lực lượng sản xuất hiện đại, kết hợp hữu cơ giữa nghiên cứu khoa học với sản xuất thử nghiệm sản phẩm công nghệ cao, sản phẩm công nghệ chiến lược, góp phần nâng cao hiệu quả sản xuất kinh doanh, tạo động lực thúc đẩy sự nghiệp công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước.

4. Lý do điều chỉnh quy hoạch

Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh - Giai đoạn I có diện tích khoảng 326,09ha được cấp có thẩm quyền phê duyệt trong giai đoạn 2007 - 2020 đến nay cần phải thực hiện rà soát và điều chỉnh để làm cơ sở cho các doanh nghiệp đầu tư vào Khu Công nghệ cao có điều kiện thay đổi để phát triển sản xuất sản phẩm và hoạt động của doanh nghiệp.

Việc thực hiện Điều chỉnh quy hoạch nhằm định hướng sự phát triển mới đối với một số ngành, lĩnh vực phụ trợ, ngành dịch vụ chất lượng cao cũng như ưu tiên phát triển nhanh các ngành công nghiệp công nghệ cao, công nghiệp sạch, tiết kiệm nguyên liệu, năng lượng tái tạo để tạo nhiều giá trị gia tăng theo chỉ đạo của Chính phủ và Ủy ban nhân dân Thành phố trong thời gian tới, trong

đó có việc điều chỉnh, thay đổi định hướng phân vùng không gian khu chức năng, thay đổi về mặt chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc cho phù hợp Quy chuẩn, tiêu chuẩn và các quy định khác liên quan đối với Khu Công nghệ cao, đồng thời tạo cơ sở pháp lý bảo đảm sự phù hợp của dự án đầu tư xây dựng đối với từng loại, cấp độ quy hoạch để làm cơ sở triển khai cụ thể các dự án khi được cấp phép đầu tư tại Khu Công nghệ cao.

Ngoài ra, việc Điều chỉnh Quy hoạch phân khu Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh tỷ lệ 1/2000 - Giai đoạn I còn nhằm cập nhật các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật để phù hợp với các định hướng phát triển, công nghệ mới, đồng thời tối ưu hiệu quả sử dụng đất của Khu Công nghệ cao.

5. Các chỉ tiêu dự báo phát triển và các chỉ tiêu quy hoạch

5.1. Quy mô lao động: khoảng 25.000 người

5.2. Các chỉ tiêu quy hoạch xây dựng

5.2.1. Chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc trước và sau khi Điều chỉnh quy hoạch - Giai đoạn I

Theo Quy hoạch đã được duyệt tại QĐ số 1028/QĐ-UBND và QĐ số 2376/QĐ-UBND							Theo Điều chỉnh quy hoạch						
Stt	Khu chức năng	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Chiều cao tối đa (m)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Tỷ lệ diện tích cây xanh tối thiểu (%)	Stt	Khu chức năng	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Chiều cao tối đa (m)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Tỷ lệ diện tích cây xanh tối thiểu (%)
1	Khu sản xuất công nghệ cao	50	6	25	2,5	20	1	Khu sản xuất công nghiệp, kho bãi	60	6	35	3,6	20
2	Khu nghiên cứu phát triển và đào tạo, vườn ươm	30	16	55	3,0	40	2	Khu đào tạo, nghiên cứu	40	16	55	5	30
3	Khu quản lý - dịch vụ công nghệ cao	30-40	16	55	3,0	30	3	Khu dịch vụ	Tuân theo các Quy chuẩn, Quy định hiện hành trên cơ sở diện tích lô đất và chiều cao công trình	16	55	5	30
								Khu dịch vụ					
								Khu dịch vụ công nghệ cao					

4	Khu nhà ở						4	Khu nhà ở chuyên gia - hiện trạng	35	16	55	5	20
	Dịch vụ khu ở	30	16	55	3,0	25							
	Khu ở	35	9	35	1,8	30							
							5	Đất cơ quan, trụ sở	40	12	48	5,0	30
							6	Đất văn hóa	40	12	48	5,0	30
5	Khu cây xanh - mặt nước	10	2		0,1		7	Khu cây xanh - mặt nước	5	2	10	0,1	
							8	Đất bãi đỗ xe	40	12	48	5,0	
6	Khu hạ tầng kỹ thuật đầu mối	30	2		0,6		9	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	<i>Chỉ tiêu SDD phụ thuộc vào thiết kế, công nghệ và tuân thủ chiều cao theo quy định quản lý của Cục Tác chiến - Bộ Tổng tham mưu, phù hợp với quy định, quy chuẩn hiện hành và phù hợp định hướng quy hoạch chung</i>				

5.2.2. Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật trước và sau khi Điều chỉnh quy hoạch - Giai đoạn I

Stt	Theo Quy hoạch đã được duyệt tại QĐ số 1028/QĐ-UBND và QĐ số 2376/QĐ-UBND	Theo Điều chỉnh quy hoạch
	Loại chỉ tiêu	Loại chỉ tiêu
1	San nền: - Cao độ nền xây dựng: Cao độ khống chế toàn khu $\geq 2,2$ m (theo cao độ quốc gia Hòn Dấu) + Đối với cao độ tim đường: $\geq 2,2$ m. + Đối với khu xây dựng công trình : $\geq 2,5$ m + Đối với khu vực cây xanh công cộng : $\geq 2,2$ m - Độ dốc nền thiết kế: $i_{XD} \geq 0,004$ (đối với khu dân cư, CTCC) $i_{XD} \geq 0,003$ (đối với khu cây xanh).	San nền: - Cao độ nền xây dựng: Cao độ khống chế toàn khu $\geq 2,2$ m (theo cao độ quốc gia Hòn Dấu) + Đối với cao độ tim đường: $\geq 2,2$ m. + Đối với khu xây dựng công trình : $\geq 2,5$ m + Đối với khu vực cây xanh công cộng : $\geq 2,2$ m - Độ dốc nền thiết kế: $i_{XD} \geq 0,004$ (đối với khu dân cư, CTCC) $i_{XD} \geq 0,003$ (đối với khu cây xanh).
2	Cấp điện: - Khu sản xuất công nghệ cao: 300kW/ha - Khu nghiên cứu, đào tạo, vườn ươm: 250kW/ha - Khu quản lý - dịch vụ: 250kW/ha - Khu ở chuyên gia và dịch vụ công cộng: 100kW - Khu hạ tầng kỹ thuật đầu mối: 80kW/ha - Khu cây xanh: 20kW/ha - Giao thông, bãi đậu xe: 30kW/ha	Cấp điện: - Khu sản xuất công nghiệp, kho bãi: ≥ 300 kW/ha - Khu đào tạo, nghiên cứu: ≥ 30 w/m ² sàn - Khu dịch vụ: ≥ 30 w/m ² sàn - Đất cơ quan, trụ sở, văn hóa: ≥ 30 w/m ² sàn - Khu nhà ở chuyên gia: ≥ 30 w/m ² sàn - Đất hạ tầng kỹ thuật: ≥ 30 w/m ² sàn - Khu cây xanh: $\geq 0,5$ W/m ² - Giao thông, bãi đậu xe: ≥ 1 W/m ²
3	Cấp nước: - Khu sản xuất công nghệ cao: 40m ³ /ha.ngđ - Khu nghiên cứu, đào tạo, vườn ươm: 20m ³ /ha.ngđ - Khu quản lý - dịch vụ: 20m ³ /ha.ngđ - Khu ở chuyên gia và dịch vụ công cộng: 60m ³ /ha.ngđ - Khu hạ tầng kỹ thuật đầu mối: 10m ³ /ha.ngđ	Cấp nước: - Khu sản xuất công nghiệp, kho bãi: ≥ 40 m ³ /ha.ngđ - Khu đào tạo, nghiên cứu: ≥ 2 l/m ² sàn - Khu dịch vụ: ≥ 2 l/m ² sàn - Đất cơ quan, trụ sở, văn hóa: ≥ 2 l/m ² sàn - Khu nhà ở chuyên gia: ≥ 180 l/người. ngđ - Đất hạ tầng kỹ thuật: ≥ 2 l/m ² sàn

4	Thoát nước bẩn	Thoát nước bẩn:
	- Khu sản xuất công nghệ cao: 40m³/ha.ngđ - Khu nghiên cứu, đào tạo, vườn ươm: 30m³/ha.ngđ - Khu quản lý - dịch vụ: 20m³/ha.ngđ - Khu ở chuyên gia và dịch vụ công cộng: 60m³/ha.ngđ - Khu hạ tầng kỹ thuật đầu mối: 10m³/ha.ngđ	- Khu sản xuất công nghiệp, kho bãi: ≥ 40 m³/ ha.ngđ - Khu đào tạo, nghiên cứu: ≥ 2 l/m² sàn - Khu dịch vụ: ≥ 2 l/m² sàn - Đất cơ quan, trụ sở, văn hóa: ≥ 2 l/m² sàn - Khu nhà ở chuyên gia: ≥ 180 l/người. ngđ - Đất hạ tầng kỹ thuật: ≥ 2 l/m² sàn

5.3. Cơ cấu sử dụng đất

5.3.1. Cơ cấu sử dụng đất trước và sau khi Điều chỉnh quy hoạch - toàn khu:

Stt	Mục đích sử dụng	Trước Điều chỉnh quy hoạch		Stt	Mục đích sử dụng	Sau Điều chỉnh quy hoạch	
		Quy mô: 913,16ha				Quy mô: 913,16ha	
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)			Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
A	Đất Khu Công nghệ cao TP. Hồ Chí Minh	875,74	100,00	A	Đất Khu Công nghệ cao TP. Hồ Chí Minh	875,40	100,00
1	Khu sản xuất công nghệ cao	340,20	38,85	1	Khu sản xuất công nghiệp, kho bãi	340,98	38,95
2	Khu công nghiệp hỗ trợ	29,57	3,38	2	Khu đào tạo nghiên cứu	111,67	12,76
3	Khu nghiên cứu - phát triển và đào tạo - vườn ươm	93,87	10,72	2	Khu đào tạo nghiên cứu	111,67	12,76
4	Khu quản lý - dịch vụ công nghệ cao	37,20	4,25	3	Khu dịch vụ	126,34	14,43
4.1	Trung tâm quản lý điều hành	3,51	0,40	3.1	Khu dịch vụ	33,46	3,82
4.2	Khu phức hợp	12,73	1,45	3.2	Khu dịch vụ công nghệ cao	76,42	8,73
4.3	Khu dịch vụ thương mại & hỗ trợ kỹ thuật	18,99	2,17				
4.4	Trụ sở đội cảnh sát PC-CC	0,78	0,09				
4.5	Nhà văn hóa công nhân	1,19	0,14				
5	Khu bảo thuế	10,96	1,25	3.3	Khu dịch vụ kho bãi	14,16	1,62
6	Khu hậu cần	3,21	0,37	3.4	Khu dịch vụ mang tính chất điểm nhấn	2,30	0,26
				4	Đất cơ quan, trụ sở	2,27	0,26
				5	Đất văn hóa	1,19	0,14
7	Khu nhà ở	62,16	7,10	6	Khu nhà ở chuyên gia - hiện trạng	26,96	3,08
7.1	Dịch vụ công cộng khu ở	7,63	0,87				
7.2	Khu ở chuyên gia	54,53	6,23				
8	Khu cây xanh - mặt nước	164,97	18,84	7	Khu cây xanh - mặt nước	128,54	14,68
				7.1	Khu cây xanh	90,26	10,31
				7.2	Mặt nước	38,28	4,37
9	Giao thông - Bãi đậu xe Khu Công nghệ cao	120,88	13,80	8	Đất giao thông - Bãi đỗ xe	121,25	13,85
				8.1	Đất giao thông	117,56	13,43
				8.2	Đất bãi đỗ xe	3,69	0,42
10	Khu hạ tầng kỹ thuật đầu mối	6,67	0,76	9	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	10,15	1,16 (*)
				9.1	Đất hạ tầng kỹ thuật (trạm điện, trạm ngắt, trạm xử lý nước thải,...)	9,07	1,04
				9.2	Đất hạ tầng kỹ thuật khuyến khích đầu tư điện năng lượng tái tạo	1,08	0,12

11	Khu Cảng thủy nội địa	6,05	0,69	10	Đất Cảng cạn - Trung tâm Logistics Khu Công nghệ cao	6,05	0,69
B	Đất của các dự án khác nằm trong ranh Khu Công nghệ cao TP. Hồ Chí Minh	37,42		B	Đất của các dự án khác nằm trong ranh Khu Công nghệ cao TP. Hồ Chí Minh	37,76	
12	Đất tôn giáo	0,29		11	Đất di tích, tôn giáo	0,29	
13	Khu tái định cư	18,76		12	Khu tái định cư	18,76	
14	Khu di tích Bến Nọc	2,55		13	Khu di tích Bến Nọc	2,53	
15	Khu vực đường Hà Nội (Quốc lộ 52)	1,23		14	Khu vực đường Hà Nội (Quốc lộ 52)	1,23	
16	Khu vực đường Vành đai trong	7,14		15	Khu vực đường Vành đai trong	7,14	
17	Khu vực ranh ảnh hưởng đến nạo vét đường thủy	2,80		16	Khu vực ranh ảnh hưởng đến nạo vét đường thủy	2,72	
18	Khu vực xử lý ranh đường Vành đai đi Nhơn Trạch	4,65		17	Khu vực xử lý ranh đường Vành đai đi Nhơn Trạch	5,09	
	Tổng cộng toàn khu	913,16			Tổng cộng toàn khu	913,16	

(*) Tỷ lệ đất hạ tầng kỹ thuật khác trên tổng thể Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh (Giai đoạn 1 và Giai đoạn 2) là 1,16%, đảm bảo phù hợp với Quy định tại mục 2.5.3 - Quy chuẩn 01:2021/BXD (tỷ lệ các khu kỹ thuật trong khu công nghệ cao tối thiểu đạt 1%).

5.3.2. Cơ cấu sử dụng đất trước và sau khi Điều chỉnh quy hoạch - Giai đoạn I:

Stt	Mục đích sử dụng	Theo Quy hoạch đã được duyệt tại QĐ số 1028/QĐ-UBND và QĐ số 2376/QĐ-UBND		Stt	Mục đích sử dụng	Sau Điều chỉnh quy hoạch		Chênh lệch trước và sau điều chỉnh (ha)	
		Quy mô: 326,09ha				Quy mô: 326,09ha			
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)						
A	Đất Khu Công nghệ cao TP. Hồ Chí Minh	301,14	100,00	A	Đất Khu Công nghệ cao TP. Hồ Chí Minh	301,16	100,00	Tăng	0,02
1	Khu sản xuất công nghệ cao	111,87	37,15	1	Khu sản xuất công nghiệp, kho bãi	108,92	36,17	Giảm	2,95
2	Khu nghiên cứu - phát triển và đào tạo - vườn ươm	35,43	11,77	2	Khu đào tạo nghiên cứu	41,71	13,85	Tăng	6,28
3	Khu quản lý - dịch vụ công nghệ cao	22,61	7,51	3	Khu dịch vụ	28,46	9,45	Tăng	5,85
3.1	Trung tâm quản lý điều hành								
3.2	Khu phức hợp	12,73	4,23	3.1	Khu dịch vụ	21,04	6,99		
3.3	Khu dịch vụ thương mại & hỗ trợ kỹ thuật	7,91	2,63	3.2	Khu dịch vụ công nghệ cao	7,42	2,46		
3.4	Trụ sở đội cảnh sát PC-CC	0,78	0,26						
3.5	Nhà văn hóa công nhân	1,19	0,40						

				4	Đất cơ quan, trụ sở	0,78	0,26	Tăng	0,78
				5	Đất văn hóa	1,19	0,40	Tăng	1,19
4	Khu nhà ở	33,83	11,23	6	Khu nhà ở chuyên gia - hiện trạng	26,43	8,78	Giảm	7,40
4.1	Dịch vụ công cộng khu ở	6,11	2,03						
4.2	Khu ở chuyên gia	27,72	9,20						
5	Khu cây xanh - mặt nước	56,31	18,70	7	Khu cây xanh - mặt nước	52,87	17,56	Giảm	3,44
				7.1	Khu cây xanh	30,71	10,20		
				7.2	Mặt nước	22,16	7,36		
6	Giao thông - Bãi đậu xe Khu Công nghệ cao	40,57	13,47	8	Đất giao thông - Bãi đỗ xe	39,84	13,23	Giảm	0,73
				8.1	Đất giao thông	38,77	12,87		
				8.2	Đất bãi đỗ xe	1,07	0,36		
7	Khu hạ tầng kỹ thuật đầu mối	0,52	0,17	9	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	0,96	0,32	Tăng	0,44
B	Đất của các dự án khác nằm trong ranh Khu Công nghệ cao TP. Hồ Chí Minh	24,95		B	Đất của các dự án khác nằm trong ranh Khu Công nghệ cao TP. Hồ Chí Minh	24,93		Giảm	0,02
8	Khu tái định cư	18,76		10	Khu tái định cư	18,76			0,00
9	Khu di tích Bến Nọc	2,55		11	Khu di tích Bến Nọc	2,53		Giảm	0,02
10	Khu vực đường Hà Nội (Quốc lộ 52)	1,23		12	Khu vực đường Hà Nội (Quốc lộ 52)	1,23			0,00
11	Khu vực xử lý ranh đường Vành đai đi Nhơn Trạch	2,41		13	Khu vực xử lý ranh đường Vành đai đi Nhơn Trạch	2,41			0,00
	Tổng cộng toàn khu	326,09			Tổng cộng toàn khu	326,09			

6. Các nội dung chính của quy hoạch

6.1. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

- Kế thừa có chọn lọc và phù hợp các nội dung của các đồ án quy hoạch đã được phê duyệt, đảm bảo tính thống nhất trong hệ thống quy hoạch và tuân thủ đầy đủ các quy định pháp luật hiện hành.

- Phát triển các phân khu dịch vụ, khu đào tạo nghiên cứu với nhiều loại hình đa chức năng theo quy định đối với Khu Công nghệ cao cùng với việc nâng cao mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất tại các phân khu dịch vụ, đào tạo nghiên cứu, sản xuất-kho bãi và các tuyến metro theo quy hoạch được Thủ tướng phê duyệt là động lực để phát triển Khu Công nghệ cao song song với định hướng phát triển giao thông công cộng (TOD), góp phần hình thành hình ảnh Khu Công nghệ cao hiện đại có hiệu quả sử dụng đất cao và giảm phụ thuộc vào phương tiện cá nhân.

- Nâng cấp, bổ sung hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội; Cải thiện chất lượng môi trường sống; Tăng cường kết nối đồng bộ về hạ tầng và không gian với các khu đô thị lân cận trong khu vực.

6.2. Các công trình điểm nhấn

- Hệ thống điểm nhấn trong Quy hoạch phân khu Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh tỷ lệ 1/2000 - Giai đoạn I được xác định dựa trên nguyên tắc lựa chọn các vị trí có giá trị cảnh quan đặc sắc, có khả năng đón các tầm nhìn và hướng nhìn chính trong không gian tổng thể Khu Công nghệ cao.

- Các vị trí ưu tiên bố trí công trình điểm nhấn gồm: tại cửa ngõ chính ra vào Khu Công nghệ cao; các giao lộ lớn, trục đường huyết mạch, cụ thể tại nút giao Đường D1 - Xa lộ Hà Nội cho đến giao lộ Đường D1 và Đường D2 (ranh quy hoạch Giai đoạn I và Giai đoạn II).

- Tại các khu vực định hướng bố trí công trình điểm nhấn cao tầng, yêu cầu công trình phải được tổ chức với khoảng lùi hợp lý, đảm bảo tầm nhìn thông thoáng từ các trục giao thông chính và các không gian xung quanh, đồng thời tạo hiệu ứng hút thị giác trong tổng thể không gian kiến trúc.

- Hình thức điểm nhấn có thể bao gồm: công trình kiến trúc quy mô lớn, mang tính biểu tượng và có đặc điểm liên quan Khu Công nghệ cao của Quốc gia. Đối với các công trình có tầng cao từ 30 tầng hoặc có chiều cao từ 100m trở lên trong Khu Công nghệ cao: phương án kiến trúc công trình, chiều cao, tầng cao, hệ số sử dụng đất tối đa phải lấy ý kiến thống nhất của Hội đồng Tư vấn về Kiến trúc Thành phố Hồ Chí Minh, Cục Tác chiến - Bộ tổng tham mưu Quân đội nhân dân Việt Nam trước khi thẩm định Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án theo quy định của pháp luật.

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

7.1. Quy hoạch giao thông

- Giao thông đối ngoại

+ Đường Xa lộ Hà Nội (Quốc lộ 52): Quy mô lộ giới 113,5m.

+ Đường Lê Văn Việt: Quy hoạch với lộ giới 30m (là đường khu dân cư bố trí ngoài ranh và cắt ngang qua Khu CNC).

+ Đường nối Vành đai 3 - Quốc lộ 1 (Vành đai ngoài): Quy mô lộ giới 126-139m (trong đó lộ giới vành đai ngoài 107-120m; đường vành đai dọc hàng rào Khu CNC 19m).

- Giao thông đối nội

+ Đường chính D1: Quy hoạch với lộ giới 50m.

+ Đường chính D2 và D2b: Quy hoạch với lộ giới 24-50m.

+ Các đường kết nối khu vực: Quy hoạch lộ giới từ 20,0m - 30,0m.

+ Đường nhánh khu vực: Quy hoạch với lộ giới từ 13,0m - 24,0m. Một số tuyến hiện trạng khu tái định cư quy mô cắt ngang 11m.

- Giao thông đường sắt

Tuyến MRT/LRT 7 và tuyến MRT/LRT 10.

7.2. Quy hoạch khu vực xây dựng công trình ngầm

- Khu vực xây dựng công trình ngầm bao gồm các công trình công cộng ngầm (bãi đậu xe, nhà ga,...), hạ tầng kỹ thuật ngầm (hệ thống giao thông, cấp thoát nước, điện, viễn thông,...) và phần ngầm của các công trình.

- Trong giai đoạn lập quy hoạch chi tiết, việc bố trí công trình ngầm được thể hiện theo nguyên tắc tổ chức không gian và xác định các khu vực quan trọng cần ưu tiên phát triển hạ tầng kỹ thuật và công trình ngầm trong đô thị. Các dự án đầu tư có nhu cầu xây dựng ngầm được phép nghiên cứu triển khai trên cơ sở nhu cầu phát triển đô thị, bảo đảm an toàn kết cấu và vận hành cho các công trình liên kết, tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành và phải được xác định cụ thể trong giai đoạn lập dự án đầu tư hoặc quy hoạch chi tiết.

- Ranh giới các khu vực xây dựng công trình ngầm thể hiện trong bản vẽ của đồ án quy hoạch phân khu chỉ mang tính định hướng sẽ được xem xét và cụ thể hóa ở các giai đoạn tiếp theo, trên nguyên tắc bảo đảm phù hợp với các chỉ tiêu sử dụng đất, không gian kiến trúc - hạ tầng kỹ thuật đã được xác định trong quy hoạch phân khu được phê duyệt. Các trạm hạ tầng kỹ thuật sẽ được xác định cụ thể ở giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng hoặc quy hoạch chi tiết, trên cơ sở phù hợp với nhu cầu kỹ thuật của từng khu vực, chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc và định hướng phát triển không gian ngầm đô thị đã được xác lập trong đồ án quy hoạch phân khu được phê duyệt.

- Khuyến khích các công trình xây dựng chủ động kết nối không gian ngầm với hệ thống giao thông công cộng, đặc biệt là các ga metro, ga đường sắt đô thị nhằm tăng tính liên kết và hiệu quả sử dụng không gian đô thị ngầm.

- Đối với công viên công cộng: phạm vi xây dựng công trình bãi đậu xe ngầm không vượt quá 20% diện tích lô đất phù hợp quy hoạch (có thể kết hợp chức năng thương mại, dịch vụ không vượt quá 25% diện tích sàn).

- Đối với các công trình dịch vụ, công cộng và trụ sở, công trình xây dựng trong khu công nghệ cao...: cho phép xây dựng tầng hầm phù hợp quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng. Số tầng hầm và vị trí tầng hầm của công trình được xác định cụ thể trong quy hoạch chi tiết.

- Việc thiết kế và xây dựng công trình ngầm phải tuân thủ quy chuẩn xây dựng và các quy định pháp luật liên quan.

7.3. Chuẩn bị kỹ thuật

- Cao độ không chế các khu vực

Cao độ nền xây dựng: Cao độ không chế toàn khu $\geq 2,2$ m (theo cao độ quốc gia Hòn Dấu)

+ Đối với cao độ tim đường: $\geq 2,2$ m.

+ Đối với khu xây dựng công trình: $\geq 2,5$ m

+ Đối với khu vực cây xanh công cộng: $\geq 2,2$ m.

- Thoát nước mưa

+ Lưu vực có các tuyến rạch thoát nước chính bao gồm rạch suối Cái, rạch Sông Bào, rạch Gò Công thoát ra sông Đồng Nai.

+ Hệ thống thoát nước mưa: sử dụng cống tròn D600 - D2000 và cống hộp từ B1500 – B3000x2500.

7.4. Quy hoạch cấp điện

- Nguồn điện: lấy từ trạm 220kV/110kV Công nghệ cao hiện trạng; trạm 220kV/110kV Cát Lái hiện trạng và trạm 220kV/110kV Công nghệ cao quy hoạch mới (vị trí nằm trong ranh quy hoạch Giai đoạn II).

- Nhu cầu cấp điện: khoảng 706MVA.

Công trình đầu mối (trong ranh giới giai đoạn I)

Tên TBA	Công suất (MVA)		
	Hiện trạng	Năm 2030	Năm 2040
Trạm 110kV			
Trạm Intel	2x63	2x63	2x63
Trạm Tăng Nhơn Phú	2x63	2x63	2x63
Trạm 110kV xây mới			
Trạm Công nghệ cao 1		2x63	2x63
Trạm Công nghệ cao 3		2x63	2x63
Các trạm khách hàng theo nhu cầu doanh nghiệp		Công suất sẽ được cụ thể theo các dự án riêng	

- Lưới điện 110kV hiện trạng:

+ Tuyến 110kV từ trạm 110kV Thủ Đức Đông đi trạm Tăng Nhơn Phú và trạm Intel (nguồn 220kV Cát Lái rẽ nhánh).

+ Tuyến 110kV từ trạm 220kV CNC đi trạm 110kV Tăng Nhơn Phú và trạm Intel.

+ Tuyến 110kV từ trạm 110kV Intel đi trạm 110kV Thủ Đức Bắc.

- Lưới điện 110kV quy hoạch mới: Quy hoạch các tuyến 110kV đi ngầm mạch vòng kết nối đến các trạm 110kV Quy hoạch mới, mỗi trạm có 2 xuất tuyến từ các trạm 220kV khác nhau:

+ Công nghệ cao 1: Tuyến 110kV từ trạm 220kV Công nghệ cao hiện trạng và tuyến 110kV từ trạm 220kV Công nghệ cao quy hoạch mới đến. Tuyến kết nối 110kV đến trạm 110kV Thủ Đức Bắc và trạm 110kV Intel.

+ Công nghệ cao 3: Tuyến 110kV từ trạm 220kV Công nghệ cao hiện trạng và tuyến 110kV từ trạm 220kV Công nghệ cao quy hoạch mới đến. Tuyến kết nối 110kV đến trạm 110kV Tăng Nhơn Phú và trạm 110kV Thủ Đức Đông.

- Lưới điện 22kV và lưới chiếu sáng: Cập nhật mạng lưới cấp điện, trạm biến áp hiện trạng. Quy hoạch bổ sung một số trạm điện và hệ thống hạ tầng cấp điện theo quy hoạch ngành điện để đảm bảo phương áp cấp điện cho Khu Công nghệ cao.

7.5. Quy hoạch cấp nước

- Nguồn nước: Khu vực lập quy hoạch được cấp nước từ nhà máy nước Thủ Đức, nhà máy nước Bình An và nhà máy nước phía đông Thành phố.

- Nhu cầu cấp nước: 26.970 m³/ngày đêm.

- Mạng lưới đường ống: Mạng lưới truyền tải tuân thủ định hướng đường ống của Quy hoạch chung thành phố Thủ Đức được duyệt gồm các tuyến có kích thước từ D400-D2000mm. Cập nhật mạng lưới cấp nước hiện trạng, bổ sung mạng lưới đường ống cấp nước mới kích thước D100-D500mm đến các khu vực phát triển mới.

7.6. Quy hoạch thoát nước thải, chất thải rắn (CTR)

- Thoát nước thải

+ Nước thải của các dự án trong Khu Công nghệ cao được thu gom đưa về Trạm xử lý riêng của Khu Công nghệ cao, công suất hiện trạng 9.000 m³/ngày.đêm, dự án đang triển khai 17.000 m³/ngày.đêm, quy hoạch nâng cấp đến 2040: 36.000 m³/ngày.đêm. (vị trí Trạm xử lý nằm trong ranh giới giai đoạn II, xử lý cho cả 2 giai đoạn).

+ Mạng lưới đường ống: cập nhật mạng lưới đường ống hiện trạng D220-D1000, bổ sung quy hoạch một số tuyến ống thu gom D300 để thu gom nước thải cho các khu vực chưa đầu tư xây dựng.

- Chất thải rắn: CTR được các đơn vị, nhà máy trong Khu Công nghệ cao phân loại tại chỗ, ký hợp đồng với các đơn vị có chức năng thu gom và xử lý tại các khu xử lý tập trung bên ngoài Khu Công nghệ cao theo quy định. Không quy hoạch khu trung chuyển CTR trong khu vực.

7.7. Quy hoạch hạ tầng viễn thông

- Mạng truy nhập băng rộng cố định: đẩy mạnh đầu tư, xây dựng, phát triển hạ tầng băng rộng cố định tốc độ cao (Gbps, Tb/s), tăng cường mạng cáp quang, cung cấp dịch vụ truy cập với tốc độ hơn 1 Gbps. Quy hoạch bổ sung các tuyến cáp cho các khu vực phát triển mới.

- Mạng truy nhập băng rộng di động: thí điểm đầu tư, xây dựng, phát triển hạ tầng băng rộng di động chất lượng cao (5G và thế hệ tiếp theo) trên phạm vi quy hoạch. Bố trí bổ sung các trạm BTS đảm bảo nhu cầu phát triển mới.

7.8. Bản đồ tổng hợp đường dây đường ống:

Việc bố trí, sắp xếp đường dây, đường ống kỹ thuật có thể thay đổi trong các bước triển khai thiết kế tiếp theo (thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật thi công của dự án) đảm bảo yêu cầu kỹ thuật theo quy định.

7.9. Giải pháp bảo vệ môi trường:

- Thực hiện hồ sơ thủ tục môi trường theo quy định hiện hành.

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

+ Xây dựng hệ thống các khu cây xanh, công viên với tỷ lệ theo quy định sẽ góp phần làm giảm ô nhiễm không khí, giảm lượng bụi và tiếng ồn cho khu vực quy hoạch.

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

+ Hệ thống thoát nước thải trong Khu Công nghệ cao được triển khai đầu tư xây dựng theo hiện trạng và quy hoạch. Hệ thống thoát nước thải sẽ tiếp nhận nước thải của các dự án của các doanh nghiệp (sau khi được xử lý cục bộ tại trạm xử lý nước thải của dự án) đạt tiêu chuẩn quy định chất lượng nước thải đầu vào nhà máy xử lý nước thải tập trung của Khu Công nghệ cao.

+ Rác thải trong Khu Công nghệ cao sẽ được thu gom và xử lý theo quy định.

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

+ Yêu cầu bảo vệ môi trường trong Khu Công nghệ cao được thực hiện theo quy định của Luật Bảo vệ môi trường và Quy chế bảo vệ môi trường Khu Công nghệ cao.

7.10. Quy định quản lý theo quy hoạch

Quy định quản lý theo Điều chỉnh Quy hoạch phân khu Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh tỷ lệ 1/2000 - Giai đoạn I được ban hành kèm theo Quyết định này.

8. Các dự án ưu tiên đầu tư

- Phải tuân thủ về hoạt động công nghệ cao và tiêu chí tương ứng theo Luật định. Công nghệ sử dụng phải thuộc Danh mục công nghệ cao được ưu tiên đầu tư phát triển hoặc Danh mục công nghệ chiến lược theo các Quyết định của Thủ tướng Chính phủ. Đối với dự án thực hiện theo thủ tục đầu tư đặc biệt, dự án cần đáp ứng các quy định theo Luật Đầu tư hiện hành.

- Ưu tiên các dự án đầu tư có cam kết lộ trình phát thải ròng bằng "0" (Net Zero) chậm nhất đến năm 2045; sử dụng năng lượng tái tạo (đạt tối thiểu 20% vào năm 2030); và áp dụng một trong các tiêu chuẩn công trình xanh như LEED, LOTUS, EDGE,...

- Ưu tiên các dự án có suất vốn đầu tư cao hơn mức trung bình của phân khu chức năng.

- Bố trí, huy động nguồn lực thực hiện các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư, bao gồm: các dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật và giao thông công cộng phục vụ doanh nghiệp trong Khu Công nghệ cao, dự án phát triển khu TOD, các khu chức năng gồm sản xuất, nghiên cứu, đào tạo, dịch vụ theo Danh mục dự án thu hút đầu tư vào Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh được ban hành.

9. Các lưu ý

- Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình, chiều cao công trình đối với từng lô, ô phố được quy định tại Thuyết minh, Bản vẽ sử dụng đất quy hoạch, Quy định quản lý theo Quy hoạch phân khu.

- Các khu vực có công trình điểm nhấn được xác định trong Thuyết minh và Quy định quản lý theo Quy hoạch phân khu.

- Khoảng lùi công trình đối với các trục đường được quy định tại Bản vẽ quy hoạch giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, Thuyết minh, Quy định quản lý theo Quy hoạch phân khu và tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng và các quy định pháp luật hiện hành có liên quan.

- Trong quá trình tổ chức triển khai các công trình, dự án đầu tư xây dựng tại các khu vực có sông, rạch, hồ nước, hồ điều tiết trong khu vực quy hoạch; các đơn vị liên quan cần quản lý chặt chẽ việc tuân thủ về chỉ giới hành lang sông, kênh, rạch theo quy định pháp luật hiện hành.

- Nguyên tắc thực hiện các thủ tục hành chính có liên quan trong công tác tổ chức lập, cho ý kiến, thẩm định và phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000: cơ quan, người có thẩm quyền giải quyết thủ tục hành chính chỉ chịu trách nhiệm về những nội dung cho ý kiến, thẩm định, phê duyệt hoặc giải quyết thủ tục khác có liên quan đến lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn theo quy định của pháp luật; không chịu trách nhiệm về những nội dung đã được cơ quan, người có thẩm quyền khác chấp thuận, thẩm định, phê duyệt hoặc giải quyết trước đó.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Ban Quản lý Các dự án Đầu tư - Xây dựng Khu Công nghệ cao Thành phố (đơn vị tổ chức lập quy hoạch), Công ty Cổ phần phát triển đô thị Angkor (đơn vị tư vấn lập quy hoạch)

- Chịu trách nhiệm về tính chính xác của số liệu, tài liệu, cơ sở dữ liệu tại hồ sơ quy hoạch và sự phù hợp với các dự án hạ tầng kỹ thuật đã và đang chuẩn bị triển khai trên địa bàn Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh tỷ lệ 1/2000 - Giai đoạn I; sự thống nhất của toàn bộ quy hoạch tại Thuyết minh, Quy định quản lý và hệ thống bản đồ; căn cứ, cơ sở dự báo quy mô dân số, sử dụng đất quy hoạch bảo đảm phù hợp với các định hướng liên quan; không để xảy ra các chồng chéo, tranh chấp, khiếu kiện trong quá trình tổ chức thực hiện.

- Chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan tổ chức công bố công khai Điều chỉnh quy hoạch theo quy định sau khi Quyết định này có hiệu lực.

- Cập nhật nội dung điều chỉnh vào cơ sở dữ liệu số địa lý (GIS) và hệ thống thông tin dữ liệu quy hoạch của Thành phố.

Ngoài ra, trong quá trình triển khai thực hiện dự án hạ tầng, nếu có phát sinh những vấn đề chưa phù hợp với quy hoạch được phê duyệt, Ban Quản lý Các dự án Đầu tư - Xây dựng Khu Công nghệ cao Thành phố cần báo cáo Ban Quản lý Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh để được hướng dẫn lập Điều chỉnh quy hoạch, trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt làm cơ sở triển khai dự án hạ tầng theo quy định.

2. Phòng Quản lý Quy hoạch, Xây dựng và Môi trường

- Chịu trách nhiệm lưu trữ hồ sơ, hướng dẫn và giám sát việc triển khai thực hiện theo đúng quy hoạch được phê duyệt.

- Kiểm tra việc tuân thủ các nội dung về quy hoạch trong quá trình đầu tư xây dựng của các dự án tại khu vực ranh quy hoạch Giai đoạn I.

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

Giám đốc Ban Quản lý Các dự án Đầu tư - Xây dựng Khu Công nghệ cao Thành phố; Trưởng Phòng Quản lý Quy hoạch, Xây dựng và Môi trường; Trưởng các phòng chuyên môn, Giám đốc các đơn vị trực thuộc, các tổ chức và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- UBND TP.HCM (để báo cáo);
- Sở QH-KT; Sở Xây dựng;
- Sở Tài chính; Sở NN&MT; Sở Công Thương;
- Công an TP.HCM;
- Bộ Tư lệnh TP.HCM
- UBND phường Tăng Nhơn Phú;
- Ban Quản lý Đường sắt đô thị;
- Các Phó Trưởng ban (để biết);
- Lưu: VT, P.QHXDMT.Tu.



TRƯỞNG BAN

Nguyễn Kỳ Phùng



QUY ĐỊNH QUẢN LÝ
Theo điều chỉnh Quy hoạch phân khu Khu Công nghệ cao Thành phố
Hồ Chí Minh tỷ lệ 1/2000 - Giai đoạn I

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 188/QĐ-KCNC ngày 29 tháng 6 năm 2026
của Ban Quản lý Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh)*

Phần I
QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi, quy mô khu vực quy hoạch; vị trí, ranh giới, tính chất, quy mô các khu chức năng trong khu vực quy hoạch

1. Phạm vi, ranh giới và quy mô khu vực quy hoạch

a) Vị trí hành chính

Thuộc phạm vi Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh, phường Tăng Nhơn Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

b) Giới hạn phạm vi ranh giới

- Phía Đông - Đông Bắc: giáp trục đường Vành đai ngoài của Thành phố.

- Phía Tây Bắc: giáp trục đường Xa lộ Hà Nội.

- Phía Tây - Tây Nam: giáp Khu dân cư.

- Phía Nam: giáp ranh Khu Công nghệ cao - Giai đoạn II.

c) Quy mô diện tích lập quy hoạch

Tổng diện tích khu vực nghiên cứu điều chỉnh là 326,09 ha, trong đó:

- Diện tích đất Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh quản lý: 301,16 ha.

- Diện tích đất các dự án khác nằm xen cài trong ranh Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh - Giai đoạn I không nghiên cứu: 24,93 ha (bao gồm: khu tái định cư 18,76 ha; khu di tích Bến Nọc 2,53 ha; hành lang an toàn giao thông đường bộ đối ngoại 3,64 ha⁽¹⁾).

d) Quy mô lao động

- Quy mô lao động: khoảng 25.000 người.

- Quy mô lưu trú tại Khu nhà ở chuyên gia: khoảng 17.500 người.

2. Tính chất khu vực quy hoạch

⁽¹⁾ Khu vực Xa lộ Hà Nội 1,23 ha; Khu vực xử lý ranh đường Vành đai phía Đông 2,41 ha.

Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh là một khu kinh tế - kỹ thuật được xây dựng và phát triển trên cơ sở công nghệ cao, có tính chất đặc biệt nhằm tập trung thu hút đầu tư nước ngoài, đồng thời huy động các nguồn lực trong nước về khoa học và công nghệ cao, hình thành một lực lượng sản xuất hiện đại, kết hợp hữu cơ giữa nghiên cứu khoa học với sản xuất thử nghiệm sản phẩm công nghệ cao, sản phẩm công nghệ chiến lược, góp phần nâng cao hiệu quả sản xuất kinh doanh, tạo động lực thúc đẩy sự nghiệp công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước.

3. Vị trí, ranh giới, tính chất và quy mô các khu chức năng

Tổng quỹ đất Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh quản lý 301,16 ha được phân định cụ thể thành các vùng chức năng để quản lý kiểm soát chỉ tiêu như sau:

a) Khu sản xuất công nghiệp, kho bãi

- Quy mô diện tích: 108,92 ha (chiếm tỷ lệ 36,17%).

- Tính chất và chức năng:

Khu sản xuất công nghiệp, kho bãi trước khi điều chỉnh là khu sản xuất công nghệ cao, được quy hoạch để tiếp nhận các dự án đầu tư xây dựng các nhà máy, dây chuyền sản xuất, gia công hoàn chỉnh sản phẩm công nghệ cao, các dự án xây dựng nhà xưởng cho thuê dành cho các đối tác có nhu cầu sử dụng để nhanh chóng sản xuất ngay các sản phẩm hàng hoá trên dây truyền ứng dụng công nghệ cao. Ngoài ra có thể tổ chức các cơ sở nghiên cứu - phát triển phục vụ cho việc hoàn thiện hoặc đổi mới công nghệ, triển khai sản xuất.

Đặc điểm của một số ngành sản xuất công nghệ cao là có yêu cầu thường xuyên, tại chỗ và kịp lúc (on time) các chế phẩm, linh kiện bán thành phẩm cho việc hoàn tất các sản phẩm với chất lượng cao và giá thành cạnh tranh. Tuy nhiên, không thể đưa hết tất cả các nhà máy linh kiện, vật liệu,... hỗ trợ vào khu công nghệ cao. Do đó cần bố trí khu đất để xây dựng các cơ sở công nghiệp sản xuất các sản phẩm hỗ trợ cho công nghiệp công nghệ cao. Chỉ một số dự án công nghiệp hỗ trợ thực sự cần có hoạt động trong khu công nghệ cao sẽ được thẩm định kỹ để cấp phép đầu tư với các tiêu chí chung nhất là không gây ô nhiễm, quy mô vừa và nhỏ để phục vụ cho các dự án công nghệ cao khác, các dự án công nghiệp hỗ trợ với quy mô lớn đều khuyến khích vào các khu công nghiệp lân cận khu công nghệ cao.

b) Khu đào tạo, nghiên cứu

- Quy mô diện tích: 41,71 ha (chiếm tỷ lệ 13,85%).

- Tính chất và chức năng:

Đào tạo, nghiên cứu là một thành phần chức năng chính rất quan trọng trong Khu Công nghệ cao. Về quy hoạch không gian phát triển, Đào tạo, nghiên cứu được dành một vị trí thuận lợi cho các cơ sở nghiên cứu - đào tạo có thể tiếp cận với khu vực sản xuất công nghệ cao và khu dịch vụ liền kề. Không gian làm việc tạo môi liên thông giữa các cơ sở nghiên cứu - triển khai, đào tạo của nhiều

thành phần đối tác đầu tư, nhưng đồng thời cũng có biện pháp quy định về kiến trúc để bảo vệ các công trình nghiên cứu đang triển khai.

Ngoài ra, trong khu đào tạo, nghiên cứu có bố trí các khu ươm tạo doanh nghiệp công nghệ cao: Khu vực dành cho hoạt động hỗ trợ các nhóm nghiên cứu, doanh nghiệp khởi sự (start-up company) đến gia nhập các Vườn ươm doanh nghiệp để thực hiện việc hoàn thiện công nghệ, chế thử sản phẩm và thành lập doanh nghiệp sản xuất sản phẩm công nghệ cao. Các cơ sở Vườn ươm tổ chức và triển khai các hoạt động hỗ trợ cho các tổ chức, cá nhân có ý tưởng khoa học công nghệ, kết quả nghiên cứu khoa học công nghệ thực hiện việc hoàn thiện công nghệ, chế thử sản phẩm. Trong khu cũng có các văn phòng, cơ sở đại diện của các định chế tài chính, hỗ trợ doanh nghiệp như: quỹ đầu tư mạo hiểm, quỹ phát triển khoa học và công nghệ, ngân hàng, công ty tài chính,... Về kiến trúc, không gian của khu sẽ hướng đến môi trường xanh, chủ yếu đi bộ trong khu, các bãi đỗ xe ô tô và gắn máy bố trí tập trung, hạn chế xe chạy xuyên qua khu vực.

c) Khu dịch vụ (bao gồm Khu Dịch vụ và Khu Dịch vụ công nghệ cao)

- Quy mô diện tích: 28,46 ha (chiếm tỷ lệ 9,45%).

- Tính chất và chức năng:

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, ươm tạo doanh nghiệp công nghệ... Các công trình 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, chuyển 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,... Trong khu cũng có các văn phòng, cơ sở đại diện của các định chế tài chính, hỗ trợ doanh nghiệp như: quỹ đầu tư mạo hiểm, quỹ phát triển khoa học và công nghệ, ngân hàng, công ty tài chính,... và các dịch vụ sản xuất công nghệ cao khác theo quy định pháp luật hiện hành.

Ngoài ra, Khu Dịch vụ trong Khu Công nghệ cao được bố trí các công trình hạ tầng xã hội, được quy định tại Điều 2 Nghị định số 10/2024/NĐ-CP như sau:

Mục số 4: Hệ thống công trình hạ tầng xã hội phục vụ hoạt động của khu công nghệ cao là hệ thống công trình hạ tầng xã hội theo quy định của pháp luật xây dựng, bao gồm các công trình giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, cây xanh, công viên, thương mại, dịch vụ,... phục vụ trực tiếp cho người lao động làm việc trong khu công nghệ cao.

d) Đất cơ quan, trụ sở

- Quy mô diện tích: 0,78 ha (chiếm tỷ lệ 0,26%).

- Tính chất và chức năng: văn phòng làm việc của Ban Quản lý Khu Công

nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh và các cơ quan hành chính, tư pháp chuyên trách phục vụ vận hành Khu công nghệ cao.

đ) Đất văn hóa (Nhà văn hóa lao động)

- Quy mô diện tích: 1,19 ha (chiếm tỷ lệ 0,40%)

- Tính chất và chức năng: công trình công cộng phục vụ sinh hoạt văn hóa, thể dục thể thao, nâng cao đời sống tinh thần cho cán bộ, chuyên gia và người lao động.

e) Khu nhà ở chuyên gia (hiện trạng)

- Quy mô diện tích: 26,43 ha (chiếm tỷ lệ 8,78%).

- Tính chất và chức năng: khu vực cung cấp các dịch vụ lưu trú cao cấp cho các chuyên gia, các chủ đầu tư và cán bộ khoa học kỹ thuật, quản lý cao cấp,... tổ chức các dịch vụ công cộng thiết yếu hàng ngày với tiêu chuẩn chất lượng cao, đồng bộ. Các công trình xây dựng bao gồm: các cửa hàng, siêu thị mini, các cơ sở dịch vụ, nhà trẻ mẫu giáo, trường phổ thông, trạm y tế, phòng khám chữa bệnh, bưu điện, hiệu sách, thư viện, nhà văn hóa, câu lạc bộ, sân thể dục thể thao,...

f) Khu cây xanh - mặt nước

- Quy mô diện tích: 52,87 ha (chiếm tỷ lệ 17,56%).

- Tính chất và chức năng: hệ thống hạ tầng xanh bảo vệ cảnh quan, điều hòa vi khí hậu, tạo không gian mở, đồng thời đóng vai trò là các khu vực thấm thấu tự nhiên thích ứng với biến đổi khí hậu và triều cường.

g) Đất giao thông và bãi đỗ xe

- Quy mô diện tích: 39,84 ha (chiếm tỷ lệ 13,23%).

- Tính chất và chức năng: mạng lưới đường trục chính, đường phân khu vực, hệ thống bãi đỗ xe tập trung, các trạm trung chuyển TOD kết nối giao thông tỉnh và giao thông động đồng bộ.

h) Đất hạ tầng kỹ thuật khác

- Quy mô diện tích: 0,96 ha (chiếm tỷ lệ 0,32%).

- Tính chất và chức năng: đất bố trí trạm biến áp, trạm bơm, trạm ngắt, khu vực kỹ thuật của nhà máy xử lý nước thải tập trung.

Phần II

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 2. Chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật và chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch, cốt xây dựng đối với từng ô phố

Tất cả các dự án đầu tư xây dựng thứ cấp khi triển khai lập Quy hoạch chi tiết/điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu chức năng hoặc Quy hoạch tổng mặt bằng/điều chỉnh Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 khu chức năng bắt buộc phải tuân thủ các chỉ tiêu theo bảng sau:

Số TT	Ký hiệu	Loại đất	Diện tích (ha)	Mật độ xây dựng tối đa ⁽²⁾ (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Chiều cao tối đa (m)	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)	Tỷ lệ đất cây xanh tối đa (%)	Cốt nền xây dựng tối thiểu ⁽³⁾ (m)
A		Đất Khu công nghệ cao	301,16						
1	I	Khu Sản xuất công nghiệp, kho bãi	108,92						
1.1	I-1a		5,44	60,00	6	35	3,60	20	+2,500
1.2	I-1b		7,03	60,00	6	35	3,60	20	+2,500
1.3	I-1c		5,03	60,00	6	35	3,60	20	+2,500
1.4	I-1d		10,70	60,00	6	35	3,60	20	+2,500
1.5	I-2		46,63	60,00	6	35	3,60	20	+2,500
1.6	I3		3,16	60,00	6	35	3,60	20	+2,500
1.7	I-3b		3,14	60,00	6	35	3,60	20	+2,500
1.8	I3b-3-4		1,43	60,00	6	35	3,60	20	+2,500
1.9	I3-9		2,01	60,00	6	35	3,60	20	+2,500
1.10	I-4a		9,97	60,00	6	35	3,60	20	+2,500
1.11	I-4b		11,11	60,00	6	35	3,60	20	+2,500
1.12	I5		3,26	60,00	6	35	3,60	20	+2,500
2	E	Khu Đào tạo, nghiên cứu	41,71						
2.1	E1		6,31	40,00	16	55	5,00	30	+2,500
2.2	E2a		14,19	40,00	16	55	5,00	30	+2,500

⁽²⁾ Mật độ xây dựng tối đa của từng lô đất phải tuân theo các Quy chuẩn, Quy định hiện hành.

- Đối với Khu chức năng Sản xuất công nghiệp, kho bãi: tại Mục 2.5.3 QCVN 01:2021/BXD có quy định “Mật độ xây dựng thuần của lô đất xây dựng nhà máy, kho tàng tối đa là 70%. Đối với các lô đất xây dựng nhà máy có trên 05 sàn sử dụng để sản xuất, mật độ xây dựng thuần tối đa là 60%.”.

- Đối với Khu chức năng Dịch vụ: tại Mục 2.6.3 QCVN 01:2021/BXD có quy định “Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất thương mại dịch vụ hoặc lô đất sử dụng hỗn hợp được xác định trong đồ án quy hoạch và thiết kế đô thị nhưng phải đảm bảo các quy định tại Bảng 2.10 và các yêu cầu về khoảng cách tối thiểu giữa các dãy nhà tại điểm 2.6.1, về khoảng lùi công trình tại điểm 2.6.2.”.

⁽³⁾ Theo hệ cao độ quốc gia Hòn Dấu - Hải Phòng.

2.3	E2b		11,47	40,00	16	55	5,00	30	+2,500
2.4	E7-1		1,02	40,00	16	55	5,00	30	+2,500
2.5	E7-1a		5,56	40,00	16	55	5,00	30	+2,500
2.6	E9		0,79	40,00	16	55	5,00	30	+2,500
2.7	E10		0,37	40,00	16	55	5,00	30	+2,500
2.8	E11		2,00	40,00	16	55	5,00	30	+2,500
3		Khu dịch vụ	28,46						
3.1		Khu dịch vụ	21,04	Tuân theo các Quy chuẩn, Quy định hiện hành trên cơ sở diện tích lô đất và chiều cao công trình					
	C1		12,70		16	55	5,00	30	+2,500
	T1		0,45		16	55	5,00	30	+2,500
	T2		7,50		16	55	5,00	30	+2,500
	T16		0,39		16	55	5,00	30	+2,500
3.2		Khu dịch vụ Công nghệ cao	7,42						
	T7		3,64		16	55	5,00	30	+2,500
	T8		3,79		16	55	5,00	30	+2,500
4	T-CC	Đất cơ quan trụ, trụ sở (Trụ sở đội cảnh sát PCCC)	0,78	40,00	12	48	5,00	30	+2,500
5		Khu nhà ở chuyên gia - hiện trạng	26,43						
5.1	S1-1		4,48	35,00	16	55	5,00	20	+2,500
5.2	S1-3		1,64	35,00	16	55	5,00	20	+2,500
5.3	H1-1		5,42	30,00	16	55	5,00	20	+2,500
5.4	H1-2		2,93	30,00	16	55	5,00	20	+2,500
5.5	H1-3		2,69	30,00	16	55	5,00	20	+2,500
5.6	H2-1		3,98	30,00	16	55	5,00	20	+2,500
5.7	H2-2a		5,29	30,00	16	55	5,00	20	+2,500
6	S-VH	Đất văn hóa (Nhà văn hóa lao động)	1,19	40,00	12	48	5,00	30	+2,500
7		Khu cây xanh - mặt nước	52,87						
7.1		Đất cây xanh	30,71						
	GC1		1,01	5,00	2	10	0,10		+2,200
	GC2		0,25	5,00	2	10	0,10		+2,200
	GC3		0,16	5,00	2	10	0,10		+2,200
	G1		1,33	5,00	2	10	0,10		+2,200
	G2-a		1,05	5,00	2	10	0,10		+2,200
	G2-b		0,64	5,00	2	10	0,10		+2,200

	G2-c		0,53	5,00	2	10	0,10		+2,200
	G2-d		0,20	5,00	2	10	0,10		+2,200
	G3		9,58	5,00	2	10	0,10		+2,200
	G4		1,17	5,00	2	10	0,10		+2,200
	G5		0,46	5,00	2	10	0,10		+2,200
	G6		1,05	5,00	2	10	0,10		+2,200
	G6-a		0,80	5,00	2	10	0,10		+2,200
	G7		1,05	5,00	2	10	0,10		+2,200
	G7-a		3,45	5,00	2	10	0,10		+2,200
	G8		5,76	5,00	2	10	0,10		+2,200
	G9		1,97	5,00	2	10	0,10		+2,200
	G10		0,22	5,00	2	10	0,10		+2,200
7.2		Mặt nước	22,16	-	-	-	-		
8		Đất giao thông - đất bãi đỗ xe	39,84						
8.1		Đất bãi đỗ xe	1,07						
	P1		0,61	40,00	12	48	5,00		+2,500
	P2		0,46	40,00	12	48	5,00		+2,500
8.2		Đất giao thông	38,77	-	-	-	-		+2,500
9		Đất hạ tầng kỹ thuật khác	0,96						
9.1	K1		0,53	<i>Chỉ tiêu SĐĐ phụ thuộc vào thiết kế, công nghệ và tuân thủ chiều cao theo quy định quản lý của Cục Tác chiến - Bộ Tổng tham mưu, phù hợp với quy định, quy chuẩn hiện hành và phù hợp định hướng quy hoạch chung</i>					+2,500
9.2	K4		0,20						+2,500
9.3	K5		0,20						+2,500
9.4	K10		0,03						+2,500
B		Đất các dự án khác nằm trong ranh Khu Công nghệ cao	24,93						
1		Khu tái định cư	18,76	-	-	-	-		
2		Khu di tích Bến Nọc	2,53	-	-	-	-		
3		Khu vực Xa lộ Hà Nội	1,23	-	-	-	-		
4		Khu vực xử lý ranh đường Vành đai phía Đông	2,41	-	-	-	-		
Tổng cộng (A+ B)			326,09						

Điều 3. Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng đến từng tuyến đường cấp khu vực, cốt xây dựng và các yêu cầu cụ thể về kỹ thuật đối với từng tuyến đường, khu vực

1. Đường đôi ngoại trục chính đô thị

- Đường Xa lộ Hà Nội (Quốc lộ 52)
- + Chỉ giới đường đỏ (lộ giới): 113,5 m.
- + Chỉ giới xây dựng (khoảng lùi): tối thiểu là 24 m.
- + Cốt tim đường không chế: 6,2m (theo hệ cao độ quốc gia Hòn Dấu - Hải Phòng).
- Đường nối Vành đai 3 - Quốc lộ 1 (đoạn Võ Nguyên Giáp đến Lê Văn Việt)
- + Chỉ giới đường đỏ (lộ giới): 107 m.
- + Chỉ giới xây dựng (khoảng lùi): tối thiểu là 10 m.
- + Cốt tim đường không chế: 2,8 m (theo hệ cao độ quốc gia Hòn Dấu - Hải Phòng).
- Đường nối Vành đai 3 - Quốc lộ 1 (đoạn Lê Văn Việt đến D2b)
- + Chỉ giới đường đỏ (lộ giới): 120 m.
- + Chỉ giới xây dựng (khoảng lùi): tối thiểu là 10 m.
- + Cốt tim đường không chế: 2,8 m (theo hệ cao độ quốc gia Hòn Dấu - Hải Phòng).

2. Đường chính đô thị

- Đường Lê Văn Việt
- + Chỉ giới đường đỏ (lộ giới): 30 m.
- + Chỉ giới xây dựng (khoảng lùi): tối thiểu là 7 m.
- + Cốt tim đường không chế: 2,8 m (theo hệ cao độ quốc gia Hòn Dấu - Hải Phòng).
- Đường D1
- + Chỉ giới đường đỏ (lộ giới): 50 m.
- + Chỉ giới xây dựng (khoảng lùi): 20 m.
- + Cốt tim đường không chế: 2,3 m (theo hệ cao độ quốc gia Hòn Dấu - Hải Phòng).
- Đường D2
- + Chỉ giới đường đỏ (lộ giới): 50 m.
- + Chỉ giới xây dựng (khoảng lùi): 20 m.
- + Cốt tim đường không chế: 2,3 m (theo hệ cao độ quốc gia Hòn Dấu - Hải Phòng).
- Đường D2b
- + Chỉ giới đường đỏ (lộ giới): 24 m.
- + Chỉ giới xây dựng (khoảng lùi): 15 m.
- + Cốt tim đường không chế: 2,3 m (theo hệ cao độ quốc gia Hòn Dấu - Hải Phòng).

3. Đường chính khu vực

- Đường Man Thiện
- + Chỉ giới đường đỏ (lộ giới): 30 m.
- + Chỉ giới xây dựng (khoảng lùi): 0 m.

- + Cốt tim đường không chế: 5,5 m (theo hệ cao độ quốc gia Hòn Dấu - Hải Phòng).
- Đường Man Thiện nối dài
- + Chỉ giới đường đỏ (lộ giới): 20 m.
- + Chỉ giới xây dựng (khoảng lùi): 0 m.
- + Cốt tim đường không chế: 2,8 m (theo hệ cao độ quốc gia Hòn Dấu - Hải Phòng).
- Đường D4
- + Chỉ giới đường đỏ (lộ giới): 24 m.
- + Chỉ giới xây dựng (khoảng lùi): 15 m.
- + Cốt tim đường không chế: 2,5 m (theo hệ cao độ quốc gia Hòn Dấu - Hải Phòng).
- Đường D7
- + Chỉ giới đường đỏ (lộ giới): 24 m.
- + Chỉ giới xây dựng (khoảng lùi): 15 m.
- + Cốt tim đường không chế: 2,3 m (theo hệ cao độ quốc gia Hòn Dấu - Hải Phòng).
- 4. Đường khu vực, đường phân khu vực
- Đường D3
- + Chỉ giới đường đỏ (lộ giới): 19 m.
- + Chỉ giới xây dựng (khoảng lùi): 10 m.
- + Cốt tim đường không chế: 4,3 m (theo hệ cao độ quốc gia Hòn Dấu - Hải Phòng).
- Đường D3A
- + Chỉ giới đường đỏ (lộ giới): 11 m.
- + Chỉ giới xây dựng (khoảng lùi): 0 m.
- + Cốt tim đường không chế: 2,62 m (theo hệ cao độ quốc gia Hòn Dấu - Hải Phòng).
- Đường D3B
- + Chỉ giới đường đỏ (lộ giới): từ 11 m đến 16 m.
- + Chỉ giới xây dựng (khoảng lùi): 0 m.
- + Cốt tim đường không chế: 2,62 m (theo hệ cao độ quốc gia Hòn Dấu - Hải Phòng).
- Đường vào Trung tâm Đào tạo
- + Chỉ giới đường đỏ (lộ giới): 16 m.
- + Chỉ giới xây dựng (khoảng lùi): 7 m.
- + Cốt tim đường không chế: 5,5 m (theo hệ cao độ quốc gia Hòn Dấu - Hải Phòng).
- Đường D5
- + Chỉ giới đường đỏ (lộ giới): 16 m.
- + Chỉ giới xây dựng (khoảng lùi): 10 m.

- + Cốt tim đường không chế: 2,3 m (theo hệ cao độ quốc gia Hòn Dấu - Hải Phòng).
- Đường D6
- + Chỉ giới đường đỏ (lộ giới): 19 m.
- + Chỉ giới xây dựng (khoảng lùi): 10 m.
- + Cốt tim đường không chế: 2,3 m (theo hệ cao độ quốc gia Hòn Dấu - Hải Phòng).
- Đường N1
- + Chỉ giới đường đỏ (lộ giới): 24 m.
- + Chỉ giới xây dựng (khoảng lùi): 15 m.
- + Cốt tim đường không chế: 4 m (theo hệ cao độ quốc gia Hòn Dấu - Hải Phòng).
- Đường N2
- + Chỉ giới đường đỏ (lộ giới): 24 m.
- + Chỉ giới xây dựng (khoảng lùi): 15 m.
- + Cốt tim đường không chế: 2,3 m (theo hệ cao độ quốc gia Hòn Dấu - Hải Phòng).
- Đường N3
- + Chỉ giới đường đỏ (lộ giới): từ 19 m đến 24 m.
- + Chỉ giới xây dựng (khoảng lùi): 15 m.
- + Cốt tim đường không chế: 2,3 m (theo hệ cao độ quốc gia Hòn Dấu - Hải Phòng).
- Đường N3 nối dài
- + Chỉ giới đường đỏ (lộ giới): 14 m.
- + Chỉ giới xây dựng (khoảng lùi): 10 m.
- + Cốt tim đường không chế: 2,3 m (theo hệ cao độ quốc gia Hòn Dấu - Hải Phòng).
- Đường N6
- + Chỉ giới đường đỏ (lộ giới): 19 m.
- + Chỉ giới xây dựng (khoảng lùi): 15 m.
- + Cốt tim đường không chế: 2,3 m (theo hệ cao độ quốc gia Hòn Dấu - Hải Phòng).
- Đường N7
- + Chỉ giới đường đỏ (lộ giới): 19 m.
- + Chỉ giới xây dựng (khoảng lùi): 10 m.
- + Cốt tim đường không chế: 2,5 m (theo hệ cao độ quốc gia Hòn Dấu - Hải Phòng).
- Đường N9
- + Chỉ giới đường đỏ (lộ giới): 16 m.
- + Chỉ giới xây dựng (khoảng lùi): 10 m.
- + Cốt tim đường không chế: 2,3 m (theo hệ cao độ quốc gia Hòn Dấu - Hải Phòng).

- Đường N10

+ Chỉ giới đường đỏ (lộ giới): 19 m.

+ Chỉ giới xây dựng (khoảng lùi): 10 m.

+ Cốt tim đường không chế: 2,3 m (theo hệ cao độ quốc gia Hòn Dấu - Hải Phòng).

- Đường Vành đai dọc tường rào Khu Công nghệ cao

+ Chỉ giới đường đỏ (lộ giới): 19 m.

+ Chỉ giới xây dựng (khoảng lùi): 10 m.

+ Cốt tim đường không chế: 2,6 m (theo hệ cao độ quốc gia Hòn Dấu - Hải Phòng).

- Đường 494

+ Chỉ giới đường đỏ (lộ giới): 16 m.

+ Chỉ giới xây dựng (khoảng lùi): 0 m.

+ Cốt tim đường không chế: 4,2 m (theo hệ cao độ quốc gia Hòn Dấu - Hải Phòng).

5. Các yêu cầu cụ thể về kỹ thuật đối với từng tuyến đường, khu vực

a) Kết cấu mặt đường và độ dốc

- Mặt đường cấp cao A1, kết cấu mặt đường bê tông nhựa hoặc bê tông xi măng.

- Độ dốc ngang mặt đường thiết kế 2%, độ dốc ngang hè đường từ 1,5 % đến 2%.

b) Bán kính bó vỉa tại giao lộ

- Tại các nút giao giữa các đường trục chính, các đường liên khu vực, bán kính bó vỉa thiết kế từ tối thiểu 12 m.

- Tại các nút giao giữa các đường khu vực, các đường phân khu vực, bán kính bó vỉa thiết kế tối thiểu 8 m.

c) Quy định về vỉa hè, cây xanh hành lang đường bộ

Vỉa hè được quản lý theo mặt cắt ngang và chỉ giới đường đỏ được phê duyệt; ưu tiên phục vụ người đi bộ và bố trí đồng bộ hạ tầng kỹ thuật. Cây xanh đường phố phải trồng theo quy hoạch, không ảnh hưởng đến công trình hạ tầng kỹ thuật, an toàn giao thông và tầm nhìn.

d) Quản lý hành lang an toàn giao thông và tầm nhìn

Quản lý hành lang an toàn giao thông theo quy định của pháp luật và chỉ giới quy hoạch được duyệt. Không xây dựng công trình, lắp đặt vật cản hoặc trồng cây che khuất tầm nhìn, ảnh hưởng đến an toàn và khả năng khai thác công trình giao thông; bảo đảm tầm nhìn tại các nút giao và vị trí đầu nối giao thông.

Điều 4. Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình có chức năng đặc thù, công trình ngầm; phạm vi khu vực bảo tồn, cải tạo, chỉnh trang di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh, địa hình cảnh quan

1. Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật

- Hành lang an toàn lưới điện cao thế (đường dây nổi và ngầm)

+ Đối với các tuyến đường dây nổi 110 kV và 220 kV hiện hữu và các tuyến đường dây ngầm quy hoạch mới: phạm vi hành lang bảo vệ an toàn được tính từ tìm tuyến ra mỗi bên theo đúng quy định của Nghị định về an toàn điện. Nghiêm cấm xây dựng nhà xưởng, kho tàng có vật liệu dễ cháy nổ, không bố trí cây xanh có chiều cao tự nhiên khi trưởng thành vượt quá 4 m trong phạm vi hành lang này.

+ Đối với lưới điện phân phối và hạ thế hạ ngầm: phạm vi bảo vệ dọc theo tuyến cáp ngầm dưới vỉa hè là 0,5 m tính từ vỏ ngoài của bao che hộp cáp. Không đào bới, đóng cọc kiên cố làm ảnh hưởng đến kết cấu ống nhựa chịu lực HDPE và hệ thống hồ ga kỹ thuật điện.

- Hành lang bảo vệ hệ thống đường ống cấp nước, thoát nước chính

+ Tuyến ống cấp nước thô và cấp nước sạch từ D400mm đến D600mm dọc các trục đường lớn (D1, Lê Văn Việt): phạm vi bảo vệ an toàn tối thiểu là 1,5 m tính từ mép ngoài của đường ống.

+ Hành lang an toàn tuyến cống hộp thoát nước mưa chính và cống thu gom nước thải tập trung: không chế phạm vi từ 1 m đến 2,5 m tùy thuộc vào đường kính ống và kích thước tiết diện cống hộp. Tuyệt đối không xây dựng công trình đè lên các tuyến cống hộp kỹ thuật này (ngoại trừ các công trình hạ tầng xanh, vỉa hè, thảm cỏ giao thông thông thoáng).

- Hành lang an toàn giao thông đường bộ đối ngoại và đường sắt đô thị (MRT)

+ Dọc tuyến Xa lộ Hà Nội (QL52) và trục đường Vành đai ngoài: Bố trí đường song hành đảm bảo hành lang an toàn giao thông đô thị theo quy định tại Nghị định số 165/2024/NĐ-CP của Chính phủ: Quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đường bộ và Điều 77 Luật Trật tự, an toàn giao thông đường bộ.

+ Hành lang bảo vệ tuyến đường sắt đô thị (tuyến MRT): không chế phạm vi bảo vệ an toàn phần đất hành lang bên hông và dải tĩnh không đường sắt theo quy định chuyên ngành đường sắt đô thị. Mọi công trình xây dựng thứ cấp tiếp giáp ranh ga hoặc ranh tuyến MRT phải có biện pháp thi công móng chống rung chấn, được cơ quan quản lý đường sắt đô thị thẩm định phương án kỹ thuật trước khi triển khai.

2. Phạm vi bảo vệ công trình có chức năng đặc thù và công trình ngầm

- Các trạm biến áp 110/22 kV Khu Công nghệ cao (Tăng Nhơn Phú, Công nghệ cao 1, Công nghệ cao 3, Intel, các trạm khách hàng): hành lang bảo vệ ranh tường rào trạm biến áp không chế khoảng cách an toàn chống từ trường, phòng chống cháy nổ nghiêm ngặt.

- Không gian xây dựng công trình ngầm đô thị

+ Khu vực xây dựng công trình ngầm bao gồm các công trình công cộng ngầm (bãi đậu xe, nhà ga,...), hạ tầng kỹ thuật ngầm (hệ thống giao thông, cấp thoát nước, điện, viễn thông,...) và phần ngầm của các công trình.

+ Trong giai đoạn lập quy hoạch phân khu, việc bố trí công trình ngầm được thể hiện theo nguyên tắc tổ chức không gian và xác định các khu vực quan trọng cần ưu tiên phát triển hạ tầng kỹ thuật và công trình ngầm trong đô thị. Các dự án đầu tư có nhu cầu xây dựng ngầm được phép nghiên cứu triển khai trên cơ sở nhu cầu phát triển đô thị, bảo đảm an toàn kết cấu và vận hành cho các công trình liền kề, tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành và phải được xác định cụ thể trong giai đoạn lập dự án đầu tư hoặc quy hoạch chi tiết.

+ Ranh giới các khu vực xây dựng công trình ngầm thể hiện trong bản vẽ của đồ án quy hoạch phân khu chỉ mang tính định hướng, được xem xét và cụ thể hóa ở các giai đoạn tiếp theo, trên nguyên tắc bảo đảm phù hợp với các chỉ tiêu sử dụng đất, không gian kiến trúc - hạ tầng kỹ thuật đã được xác định trong đồ án quy hoạch được phê duyệt. Các trạm hạ tầng kỹ thuật sẽ được xác định cụ thể ở giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng hoặc quy hoạch chi tiết, trên cơ sở phù hợp với nhu cầu kỹ thuật của từng khu vực, chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc và định hướng phát triển không gian ngầm đô thị đã được xác lập trong đồ án quy hoạch phân khu được phê duyệt.

+ Khuyến khích các công trình xây dựng chủ động kết nối không gian ngầm với hệ thống giao thông công cộng, đặc biệt là các ga metro, ga đường sắt đô thị nhằm tăng tính liên kết và hiệu quả sử dụng không gian đô thị ngầm.

+ Đối với công viên công cộng: phạm vi xây dựng công trình bãi đậu xe ngầm không vượt quá 20% diện tích lô đất phù hợp quy hoạch (có thể kết hợp chức năng thương mại, dịch vụ không vượt quá 25% diện tích sàn).

+ Đối với các công trình dịch vụ, công cộng và trụ sở, công trình xây dựng trong khu công nghệ cao,... Cho phép xây dựng tầng hầm phù hợp quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng. Số tầng hầm và vị trí tầng hầm của công trình được xác định cụ thể trong đồ án quy hoạch chi tiết và cấp phép xây dựng.

+ Việc thiết kế và xây dựng công trình ngầm phải tuân thủ quy chuẩn xây dựng và các quy định pháp luật liên quan.

3. Phạm vi khu vực bảo tồn, cải tạo, chỉnh trang di tích lịch sử, văn hóa

- Khu di tích lịch sử Bến Nọc: quy mô ranh giới giữ nguyên trạng 2,53 ha nằm xen cài trong ranh Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh - Giai đoạn I nhưng thuộc quỹ đất tôn tạo, bảo tồn nghiêm ngặt của Thành phố (không thuộc quỹ đất nghiên cứu điều chỉnh chỉ tiêu quy hoạch).

- Quy định quản lý vùng bảo vệ di tích

+ Vùng 1 (khu vực bảo vệ nghiêm ngặt): giữ nguyên hiện trạng các hạng mục đền thờ, bia di tích, khuôn viên lõi di tích. Nghiêm cấm mọi hành vi xây dựng mới làm thay đổi yếu tố gốc cấu thành di tích lịch sử.

+ Vùng 2 (khu vực đệm, điều chỉnh cảnh quan xung quanh): mọi công trình xây dựng tiếp giáp hoặc bao quanh ranh khu di tích Bến Nọc (thuộc các phân khu chức năng dịch vụ, văn hóa lân cận) phải không chế tầng cao từ 1 đến 3 tầng, kiến trúc mái dốc nhẹ, màu sắc trang nhã (tránh sử dụng kính phản quang hoặc màu sắc sặc sỡ); khoảng lùi xây dựng công trình hướng về phía di tích tối thiểu là 10 m để bảo tồn không gian trang nghiêm và tầm nhìn văn hóa.

4. Phạm vi bảo vệ địa hình cảnh quan và hệ sinh thái mặt nước tự nhiên

a) Hành lang mảng xanh ven sông, kênh rạch (rạch Gò Công, rạch Suối Cái, rạch Sông Bào)

- Phạm vi không chế bảo vệ: xác định chiều rộng hành lang bảo vệ trên bờ dọc hai bên bờ sông rạch theo đúng quy định tại Quyết định số 56/2025/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Quy định kiểm soát không gian sinh thái

+ Tuyệt đối không cấp phép xây dựng các công trình kiên cố, kho tàng, bến bãi đề lên hành lang bảo vệ bờ rạch tự nhiên.

+ Giải pháp cải tạo chỉnh trang: chỉ cho phép bố trí công viên cây xanh dạo bộ, sân thể thao ngoài trời không mái che, các công trình tiểu cảnh kiến trúc nhỏ phục vụ công cộng đô thị, kết hợp các giải pháp kè sinh thái tự nhiên.

+ Kiểm soát hướng xả dòng chảy: nghiêm cấm việc tự ý lấp rạch, nắn dòng chảy tự nhiên khi chưa có phương án thủy lợi đồng bộ được phê duyệt. Hệ thống cây xanh trồng ven rạch phải chọn các loại cây bám rễ sâu, giữ đất tốt (như lộc vừng, sấu, dừa nước) nhằm chống sạt lở bờ rạch do biến đổi khí hậu và triều cường cực đoan.

Điều 5. Yêu cầu, biện pháp bảo vệ môi trường

1. Yêu cầu và biện pháp kiểm soát, xử lý nước thải

- Hệ thống thu gom biệt lập: nước thải (bao gồm nước thải sinh hoạt và nước thải sản xuất) phải được thu gom bằng hệ thống đường ống riêng biệt hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa. Nghiêm cấm hành vi đầu nối xả nước thải vào mạng lưới thoát nước mưa hoặc xả trực tiếp ra sông rạch tự nhiên.

- Xử lý cục bộ tại nguồn: các dự án đầu tư thứ cấp phát sinh nước thải công nghiệp đặc thù (như ngành sản xuất vi mạch bán dẫn, điện tử, công nghệ sinh học, dược phẩm) bắt buộc phải xây dựng hệ thống xử lý nước thải cục bộ nội khu nhằm loại bỏ hoàn toàn các thành phần nguy hại (kim loại nặng, dung môi hữu cơ) đạt tiêu chuẩn tiếp nhận theo quy định riêng của Khu Công nghệ cao trước khi đầu nối vào hệ thống thu gom chung.

- Vận hành trạm xử lý tập trung: toàn bộ nước thải sau xử lý cục bộ được dẫn truyền qua mạng lưới đường ống chính về Nhà máy xử lý nước thải tập trung Khu Công nghệ cao. Nước thải sau khi xử lý tại trạm tập trung phải đảm bảo đạt Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia nghiêm ngặt về nước thải công nghiệp (QCVN 40) và các quy định môi trường hiện hành trước khi xả ra rạch Gò Công.

- Quan trắc tự động liên tục: duy trì và vận hành trạm quan trắc nước thải tự động, liên tục tại vị trí cửa xả của Nhà máy xử lý nước thải tập trung; truyền dữ liệu trực tuyến 24/7 về Sở Nông nghiệp và Môi trường để kiểm soát các thông số cốt lõi (pH, COD, TSS, Lưu lượng, Amoni).

2. Yêu cầu và biện pháp quản lý, xử lý chất thải rắn (CTR)

- Phân loại triệt để tại nguồn: các cơ sở sản xuất, viện nghiên cứu, trường đào tạo phải bố trí đầy đủ các phương tiện lưu chứa và thực hiện phân loại chất thải rắn tại nguồn thành các nhóm: chất thải rắn sinh hoạt, chất thải rắn công nghiệp thông thường (có thể tái chế/tái sử dụng hoặc không tái chế) và chất thải nguy hại.

- Quản lý chất thải nguy hại đặc thù: đối với chất thải nguy hại phát sinh từ quy trình sản xuất công nghệ cao, hóa chất phòng thí nghiệm và bùn thải nguy hại từ trạm xử lý nước thải: phải được lưu giữ trong các kho chuyên dụng đáp ứng các tiêu chuẩn kỹ thuật an toàn môi trường, phòng chống rò rỉ, phát tán ra môi trường đất và mạch nước ngầm.

- Chủ nguồn thải phải ký hợp đồng chuyển giao cho đơn vị có đầy đủ giấy phép và năng lượng xử lý chất thải nguy hại để vận chuyển, xử lý bằng công nghệ tiêu hủy hoặc hóa - lý phù hợp, tuân thủ nghiêm ngặt quy trình lập chứng từ chất thải nguy hại theo luật định.

3. Yêu cầu và biện pháp giảm thiểu ô nhiễm không khí và tiếng ồn

- Kiểm soát khí thải sản xuất: hệ thống lò hơi, dây chuyền hàn linh kiện điện tử hoặc khu vực sử dụng hóa chất dung môi có phát sinh khí thải phải lắp đặt hệ thống tháp hấp phụ, màng lọc than hoạt tính hoặc các công nghệ thu hồi khí tối tân để xử lý khí thải đạt các Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về khí thải công nghiệp trước khi phóng không.

- Cách ly tiếng ồn và bụi bẩn: xây dựng dải cây xanh cách ly tập trung xung quanh hàng rào các nhà máy sản xuất, dọc theo các trục đường giao thông lớn và khu vực nhà máy xử lý nước thải để giảm thiểu tiếng ồn, bụi mịn, ngăn ngừa sự lan truyền ô nhiễm đến khu vực nhà ở chuyên gia, khu đào tạo nghiên cứu và các khu dân cư hiện hữu lân cận.

- Khuyến khích giao thông sạch: định hướng và xây dựng lộ trình ưu tiên sử dụng phương tiện giao thông chạy bằng năng lượng xanh (xe điện, xe buýt sử dụng năng lượng sạch) trong mạng lưới giao thông nội bộ Khu Công nghệ cao nhằm giảm thiểu phát thải khí nhà kính từ hoạt động giao thông đô thị

4. Yêu cầu hạ tầng xanh thích ứng biến đổi khí hậu (BĐKH) và giảm ngập

- Tăng cường bề mặt thấm thấu: trong khuôn viên từng lô đất dự án thứ cấp, tỷ lệ diện tích đất trồng cây xanh bắt buộc phải tuân thủ đúng định biên không chế (từ 20% đến 30% tùy khu chức năng). Khuyến khích tối đa việc sử dụng các vật liệu lát bề mặt sân bãi, đường nội bộ, bãi đỗ xe ngoài trời có tính năng thấm nước tốt (như gạch có lỗ cỏ, rải sỏi kỹ thuật) thay vì đổ bê tông cứng hóa hoàn toàn, nhằm tăng lượng nước mưa thấm thấu tự nhiên xuống tầng nước ngầm và hạn chế lưu lượng đỉnh triều chảy tràn trên bề mặt.

- Bố trí hồ điều tiết sinh thái nội khu: khuyến khích các nhà máy có quy mô lớn thiết kế hệ thống giếng thấm, bể chứa nước mưa ngầm hoặc hồ cảnh quan điều tiết cục bộ trong ranh đất để tích trữ nước mưa tạm thời khi có mưa lớn kết hợp triều cường cực đoan. Nguồn nước mưa này được tái tuần hoàn sử dụng cho mục đích tưới cây, rửa đường hoặc dự phòng cho hệ thống phòng cháy chữa cháy, chủ động giảm tải áp lực cho hệ thống cống thoát nước mưa chính toàn khu.

Điều 6. Một số quy định khác về bố trí chức năng trong Khu Công nghệ cao

1. Theo Điều 22 Nghị định số 10/2024/NĐ-CP và theo quy định pháp luật hiện hành, các khu chức năng trong Khu Công nghệ cao còn có thể bố trí các điểm lưu trú tuân thủ theo các quy định về việc lưu trú, cụ thể:

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. Quy định đối với các công trình điểm nhấn trong Khu Công nghệ cao:

Đối với các công trình có tầng cao từ 30 tầng hoặc có chiều cao từ 100m trở lên trong Khu Công nghệ cao: phương án kiến trúc công trình, chiều cao, tầng cao, hệ số sử dụng đất tối đa phải lấy ý kiến thống nhất của Hội đồng Tư vấn về Kiến trúc Thành phố Hồ Chí Minh trước khi phê duyệt Quy hoạch chi tiết/điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu chức năng hoặc Quy hoạch tổng mặt bằng/điều chỉnh Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 khu chức năng theo quy định của pháp luật.

3. Đối với vị trí các trạm thu, phát sóng thông tin di động trong Khu Công nghệ cao (gọi tắt là trạm BTS) sẽ được quy định cụ thể khi triển khai đầu tư xây dựng.

Phần III TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 7. Trách nhiệm tổ chức thực hiện; nguyên tắc để tổ chức thực hiện và triển khai theo quy hoạch phân khu đã được phê duyệt

1. Trách nhiệm tổ chức thực hiện

a) Ban Quản lý Các dự án Đầu tư - Xây dựng Khu Công nghệ cao Thành phố

- Chủ trì, phối hợp với các cơ quan thông tấn, báo chí và Ủy ban nhân dân phường Tăng Nhơn Phú tổ chức công bố công khai nội dung điều chỉnh Quy hoạch phân khu Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh tỷ lệ 1/2000 - Giai đoạn I theo quy định tại khoản 1 Điều 50 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024 để các tổ chức, cá nhân và nhà đầu tư biết, thực hiện.

- Chủ trì phối hợp tổ chức triển khai cắm mốc giới ngoài thực địa gồm: mốc chỉ giới đường đỏ, mốc hành lang an toàn hạ tầng kỹ thuật (nếu có).

- Gửi hồ sơ điều chỉnh Quy hoạch phân khu Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh tỷ lệ 1/2000 - Giai đoạn I cho các cơ quan quản lý nhà nước có liên quan làm cơ sở để quản lý và tổ chức thực hiện theo đúng quy định.

- Trong quá trình triển khai thực hiện nếu có phát sinh những vấn đề chưa phù hợp, yêu cầu Ban Quản lý Các dự án Đầu tư - Xây dựng Khu Công nghệ cao Thành phố liên hệ Ban Quản lý Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh để được hướng dẫn lập điều chỉnh, trình thẩm định và phê duyệt theo quy định.

- Ban Quản lý Các dự án Đầu tư - Xây dựng Khu Công nghệ cao Thành phố, Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Angkora chịu trách nhiệm về tính chính xác của các số liệu trong hồ sơ điều chỉnh Quy hoạch phân khu Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh tỷ lệ 1/2000 - Giai đoạn I được phê duyệt.

b) Phòng Quản lý Quy hoạch, Xây dựng và Môi trường

- Chịu trách nhiệm toàn diện trong việc quản lý, kiểm tra, giám sát tình hình đầu tư xây dựng, quản lý đất đai, trật tự xây dựng và bảo vệ môi trường của các dự án thứ cấp theo đúng các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật đã được phê duyệt tại Quy định này.

- Tiếp nhận, thẩm định và phê duyệt các Quy hoạch chi tiết/điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu chức năng hoặc Quy hoạch tổng mặt bằng/điều chỉnh Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 khu chức năng dự án thứ cấp hoặc xem xét cấp Giấy phép xây dựng theo thẩm quyền được phân cấp, phân quyền.

c) Các cơ quan chuyên môn thuộc Ủy ban nhân dân Thành phố (Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Sở Xây dựng, Sở Nông nghiệp và Môi trường)

Phối hợp chặt chẽ với Ban Quản lý Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh trong công tác kết nối đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực với hệ thống hạ tầng chung của Thành phố Hồ Chí Minh (bao gồm quản lý chỉ giới đường đỏ trục Xa lộ Hà Nội, đường Vành đai ngoài, hành lang an toàn đường sắt đô thị MRT, hành lang an toàn lưới điện cao thế và chỉ giới bảo vệ bờ sông rạch).

d) Các Nhà đầu tư, Tổ chức kinh tế thứ cấp trong Khu vực quy hoạch

- Có trách nhiệm tuân thủ nghiêm túc và thực hiện đầu tư xây dựng bám sát các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch, khoảng lùi công trình, cốt xây dựng không chế tối thiểu và các yêu cầu kỹ thuật chuyên ngành tại Quy định này.

- Nghiêm cấm mọi hành vi tự ý chuyển đổi mục đích sử dụng đất, xây dựng sai quy hoạch, tự ý coi nói hoặc hợp thức hóa các công trình tạm, công trình vi phạm trật tự xây dựng nằm ngoài ranh đất dự án hoặc nằm trong phạm vi hành lang an toàn kỹ thuật, hành lang bảo vệ mảng xanh rạch tự nhiên.

2. Nguyên tắc tổ chức thực hiện và triển khai theo quy hoạch

- Nguyên tắc đồng bộ và nén không gian (TOD): việc triển khai các dự án thứ cấp (nhất là tại các phân khu đào tạo nghiên cứu, khu dịch vụ, dịch vụ công nghệ cao) dọc theo trục đường chính D1 và xung quanh hành lang ga đường sắt đô thị MRT phải tuân thủ nguyên tắc phát triển đô thị nén, tăng hệ số sử dụng đất (tối đa 5 lần), tối ưu hóa tầng cao xây dựng (tối đa 16 tầng). Đồng thời, bắt buộc phải dành không gian mặt đất cho mục đích cây xanh công cộng, bãi đỗ xe và các bề mặt thấm thấu tự nhiên nhằm giảm tải cho hệ thống thoát nước mưa chung.

- Nguyên tắc chuyển tiếp và kế thừa dự án hợp pháp

+ Đối với các dự án thứ cấp đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy phép xây dựng hoặc phê duyệt Quy hoạch chi tiết/điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu chức năng hoặc Quy hoạch tổng mặt bằng/điều chỉnh Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 khu chức năng dự án trước thời điểm phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch phân khu Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh tỷ lệ 1/2000 - Giai đoạn I này và phù hợp với các quy chuẩn kỹ thuật hiện hành, thì tiếp tục triển khai theo các hồ sơ pháp lý đã ban hành.

+ Đối với các dự án, hạng mục công trình cũ có sự khác biệt hoặc vướng mắc so với chỉ tiêu mới: khi doanh nghiệp có nhu cầu cải tạo, mở rộng hoặc lập thủ tục hoàn công, Ban Quản lý Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh sẽ hướng dẫn rà soát, đối chiếu cụ thể; nếu cấu trúc công trình phù hợp với Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng mới cập nhật (như mật độ xây dựng thuần tối đa 60% của khu sản xuất công nghiệp, kho bãi) thì xem xét chấp thuận cho phép cập nhật, chuẩn hóa theo quy định pháp luật.

- Nguyên tắc ưu tiên hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xanh

+ Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật đầu mối (trạm biến áp, nhà máy xử lý nước thải tập trung) và mạng lưới đường cống, dây cáp ngầm dưới vỉa hè phải được ưu tiên quản lý bảo vệ nghiêm ngặt để đảm bảo hoạt động liên tục của toàn phân khu.

+ Triển khai xây dựng các công trình phải gắn liền với biện pháp bảo vệ môi trường, thích ứng biến đổi khí hậu; các doanh nghiệp phải nghiêm túc thực hiện phân loại chất thải tại nguồn, xử lý nước thải đạt tiêu chuẩn đầu nổi nội khu, tăng cường diện tích mảng xanh tự nhiên trên mái, trên tường công trình để giữ nước mưa cục bộ và giảm hiệu ứng đảo nhiệt đô thị.

- Nguyên tắc điều chỉnh quy hoạch: trong quá trình triển khai thực hiện, nếu phát hiện những yếu tố biến động khách quan liên quan đến quy mô đầu tư dự án chiến lược quốc gia hoặc có sự thay đổi lớn về định hướng hạ tầng cấp trên của Thành phố, Ban Quản lý Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh có trách nhiệm tổng hợp ý kiến, phối hợp với các Sở ngành để báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét quyết định điều chỉnh cục bộ theo đúng trình tự, thủ tục của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn./.

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