

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

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

Số: 349 /QĐ-KCNC

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 05 tháng 11 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu “Không gian khoa học” Khu Công nghệ cao (khu vực dự án Trung tâm Nghiên cứu và Đào tạo chuyên sâu điều trị đột quỵ SIS Thành phố Hồ Chí Minh) tại Lô E5-1, đường D1 và đường D2b, Khu Công nghệ cao, phường Long Thạnh Mỹ, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh

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

Căn cứ Luật Công nghệ cao năm 2008;

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

Căn cứ Luật Quy hoạch năm 2017;

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

Căn cứ Luật Kiến trúc năm 2019;

Căn cứ Nghị quyết số 98/2023/QH15 ngày 24/6/2023 của Quốc hội khóa XV, kỳ họp thứ 5 về thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển Thành phố Hồ Chí Minh;

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Căn cứ Thông tư số 15/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật;

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

Căn cứ Quyết định số 5625/QĐ-UBND ngày 09/12/2009 của Ủy ban nhân dân Thành phố về duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng (quy hoạch phân khu) Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh - Giai đoạn II, tỷ lệ 1/2000 tại Quận 9 (nay là thành phố Thủ Đức); Quyết định số 4581/QĐ-UBND ngày 01/9/2016 của Ủy ban nhân dân Thành phố về duyệt đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu) Khu vực phía

Đông rạch Lân thuộc Khu công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh - Giai đoạn II; Quyết định số 326/QĐ-UBND ngày 27/7/2020 của Ủy ban nhân dân Quận 9 (nay là thành phố Thủ Đức) về việc 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 II;

Căn cứ Quyết định số 28/2011/QĐ-UBND ngày 19/5/2011 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc ban hành quy định về điều chỉnh quy hoạch đô thị tại Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 50/2011/QĐ-UBND ngày 12/7/2011 của Ủy ban nhân dân Thành phố về lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch đô thị trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh; Quyết định số 62/2012/QĐ-UBND ngày 25/12/2012 của Ủy ban nhân dân Thành phố về sửa đổi một số điều của Quyết định số 50/2011/QĐ-UBND ngày 12/7/2011 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch đô thị trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 12136/QĐ-UBND ngày 26/9/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức về bổ sung Quy định quản lý theo đề án về nội dung quy hoạch không gian xây dựng ngầm đối với các đề án điều chỉnh 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 Thông báo số 311/TB-VP ngày 19/4/2021 của Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố về Kết luận của Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Lê Hòa Bình về triển khai thực hiện Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nghiên cứu phát triển đào tạo – vườn ươm, tại Khu Công nghệ cao, thành phố Thủ Đức;

Căn cứ Quyết định số 113/QĐ-KCNC ngày 03/8/2010 của Ban Quản lý về duyệt đề án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu “Không gian khoa học” Khu Công nghệ cao (Khu nghiên cứu phát triển đào tạo – vườn ươm) tại Quận 9 (nay là thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích 93,2257ha; Quyết định số 49/QĐ-KCNC ngày 26/3/2014 của Ban Quản lý điều chỉnh, bổ sung Quyết định số 113/QĐ-KCNC ngày 03/8/2010 của Ban Quản lý về việc phê duyệt đề án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nghiên cứu phát triển đào tạo – vườn ươm Khu Công nghệ cao Thành phố;

Căn cứ Quyết định số 229/QĐ-KCNC ngày 28/10/2022 của Ban Quản lý về chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư;

Căn cứ Công văn số 1266/KCNC-QHXDMT ngày 28/10/2022 của Ban Quản lý về việc thẩm định nhu cầu sử dụng đất; thẩm định điều kiện giao đất, cho thuê đất đối với dự án Trung tâm Nghiên cứu và Đào tạo chuyên sâu điều trị đột quỵ SIS Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 5123778804 của Ban Quản lý cấp chứng nhận lần đầu ngày 05/12/2022 cho Công ty Cổ phần Dịch vụ Quốc tế Đột quỵ SIS Việt Nam;

Căn cứ Quyết định số 350/QĐ-KCNC ngày 30/12/2022 của Ban Quản lý về việc cho Công ty Cổ phần Dịch vụ Quốc tế Đột quy SIS Việt Nam thuê đất để thực hiện dự án Trung tâm Nghiên cứu và Đào tạo chuyên sâu điều trị đột quy SIS Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Hợp đồng thuê đất số 05/HĐTĐ/KCNC-2022 ngày 30/12/2022 giữa Ban Quản lý với Công ty Cổ phần Dịch vụ Quốc tế Đột quy SIS Việt Nam;

Căn cứ Biên bản giao đất trên thực địa số 02/BBGĐTĐ/KCNC-2023 ngày 05/01/2023 giữa Ban Quản lý với Công ty Cổ phần Dịch vụ Quốc tế Đột quy SIS Việt Nam và Công ty TNHH Hợp nhất Bách Việt;

Căn cứ Công văn số 88/TC-QC ngày 06/4/2023 của Cục Tác chiến thuộc Bộ tổng tham mưu về việc chấp thuận độ cao tĩnh không xây dựng dự án Trung tâm Nghiên cứu và Đào tạo chuyên sâu điều trị đột quy SIS Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Công văn số 1195/KCNC-QHXDMT ngày 29/9/2023 của Ban Quản lý về việc chấp thuận phương án đấu nối hạ tầng giao thông, cấp nước, thoát nước mưa và thoát nước thải cho dự án Trung tâm Nghiên cứu và Đào tạo chuyên sâu điều trị đột quy SIS Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Công văn số 05/PCTĐ-KTAT ngày 02/01/2024 của Công ty Điện lực Thủ Đức về việc hướng tuyến đấu nối hạ tầng cung cấp điện cho dự án Trung tâm Nghiên cứu và Đào tạo chuyên sâu điều trị đột quy SIS Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Công văn số 2348/PC07-Đ2 ngày 20/5/2024 của Phòng Cảnh sát Phòng cháy chữa cháy và Cứu nạn cứu hộ - Công an Thành phố về việc góp ý về giải pháp phòng cháy và chữa cháy đối với hồ sơ thiết kế Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Trung tâm Nghiên cứu và Đào tạo chuyên sâu điều trị đột quy SIS Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Công văn số 43/HCM-DA ngày 20/10/2023 của Viettel Thành phố Hồ Chí Minh về việc đồng ý cho Trung tâm Nghiên cứu và Đào tạo chuyên sâu điều trị đột quy SIS Thành phố Hồ Chí Minh kết nối vào hầm ống viễn thông của Viettel;

Căn cứ Công văn số 19/2023/CV-SIS VN ngày 12/12/2023 của Công ty Cổ phần Dịch vụ Quốc tế Đột quy SIS Việt Nam gửi Ủy ban nhân dân phường Long Thạnh Mỹ về việc lấy ý kiến của tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư đối với đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu “Không gian khoa học” Khu Công nghệ cao (khu vực dự án Trung tâm Nghiên cứu và Đào tạo chuyên sâu điều trị đột quy SIS Thành phố Hồ Chí Minh); Thông báo số 33/TB-UBND ngày 29/01/2024 của Ủy ban nhân dân phường Long Thạnh Mỹ về việc lấy ý kiến của tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư đối với đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu “Không gian khoa học” Khu Công nghệ cao (khu vực dự án Trung tâm Nghiên cứu và Đào tạo chuyên sâu điều trị đột quy SIS Thành phố Hồ Chí Minh); Biên bản không số ngày 30/01/2024 của Ủy ban nhân dân phường Long Thạnh Mỹ về việc niêm yết Thông báo số 33/TB-UBND ngày 29/01/2024; Công văn

số 337/UBND ngày 13/5/2024 của Ủy ban nhân dân phường Long Thạnh Mỹ về việc tổng hợp ý kiến đóng góp của tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư đối với đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu “Không gian khoa học” Khu Công nghệ cao (khu vực dự án Trung tâm Nghiên cứu và Đào tạo chuyên sâu điều trị đột quỵ SIS Thành phố Hồ Chí Minh);

Căn cứ Công văn số 3750/SQHKT-QHKTT ngày 26/8/2024 của Sở Quy hoạch Kiến trúc về việc ý kiến đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu “Không gian khoa học” Khu Công nghệ cao (khu vực dự án Trung tâm Nghiên cứu và Đào tạo chuyên sâu điều trị đột quỵ SIS Thành phố Hồ Chí Minh);

Xét đề nghị của Phòng Quản lý Quy hoạch, Xây dựng và Môi trường tại Tờ trình số 43/TTr-QHXDMT ngày 04 tháng 11 năm 2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu “Không gian khoa học” Khu Công nghệ cao (khu vực dự án Trung tâm Nghiên cứu và Đào tạo chuyên sâu điều trị đột quỵ SIS Thành phố Hồ Chí Minh), với các nội dung chính như sau:

1. Vị trí, phạm vi, ranh giới và quy mô khu vực lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch

a) Vị trí: tại Lô E5-1, đường D1 và đường D2b, Khu Công nghệ cao, phường Long Thạnh Mỹ, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh được xác định theo bản đồ hiện trạng vị trí số 69526/CN-TNMT đã được Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định, phê duyệt ngày 26/12/2022.

b) Phạm vi: tại Lô E5-1, đường D1 và đường D2b, Khu Công nghệ cao, phường Long Thạnh Mỹ, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu “Không gian khoa học” Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh đã được Ban Quản lý Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt tại Quyết định số 113/QĐ-KCNC ngày 03/8/2010 và điều chỉnh bổ sung tại Quyết định số 49/QĐ-KCNC ngày 26/3/2014.

c) Ranh giới:

- Phía Đông Bắc: giáp Lô E5-2;
- Phía Tây Nam: giáp vòng xuyên đường D1, đường D2 và đường D2b;
- Phía Đông Nam: giáp Lô E5-4;
- Phía Tây Bắc: giáp đường D2b.

d) Quy mô:

- Quy mô diện tích: 11.389,7m².
- Quy mô lao động: 584 người.

2. Cơ quan tổ chức lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch: Công ty Cổ phần Dịch vụ Quốc tế Đột quỵ SIS Việt Nam.

3. Đơn vị tư vấn lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch: Công ty TNHH Thiết kế Kiến trúc Bệnh Viện.

4. Danh mục hồ sơ, bản vẽ đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

- Tờ trình số 01/TTr-SIS ngày 28/5/2024 của Công ty Cổ phần Dịch vụ Quốc tế Đột quy SIS Việt Nam về việc đề nghị thẩm định đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu “Không gian khoa học” Khu Công nghệ cao (khu vực dự án Trung tâm Nghiên cứu và Đào tạo chuyên sâu điều trị đột quy SIS Thành phố Hồ Chí Minh) tại Lô E5-1, đường D1, Khu Công nghệ cao, phường Long Thạnh Mỹ, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh;

- Thuyết minh tổng hợp;

- Bản vẽ gồm:

+ Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất, tỷ lệ 1/10.000 và 1/100.000 (ký hiệu: SIS-QH-01).

+ Bản đồ hiện trạng sử dụng đất; kiến trúc, cảnh quan và đánh giá đất xây dựng, tỷ lệ 1/500 (ký hiệu: SIS-QH-02).

+ Bản đồ hiện trạng hệ thống công trình giao thông, tỷ lệ 1/500 (ký hiệu: SIS-QH-03).

+ Bản đồ hiện trạng hệ thống công trình cung cấp năng lượng và chiếu sáng đô thị, tỷ lệ 1/500 (ký hiệu: SIS-QH-04).

+ Bản đồ hiện trạng hệ thống công trình thông tin liên lạc, tỷ lệ 1/500 (ký hiệu: SIS-QH-05).

+ Bản đồ hiện trạng hệ thống công trình cấp nước, tỷ lệ 1/500 (ký hiệu: SIS-QH-06).

+ Bản đồ hiện trạng cao độ nền và thoát nước mưa, tỷ lệ 1/500 (ký hiệu: SIS-QH-07).

+ Bản đồ hiện trạng hệ thống công trình thoát nước thải và quản lý chất thải rắn, tỷ lệ 1/500 (ký hiệu: SIS-QH-08).

+ Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, tỷ lệ 1/500 (ký hiệu: SIS-QH-09).

+ Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan, tỷ lệ 1/500 (ký hiệu: SIS-QH-10).

+ Bản đồ quy hoạch hệ thống công trình giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, tỷ lệ 1/500 (ký hiệu: SIS-QH-11).

+ Bản đồ chuẩn bị kỹ thuật – Quy hoạch cao độ nền và thoát nước mưa, tỷ lệ 1/500 (ký hiệu: SIS-QH-12).

+ Bản đồ chuẩn bị kỹ thuật – Quy hoạch san nền, tỷ lệ 1/500 (ký hiệu: SIS-QH-13).

+ Bản đồ quy hoạch hệ thống công trình cấp nước, tỷ lệ 1/500 (ký hiệu: SIS-QH-14).

+ Bản đồ quy hoạch hệ thống công trình cung cấp năng lượng và chiếu sáng, tỷ lệ 1/500 (ký hiệu: SIS-QH-15).

+ Bản đồ quy hoạch hệ thống công trình thoát nước thải và quản lý chất thải rắn, tỷ lệ 1/500 (ký hiệu: SIS-QH-16).

+ Bản đồ quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng viễn thông thụ động, tỷ lệ 1/500 (ký hiệu: SIS-QH-17).

+ Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật, tỷ lệ 1/500 (ký hiệu: SIS-QH-18).

+ Bản vẽ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm, tỷ lệ 1/500 (ký hiệu: SIS-QH-19).

+ Bản vẽ quy định việc kiểm soát về kiến trúc, cảnh quan trong khu vực lập quy hoạch, tỷ lệ 1/500 (ký hiệu: SIS-QH-20).

5. Mục tiêu và quan điểm lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch

Làm cơ sở lập dự án đầu tư xây dựng, nhằm cụ thể hóa nội dung của Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 theo quy định tại khoản 3 Điều 25 Luật Xây dựng năm 2014.

6. Tính chất và chức năng khu vực lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch

Là khu Nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ trong lĩnh vực khoa học y, dược (Nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ trong lĩnh vực y tế như: Nghiên cứu trong chẩn đoán và điều trị các bệnh liên quan đến đột quỵ); Nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ trong lĩnh vực khoa học kỹ thuật và công nghệ (Nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ trong lĩnh vực kỹ thuật y học như: Thiết kế và chế tạo các thiết bị và dụng cụ y tế trong điều trị đột quỵ); Hoạt động chuyên môn, khoa học và công nghệ khác chưa được phân vào đầu (Hoạt động nhận và chuyển giao công nghệ trong lĩnh vực khoa học công nghệ; hoạt động tư vấn, thẩm định đánh giá công nghệ); Giáo dục khác chưa được phân vào đầu (Đào tạo chuyên sâu cho Tiến sĩ, Thạc sĩ, Bác sĩ, Kỹ thuật viên, Y tá, Cán bộ y tế khác trong điều trị đột quỵ); thuộc khu vực có chức năng Nghiên cứu Phát triển – Đào tạo, Vườn ươm theo các pháp lý quy hoạch xây dựng được duyệt.

7. Các chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật

a) Chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc:

- Mật độ xây dựng: $\leq 29,18\%$ (không bao gồm: diện tích chiếm đất Nhà bảo vệ 1, Nhà bảo vệ 2 và diện tích chiếm đất các hạng mục tiện ích hạ tầng kỹ thuật).

- Hệ số sử dụng đất: $\leq 3,00$ lần (không bao gồm: diện tích sàn tầng hầm kỹ thuật, tầng tum kỹ thuật và diện tích sàn các hạng mục tiện ích hạ tầng kỹ thuật).

- Tầng cao xây dựng: ≤ 11 tầng (không bao gồm: 01 tầng hầm kỹ thuật và 01 tầng tum kỹ thuật).

- Chiều cao xây dựng: $\leq 55,00\text{m}$ (được tính từ cao độ vỉa hè ổn định đặt công trình tới điểm cao nhất của công trình theo quy định tại Mục 1.4.25 QCVN 01:2021/BXD).

- Tỷ lệ đất cây xanh – thảm cỏ: $\geq 40,00\%$.

- Tỷ lệ đất giao thông – sân bãi: 28,63%.

(so sánh nội dung trước và sau điều chỉnh, đính kèm Phụ lục 01).

b) Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

- Cao độ nền xây dựng: $H_{xd} \geq + 3,000\text{m}$ (theo hệ cao độ quốc gia Hòn Dấu – Hải Phòng).

- Cấp nước: $57,00 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$.

- Thoát nước thải: $35,00 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$.

- Quản lý chất thải rắn (CTR): $600 \text{ kg}/\text{ngày đêm}$.

- Cấp điện: $2.141,96 \text{ kW}$.

- Viễn thông thụ động: 400 thuê bao.

(so sánh nội dung trước và sau điều chỉnh, đính kèm Phụ lục 02).

8. Quy hoạch sử dụng đất

a) Cơ cấu sử dụng đất:

Số TT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích xây dựng (m^2)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu ($\text{m}^2/\text{người}$)
		Quy mô lao động: 584 người			
I	Đất xây dựng công trình		3.572,54	31,37	6,12
1	Hạng mục công trình xây dựng		3.341,54	29,34	5,72
1.1	Trung tâm Nghiên cứu - Đào tạo	A	3.298,54		
1.2	Nhà Oxy	NO	25,00		
1.3	Nhà bảo vệ 1	S1	9,00		
1.4	Nhà bảo vệ 1	S2	9,00		
2	Hạng mục tiện ích hạ tầng kỹ thuật		231,00	2,03	0,40
2.1	Nhà vận hành bể xử lý nước thải	NT	25,00		
2.2	Trạm hạ thế	TĐ	28,00		
2.3	Trạm phát Diezen (Máy phát điện 1)	MP1	39,00		
2.4	Trạm phát Diezen (Máy phát điện 2)	MP2	39,00		
2.5	Điểm tập trung CTR (Nhà rác)	KR	100,00		
II	Đất cây xanh – thảm cỏ - mặt nước		4.556,27	40,00	7,80

1	Cây xanh - thảm cỏ	P0	2.118,81		
2	Cây xanh - thảm cỏ kết hợp bãi đỗ xe	P1	60,00		
3	Cây xanh - thảm cỏ kết hợp bãi đỗ xe	P2	80,22		
4	Cây xanh - thảm cỏ kết hợp bãi đỗ xe	P3	99,00		
5	Cây xanh - thảm cỏ kết hợp bãi đỗ xe	P4	165,00		
6	Cây xanh - thảm cỏ kết hợp bãi đỗ xe	P5	96,75		
7	Mặt nước	P6	81,37		
8	Cây xanh - thảm cỏ kết hợp lối dạo bộ	P7	1.855,12		
III	Đất giao thông	GT	3.260,89	28,63	5,58
	Tổng cộng		11.389,70	100,00	19,50

(so sánh nội dung trước và sau điều chỉnh, đính kèm Phụ lục 03).

b) Danh mục các công trình xây dựng: (đính kèm Phụ lục 04).

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

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

- Việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu “Không gian khoa học” Khu Công nghệ cao dự án Trung tâm Nghiên cứu và Đào tạo chuyên sâu điều trị đột quỵ SIS Thành phố Hồ Chí Minh tại Lô E5-1, đường D1, Khu Công nghệ cao, phường Long Thạnh Mỹ, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh phải phù hợp Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia, Tiêu chuẩn Việt Nam hiện hành và đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh - Giai đoạn II được duyệt.

- Phương án quy hoạch chặt chẽ, có sự phối hợp giữa các công trình và các thành phần chức năng cũng như hệ thống cây xanh, giao thông tạo cho tổng thể công trình có hệ thống dây chuyền sử dụng hợp lý, cảnh quan kiến trúc và môi trường hài hòa.

- Hệ thống mái đón được kết hợp từ sàn tầng hai, tầng ba chạy xuyên suốt quanh tòa nhà tạo nên hệ thống mái đón cho công trình. Phía trên được bao phủ bởi hệ thống mảng xanh kết hợp cùng hệ thống lam mặt dựng. Các góc cạnh được bo tròn để trông hình khối công trình mềm mại hơn. Đây được coi là điểm tương đối khác biệt cho công trình mang lại sự nhẹ nhàng mà đầy ấn tượng.

- Tổ chức các trục không gian chính tạo điểm nhấn, mang lại dấu ấn ngay tại giao lộ đường D1 và đường D2b.

- Khai thác tối đa hiệu quả từ vị trí đặc địa của dự án kết hợp cùng với hệ thống cảnh quan xung quanh cũng như chau chuốt về hình khối kiến trúc tạo nên tổng thể hài hòa cho toàn dự án.

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

- Hạng mục công trình xây dựng Trung tâm Nghiên cứu - Đào tạo: tầng cao xây dựng ≤ 11 tầng (không bao gồm: 01 tầng hầm kỹ thuật và 01 tầng tum kỹ thuật),

chiều cao xây dựng $\leq 55,00\text{m}$ (được tính từ cao độ vỉa hè ổn định đặt công trình tới điểm cao nhất của công trình theo quy định tại Mục 1.4.25 QCVN 01:2021/BXD), diện tích xây dựng $\leq 3.298,54 \text{ m}^2$ (diện tích chiếm đất tầng một), diện tích sàn $\leq 34.121,85\text{m}^2$ (không bao gồm: diện tích sàn tầng hầm kỹ thuật và tầng tum kỹ thuật); cốt sàn tầng một (sàn nền) $\geq +4,000\text{m}$, cốt trần tầng một $\geq +7,500\text{m}$ (theo hệ cao độ quốc gia Hòn Dấu – Hải Phòng).

- Hạng mục công trình xây dựng Nhà Oxy: tầng cao xây dựng 01 tầng, chiều cao xây dựng $\leq 8,00\text{m}$ (được tính từ cao độ vỉa hè ổn định đặt công trình tới điểm cao nhất của công trình theo quy định tại Mục 1.4.25 QCVN 01:2021/BXD), diện tích xây dựng $\leq 25,00 \text{ m}^2$ (diện tích chiếm đất), diện tích sàn $\leq 25,00\text{m}^2$; cốt sàn tầng một (sàn nền) $\geq +4,000\text{m}$, cốt trần tầng một $\geq +11,000\text{m}$ (theo hệ cao độ quốc gia Hòn Dấu – Hải Phòng).

- Hạng mục công trình xây dựng Nhà bảo vệ 1: tầng cao xây dựng 01 tầng, chiều cao xây dựng $\leq 4,00\text{m}$ (được tính từ cao độ vỉa hè ổn định đặt công trình tới điểm cao nhất của công trình theo quy định tại Mục 1.4.25 QCVN 01:2021/BXD), diện tích xây dựng $\leq 9,00 \text{ m}^2$ (diện tích chiếm đất), diện tích sàn $\leq 9,00\text{m}^2$; cốt sàn tầng một (sàn nền) $\geq +3,250\text{m}$, cốt trần tầng một $\geq +6,250\text{m}$ (theo hệ cao độ quốc gia Hòn Dấu – Hải Phòng).

- Hạng mục công trình xây dựng Nhà bảo vệ 2: tầng cao xây dựng 01 tầng, chiều cao xây dựng $\leq 4,00\text{m}$ (được tính từ cao độ vỉa hè ổn định đặt công trình tới điểm cao nhất của công trình theo quy định tại Mục 1.4.25 QCVN 01:2021/BXD), diện tích xây dựng $\leq 9,00 \text{ m}^2$ (diện tích chiếm đất), diện tích sàn $\leq 9,00\text{m}^2$; cốt sàn tầng một (sàn nền) $\geq +3,250\text{m}$, cốt trần tầng một $\geq +6,250\text{m}$ (theo hệ cao độ quốc gia Hòn Dấu – Hải Phòng).

- Hạng mục tiện ích hạ tầng kỹ thuật Nhà vận hành bể xử lý nước thải: tầng cao xây dựng 01 tầng, chiều cao xây dựng $\leq 4,00\text{m}$ (được tính từ cao độ vỉa hè ổn định đặt công trình tới điểm cao nhất của công trình theo quy định tại Mục 1.4.25 QCVN 01:2021/BXD), diện tích xây dựng $\leq 25,00 \text{ m}^2$ (diện tích chiếm đất), diện tích sàn $\leq 25,00\text{m}^2$; cốt sàn tầng một (sàn nền) $\geq +4,000\text{m}$, cốt trần tầng một $\geq +7,000\text{m}$ (theo hệ cao độ quốc gia Hòn Dấu – Hải Phòng).

- Hạng mục tiện ích hạ tầng kỹ thuật Trạm hạ thế: tầng cao xây dựng 01 tầng, chiều cao xây dựng $\leq 4,00\text{m}$ (được tính từ cao độ vỉa hè ổn định đặt công trình tới điểm cao nhất của công trình theo quy định tại Mục 1.4.25 QCVN 01:2021/BXD), diện tích xây dựng $\leq 28,00 \text{ m}^2$ (diện tích chiếm đất), diện tích sàn $\leq 28,00\text{m}^2$; cốt sàn tầng một (sàn nền) $\geq +3,500\text{m}$, cốt trần tầng một $\geq +6,500\text{m}$ (theo hệ cao độ quốc gia Hòn Dấu – Hải Phòng).

- Hạng mục tiện ích hạ tầng kỹ thuật Trạm phát Diezen (Máy phát điện 1): tầng cao xây dựng 01 tầng, chiều cao xây dựng $\leq 4,00\text{m}$ (được tính từ cao độ vỉa hè ổn định đặt công trình tới điểm cao nhất của công trình theo quy định tại Mục 1.4.25 QCVN 01:2021/BXD), diện tích xây dựng $\leq 39,00 \text{ m}^2$ (diện tích chiếm đất), diện tích sàn $\leq 39,00\text{m}^2$; cốt sàn tầng một (sàn nền) $\geq +3,500\text{m}$, cốt trần tầng một $\geq +6,500\text{m}$ (theo hệ cao độ quốc gia Hòn Dấu – Hải Phòng).

- Hạng mục tiện ích hạ tầng kỹ thuật Trạm phát Diezen (Máy phát điện 2): tầng cao xây dựng 01 tầng, chiều cao xây dựng $\leq 4,00\text{m}$ (được tính từ cao độ vỉa hè ổn định đặt công trình tới điểm cao nhất của công trình theo quy định tại Mục 1.4.25 QCVN 01:2021/BXD), diện tích xây dựng $\leq 39,00 \text{ m}^2$ (diện tích chiếm đất), diện tích sàn $\leq 39,00\text{m}^2$; cốt sàn tầng một (sàn nền) $\geq +3,500\text{m}$, cốt trần tầng một $\geq +6,500\text{m}$ (theo hệ cao độ quốc gia Hòn Dấu – Hải Phòng).

- Hạng mục tiện ích hạ tầng kỹ thuật Điểm tập trung chất thải rắn (Nhà rác): tầng cao xây dựng 01 tầng, chiều cao xây dựng $\leq 4,00\text{m}$ (được tính từ cao độ vỉa hè ổn định đặt công trình tới điểm cao nhất của công trình theo quy định tại Mục 1.4.25 QCVN 01:2021/BXD), diện tích xây dựng $\leq 100,00 \text{ m}^2$ (diện tích chiếm đất), diện tích sàn $\leq 100,00\text{m}^2$; cốt sàn tầng một (sàn nền) $\geq +4,000\text{m}$, cốt trần tầng một $\geq +7,000\text{m}$ (theo hệ cao độ quốc gia Hòn Dấu – Hải Phòng).

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

- Hình thức kiến trúc các công trình trong khu vực được thiết kế hiện đại, phù hợp cảnh quan chung của toàn khu quy hoạch; đặc biệt chú ý đến điều kiện thời tiết ở Việt Nam, có các giải pháp che chắn nắng nóng hướng Tây.

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

- Trong các khu vực tập trung cây xanh, khuyến khích sử dụng các ghế đá, thùng rác, hệ thống đèn chiếu sáng và bản chỉ dẫn.

- Các công trình phải được quan tâm tu bổ ngoại thất trong suốt quá trình sử dụng để không ảnh hưởng đến cảnh quan chung của toàn khu quy hoạch.

d) Các công trình điểm nhấn không gian:

Theo hướng nhìn chính của đô thị khi đi qua khu vực của dự án là các trục đường giao thông đối ngoại. Công trình chính là công trình Trung tâm Nghiên cứu - Đào tạo - Sản xuất thử nghiệm có hướng nhìn ra đường D1 và đường D2b, có quy mô 11 tầng, chiều cao 55,00m với hình thức kiến trúc hài hòa hiện đại. Công trình điểm nhấn này sẽ tạo nên góc nhìn ấn tượng ngay tại giao lộ đường D1 và đường D2b tạo nên điểm nhận diện nổi bật về cảnh quan khi tham gia giao thông qua khu vực dự án.

10. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a) Quy hoạch giao thông:

- Giao thông đối ngoại:

+ Các trục đường giao thông đối ngoại gồm: đường D1 (lộ giới 50m), đường D2b (lộ giới 24m).

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

- Đối với đường D1: tối thiểu 20m;
- Đối với đường D2b: tối thiểu 15m;

- Đối với ranh đất dự án Lô E5-2: tối thiểu 20m;

- Đối với ranh đất dự án Lô E5-4: tối thiểu 5m;

+ Khu vực lập quy hoạch được kết nối với trục đường D1 và đường D2b thông qua 02 vị trí cổng ra, vào. Cụ thể như sau:

- Vị trí đầu nối giao thông với đường D1: chiều rộng mở cổng 8,75m.

- Vị trí đầu nối giao thông với đường D2b: chiều rộng mở cổng 14,00m.

- Giao thông nội bộ:

+ Diện tích đất giao thông: 3.260,89 m², chiếm 28,63%.

+ Thiết kế hệ thống đường nội bộ bao quanh các khối công trình chính với chiều rộng mặt đường từ (5,0 ÷ 14,0)m, đảm bảo giao thông thông suốt và liên kết thuận tiện trong toàn khu quy hoạch, kết nối với khu vực quy hoạch lân cận khác nói chung và đảm bảo chiều rộng mặt đường cho xe chữa cháy nói riêng.

Số TT	Tên đường	Mặt cắt	Lộ giới (m)	Chiều rộng (m)			Chiều dài (m)	Diện tích (m²)
				Vĩa hè trái	Mặt đường và dây phân cách	Vĩa hè phải		
I	Giao thông đối ngoại							
1	Đường D1	A-A	50,00	9,00	32,00	9,00		
2	Đường D2b	B-B	24,00	8,00	8,00	8,00		
II	Giao thông nội bộ							
1	Đường số 1	2-2	7,00		7,00		45,00	315,00
		2A-2A	7,00		7,00		101,00	707,00
2	Đường số 2	1-1	14,00		14,00		19,00	265,30
		3-3	5,00		5,00		117,80	589,00
		3A-3A	5,00		5,00		72,20	361,00
3	Bù trừ giao lộ							1.023,59
	Tổng cộng						355,00	3.260,89

+ Bán kính bó via tại các giao lộ $R \geq 8,0m$.

+ Độ dốc ngang mặt đường $\geq 2,0\%$, độ dốc dọc mặt đường $\geq 0,3\%$.

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

+ Bãi đỗ xe ngoài trời được quy hoạch kết hợp với thảm cỏ không bị chông chéo lên đường giao thông nội bộ.

+ Công nhân di chuyển bằng phương tiện xe 02 bánh có lối đi riêng, tiếp cận công trình và giữ xe tại tầng hầm của hạng mục công trình Trung tâm

Nghiên cứu - Đào tạo, sau đó di chuyển đến nơi làm việc thông qua giao thông đường bộ và hành lang bên trong công trình, người lao động đi bộ sẽ tiếp cận công trình thông qua các cổng chính và cổng phụ, sau đó là đường nội bộ bằng các vạch sơn kẻ đường để tiếp cận vào nơi làm việc thuận lợi, an toàn.

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

b) Quy hoạch không gian ngầm:

- Trong khu vực lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch có 14 công trình ngầm, tổng diện tích xây dựng khoảng 6.452,21m², tổng diện tích sàn 6.452,21m², chiều sâu tối đa 4,00m, tầng cao tối đa 01 tầng.

Số TT	Tên hạng mục	Ký hiệu	Diện tích xây dựng (m ²)	Diện tích sàn (m ²)	Chiều sâu tối đa (m)	Số tầng (tầng)	Ghi chú
1	Tầng hầm (kỹ thuật)	H1	5.672,12	5.672,12	4,00	1,00	Đặt ngầm dưới đất công trình Trung tâm Nghiên cứu - Đào tạo, một phần đất cây xanh - thảm cỏ và một phần đất giao thông
2	Hồ thang máy 1	H2	19,17	19,17	2,50	1,00	Đặt ngầm dưới tầng hầm (kỹ thuật) đất công trình Trung tâm Nghiên cứu - Đào tạo
3	Hồ thang máy 2	H3	11,06	11,06	2,50	1,00	Đặt ngầm dưới tầng hầm (kỹ thuật) đất công trình Trung tâm Nghiên cứu - Đào tạo
4	Hồ thang máy 3	H4	10,06	10,06	2,50	1,00	Đặt ngầm dưới tầng hầm (kỹ thuật) đất công trình Trung tâm Nghiên cứu - Đào tạo
5	Hồ thang máy 4	H5	24,78	24,78	2,50	1,00	Đặt ngầm dưới tầng hầm (kỹ thuật) đất công trình Trung tâm Nghiên cứu - Đào tạo
6	Hồ thang máy 5	H6	27,65	27,65	2,50	1,00	Đặt ngầm dưới tầng hầm (kỹ thuật) đất công trình Trung tâm Nghiên cứu - Đào tạo
7	Trạm bơm	H7	77,22	77,22	4,00	1,00	Đặt trong tầng hầm (kỹ thuật) đất công trình Trung tâm Nghiên cứu - Đào tạo
8	Bể nước sinh hoạt	H8	146,24	146,24	2,50	1,00	Đặt ngầm dưới tầng hầm (kỹ thuật) đất công trình

							Trung tâm Nghiên cứu - Đào tạo, một phần dưới Trạm bơm
9	Bể nước phòng cháy chữa cháy	H9	255,91	255,91	2,50	1,00	Đặt ngầm dưới tầng hầm (kỹ thuật) đất công trình Trung tâm Nghiên cứu - Đào tạo
10	Bể xử lý nước thải cục bộ	H10	96,00	96,00	2,50	1,00	Đặt ngầm dưới đất công trình Nhà vận hành bể xử lý nước thải và một phần đất cây xanh - thảm cỏ
11	Bể tự hoại 1	H11	50,00	50,00	2,50	1,00	Đặt ngầm dưới đất cây xanh - thảm cỏ
12	Bể tự hoại 2	H12	50,00	50,00	2,50	1,00	Đặt ngầm dưới đất cây xanh - thảm cỏ
13	Bể tự hoại 3	H13	6,00	6,00	2,50	1,00	Đặt ngầm dưới đất giao thông nội bộ
14	Bể tự hoại 4	H14	6,00	6,00	2,50	1,00	Đặt ngầm dưới đất cây xanh - thảm cỏ
	Tổng cộng		6.452,21	6.452,21			

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

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

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

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

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

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

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

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

- Quy hoạch san nền: giải pháp thiết kế san nền dốc thấp dần về hướng đường D1 và đường D2b, với độ dốc san nền trung bình là $i \geq 0,3\%$.

+ Cao độ san nền khu đất cao nhất: + 3,410m.

+ Cao độ san nền khu đất thấp nhất: + 3,000m.

- Quy hoạch thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế tách riêng với hệ thống thoát nước thải và được thiết kế theo chế độ tự chảy theo độ dốc san nền, nước mưa từ mái công trình, sân bãi, đường nội bộ được thu gom và đầu nối vào hệ thống thoát nước mưa chung của Khu Công nghệ cao tại giếng thu đặt ngầm dưới vỉa hè đường D1 và đường D2b.

+ Sử dụng hệ thống cống có đường kính D400mm, đặt dọc các trục đường nội bộ để thu gom nước mưa, sau đó dẫn về đầu nối vào hệ thống thoát nước mưa chung của Khu Công nghệ cao được đặt ngầm dưới vỉa hè đường D1 và đường D2b. Kết cấu giếng thu, cửa thu bằng bê tông cốt thép; cống bằng bê tông cốt thép đúc sẵn chịu tải H30 đối với đoạn đi qua đường, chịu tải H10 đối với đoạn đi dưới vỉa hè. Chiều sâu đắp trên cống tối thiểu 0,7m đối với cống đặt dưới lòng đường, tối thiểu 0,5m đối với cống đặt dưới hè. Nắp giếng thu bằng gang đúc đối với giếng thu dưới đường, nắp bê tông đối với các giếng thu trên vỉa hè. Lưới chắn rác bằng lưới thép hàn không rỉ hoặc gang đúc.

+ Toàn bộ nước mưa từ dự án được đầu nối vào hệ thống thoát nước mưa chung của Khu Công nghệ cao thông qua 01 vị trí đầu nối vào đường D1 và 02 vị trí đầu nối vào đường D2b.

d) Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn cấp nước (nguồn thủy cục): sử dụng nguồn nước máy từ Nhà máy cấp nước Thủ Đức, thông qua mạng lưới cấp nước (ống nhựa HDPE D200mm) chung của Khu Công nghệ cao, được đặt ngầm dưới vỉa hè đường D1, qua đồng hồ tổng dẫn đến bể chứa sau đó cung cấp đến từng hạng mục công trình.

- Nguồn từ bể chứa nước dự phòng: xây dựng 02 bể chứa nước dự phòng tại khối công trình hạ tầng ngầm có ký hiệu H8 và H9. Lấy nguồn từ nước thủy cục để cấp nước sinh hoạt uống được và phòng cháy chữa cháy $W = 120m^3$ và $W = 220m^3$.

- Chỉ tiêu cấp nước:

+ Nước cấp cho sinh hoạt: 45 lít/người/ngày đêm.

+ Nước cấp cho tưới cây (cây xanh – thảm cỏ): 3 lít/m²/ngày đêm.

+ Nước cấp cho rửa đường (sân – đường): 0,4 lít/m²/ngày đêm.

+ Nước thất thoát, rò rỉ: 15% tổng lượng nước cấp hữu ích.

+ Nước mưa thấm β : 1,1 lần.

+ Hệ số không điều hòa nước cấp ($K_{\text{ngày max}}$): 1,2 lần.

- Tổng lưu lượng nước cấp tính toán của khu vực lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch $\leq 57 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$.

- Giải pháp cấp nước:

+ Hệ thống cấp nước sinh hoạt uống được, được thiết kế kết hợp cấp nước sinh hoạt và chữa cháy: từ tuyến ống cấp nước D200mm hiện hữu đặt ngầm dưới vỉa hè đường D1, dự kiến đầu nối 01 điểm cấp chính cho khu quy hoạch cấp vào bể chứa bằng tuyến ống D100mm và các tuyến nhánh D60mm dạng mạch vòng đi theo các tuyến đường nội bộ, trong khu cây xanh hoặc tại tầng một tùy theo chức năng từng khu vực. Trên mạng lưới bố trí các trụ cứu hỏa D125mm theo tiêu chuẩn phòng cháy chữa cháy.

+ Ống cấp nước sử dụng ống HDPE loại có áp lực $>12\text{PN}$, ống cấp nước chôn sâu $(0,5 \div 0,8)\text{m}$ so với cao độ nền tùy thuộc từng vị trí, tại các vị trí ống băng qua các lối thông tầng nếu không đảm bảo chiều sâu thì cần có các giải pháp neo giữ ống.

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

- Cấp nước phòng cháy chữa cháy:

+ Tổng lưu lượng nước dự phòng chữa cháy tính toán của khu vực lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch khoảng 216m^3 .

+ Lưu lượng nước chữa cháy ngoài nhà: $20 \text{ lít/s/đám cháy}$, số đám cháy xảy ra đồng thời 01 đám cháy đảm bảo theo quy định tại Bảng 8 QCVN 06:2022/BXD. Mạng lưới đường ống cấp nước chữa cháy ngoài nhà được xây dựng theo các trục giao thông nội bộ đảm bảo khoảng cách và bán kính phục vụ về phòng cháy chữa cháy cho các công trình. Bố trí 02 trụ chữa cháy ở các vị trí thuận lợi để dễ dàng triển khai công tác cứu hỏa khi có đám cháy xảy ra, khoảng cách giữa các trụ chữa cháy $\leq 150\text{m}$, giữa hống và mép đường là $2,5\text{m}$, khoảng cách tối thiểu giữa hống và tường các công trình là 05m đảm bảo theo quy định tại Mục 2.10.5 QCVN 01:2021/BXD. Các thông số kỹ thuật của trụ nước chữa cháy phải đảm bảo theo Tiêu chuẩn Việt Nam TCVN 6379:1998 về Thiết bị chữa cháy – Trụ nước chữa cháy – Yêu cầu kỹ thuật.

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

- Quy hoạch hệ thống thoát nước thải:

+ Xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng phù hợp với định hướng quy hoạch của Khu Công nghệ cao. Xây dựng các tuyến cống thu gom nước thải tại công trình đưa ra đảm bảo thu gom toàn bộ lượng nước phát sinh không cho thoát ra bên ngoài, đảm bảo yếu tố về môi trường nước của khu vực. Các tuyến cống được xây dựng dọc theo các tuyến đường giao thông nội bộ, trên vỉa hè, khu cây xanh hoặc dưới lòng đường tùy theo từng vị trí. Cống thoát nước thải sử dụng loại ống HDPE có đường kính từ $(D150 \div D300)\text{mm}$, độ dốc tối thiểu $1/D$, độ sâu chôn ống từ $(0,6 \div 0,8)\text{m}$. Trên các tuyến cống bố trí các giếng thu nước, khoảng cách

giữa các giếng thu $\leq 30,0\text{m}$. Giếng thu được xây dựng bằng bê tông cốt thép có kích thước $(600 \times 600)\text{mm}$.

+ Xây dựng 01 trạm xử lý nước thải cục bộ của dự án với công suất $Q \geq 35 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$, công nghệ xử lý nước thải tiên tiến đồng thời có hệ thống khử mùi.

+ Chỉ tiêu thoát nước thải:

- Nước thải: 100% lưu lượng nước cấp cho sinh hoạt.
- Hệ số kể đến lượng nước ngấm thấm vào mạng lưới thoát nước thải: 1,1 lần.
- Hệ số không điều hòa nước thải ($K_{\text{ngày max}}$): 1,2 lần.

+ Tổng lưu lượng thoát nước thải tính toán của khu vực quy hoạch $\leq 35 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$.

+ Toàn bộ nước thải từ của dự án sau khi được xử lý cục bộ đạt chất lượng nước thải đầu vào nhà máy xử lý nước thải tập trung của Khu Công nghệ cao theo Quyết định số 257/QĐ-KCNC ngày 24/12/2020 của Ban Quản lý về việc công bố "*Tiêu chuẩn chất lượng nước thải đầu vào Nhà máy xử lý nước thải tập trung Khu Công nghệ cao*".

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

+ Chỉ tiêu chất thải rắn:

- Chất thải rắn sinh hoạt: 1,0 kg/người/ngày đêm.
- Chất thải rắn sản xuất, thử nghiệm: 0,3 tấn/ha/ngày đêm.
- Tỷ lệ chất thải rắn thu gom: 100%.

+ Tổng lượng chất thải rắn tính toán của khu vực quy hoạch $\leq 990 \text{ kg/ngày đêm}$, trong đó:

- Chất thải sinh hoạt 600 kg/ngày đêm;
- Chất thải tái chế 50 kg/ngày đêm;
- Chất thải phi kim loại từ chế tạo thử nghiệm 150 kg/ngày đêm;
- Chất thải lây nhiễm trong thử nghiệm lâm sàng 190 kg/ngày đêm.

+ Chất thải rắn sẽ được thu gom trong từng công trình và được thu gom hàng ngày, được phân loại tại nguồn, tách các loại chất thải rắn hữu cơ, chất thải rắn nguy hại để xử lý riêng và được vận chuyển về các trạm trung chuyển chất thải rắn tại khu vực quy hoạch với đầy đủ các giải pháp bảo vệ môi trường, sau đó được vận chuyển về khu liên hợp xử lý chất thải rắn của Thành phố. Khu vực tập kết chất thải chất thải rắn được bố trí tại tầng hầm công trình chính diện tích khoảng 100m^2 , trong đó:

- Khu vực rác thải sinh hoạt khoảng 24m^2 ;
- Khu vực rác thải y tế khoảng 24m^2 ;
- Khu vực rác thải nguy hại khoảng 28m^2 ;

- Khu vực rác thải tái chế khoảng 24m².

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

- Cấp điện: nguồn cấp điện cho dự án được lấy từ lưới điện trung thế 22kV hiện hữu đặt ngầm trên vỉa hè đường D2b Khu Công nghệ cao. Vị trí đầu nối cấp điện cho khu quy hoạch dự kiến được lấy từ tủ điện trung thế hiện hữu RMU D9-2 trên vỉa hè đường D2b Khu Công nghệ cao.

- Chỉ tiêu cấp điện:

+ Điện cấp cho công trình: $(45 \div 85) \text{ W/m}^2$ sàn.

+ Điện cấp cho cây xanh – thảm cỏ - mặt nước: 0,5 W/m².

+ Điện cấp cho chiếu sáng đường: 1,0 W/m².

+ Hệ số đồng thời: 0,8.

- Tổng công suất sử dụng điện tính toán của khu vực quy hoạch $\leq 2.141,96 \text{ kW}$.

- Giải pháp cấp điện: theo báo cáo của Sở Quy hoạch – Kiến trúc tại Công văn số 1441/SQHKT-QHKTT ngày 05/5/2022 về khó khăn, vướng mắc trong quá trình thẩm định các dự án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 thuộc Khu Công nghệ cao, thành phố Thủ Đức gửi Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Hiện nay, tổng công suất cấp điện thực tế của Khu Công nghệ cao khoảng 97 MVA (tương đương 970.000 kW); tổng công suất cấp điện tăng thêm cho dự án Trung tâm Nghiên cứu và Đào tạo chuyên sâu điều trị đột quỵ SIS Thành phố Hồ Chí Minh khoảng 2.141,96 kW). Tổng nhu cầu cấp điện thực tế của toàn Khu Công nghệ cao khoảng 99.977,8 kW. Khả năng đáp ứng cấp điện của Khu Công nghệ cao hiện nay là 286.000 kW. Do đó, Khu Công nghệ cao đảm bảo khả năng đáp ứng cấp điện đối với dự án Trung tâm Nghiên cứu và Đào tạo chuyên sâu điều trị đột quỵ SIS Thành phố Hồ Chí Minh. Tuy nhiên, để đảm bảo nguồn cấp điện cho khu vực, đảm bảo kiểm soát chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật phù hợp các pháp lý quy hoạch xây dựng cấp trên được duyệt, dự án Trung tâm Nghiên cứu và Đào tạo chuyên sâu điều trị đột quỵ SIS Thành phố Hồ Chí Minh sẽ phân kỳ nhu cầu sử dụng công suất cấp điện theo từng giai đoạn như sau:

- Giai đoạn đầu đến năm 2030: dự kiến nhu cầu sử dụng công suất cấp điện phù hợp với chỉ tiêu cấp điện theo pháp lý quy hoạch xây dựng cấp trên được duyệt khoảng 284,74 kW (tương đương 250 kW/ha).

- Giai đoạn ổn định từ năm 2030 trở đi: sau khi đồ án điều chỉnh tổng thể hạ tầng kỹ thuật Khu Công nghệ cao tỷ lệ 1/2000 được phê duyệt theo chủ trương của Ủy ban nhân dân Thành phố tại Công văn số 1675/UBND-ĐT ngày 24/5/2022 dự án sẽ nâng nhu cầu sử dụng công suất cấp điện từ 284,74 kW (tương đương 250 kW/ha) lên 2.141,96 kW (tương đương 1.880,60 kW/ha).

+ Xây dựng trạm hạ thế 22/0,4 kV cấp điện trong khu quy hoạch dự kiến (1 x 2.500) kVA là loại trạm phòng đặt trong nhà khu kỹ thuật của dự án.

- Mạng lưới cấp điện:

+ Xây dựng mạng lưới cáp ngầm trung hạ thế đi dưới đất chôn sâu tối thiểu 0,7m luôn trong ống HDPE gân xoắn. Đối với đoạn cáp đi trong tầng hầm công trình, được đặt trong máng cáp và treo trần tầng hầm hoặc mương cáp dưới sàn.

+ Hệ thống đèn chiếu sáng sử dụng đèn LED công suất và kiểu dáng phù hợp chiếu sáng cho hệ thống giao thông hạ tầng kỹ thuật trong khu vực quy hoạch. Trụ và cần đèn được sử dụng loại thép tráng kẽm cao (7 ÷ 10)m khoảng cách giữa các trụ khoảng (20 ÷ 30)m. Nguồn cấp điện cho hệ thống chiếu sáng đường, lối đi bộ và chiếu sáng cảnh quan được lấy từ tủ điện hạ thế.

+ Cáp điện chiếu sáng sử dụng cáp ngầm vỏ bọc cách điện không cháy, được luôn trong ống HDPE gân xoắn và đặt ngầm dưới đất ở độ sâu 0,7m.

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

- Nguồn cấp: tuyến cáp viễn thông thụ động cho dự án được lấy từ mạng lưới hạ tầng viễn thông thụ động (gồm cáp điện thoại và cáp viễn thông) hiện hữu đặt ngầm dưới vỉa hè đường D1 Khu Công nghệ cao. Vị trí đầu nối viễn thông thụ động cho khu quy hoạch dự kiến được lấy từ hầm cáp hiện hữu Viettel đặt ngầm dưới vỉa hè đường D1 Khu Công nghệ cao.

- Chỉ tiêu cấp viễn thông: 100 m² sàn/thuê bao.

- Tổng nhu cầu thuê bao tính toán của khu quy hoạch ≤ 400 số thuê bao.

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

- Giải pháp hệ thống thông tin liên lạc:

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

+ Cáp viễn thông chính được kéo từ hầm cáp trên vỉa hè đường D1 đến tủ tổng cáp là loại cáp quang được luôn trong ống nhựa HDPE gân xoắn D130/110mm chôn sâu tối thiểu 0,7m đối với cáp đi dưới đất hoặc được đi trên máng cáp và được treo trên trần.

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

h) Tổng hợp đường dây đường ống:

Việc bố trí, sắp xếp đường dây, đường ống kỹ thuật trong các bước triển khai thiết kế tiếp theo phù hợp với thiết kế cơ sở, thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở của dự án đảm bảo yêu cầu kỹ thuật theo quy định.

k) Giải pháp bảo vệ môi trường

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

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

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

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

+ Nước thải sinh hoạt của dự án sẽ được xử lý cục bộ tại trạm xử lý nước thải đạt chất lượng nước thải đầu vào nhà máy xử lý nước thải tập trung của Khu Công nghệ cao theo Quyết định số 257/QĐ-KCNC ngày 24/12/2020 của Ban Quản lý về việc công bố "*Tiêu chuẩn chất lượng nước thải đầu vào Nhà máy xử lý nước thải tập trung Khu Công nghệ cao*".

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

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

+ Thực hiện tất cả các biện pháp giảm thiểu tác động xấu và đảm bảo tốt các công trình bảo vệ môi trường.

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

+ Các công trình bảo vệ môi trường sẽ phải triển khai xây dựng hoàn thành trước khi nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng theo quy định.

+ Cam kết thực hiện các biện pháp, cũng như vận hành các hệ thống xử lý nhằm khống chế đến mức thấp nhất các tác động của tiếng ồn, bụi, khí thải, nước thải đạt tiêu chuẩn môi trường ở Việt Nam.

11. Quy định quản lý theo đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch

Quy định quản lý theo đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu "Không gian khoa học" Khu Công nghệ cao (khu vực dự án Trung tâm Nghiên cứu và Đào tạo chuyên sâu điều trị đột quỵ SIS Thành phố Hồ Chí Minh) được ban hành kèm theo Quyết định này.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Công ty Cổ phần Dịch vụ Quốc tế Đột quỵ SIS Việt Nam có trách nhiệm:

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

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

- Trong quá trình triển khai thực hiện dự án nếu có phát sinh những vấn đề chưa phù hợp với đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch được phê duyệt, yêu cầu Công ty Cổ phần Dịch vụ Quốc tế Đột quỵ SIS Việt Nam liên hệ Ban Quản lý Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh để được hướng dẫn lập đồ án điều chỉnh

cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu “Không gian khoa học” Khu Công nghệ cao (khu vực dự án Trung tâm Nghiên cứu và Đào tạo chuyên sâu điều trị đột quỵ SIS Thành phố Hồ Chí Minh), trình cơ quan có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt làm cơ sở triển khai dự án theo quy định.

- Công ty Cổ phần Dịch vụ Quốc tế Đột quỵ SIS Việt Nam, Công ty TNHH Thiết kế Kiến trúc Bệnh Viện chịu trách nhiệm về tính chính xác của các số liệu trong hồ sơ, bản vẽ đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu “Không gian khoa học” Khu Công nghệ cao (khu vực dự án Trung tâm Nghiên cứu và Đào tạo chuyên sâu điều trị đột quỵ SIS Thành phố Hồ Chí Minh) được phê duyệt.

2. Phòng Quản lý Quy hoạch, Xây dựng và Môi trường phối hợp với Ủy ban nhân dân phường Long Thạnh Mỹ và Công ty Cổ phần Dịch vụ Quốc tế Đột quỵ SIS Việt Nam quản lý đất đai, quy hoạch, xây dựng, môi trường, hạ tầng kỹ thuật và các vấn đề liên quan khác theo đúng đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu “Không gian khoa học” Khu Công nghệ cao (khu vực dự án Trung tâm Nghiên cứu và Đào tạo chuyên sâu điều trị đột quỵ SIS Thành phố Hồ Chí Minh) được phê duyệt.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký, là một bộ phận không thể tách rời Quyết định số 113/QĐ-KCNC ngày 03/8/2010 của Ban Quản lý Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh và Quyết định số 49/QĐ-KCNC ngày 26/3/2014 của Ban Quản lý Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh.

Điều 4. Chánh Văn phòng Ban Quản lý Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh, Trưởng các phòng: Quản lý Quy hoạch, Xây dựng và Môi trường; Kế hoạch và Đầu tư; Xúc tiến đầu tư; Quản lý Doanh nghiệp; Giám đốc Ban Quản lý Các dự án Đầu tư – Xây dựng Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh; Công ty Cổ phần Dịch vụ Quốc tế Đột quỵ SIS Việt Nam; và các cơ quan, đơn vị, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Sở Quy hoạch – Kiến trúc;
- Ủy ban nhân dân phường Long Thạnh Mỹ;
- Các Phó Trưởng ban (để biết);
- Lưu: VT, P.QHXDMT, TT12.

Đính kèm:

- Phụ lục 01, 02, 03, 04;
- Quy định quản lý theo đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch.

Q. TRƯỞNG BAN



Nguyễn Nghĩa Hiệp



Phụ lục 01

BẢNG THÔNG KẾ CHỨC NĂNG, QUY MÔ VÀ CHỈ TIÊU QUY HOẠCH - KIẾN TRÚC

(Đính kèm Quyết định số 349/QĐ-KCNC ngày 05/11/2024 của Ban Quản lý Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh)

BẢNG THÔNG KẾ CHỨC NĂNG, QUY MÔ VÀ CHỈ TIÊU QUY HOẠCH - KIẾN TRÚC							
Số TT	Loại chỉ tiêu	Đơn vị	Theo Quyết định số 5625/QĐ-UBND ngày 09/12/2009, Quyết định số 4581/QĐ-UBND ngày 01/9/2016	Theo Quyết định số 113/QĐ-KCNC ngày 03/8/2010	Theo Quyết định số 49/QĐ-UBND ngày 26/3/2014	Theo đề xuất điều chỉnh cục bộ QHCTXD	Ghi chú
I	Chức năng và quy mô						
1	Chức năng sử dụng đất		Nghiên cứu Phát triển và Đào tạo	Nghiên cứu và Phát triển - Đào tạo, Ươm tạo.	Không đề cập.	Nghiên cứu và Đào tạo chuyên sâu điều trị đột quy.	Mục tiêu của dự án phù hợp với chức năng sử dụng đất đã được duyệt tại Quyết định số 5625/QĐ-UBND ngày 09/12/2009, 4581/QĐ-UBND ngày 01/9/2016, Quyết định số 113/QĐ-KCNC ngày 03/8/2010.
2	Quy mô diện tích	m ²	90.000,00 Được xác định chung cho Lô E5	30.316,00 Được xác định chung cho Lô E5	11.389,70	11.389,70	Phù hợp với Quyết định số 49/QĐ-UBND ngày 26/3/2014
3	Quy mô lao động	người	không đề cập	727,00 Được xác định cho Lô E5.1	không đề cập	584,00	
II	Chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc						
1	Chỉ tiêu sử dụng đất	m ² /người	không đề cập	không đề cập	không đề cập	19,50	
2	Hệ số sử dụng đất	lần	≤ 3,0 Được xác định chung cho Lô E5	1,5÷3,0 Được xác định chung cho 93,22ha	không đề cập	3,00	Không bao gồm tầng hầm (kỹ thuật), tầng tum (kỹ thuật) và các hạng mục tiện ích hạ tầng kỹ thuật
3	Mật độ xây dựng	%	≤ 30 Được xác định chung cho Lô E5	≤ 18,8 Được xác định chung cho Lô E5	25÷30	29,18	Không bao gồm Nhà bảo vệ 1, Nhà bảo vệ 2 và các hạng mục tiện ích hạ tầng kỹ thuật
4	Tỷ lệ đất cây xanh - thảm cỏ	%	≥ 40 Được xác định chung cho Lô E5	65,94 Được xác định chung cho 93,22ha	không đề cập	40,00	
5	Tỷ lệ đất giao thông - sân bãi	%	không đề cập	17,52 Được xác định chung cho 93,22ha	không đề cập	28,63	

6	Diện tích sàn xây dựng có tính hệ số sử dụng đất		m ²	không đề cập	40.000,00 Được xác định cho Lô E5.1	không đề cập	34.164,85	Không bao gồm diện tích sàn tầng hầm (kỹ thuật), tầng tum (kỹ thuật) và các hạng mục tiện ích hạ tầng kỹ thuật
7	Diện tích sàn xây dựng không tính hệ số sử dụng đất		m ²	không đề cập	không đề cập	không đề cập	6.265,68	Bao gồm diện tích sàn tầng hầm (kỹ thuật), tầng tum (kỹ thuật) và các hạng mục tiện ích hạ tầng kỹ thuật
8	Diện tích sàn xây dựng		m ²	không đề cập	40.000,00 Được xác định cho Lô E5.1	không đề cập	40.430,53	Bao gồm diện tích sàn xây dựng có tính hệ số sử dụng đất và diện tích sàn xây dựng không tính hệ số sử dụng đất
9	Diện tích xây dựng công trình có tính mật độ xây dựng		m ²	không đề cập	2.500,00 Được xác định cho Lô E5.1	không đề cập	3.323,54	Không bao gồm diện tích chiếm đất Nhà bảo vệ 1, Nhà bảo vệ 2 và các hạng mục tiện ích hạ tầng kỹ thuật
10	Diện tích xây dựng công trình không tính mật độ xây dựng		m ²	không đề cập	không đề cập	không đề cập	249,00	Bao gồm diện tích chiếm đất Nhà bảo vệ 1, Nhà bảo vệ 2 và các hạng mục tiện ích hạ tầng kỹ thuật
11	Diện tích xây dựng công trình		m ²	không đề cập	2.500,00 Được xác định cho Lô E5.1	không đề cập	3.572,54	
12	Đất cây xanh - thảm cỏ - mặt nước		m ²	không đề cập	621.700,00 Được xác định chung cho 93,22ha	không đề cập	4.556,27	
13	Đất giao thông		m ²	không đề cập	163.300,00 Được xác định chung cho 93,22ha	không đề cập	3.260,89	
14	Khoảng lùi công trình	Cách ranh lộ giới đường D1	m	≥ 20,00	≥ 20,00	≥ 20,00	≥ 20,00	
		Cách ranh lộ giới đường D2b	m	≥ 15,00	≥ 15,00	≥ 15,00	≥ 15,00	
		Cách ranh đất Lô E5-2	m	không đề cập	không đề cập	≥ 20,00	≥ 20,00	
		Cách ranh đất Lô E5-4	m	không đề cập	không đề cập	≥ 5,00	≥ 5,00	
15	Tầng cao		tầng	≤ 16	16,00	11÷16	≤ 11	
16	Chiều cao		m	≤ 55	không đề cập	không đề cập	≤ 55	



Phụ lục 02

BẢNG THỐNG KÊ CHỈ TIÊU HẠ TẦNG KỸ THUẬT

(Đính kèm Quyết định số 349 /QĐ-KCNC ngày 05 /11/2024 của Ban Quản lý Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh)

Số TT	Loại chỉ tiêu	Theo Quyết định số 5625/QĐ-UBND ngày 09/12/2009	Theo Quyết định số 113/QĐ-KCNC ngày 03/8/2010	Theo Quyết định số 49/QĐ-UBND ngày 26/3/2014	Theo đề xuất điều chỉnh cục bộ QHCTXD	Đánh giá
1	Chuẩn bị kỹ thuật	Cao độ nền không chế chung cho toàn khu vực Hxd > 2,20m Đối với các khu vực xây dựng cao độ nền xây dựng Hxd > 2,50m	Cao độ xây dựng san lấp không chế Hxd > 2,50m	Không đề cập	Đề xuất chọn cao độ cho khu vực quy hoạch Hxd ≥ 3,00m	Cao hơn 0,5m so với Quyết định số 5625/QĐ-UBND ngày 09/12/2009
2	Cấp nước	30 m ³ /ha/ngày đêm (tương đương 34,17 m ³ /ngày đêm)	5 lít/m ² sàn/ngày đêm	không đề cập	57 m ³ /ngày đêm	Tăng 22,83 m ³ /ngày đêm so với Quyết định số 5625/QĐ-UBND ngày 09/12/2009
3	Thoát nước thải	30 m ³ /ha/ngày đêm (tương đương 34,17 m ³ /ngày đêm)	4 lít/m ² sàn/ngày đêm	không đề cập	35 m ³ /ngày đêm	Tăng 0,83 m ³ /ngày đêm so với Quyết định số 5625/QĐ-UBND ngày 09/12/2010
4	Chất thải rắn	1,0kg/người/ngđ (Quy đổi 584 kg/ngđ)	0,01kg/m ² / sàn ngày	Không đề cập	990 kg/ngày đêm	Tăng 16kg/ngày đêm so với Quyết định số 5625/QĐ-UBND ngày 09/12/2011
5	Cấp điện	250 kW/ha (tương đương 284,74 kW)	(40÷80) W/m ² sàn	không đề cập	2.141,96 kW	Tăng 1857,22 kW so với Quyết định số 5625/QĐ-UBND ngày 09/12/2011
6	Viễn thông	(10÷100) thuê bao/ha (tương đương 11÷113 thuê bao)	không đề cập	không đề cập	400 thuê bao	Tăng 291 thuê bao so với Quyết định số 5625/QĐ-UBND ngày 09/12/2012



Phụ lục 04

BẢNG THỐNG KÊ CHI TIẾT CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG TRONG KHU VỰC QUY HOẠCH

(Đính kèm Quyết định số 349 /QĐ-KCNC ngày 05 /11/2024 của Ban Quản lý Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh)

Số TT	Tên hạng mục công trình	Ký hiệu	Diện tích xây dựng (m ²)	Diện tích xây dựng có tính MĐXD (m ²)	Diện tích xây dựng không tính MĐXD (m ²)	Diện tích sàn (m ²)	Diện tích sàn có tính HSSDD (m ²)	Diện tích sàn không tính HSSDD (m ²)	Chiều cao tối đa (m)	Tầng cao (tầng)	Ghi chú
I	Đất xây dựng công trình		3.572,54	3.323,54	249,00	40.430,53	34.164,85	6.265,68			
1	Hạng mục công trình xây dựng		3.341,54	3.323,54	18,00	40.199,53	34.164,85	6.034,68			
1.1	Trung tâm Nghiên cứu - Đào tạo	A	3.298,54	3.298,54		40.156,53	34.121,85	6.034,68	≤ 55	≤ 11	
	Tầng hầm (kỹ thuật)					5.672,12		5.672,12			Không tính HSSDD và MĐXD
	Tầng 1					3.298,54	3.298,54				
	Tầng 2					3.638,03	3.638,03				
	Tầng 3					3.817,54	3.817,54				
	Tầng 4					3.637,62	3.637,62				
	Tầng 5					3.637,62	3.637,62				
	Tầng 6					3.637,62	3.637,62				
	Tầng 7					3.195,94	3.195,94				
	Tầng 8					3.195,94	3.195,94				
	Tầng 9					2.079,61	1.971,00	108,61			
	Tầng 10					1.971,00	1.971,00				
	Tầng 11					1.971,00	1.971,00				
	Tầng tum (kỹ thuật)					403,95	150,00	253,95			Không tính HSSDD
1.2	Nhà Oxy	NO	25,00	25,00		25,00	25,00		8,00	1,00	
1.3	Nhà bảo vệ 1	S1	9,00		9,00	9,00	9,00		4,00	1,00	Không tính MĐXD
1.4	Nhà bảo vệ 2	S2	9,00		9,00	9,00	9,00		4,00	1,00	Không tính MĐXD
2	Hạng mục tiện ích hạ tầng kỹ thuật		231,00		231,00	231,00		231,00			
2.1	Nhà vận hành bể xử lý nước thải	NT	25,00		25,00	25,00		25,00	4,00	1,00	Không tính HSSDD và MĐXD
2.2	Trạm hạ thế	TĐ	28,00		28,00	28,00		28,00	4,00	1,00	Không tính HSSDD và MĐXD
2.3	Trạm phát Diezen (Máy phát điện 1)	MP1	39,00		39,00	39,00		39,00	4,00	1,00	Không tính HSSDD và MĐXD
2.4	Trạm phát Diezen (Máy phát điện 2)	MP2	39,00		39,00	39,00		39,00	4,00	1,00	Không tính HSSDD và MĐXD
2.5	Điểm tập trung CTR (Nhà rác)	KR	100,00		100,00	100,00		100,00	4,00	1,00	Không tính HSSDD và MĐXD
II	Đất cây xanh - thảm cỏ - mặt nước		4.556,27								
1	Cây xanh - thảm cỏ	P0	2.118,81								
2	Cây xanh - thảm cỏ kết hợp bãi đỗ xe	P1	60,00								
3	Cây xanh - thảm cỏ kết hợp bãi đỗ xe	P2	80,22								
4	Cây xanh - thảm cỏ kết hợp bãi đỗ xe	P3	99,00								
5	Cây xanh - thảm cỏ kết hợp bãi đỗ xe	P4	165,00								

6	Cây xanh - thảm cỏ kết hợp bãi đỗ xe	P5	96,75							
7	Mặt nước	P6	81,37							
8	Cây xanh - thảm cỏ kết hợp lối dạo bộ	P7	1.855,12							
III	Đất giao thông		3.260,89							
1	Giao thông nội bộ	GT	3.260,89							
	Tổng cộng		11.389,70							

QUY ĐỊNH

Quản lý theo đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu “Không gian khoa học” Khu Công nghệ cao (khu vực dự án Trung tâm Nghiên cứu và Đào tạo chuyên sâu điều trị đột quỵ SIS Thành phố Hồ Chí Minh) tại Lô E5-1, đường D1 và đường D2b, Khu Công nghệ cao, phường Long Thạnh Mỹ, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh

(Ban hành kèm theo Quyết định số 349/QĐ-KCNC ngày 05 tháng 11 năm 2024 của Ban Quản lý Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh)

Phần I QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Mục tiêu, đối tượng áp dụng, phân công thực hiện.

1. Mục tiêu quy định quản lý

Quy định này để quản lý về các chỉ tiêu sử dụng đất, các thông số kỹ thuật và các yêu cầu quản lý về quy hoạch, kiến trúc, cảnh quan và hạ tầng kỹ thuật; quản lý đầu tư xây dựng trong phạm vi ranh giới đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu “Không gian khoa học” Khu Công nghệ cao (khu vực dự án Trung tâm Nghiên cứu và Đào tạo chuyên sâu điều trị đột quỵ SIS Thành phố Hồ Chí Minh) tại Lô E5-1, đường D1 và đường D2b, Khu Công nghệ cao, phường Long Thạnh Mỹ, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh làm cơ sở để quản lý xây dựng theo quy hoạch được phê duyệt và xem xét cấp giấy phép xây dựng công trình có liên quan.

2. Đối tượng áp dụng

Quy định này áp dụng đối với các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước có liên quan có trách nhiệm tuân thủ nội dung Quy định quản lý này trong quá trình tổ chức thực hiện theo đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu “Không gian khoa học” Khu Công nghệ cao (khu vực dự án Trung tâm Nghiên cứu và Đào tạo chuyên sâu điều trị đột quỵ SIS Thành phố Hồ Chí Minh) tại Lô E5-1, đường D1 và đường D2b, Khu Công nghệ cao, phường Long Thạnh Mỹ, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Phân công thực hiện

Phòng Quản lý Quy hoạch, Xây dựng và Môi trường tham mưu cho Ban Quản lý Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh về thực hiện chức năng quản lý Nhà nước đối với mọi hoạt động đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật; cấp giấy phép xây dựng công trình và quản lý quy hoạch xây dựng – kiến trúc theo đúng quy hoạch được duyệt và Quy định này.

Điều 2. Phạm vi ranh giới, quy mô, mục tiêu và tính chất khu vực lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch.

1. Vị trí: tại Lô E5-1, đường D1 và đường D2b, Khu Công nghệ cao, phường Long Thạnh Mỹ, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh được xác định theo bản đồ hiện trạng vị trí số 69526/CN-TNMT đã được Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định, phê duyệt ngày 26/12/2022.

2. Phạm vi: tại Lô E5-1, đường D1 và đường D2b, Khu Công nghệ cao, phường Long Thạnh Mỹ, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu “Không gian khoa học” Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh đã được Ban Quản lý Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt tại Quyết định số 113/QĐ-KCNC ngày 03/8/2010 và điều chỉnh bổ sung tại Quyết định số 49/QĐ-KCNC ngày 26/3/2014.

3. Ranh giới

- Phía Đông Bắc: giáp Lô E5-2;
- Phía Tây Nam: giáp vòng xuyên đường D1, đường D2 và đường D2b;
- Phía Đông Nam: giáp Lô E5-4;
- Phía Tây Bắc: giáp đường D2b.

4. Quy mô

- Quy mô diện tích: 11.389,7m².
- Quy mô lao động: 584 người.

5. Mục tiêu và quan điểm lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch

Làm cơ sở lập dự án đầu tư xây dựng, nhằm cụ thể hóa nội dung của Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 theo quy định tại khoản 3 Điều 25 Luật Xây dựng năm 2014.

6. Tính chất và chức năng

Là khu Nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ trong lĩnh vực khoa học y, dược (Nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ trong lĩnh vực y tế như: Nghiên cứu trong chẩn đoán và điều trị các bệnh liên quan đến đột quy); Nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ trong lĩnh vực khoa học kỹ thuật và công nghệ (Nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ trong lĩnh vực kỹ thuật y học như: Thiết kế và chế tạo các thiết bị và dụng cụ y tế trong điều trị đột quy); Hoạt động chuyên môn, khoa học và công nghệ khác chưa được phân vào đâu (Hoạt động nhận và chuyển giao công nghệ trong lĩnh vực khoa học công nghệ; hoạt động tư vấn, thẩm định đánh giá công nghệ); Giáo dục khác chưa được phân vào đâu (Đào tạo chuyên sâu cho Tiến sĩ, Thạc sĩ, Bác sĩ, Kỹ thuật viên, Y tá, Cán bộ y tế khác trong điều trị đột quy); thuộc khu vực có chức năng Nghiên cứu Phát triển – Đào tạo, Vườn ươm theo các pháp lý quy hoạch xây dựng được duyệt.

Điều 3. Quy định về chức năng sử dụng đất và quy định về tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan.

1. Cơ cấu sử dụng đất

Căn cứ vào đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu “Không gian khoa học” Khu Công nghệ cao (khu vực dự án Trung tâm Nghiên cứu và Đào tạo chuyên sâu điều trị đột quỵ SIS Thành phố Hồ Chí Minh) đã được phê duyệt và được thể hiện theo bảng sau:

Bảng 1. Cơ cấu sử dụng đất

Số TT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích xây dựng (m²)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m²/người)
I	Đất xây dựng công trình		3.572,54	31,37	6,12
1	Hạng mục công trình xây dựng		3.341,54	29,34	5,72
1.1	Trung tâm Nghiên cứu - Đào tạo	A	3.298,54		
1.2	Nhà Oxy	NO	25,00		
1.3	Nhà bảo vệ 1	S1	9,00		
1.4	Nhà bảo vệ 1	S2	9,00		
2	Hạng mục tiện ích hạ tầng kỹ thuật		231,00	2,03	0,40
2.1	Nhà vận hành bể xử lý nước thải	NT	25,00		
2.2	Trạm hạ thế	TĐ	28,00		
2.3	Trạm phát Diezen (Máy phát điện 1)	MP1	39,00		
2.4	Trạm phát Diezen (Máy phát điện 2)	MP2	39,00		
2.5	Điểm tập trung CTR (Nhà rác)	KR	100,00		
II	Đất cây xanh – thảm cỏ - mặt nước		4.556,27	40,00	7,80
	Cây xanh - thảm cỏ	P0	2.118,81		
	Cây xanh - thảm cỏ kết hợp bãi đỗ xe	P1	60,00		
	Cây xanh - thảm cỏ kết hợp bãi đỗ xe	P2	80,22		
	Cây xanh - thảm cỏ kết hợp bãi đỗ xe	P3	99,00		
	Cây xanh - thảm cỏ kết hợp bãi đỗ xe	P4	165,00		
	Cây xanh - thảm cỏ kết hợp bãi đỗ xe	P5	96,75		
	Mặt nước	P6	81,37		
	Cây xanh - thảm cỏ kết hợp lối dạo bộ	P7	1.855,12		
III	Đất giao thông	GT	3.260,89	28,63	5,58
	Tổng cộng		11.389,70	100,00	19,50

2. Nguyên tắc kiểm soát không gian, kiến trúc, cảnh quan

- Việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu “Không gian khoa học” Khu Công nghệ cao dự án Trung tâm Nghiên cứu và Đào tạo chuyên sâu điều trị đột quỵ SIS Thành phố Hồ Chí Minh tại Lô E5-1, đường D1, Khu Công nghệ cao, phường Long Thạnh Mỹ, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh phải phù hợp Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia, Tiêu chuẩn Việt Nam hiện hành và đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh - Giai đoạn II được duyệt.

- Phương án quy hoạch chặt chẽ, có sự phối hợp giữa các công trình và các thành phần chức năng cũng như hệ thống cây xanh, giao thông tạo cho tổng thể công trình có hệ thống dây chuyền sử dụng hợp lý, cảnh quan kiến trúc và môi trường hài hòa.

- Hệ thống mái đón được kết hợp từ sàn tầng hai, tầng ba chạy xuyên suốt quanh tòa nhà tạo nên hệ thống mái đón cho công trình. Phía trên được bao phủ bởi hệ thống mảng xanh kết hợp cùng hệ thống lam mặt dựng. Các góc cạnh được bo tròn để trông hình khối công trình mềm mại hơn. Đây được coi là điểm tương đối khác biệt cho công trình mang lại sự nhẹ nhàng mà đầy ấn tượng.

- Tổ chức các trục không gian chính tạo điểm nhấn, mang lại dấu ấn ngay tại giao lộ đường D1 và đường D2b.

- Khai thác tối đa hiệu quả từ vị trí đặc địa của dự án kết hợp cùng với hệ thống cảnh quan xung quanh cũng như chau chuốt về hình khối kiến trúc tạo nên tổng thể hài hòa cho toàn dự án.

3. Các công trình điểm nhấn không gian

Theo hướng nhìn chính của đô thị khi đi qua khu vực của dự án là các trục đường giao thông đối ngoại. Công trình chính là công trình Trung tâm Nghiên cứu - Đào tạo - Sản xuất thử nghiệm có hướng nhìn ra đường D1 và đường D2b, có quy mô 11 tầng, chiều cao 55,00m với hình thức kiến trúc hài hòa hiện đại. Công trình điểm nhấn này sẽ tạo nên góc nhìn ấn tượng ngay tại giao lộ đường D1 và đường D2b tạo nên điểm nhận diện nổi bật về cảnh quan khi tham gia giao thông qua khu vực dự án.

Điều 4. Quy định về hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

1. San nền, thoát nước mặt

- San nền: cao độ san nền trong khu vực lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch có $H_{\min}=+3,000\text{m}$, $H_{\max}=+3,410\text{m}$. Hướng dốc của san nền là dốc thấp dần về hướng đường D1 và đường D2b. Độ dốc san nền trung bình $i \geq 0,3\%$. Vật liệu san nền bằng đất hoặc cát, có độ chặt đầm nén yêu cầu của đắp nền là $K \geq 0,90$. Riêng phạm vi nền đường $K \geq 0,95$.

- Thoát nước mặt: hệ thống thoát nước mưa được thiết kế tách riêng với hệ thống thoát nước thải và được thiết kế theo chế độ tự chảy theo độ dốc san nền, nước mưa từ mái công trình, sân bãi, đường nội bộ được thu gom

và đầu nối vào hệ thống thoát nước mưa chung của Khu Công nghệ cao tại giếng thu đặt ngầm dưới vỉa hè đường D1 và đường D2b.

2. Giao thông

Quy hoạch các tuyến đường giao thông nội bộ có chiều rộng mặt đường từ $(5,0 \div 14,0)m$, đảm bảo giao thông thông suốt và liên kết thuận tiện trong toàn khu quy hoạch, kết nối với khu vực quy hoạch lân cận khác nói chung và đảm bảo chiều rộng mặt đường cho xe chữa cháy nói riêng.

3. Cấp nước

- Nguồn cấp nước (nguồn thủy cục): sử dụng nguồn nước máy từ Nhà máy cấp nước Thủ Đức, thông qua mạng lưới cấp nước (ống nhựa HDPE D200mm) chung của Khu Công nghệ cao, được đặt ngầm dưới vỉa hè đường D1, qua đồng hồ tổng dẫn đến bể chứa sau đó cung cấp đến từng hạng mục công trình. Tổng lưu lượng nước cấp của khu vực lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch $\leq 57 m^3/ngày đêm$.

- Lưu lượng nước chữa cháy ngoài nhà: 20 lít/s/đám cháy, số đám cháy xảy ra đồng thời 01 đám cháy đảm bảo theo quy định tại Bảng 8 QCVN 06:2022/BXD. Mạng lưới đường ống cấp nước chữa cháy ngoài nhà được xây dựng theo các trục giao thông nội bộ đảm bảo khoảng cách và bán kính phục vụ về phòng cháy chữa cháy cho các công trình. Bố trí 02 trụ chữa cháy ở các vị trí thuận lợi để dễ dàng triển khai công tác cứu hỏa khi có đám cháy xảy ra, khoảng cách giữa các trụ chữa cháy $\leq 150m$, giữa hống và mép đường là 2,5m, khoảng cách tối thiểu giữa hống và tường các công trình là 05m đảm bảo theo quy định tại Mục 2.10.5 QCVN 01:2021/BXD. Các thông số kỹ thuật của trụ nước chữa cháy phải đảm bảo theo Tiêu chuẩn Việt Nam TCVN 6379:1998 về Thiết bị chữa cháy – Trụ nước chữa cháy – Yêu cầu kỹ thuật. Tổng lưu lượng nước dự phòng chữa cháy của khu vực lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch khoảng $216m^3$.

4. Cung cấp năng lượng và chiếu sáng

Nguồn cấp điện cho dự án được lấy từ lưới điện trung thế 22kV hiện hữu đặt ngầm trên vỉa hè đường D2b Khu Công nghệ cao. Vị trí đầu nối cấp điện cho khu quy hoạch dự kiến được lấy từ tủ điện trung thế hiện hữu RMU D9-2 trên vỉa hè đường D2b Khu Công nghệ cao. Tổng công suất sử dụng điện của khu vực lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch $\leq 2.141,96 kW$.

5. Cung cấp viễn thông thụ động

Nguồn cấp viễn thông thụ động cho dự án được lấy từ mạng lưới hạ tầng viễn thông thụ động (gồm cáp điện thoại và cáp viễn thông) hiện hữu đặt ngầm dưới vỉa hè đường D1 Khu Công nghệ cao. Vị trí đầu nối viễn thông thụ động cho khu quy hoạch dự kiến được lấy từ hầm cáp hiện hữu Viettel đặt ngầm dưới vỉa hè đường D1 Khu Công nghệ cao. Tổng nhu cầu thuê bao của khu vực lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch ≤ 400 thuê bao.

6. Thoát nước thải và quản lý chất thải rắn

- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế đi riêng với hệ thống thoát nước mưa.

- Tổng lưu lượng thoát nước thải của khu vực lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch $\leq 35 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$.

- Toàn bộ nước thải từ của dự án sau khi được xử lý cục bộ đạt chất lượng nước thải đầu vào nhà máy xử lý nước thải tập trung của Khu Công nghệ cao theo Quyết định số 257/QĐ-KCNC ngày 24/12/2020 của Ban Quản lý về việc công bố "*Tiêu chuẩn chất lượng nước thải đầu vào Nhà máy xử lý nước thải tập trung Khu Công nghệ cao*".

- Chất thải rắn sẽ được thu gom trong từng công trình và được thu gom hàng ngày, được phân loại tại nguồn, tách các loại chất thải rắn hữu cơ, chất thải rắn nguy hại để xử lý riêng và được vận chuyển về các trạm trung chuyển chất thải rắn tại khu vực quy hoạch với đầy đủ các giải pháp bảo vệ môi trường, sau đó được vận chuyển về khu liên hợp xử lý chất thải rắn của Thành phố. Khu vực tập kết chất thải chất thải rắn được bố trí tại tầng hầm công trình chính diện tích khoảng 100m^2 .

7. Giải pháp bảo vệ môi trường

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

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

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

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

+ Nước thải sinh hoạt của dự án sẽ được xử lý cục bộ tại trạm xử lý nước thải đạt chất lượng nước thải đầu vào nhà máy xử lý nước thải tập trung của Khu Công nghệ cao theo Quyết định số 257/QĐ-KCNC ngày 24/12/2020 của Ban Quản lý về việc công bố "*Tiêu chuẩn chất lượng nước thải đầu vào Nhà máy xử lý nước thải tập trung Khu Công nghệ cao*".

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

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

+ Thực hiện tất cả các biện pháp giảm thiểu tác động xấu và đảm bảo tốt các công trình bảo vệ môi trường.

+ Thực hiện thủ tục môi trường hoặc đăng ký môi trường theo quy định của Luật Bảo vệ môi trường hiện hành.

+ Các công trình bảo vệ môi trường sẽ phải triển khai xây dựng hoàn thành trước khi nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng theo quy định.

+ Cam kết thực hiện các biện pháp, cũng như vận hành các hệ thống xử lý nhằm khống chế đến mức thấp nhất các tác động của tiếng ồn, bụi, khí thải, nước thải đạt tiêu chuẩn môi trường ở Việt Nam.

Phần II

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 5. Quy định cụ thể về các chức năng, quy mô, chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật.

Các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất tuân thủ theo Quy định quản lý theo đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu “Không gian khoa học” Khu Công nghệ cao (khu vực dự án Trung tâm Nghiên cứu và Đào tạo chuyên sâu điều trị đột quỵ SIS Thành phố Hồ Chí Minh) đã được phê duyệt và được quản lý theo các bảng sau:

Bảng 2. Chức năng và quy mô

Số TT	Loại chỉ tiêu	Đơn vị	Đề xuất điều chỉnh cục bộ QHCTXD
1	Chức năng sử dụng đất		Nghiên cứu và Đào tạo chuyên sâu điều trị đột quỵ
2	Quy mô diện tích	m ²	11.389,70
3	Quy mô lao động	người	584,00

Bảng 3. Chỉ tiêu Quy hoạch - kiến trúc

Số TT	Loại chỉ tiêu	Đơn vị	Đề xuất điều chỉnh cục bộ QHCTXD	Ghi chú
1	Chỉ tiêu sử dụng đất	m ² /người	19,50	
2	Hệ số sử dụng đất	lần	3,00	Không bao gồm tầng hầm (kỹ thuật), tầng tum (kỹ thuật) và các hạng mục tiện ích hạ tầng kỹ thuật
3	Mật độ xây dựng	%	29,18	Không bao gồm Nhà bảo vệ 1, Nhà bảo vệ 2 và các hạng mục tiện ích hạ tầng kỹ thuật
4	Tỷ lệ đất cây xanh - thảm cỏ - mặt nước	%	40,00	
5	Tỷ lệ đất giao thông	%	28,63	
6	Diện tích sàn xây dựng có tính hệ số sử dụng đất	m ²	34.164,85	Không bao gồm diện tích sàn tầng hầm (kỹ thuật), tầng tum (kỹ thuật) và các hạng mục tiện ích hạ tầng kỹ thuật

7	Diện tích sàn xây dựng không tính hệ số sử dụng đất		m ²	6.265,68	Bao gồm diện tích sàn tầng hầm (kỹ thuật), tầng tum (kỹ thuật) và các hạng mục tiện ích hạ tầng kỹ thuật
8	Diện tích sàn xây dựng		m ²	40.430,53	Bao gồm diện tích sàn xây dựng có tính hệ số sử dụng đất và diện tích sàn xây dựng không tính hệ số sử dụng đất
9	Diện tích xây dựng công trình có tính mật độ xây dựng		m ²	3.323,54	Không bao gồm diện tích chiếm đất Nhà bảo vệ 1, Nhà bảo vệ 2 và các hạng mục tiện ích hạ tầng kỹ thuật
10	Diện tích xây dựng công trình không tính mật độ xây dựng		m ²	249,00	Bao gồm diện tích sàn tầng hầm (kỹ thuật), tầng tum (kỹ thuật) và các hạng mục tiện ích hạ tầng kỹ thuật
11	Diện tích xây dựng công trình		m ²	3.572,54	Bao gồm diện tích xây dựng có tính mật độ xây dựng và diện tích xây dựng không tính mật độ xây dựng
12	Diện tích đất cây xanh - thảm cỏ - mặt nước		m ²	4.556,27	
13	Diện tích đất giao thông - sân bãi		m ²	3.260,89	
14	Khoảng lùi công trình	Cách ranh lộ giới đường D1	≥ 20,00	≥ 20,00	
		Cách ranh lộ giới đường D2b	≥ 15,00	≥ 15,00	
		Cách ranh đất Lô E5-2	≥ 20,00	≥ 20,00	
		Cách ranh đất Lô E5-4	≥ 5,00	≥ 5,00	
15	Tầng cao		tầng	≤ 11,00	
16	Chiều cao		m	≤ 55,00	

Bảng 4. Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật

Số TT	Loại chỉ tiêu	Đơn vị	Đề xuất điều chỉnh cục bộ QHCTXD
1	Cấp nước	m ³ /ngày đêm	≤ 57,00
2	Thoát nước thải	m ³ /ngày đêm	≤ 35,00
3	Chất thải rắn	kg/ngày đêm	≤ 990,00
4	Cấp điện	kW	≤ 2.141,96
5	Viễn thông	thuê bao	≤ 400,00

Bảng 5. Các hạng mục công trình xây dựng

Số TT	Tên hạng mục công trình	Ký hiệu	Diện tích xây dựng (m ²)	Diện tích xây dựng có tính MĐXD (m ²)	Diện tích xây dựng không tính MĐXD (m ²)	Diện tích sàn (m ²)	Diện tích sàn có tính HSSDD (m ²)	Diện tích sàn không tính HSSDD (m ²)	Chiều cao tối đa (m)	Tầng cao (tầng)	Ghi chú
I	Đất xây dựng công trình		3.572,54	3.323,54	249,00	40.430,53	34.164,85	6.265,68			
1	Hạng mục công trình xây dựng		3.341,54	3.323,54	18,00	40.199,53	34.164,85	6.034,68			
1.1	Trung tâm Nghiên cứu - Đào tạo	A	3.298,54	3.298,54		40.156,53	34.121,85	6.034,68	≤ 55,00	≤ 11,00	
	Tầng hầm (kỹ thuật)					5.672,12		5.672,12			Không tính HSSDD và MĐXD
	Tầng 1					3.298,54	3.298,54				
	Tầng 2					3.638,03	3.638,03				
	Tầng 3					3.817,54	3.817,54				
	Tầng 4					3.637,62	3.637,62				
	Tầng 5					3.637,62	3.637,62				
	Tầng 6					3.637,62	3.637,62				
	Tầng 7					3.195,94	3.195,94				
	Tầng 8					3.195,94	3.195,94				
	Tầng 9					2.079,61	1.971,00	108,61			
	Tầng 10					1.971,00	1.971,00				
	Tầng 11					1.971,00	1.971,00				
	Tầng tum (kỹ thuật)					403,95	150,00	253,95			Không tính HSSDD
1.2	Nhà Oxy	NO	25,00	25,00		25,00	25,00		8,00	1,00	
1.3	Nhà bảo vệ 1	S1	9,00		9,00	9,00	9,00		4,00	1,00	Không tính MĐXD
1.4	Nhà bảo vệ 2	S2	9,00		9,00	9,00	9,00		4,00	1,00	Không tính MĐXD

2	Hạng mục tiện ích hạ tầng kỹ thuật		231,00		231,00	231,00		231,00			
2.1	Nhà vận hành bể xử lý nước thải	NT	25,00		25,00	25,00		25,00	4,00	1,00	Không tính HSSDD và MĐXD
2.2	Trạm hạ thế	TĐ	28,00		28,00	28,00		28,00	4,00	1,00	Không tính HSSDD và MĐXD
2.3	Trạm phát Diezen (Máy phát điện 1)	MP1	39,00		39,00	39,00		39,00	4,00	1,00	Không tính HSSDD và MĐXD
2.4	Trạm phát Diezen (Máy phát điện 2)	MP2	39,00		39,00	39,00		39,00	4,00	1,00	Không tính HSSDD và MĐXD
2.5	Điểm tập trung CTR (Nhà rác)	KR	100,00		100,00	100,00		100,00	4,00	1,00	Không tính HSSDD và MĐXD
II	Đất cây xanh - thảm cỏ - mặt nước		4.556,27								
1	Cây xanh - thảm cỏ	P0	2.118,81								
2	Cây xanh - thảm cỏ kết hợp bãi đỗ xe	P1	60,00								
3	Cây xanh - thảm cỏ kết hợp bãi đỗ xe	P2	80,22								
4	Cây xanh - thảm cỏ kết hợp bãi đỗ xe	P3	99,00								
5	Cây xanh - thảm cỏ kết hợp bãi đỗ xe	P4	165,00								
6	Cây xanh - thảm cỏ kết hợp bãi đỗ xe	P5	96,75								
7	Mặt nước	P6	81,37								
8	Cây xanh - thảm cỏ kết hợp lối dạo bộ	P7	1.855,12								
III	Đất giao thông	GT	3.260,89								
	Tổng cộng		11.389,70								

Điều 6. Quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và yêu cầu kỹ thuật đối với từng tuyến đường.

1. Quy định chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng

- Chỉ giới đường đỏ là đường ranh giới phân định ranh giới giữa phần đất được xây dựng công trình và phần đất được dành cho đường giao thông hoặc các công trình kỹ thuật hạ tầng.

- Chỉ giới xây dựng là đường giới hạn cho phép xây dựng công trình trên lô đất.

- Chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng (khoảng lùi) của công trình trên các tuyến đường giao thông trong khu vực quy hoạch được xác định kèm theo bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng trong đồ án quy hoạch này và được quản lý theo bảng sau:

Bảng 6. Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng

Số TT	Tên đường	Mặt cắt	Lộ giới (m)	Chiều rộng (m)			Chiều dài (m)	Diện tích (m²)
				Via hè trái	Mặt đường và dây phân cách	Via hè phải		
I	Giao thông đối ngoại							
1	Đường D1	A-A	50,00	9,00	32,00	9,00		
2	Đường D2b	B-B	24,00	8,00	8,00	8,00		
I	Giao thông nội bộ							
1	Đường số 1	2-2	7,00		7,00		45,00	315,00
		2A-2A	7,00		7,00		101,00	707,00
2	Đường số 2	1-1	14,00		14,00		19,00	265,30
		3-3	5,00		5,00		117,80	589,00
		3A-3A	5,00		5,00		72,20	361,00
3	Bù trừ giao lộ							1.023,59
	Tổng cộng						355,00	3.260,89

2. Quy định về cốt xây dựng và các yêu cầu cụ thể về kỹ thuật đối với từng tuyến đường

- Cốt xây dựng: cao độ thiết kế của hệ thống giao thông được ghi tại giao điểm của các tim đường tại các nút giao thông trong bản đồ chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng.

- Các yêu cầu cụ thể về kỹ thuật đối với từng tuyến đường:

+ Tại các nơi giao nhau bán kính cong được thiết kế $R \geq 8,0m$, đảm bảo

về tầm nhìn và vận tốc cho xe chạy an toàn.

+ Độ dốc ngang mặt đường $\geq 2,0\%$, độ dốc dọc mặt đường $\geq 0,3\%$.

+ Kết cấu đường trải nhựa.

+ Thiết kế bó vỉa cho xe vượt qua, chiều cao $\leq 150\text{mm}$ nghiêng về phía lòng đường.

Điều 7. Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn đối với công trình hạ tầng kỹ thuật và công trình ngầm (nếu có).

- Không được xây dựng công trình trên đất hành lang bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật.

- Hành lang bảo vệ công trình ngầm, cáp điện ngầm cần tuân thủ theo Nghị định số 14/2014/NĐ-CP ngày 26/02/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật điện lực về an toàn điện.

- Việc xây dựng và quản lý các công trình ngầm của đô thị cần tuân thủ theo Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị; Quyết định số 12136/QĐ-UBND ngày 26/9/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức về bổ sung Quy định quản lý theo đồ án về nội dung quy hoạch không gian xây dựng ngầm đối với các đồ án điều chỉnh 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.

- Việc bố trí các đường dây đường ống hạ tầng kỹ thuật ngầm cần tuân thủ theo QCVN 01:2021/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

Điều 8. Quy định về hình thức kiến trúc và hàng rào công trình, vật liệu chủ đạo xây dựng của công trình.

1. Chiều cao, cốt sàn và trần tầng một đối với từng hạng mục công trình

Cốt sàn tầng một (sàn nền) được xác định theo nguyên tắc: $H_{\text{xd (cốt sàn)}} (m) \geq H_{\text{mép lòng đường}} + H_{\text{vía hè}} + H_{\text{nâng nền}}$; cốt trần tầng một được xác định theo nguyên tắc: $H_{\text{xd (cốt trần)}} (m) \geq H_{\text{xd (cốt sàn)}} + H_{\text{trần}}$. Cụ thể:

- Hạng mục công trình xây dựng Trung tâm Nghiên cứu - Đào tạo: tầng cao xây dựng ≤ 11 tầng (không bao gồm: 01 tầng hầm kỹ thuật và 01 tầng tum kỹ thuật), chiều cao xây dựng $\leq 55,00\text{m}$ (được tính từ cao độ vỉa hè ổn định đặt công trình tới điểm cao nhất của công trình theo quy định tại Mục 1.4.25 QCVN 01:2021/BXD), diện tích xây dựng $\leq 3.298,54 \text{ m}^2$ (diện tích chiếm đất tầng một), diện tích sàn $\leq 34.121,85 \text{ m}^2$ (không bao gồm: diện tích sàn tầng hầm kỹ thuật và tầng tum kỹ thuật); cốt sàn tầng một (sàn nền) $\geq +4,000\text{m}$, cốt trần tầng một $\geq +7,500\text{m}$ (theo hệ cao độ quốc gia Hòn Dấu – Hải Phòng).

- Hạng mục công trình xây dựng Nhà Oxy: tầng cao xây dựng 01 tầng, chiều cao xây dựng $\leq 8,00\text{m}$ (được tính từ cao độ vỉa hè ổn định đặt công trình tới điểm cao nhất của công trình theo quy định tại Mục 1.4.25 QCVN 01:2021/BXD), diện tích xây dựng $\leq 25,00 \text{ m}^2$ (diện tích chiếm đất), diện tích sàn $\leq 25,00 \text{ m}^2$;

cốt sàn tầng một (sàn nền) $\geq +4,000\text{m}$, cốt trần tầng một $\geq +11,000\text{m}$ (theo hệ cao độ quốc gia Hòn Dấu – Hải Phòng).

- Hạng mục công trình xây dựng Nhà bảo vệ 1: tầng cao xây dựng 01 tầng, chiều cao xây dựng $\leq 4,00\text{m}$ (được tính từ cao độ vỉa hè ổn định đặt công trình tới điểm cao nhất của công trình theo quy định tại Mục 1.4.25 QCVN 01:2021/BXD), diện tích xây dựng $\leq 9,00 \text{ m}^2$ (diện tích chiếm đất), diện tích sàn $\leq 9,00\text{m}^2$; cốt sàn tầng một (sàn nền) $\geq +3,250\text{m}$, cốt trần tầng một $\geq +6,250\text{m}$ (theo hệ cao độ quốc gia Hòn Dấu – Hải Phòng).

- Hạng mục công trình xây dựng Nhà bảo vệ 2: tầng cao xây dựng 01 tầng, chiều cao xây dựng $\leq 4,00\text{m}$ (được tính từ cao độ vỉa hè ổn định đặt công trình tới điểm cao nhất của công trình theo quy định tại Mục 1.4.25 QCVN 01:2021/BXD), diện tích xây dựng $\leq 9,00 \text{ m}^2$ (diện tích chiếm đất), diện tích sàn $\leq 9,00\text{m}^2$; cốt sàn tầng một (sàn nền) $\geq +3,250\text{m}$, cốt trần tầng một $\geq +6,250\text{m}$ (theo hệ cao độ quốc gia Hòn Dấu – Hải Phòng).

- Hạng mục tiện ích hạ tầng kỹ thuật Nhà vận hành bể xử lý nước thải: tầng cao xây dựng 01 tầng, chiều cao xây dựng $\leq 4,00\text{m}$ (được tính từ cao độ vỉa hè ổn định đặt công trình tới điểm cao nhất của công trình theo quy định tại Mục 1.4.25 QCVN 01:2021/BXD), diện tích xây dựng $\leq 25,00 \text{ m}^2$ (diện tích chiếm đất), diện tích sàn $\leq 25,00\text{m}^2$; cốt sàn tầng một (sàn nền) $\geq +4,000\text{m}$, cốt trần tầng một $\geq +7,000\text{m}$ (theo hệ cao độ quốc gia Hòn Dấu – Hải Phòng).

- Hạng mục tiện ích hạ tầng kỹ thuật Trạm hạ thế: tầng cao xây dựng 01 tầng, chiều cao xây dựng $\leq 4,00\text{m}$ (được tính từ cao độ vỉa hè ổn định đặt công trình tới điểm cao nhất của công trình theo quy định tại Mục 1.4.25 QCVN 01:2021/BXD), diện tích xây dựng $\leq 28,00 \text{ m}^2$ (diện tích chiếm đất), diện tích sàn $\leq 28,00\text{m}^2$; cốt sàn tầng một (sàn nền) $\geq +3,500\text{m}$, cốt trần tầng một $\geq +6,500\text{m}$ (theo hệ cao độ quốc gia Hòn Dấu – Hải Phòng).

- Hạng mục tiện ích hạ tầng kỹ thuật Trạm phát Diezen (Máy phát điện 1): tầng cao xây dựng 01 tầng, chiều cao xây dựng $\leq 4,00\text{m}$ (được tính từ cao độ vỉa hè ổn định đặt công trình tới điểm cao nhất của công trình theo quy định tại Mục 1.4.25 QCVN 01:2021/BXD), diện tích xây dựng $\leq 39,00 \text{ m}^2$ (diện tích chiếm đất), diện tích sàn $\leq 39,00\text{m}^2$; cốt sàn tầng một (sàn nền) $\geq +3,500\text{m}$, cốt trần tầng một $\geq +6,500\text{m}$ (theo hệ cao độ quốc gia Hòn Dấu – Hải Phòng).

- Hạng mục tiện ích hạ tầng kỹ thuật Trạm phát Diezen (Máy phát điện 2): tầng cao xây dựng 01 tầng, chiều cao xây dựng $\leq 4,00\text{m}$ (được tính từ cao độ vỉa hè ổn định đặt công trình tới điểm cao nhất của công trình theo quy định tại Mục 1.4.25 QCVN 01:2021/BXD), diện tích xây dựng $\leq 39,00 \text{ m}^2$ (diện tích chiếm đất), diện tích sàn $\leq 39,00\text{m}^2$; cốt sàn tầng một (sàn nền) $\geq +3,500\text{m}$, cốt trần tầng một $\geq +6,500\text{m}$ (theo hệ cao độ quốc gia Hòn Dấu – Hải Phòng).

- Hạng mục tiện ích hạ tầng kỹ thuật Điểm tập trung CTR (Nhà rác): tầng cao xây dựng 01 tầng, chiều cao xây dựng $\leq 4,00\text{m}$ (được tính từ cao độ vỉa hè ổn định đặt công trình tới điểm cao nhất của công trình theo quy định tại Mục 1.4.25 QCVN 01:2021/BXD), diện tích xây dựng $\leq 100,00 \text{ m}^2$ (diện tích

chiếm đất), diện tích sàn $\leq 100,00\text{m}^2$; cốt sàn tầng một (sàn nền) $\geq +4,000\text{m}$, cốt trần tầng một $\geq +7,000\text{m}$ (theo hệ cao độ quốc gia Hòn Dấu – Hải Phòng).

2. Hình thức kiến trúc và hàng rào công trình

a) Vật liệu màu sắc:

- Màu sắc trên các công trình kiến trúc phải hài hòa với cảnh quan, kiến trúc khu vực và các công trình lân cận, phù hợp phong cách kiến trúc của công trình.

- Không sử dụng màu phản quang, màu đậm, sặc sỡ. Màu sắc từng loại công trình được quy định như sau:

+ Công trình Trung tâm Nghiên cứu - Đào tạo: khuyến khích sử dụng gam màu lạnh, nhẹ nhàng. Khối đế công trình có thể sử dụng màu sắc sinh động, tươi sáng phù hợp với nội dung hoạt động, đảm bảo hài hòa với kiến trúc công trình và hài hòa với kiến trúc, cảnh quan khu vực lân cận.

+ Các công trình nhà bảo vệ, nhà vận hành bể xử lý nước thải, trạm hạ thế, trạm phát điện (máy phát điện), điểm tập trung CTR (nhà rác) khuyến khích sử dụng màu sắc sinh động, tươi sáng đồng bộ và phù hợp với khối đến công trình chính của dự án.

b) Hình thức kiến trúc:

- Hình thức kiến trúc các công trình trong khu vực được thiết kế hiện đại, phù hợp cảnh quan chung của toàn khu quy hoạch; đặc biệt chú ý đến điều kiện thời tiết ở Việt Nam, có các giải pháp che chắn nắng nóng hướng Tây.

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

- Trong các khu vực tập trung cây xanh, khuyến khích sử dụng các ghế đá, thùng rác, hệ thống đèn chiếu sáng và bản chỉ dẫn.

- Các công trình phải được quan tâm tu bổ ngoại thất trong suốt quá trình sử dụng để không ảnh hưởng đến cảnh quan chung của toàn khu quy hoạch.

c) Chi tiết trang trí:

- Mặt ngoài công trình (mặt tiền, mặt bên) trang trí kiến trúc phù hợp quy chuẩn, tiêu chuẩn Việt Nam về xây dựng, hài hòa kiến trúc cảnh quan khu vực, không khuyến khích sử dụng các chi tiết kiến trúc rườm rà trên các công trình kiến trúc.

- Có giải pháp kiến trúc để che chắn các hệ thống kỹ thuật của công trình như: máy lạnh, bể nước, máy năng lượng mặt trời và đường ống kỹ thuật cần để hạn chế nhìn thấy từ các không gian công cộng.

- Các công trình được phép thiết kế, lắp đặt công xả nước mưa, nước rửa sân, nước thải sinh hoạt,... ra hệ thống thu gom nước mưa chung của Khu Công nghệ cao; không được phép xây dựng và lắp đặt ram dốc, cánh cổng mở lần công trình công cộng.

d) Hàng rào:

Không được phép xây dựng hàng rào đặc bao quanh lô đất mà chỉ được phép sử dụng các bảng, biển cấm hoặc các trụ thấp trong phạm vi cần bảo vệ hoặc sử dụng hàng rào cây được cắt tỉa, trồng thành dãy; hoặc các hình thức hàng rào thưa, kết hợp cây xanh (dây leo, cây bụi,...) để phân chia không gian nhưng vẫn đảm bảo hành lang lối đi bộ kết nối theo định hướng và quy định Khu “Không gian khoa học” Khu Công nghệ cao.

Điều 9. Quy định về vật thể kiến trúc, tổ chức cây xanh công cộng, sân vườn, cây xanh đường phố, mặt nước, không gian mở, điểm nhấn.

1. Các vật thể kiến trúc

- Đây là khu vực cảnh quan của Khu Công nghệ cao, cần bố trí hài hòa cảnh quan tự nhiên. Các vật thể kiến trúc như tượng đài, vật thể điêu khắc cần lưu ý về hình khối, màu sắc và vật liệu sử dụng để tạo nên điểm nhấn, nên sử dụng vật liệu bền đẹp ít bị ảnh hưởng bởi môi trường; không được sử dụng vật liệu dễ bị rỉ sét và kém về độ bền. Hình thức các đèn trang trí, thùng rác công cộng, ghế nghỉ cũng cần lưu ý để sử dụng thuận tiện.

- Khuyến khích phủ xanh mái, tường công trình hoặc ứng dụng năng lượng mặt trời phục vụ một số nhu cầu cơ bản cho dự án (tự sản tự tiêu).

- Hạng mục công trình Nhà bảo vệ và hạng mục tiện ích hạ tầng kỹ thuật (nhà vận hành bể xử lý nước thải, trạm hạ thế, máy phát điện, nhà rác...) được phép xây dựng ngoài chỉ giới xây dựng nhưng không được vượt quá phạm vi sử dụng đất (chỉ giới đường đỏ).

2. Đối với khu vực bãi đỗ xe

Được phép sử dụng cây, mảng cỏ để che chắn, phân chia theo quy cách, kích thước bãi đỗ xe: cây bóng mát tán rộng theo hàng, xen kẽ hàng cây bụi với khoảng cách từ $(5,0 \div 6,0)\text{m}$ /cây để phân luồng giao thông; sử dụng vật liệu bề mặt tự nhiên tính thẩm thấu cao, hạn chế bê tông hóa và được tính vào diện tích đất cây xanh – thảm cỏ của dự án.

3. Đối với khu vực lối dạo bộ

Được phép sử dụng vật liệu gạch block kết hợp với mảng cỏ để phân luồng hệ thống lối dạo bộ khớp nối giữa các dự án để tạo thành hành lang đi bộ xuyên suốt trong Khu “Không gian khoa học” Khu Công nghệ cao. Vật liệu, màu sắc và kỹ thuật phải được thống nhất và đồng bộ với các dự án trong Khu “Không gian khoa học” Khu Công nghệ cao và được tính vào diện tích đất cây xanh – thảm cỏ của dự án.

4. Đối với các công viên

a) Khuyến khích:

- Tổ chức đa dạng các loại cây trồng và kết hợp các không gian giải trí dịch vụ du lịch thành các không gian mở với các sân, đường dạo. Tổ chức kết hợp cây xanh, sân, lối dạo bộ cho các cộng đồng tiếp cận dễ dàng.

- Công viên cây xanh bảo đảm bán kính phục vụ, tổ chức không gian thông thoáng, cải thiện môi trường khí hậu. Bố trí các tiểu cảnh vòi phun nước tạo cảnh quan góp phần cải thiện môi trường.

b) Các hành vi bị cấm:

- Nghiêm cấm các hành vi xây dựng các công trình kiến trúc trái phép, không đúng chức năng, chiếm dụng không gian xung quanh hành lang vỉa hè, dọc tường rào và bên trong công viên.

- Nghiêm cấm mọi loại hình quảng cáo trong khu vực công viên cây xanh.

- Không đốn hạ, di dời trái phép, tự ý leo trèo, khắc, lột vỏ thân cây, chặt bẻ cành, nhánh, hái hoa, trái lá,... làm thiệt hại đến cây xanh công viên.

- Nghiêm cấm đổ xà bần, đồ rác, chất độc hại vào gốc cây và các hành vi khác gây chết hoặc ảnh hưởng đến sự phát triển của môi trường, cây xanh khu vực công viên.

- Nghiêm cấm trồng các loại cây dễ gãy đổ có khả năng gây nguy hiểm tới con người và sinh hoạt cộng đồng, cây tiết ra chất độc hại hoặc hấp dẫn côn trùng gây ảnh hưởng tới vệ sinh môi trường.

5. Đối với cây xanh đường phố

- Bố trí cây xanh dọc theo các trục đường giao thông và xen kẽ hoa viên, vườn hoa trong dự án nhằm khai thác hiệu quả về mặt không gian.

- Cây xanh được bố trí dọc các vỉa hè làm giảm sự hấp thụ của nhiệt độ mặt đường cũng như làm giảm sự tỏa nhiệt của đường vào ban đêm.

- Cây mới trồng phải được chống giữ chắc chắn, ngay thẳng dáng cân đối, không sâu bệnh, không có khuyết tật, không có khả năng xảy ra rủi ro khi cây hoặc một phần của cây gãy đổ có khả năng gây nguy hiểm tới người, phương tiện và công trình đô thị.

- Nghiêm cấm mọi loại hình quảng cáo trên cây xanh đường phố.

- Cây trồng mới có chiều cao $\geq 2,0\text{m}$, đường kính cổ rễ $\geq 3,0\text{cm}$. Cây tầm nhỏ có chiều cao $\geq 1,5\text{m}$, đường kính cổ rễ $\geq 5,0\text{cm}$. Cây tầm trung và tầm lớn có chiều cao $\geq 3,0\text{m}$, đường kính cổ rễ $\geq 6,0\text{cm}$.

- Cây trồng trên đường phố phải lắp đặt bó vỉa bảo vệ gốc cây. Kiểu dáng, kích thước, loại vật liệu bó vỉa đồng nhất với vỉa hè, lề đường. Quy cách trồng, bố trí cây xanh trên không gian đường phố như sau:

+ Các tuyến đường có vỉa hè rộng $\geq 5,0\text{m}$ chỉ được trồng các loại cây khi trưởng thành có độ cao $\leq 15,0\text{m}$.

+ Các tuyến đường có vỉa hè rộng từ $(3,0 \div 5,0)\text{m}$ chỉ được trồng các loại cây khi trưởng thành có độ cao $\leq 12,0\text{m}$.

+ Khoảng cách các gốc từ $(7,0 \div 10,0)\text{m}$.

+ Khoảng cách từ gốc cây trồng đến trụ điện, mép hồ ga, các công trình hạ tầng kỹ thuật trên vỉa hè, đường phố $\geq 2,0\text{m}$, cách giao lộ và đầu các dãy phân cách $\geq 5,0\text{m}$. Vị trí gốc trồng bố trí theo đường ranh giới giữa các khối công trình.

+ Các tuyến đường có công trình ngầm chạy dọc theo hành lang, vỉa hè, các dải phân cách chỉ được trồng các loại cây cao $\leq 4,0\text{m}$ hoặc trồng hoa, cây kiểng, dây leo.

+ Các dải phân cách có chiều rộng $\leq 2,0\text{m}$ có thể trồng các loại cây kiểng hoặc cây bụi thấp $\leq 1,5\text{m}$.

+ Các dải phân cách có chiều rộng $\geq 2,0\text{m}$ có thể trồng các loại cây thân thẳng với chiều cao phân cách $\geq 5,0\text{m}$. Chiều rộng của tán, nhánh cây không rộng hơn chiều rộng của dải phân cách.

Phần III TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 10. Triển khai thực hiện.

1. Công ty Cổ phần Dịch vụ Quốc tế Đột quy SIS Việt Nam có trách nhiệm

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

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

- Trong quá trình triển khai thực hiện dự án nếu có phát sinh những vấn đề chưa phù hợp với đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch được phê duyệt, yêu cầu Công ty Cổ phần Dịch vụ Quốc tế Đột quy SIS Việt Nam liên hệ Ban Quản lý Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh để được hướng dẫn lập đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu “Không gian khoa học” Khu Công nghệ cao (khu vực dự án Trung tâm Nghiên cứu và Đào tạo chuyên sâu điều trị đột quy SIS Thành phố Hồ Chí Minh), trình cơ quan có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt làm cơ sở triển khai dự án theo quy định.

- Công ty Cổ phần Dịch vụ Quốc tế Đột quy SIS Việt Nam, Công ty TNHH Thiết kế Kiến trúc Bệnh Viện chịu trách nhiệm về tính chính xác của các số liệu trong hồ sơ, bản vẽ đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu “Không gian khoa học” Khu Công nghệ cao (khu vực dự án Trung tâm Nghiên cứu và Đào tạo chuyên sâu điều trị đột quy SIS Thành phố Hồ Chí Minh) được phê duyệt.

2. Phòng Quản lý Quy hoạch, Xây dựng và Môi trường phối hợp với Ủy ban nhân dân phường Long Thạnh Mỹ và Công ty Cổ phần Dịch vụ Quốc tế Đột quy SIS Việt Nam quản lý đất đai, quy hoạch, xây dựng, môi trường, hạ tầng kỹ thuật và các vấn đề liên quan khác theo đúng đồ án điều chỉnh cục bộ



Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu “Không gian khoa học” Khu Công nghệ cao (khu vực dự án Trung tâm Nghiên cứu và Đào tạo chuyên sâu điều trị đột quỵ SIS Thành phố Hồ Chí Minh) được phê duyệt.

Điều 11. Công ty Cổ phần Dịch vụ Quốc tế Đột quỵ SIS Việt Nam có trách nhiệm phối hợp Ủy ban nhân dân phường Long Thạnh Mỹ, Ban Quản lý Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh và các cơ quan, đơn vị có liên quan để tổ chức triển khai thực hiện Quy định quản lý này. Trong trường hợp đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu “Không gian khoa học” Khu Công nghệ cao (khu vực dự án Trung tâm Nghiên cứu và Đào tạo chuyên sâu điều trị đột quỵ SIS Thành phố Hồ Chí Minh) được điều chỉnh (cục bộ hoặc tổng thể) thì Quy định quản lý này sẽ được điều chỉnh cho phù hợp. Trong quá trình triển khai thực hiện, nếu có phát sinh, vướng mắc Công ty Cổ phần Dịch vụ Quốc tế Đột quỵ SIS Việt Nam cần phản ánh đến Ban Quản lý Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh để được xem xét, giải quyết theo quy định; trường hợp vượt thẩm quyền thì báo cáo, trình Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, chỉ đạo thực hiện./.

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