

Số: 117 /QĐ-KCNC

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 5 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án Nhà máy Nipro Việt Nam, tại Lô I-8-3, đường D8, 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 Quy hoạch đô thị năm 2009;

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

Căn cứ Luật Quy hoạch năm 2017;

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

Căn cứ Luật Kiến trúc năm 2019;

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

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

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

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

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

Căn cứ Nghị định số 10/2024/NĐ-CP ngày 01/02/2024 của Chính phủ 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 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 828/QĐ-UBND ngày 12/3/2021 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Nhà máy Nipro Việt Nam;

Căn cứ Thông báo số 657/TB-VP ngày 23/8/2023 của Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố Kết luận của Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Võ Văn Hoan tại buổi họp nghe báo cáo về khó khăn, vướng mắc trong triển khai dự án Sản xuất quả lọc máu của Công ty TNHH Nipro Việt Nam tại Khu Công nghệ cao;

Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, mã số dự án 9834185645, chứng nhận lần đầu ngày 29/12/2016, chứng nhận thay đổi lần thứ 2 ngày 15/3/2021 của Ban Quản lý Khu Công nghệ cao Thành phố cấp cho Công ty TNHH Nipro Việt Nam;

Căn cứ Thỏa thuận thuê đất số 123/TT-TĐ/KCNC-2016 giữa Ban Quản lý Khu Công nghệ cao Thành phố với Công ty TNHH Nipro Việt Nam;

Căn cứ Hợp đồng thuê đất số 116/HĐTĐ/KCNC-2017 ngày 19/4/2017 giữa Ban Quản lý Khu Công nghệ cao Thành phố với Công ty TNHH Nipro Việt Nam;

Căn cứ Biên bản giao đất trên thực địa số 05/BBGĐTĐ/KCNC-2017 ngày 28/4/2017 giữa Ban Quản lý Khu Công nghệ cao Thành phố với Công ty TNHH Nipro Việt Nam và Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường;

Căn cứ Công văn số 810/PCTTh-KTAT ngày 26/3/2018 của Công ty Điện lực Thủ Thiêm (nay là Công ty Điện lực Thủ Đức) về việc thỏa thuận cấp điện công trình "Xây dựng mới trạm biến thế (4x2000 + 1x630)kVA 22/0,4kV + (5x1250 + 1x560)kVA 22/0,21kV cấp điện cho Công ty TNHH Nipro Việt Nam tại Khu Công nghệ cao"; Công văn số 3325/PCTTh-KTAT ngày 24/9/2020 của Công ty Điện lực Thủ Thiêm về việc thỏa thuận cấp điện công trình "Xây dựng mới đường dây trung thế và thiết bị đóng cắt cấp điện Công ty TNHH Nipro Việt Nam tại Khu Công nghệ cao"; Công văn số 1408/PCTTh-KTAT ngày 11/5/2021 của Công ty Điện lực Thủ Thiêm về việc thỏa thuận cấp điện công trình "Xây dựng mới đường dây trung thế và trạm biến thế (2x3000 + 2x2500 + 1x2000 + 3x1500)kVA cấp điện Công ty TNHH Nipro Việt Nam tại Khu Công nghệ cao";

Căn cứ Công văn số 692/KCNC-QHXDMT ngày 04/6/2018 của Ban Quản lý Khu Công nghệ cao Thành phố về phương án đấu nối giao thông cho dự án Nhà máy Nipro Việt Nam tại Lô I-8-3, đường D8, phường Long Thạnh Mỹ, Quận 9 (nay là thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh; Công văn số 1618/KCNC-QHXDMT ngày 25/12/2023 của Ban Quản lý Khu Công nghệ cao Thành phố về việc thỏa thuận



phương án đấu giao thông cho dự án Nhà máy Nipro Việt Nam tại Lô I-8-3, đường D8, phường Long Thạnh Mỹ, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Công văn số 690/KCNC-QHXDMT ngày 04/6/2018 của Ban Quản lý Khu Công nghệ cao Thành phố về phương án đấu nối thoát nước thải cho dự án Nhà máy Nipro Việt Nam tại Lô I-8-3, đường D8, phường Long Thạnh Mỹ, Quận 9 (nay là thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Công văn số 1055/KCNC-QHXDMT ngày 16/8/2018 của Ban Quản lý Khu Công nghệ cao Thành phố về phương án đấu nối thoát nước mưa cho dự án Nhà máy Nipro Việt Nam tại Lô I-8-3, đường D8, phường Long Thạnh Mỹ, Quận 9 (nay là thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh; Công văn số 1618/KCNC-QHXDMT ngày 25/12/2023 của Ban Quản lý Khu Công nghệ cao Thành phố về việc thỏa thuận phương án đấu nối thoát nước mưa cho dự án Nhà máy Nipro Việt Nam tại Lô I-8-3, đường D8, phường Long Thạnh Mỹ, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Công văn số 1527/KCNC-QHXDMT ngày 05/11/2018 của Ban Quản lý Khu Công nghệ cao Thành phố về phương án đấu nối cấp nước cho dự án Nhà máy Nipro Việt Nam tại Lô I-8-3, đường D8, phường Long Thạnh Mỹ, Quận 9 (nay là thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh; Công văn số 1618/KCNC-QHXDMT ngày 25/12/2023 của Ban Quản lý Khu Công nghệ cao Thành phố về việc thỏa thuận phương án đấu nối cấp nước cho dự án Nhà máy Nipro Việt Nam tại Lô I-8-3, đường D8, phường Long Thạnh Mỹ, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Công văn số 2901/STNMT-CCBVMT ngày 20/4/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường về ý kiến môi trường đối với dự án “Nhà máy Nipro Việt Nam, sản xuất thiết bị y tế, công suất 699.770.000 sản phẩm/năm” tại Khu Công nghệ cao; Quyết định số 737/QĐ-BTNMT ngày 20/4/2021 của Bộ Tài nguyên và Môi trường phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án “Nhà máy Nipro Việt Nam, sản xuất thiết bị y tế, công suất 510.000.000 sản phẩm/năm”;

Căn cứ Công văn số 6760/PC07-Đ2 ngày 19/10/2020 của Phòng Cảnh sát Phòng cháy chữa cháy và Cứu nạn cứu hộ - Công an Thành phố về việc có ý kiến giải pháp phòng cháy chữa cháy bố trí tổng mặt bằng, giải pháp chống cháy lan và giao thông phục vụ chữa cháy đối với công trình Nhà máy Nipro Việt Nam; Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 327/TD-PCCC ngày 02/4/2021 của Phòng Cảnh sát Phòng cháy chữa cháy và Cứu nạn cứu hộ - Công an Thành phố cho dự án Cải tạo, mở rộng Nhà máy Nipro Việt Nam;

Căn cứ Công văn số 666/KCNC-QHXDMT ngày 28/6/2021 của Ban Quản lý Khu Công nghệ cao Thành phố về tổng hợp ý kiến cộng đồng đối với đồ án điều chỉnh Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án Nhà máy Nipro Việt Nam, tại Lô I-8-3, đường D8, Khu Công nghệ cao, phường Long Thạnh Mỹ, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh; Công văn số 401/UBND ngày 29/11/2021 của Ủy ban nhân dân phường Long Thạnh Mỹ về việc lấy ý kiến cộng đồng dân cư về điều chỉnh Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án Nhà máy Nipro Việt Nam, tại Lô I-8-3,

đường D8, Khu Công nghệ cao, phường Long Thạnh Mỹ, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Công văn số 1781/UBND-QLĐT ngày 12/3/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức về việc ý kiến đồ án điều chỉnh Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án Nhà máy Nipro Việt Nam, tại Lô I-8-3, đường D8, Khu Công nghệ cao, phường Long Thạnh Mỹ, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Công văn số 1216/SQHKT-QHKT ngày 02/4/2024 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc về việc ý kiến điều chỉnh đồ án điều chỉnh Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án Nhà máy Nipro Việt Nam, tại Lô I-8-3, đường D8, Khu Công nghệ cao, phường Long Thạnh Mỹ, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh;

Xét đề nghị của Phòng Quản lý Quy hoạch, Xây dựng và Môi trường tại Tờ trình số 10/TTr-QHXDMT ngày 20 tháng 5 năm 2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án điều chỉnh Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án Nhà máy Nipro Việt Nam, tại Lô I-8-3, đường D8, Khu Công nghệ cao, phường Long Thạnh Mỹ, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, với các nội dung chính như sau:

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

a) Vị trí khu vực quy hoạch: lô I-8-3, đường D8, Khu Công nghệ cao, phường Long Thạnh Mỹ, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

b) Phạm vi khu vực quy hoạch: thuộc Lô I-8-3, đường D8, Khu Công nghệ cao, phường Long Thạnh Mỹ, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (theo bản đồ hiện trạng vị trí đính kèm theo Biên bản giao đất trên thực địa số 05/BBGĐTĐ/KCNC-2017 ngày 28/4/2017).

c) Ranh giới khu vực quy hoạch:

- Phía Đông Bắc: giáp Lô I-8-2;
- Phía Đông Nam: giáp đường D9;
- Phía Tây Nam: giáp đường D7;
- Phía Tây Bắc: giáp đường D8.

d) Quy mô:

- Quy mô diện tích: 99.266,6m².
- Quy mô lao động: giai đoạn đầu khoảng (2.500÷3.000) người, giai đoạn ổn định khoảng 4.450 người.

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

3. Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Công ty Cổ phần K TEST.

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

- Tờ trình số 173/2023/TTr-NVC ngày 29/12/2023 của Công ty TNHH Nipro Việt Nam về việc trình thẩm định và phê duyệt đồ án điều chỉnh Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án Nhà máy Nipro Việt Nam, tại Lô I-8-3, đường D8, Khu Công nghệ cao, phường Long Thạnh Mỹ, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh;

- Các văn bản pháp lý có liên quan;
- Thuyết minh tổng hợp;
- Bản vẽ gồm:
 - + Sơ đồ vị trí, phạm vi ranh giới khu đất trong quy hoạch phân khu đã được phê duyệt, tỷ lệ 1/1.000.
 - + Bản vẽ tổng mặt bằng, phương án kiến trúc công trình, tỷ lệ 1/500.
 - + Bản vẽ hệ thống công trình giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, tỷ lệ 1/500.
 - + Bản vẽ hệ thống công trình cấp nước, tỷ lệ 1/500.
 - + Bản vẽ chuẩn bị kỹ thuật – Cao độ nền và thoát nước mưa, tỷ lệ 1/500.
 - + Bản vẽ hệ thống công trình cung cấp năng lượng và chiếu sáng, tỷ lệ 1/500.
 - + Bản vẽ hệ thống công trình thoát nước thải, tỷ lệ 1/500.
 - + Bản vẽ hệ thống công trình quản lý chất thải rắn, tỷ lệ 1/500.
 - + Bản vẽ hệ thống công trình hạ tầng viễn thông thụ động, tỷ lệ 1/500.
 - + Bản vẽ công trình hạ tầng kỹ thuật khác (nếu có), gồm:
 - Bản vẽ hiện trạng hệ thống công trình giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, tỷ lệ 1/500.
 - Bản vẽ hiện trạng hệ thống công trình cấp nước, tỷ lệ 1/500.
 - Bản vẽ hiện trạng chuẩn bị kỹ thuật – Cao độ nền và thoát nước mưa, tỷ lệ 1/500.
 - Bản vẽ hiện trạng hệ thống công trình cung cấp năng lượng và chiếu sáng, tỷ lệ 1/500.
 - Bản vẽ hiện trạng hệ thống công trình thoát nước thải, tỷ lệ 1/500.
 - Bản vẽ hiện trạng hệ thống công trình quản lý chất thải rắn, tỷ lệ 1/500.
 - Bản vẽ hiện trạng hệ thống công trình hạ tầng viễn thông thụ động, tỷ lệ 1/500.

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

a) Tình hình triển khai đầu tư xây dựng theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được duyệt: dự án Nhà máy Nipro Việt Nam do Công ty TNHH Nipro Việt Nam làm Chủ đầu tư đã được Ban Quản lý Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 tại Lô I-8-3, đường D8, Khu Công nghệ cao, phường Long Thạnh Mỹ, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. Sau khi Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được Ban Quản lý phê duyệt, Công ty TNHH Nipro Việt Nam đã triển khai đầu tư xây dựng đảm bảo phù hợp với Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500, đảm bảo chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc theo đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 được duyệt và đưa dự án vào hoạt động theo quy định.

b) Phạm vi, mức độ, nội dung điều chỉnh: điều chỉnh tổng thể quy hoạch (các chỉ tiêu sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật), làm cơ sở pháp lý để Chủ đầu tư tổ chức lập dự án đầu tư và cấp giấy phép xây dựng cho các công trình thuộc dự án Nhà máy Nipro Việt Nam theo chủ trương điều chỉnh đã được Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 828/QĐ-UBND ngày 12/3/2021; Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, mã số dự án 9834185645, chứng nhận lần đầu ngày 29/12/2016, chứng nhận thay đổi lần thứ 2 ngày 15/3/2021 của Ban Quản lý cấp cho Công ty TNHH Nipro Việt Nam, phù hợp theo quy định tại khoản 3 Điều 25 Luật Xây dựng năm 2014 và điểm đ khoản 2 Điều 35 Luật Xây dựng năm 2014 được sửa đổi bởi khoản 10 Điều 28 Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch năm 2018.

c) Lý do, điều kiện và hiệu quả kinh tế - xã hội của việc điều chỉnh quy hoạch: trong giai đoạn phát triển tiếp theo của dự án Nhà máy Nipro Việt Nam, Công ty TNHH Nipro Việt Nam sẽ tiến hành nâng công suất cho các sản phẩm y tế đã đăng ký trong Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư (bao gồm: bộ ống truyền máu, bộ kim bấm dùng cho truyền dịch, bộ tiêm truyền, ống thông). Việc điều chỉnh Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án Nhà máy Nipro Việt Nam nhằm mở rộng quy mô, công suất sản xuất của nhà máy nhằm đóng góp tích cực vào hoạt động sản xuất, kinh doanh trên địa bàn Thành phố và giải quyết vấn đề việc làm cho người dân lao động địa phương với mục tiêu phát triển kinh tế xã hội, phục vụ lợi ích quốc gia và lợi ích cộng đồng đảm bảo phù hợp với quy định tại Điều 47 và Điều 49 Luật Quy hoạch đô thị năm 2009.

6. Tính chất

Là khu sản xuất thiết bị y tế (sản xuất thiết bị, dụng cụ y tế, nha khoa, chỉnh hình và phục hồi chức năng), bao gồm khu sản xuất, văn phòng quản lý và các công trình phụ trợ; khu cây xanh; giao thông và sân bãi.

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

a) Chỉ tiêu sử dụng đất:

Số TT	Loại chỉ tiêu	Được duyệt theo Quyết định số 305/QĐ-KCNC ngày 25/10/2017	Đề xuất điều chỉnh Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500	Đánh giá
1	Mật độ xây dựng	45,52%	49,75%	Điều chỉnh tăng 4,23%
2	Hệ số sử dụng đất	1,90 lần	1,84 lần	Điều chỉnh giảm 0,06 lần
3	Tầng cao xây dựng tối đa	05 tầng	05 tầng	Không điều chỉnh
4	Chiều cao công trình (phần nổi)	25,00m	25,00m	Không điều chỉnh
5	Chiều sâu tầng hầm (phần ngầm)	2,80m	2,80m	Không điều chỉnh
6	Tỷ lệ đất cây xanh – thảm cỏ	37,12%	25,44%	Điều chỉnh giảm 11,68%

7	Tỷ lệ đất giao thông – sân bãi	17,36%	21,34%	Điều chỉnh tăng 3,98%
---	--------------------------------	--------	--------	-----------------------

b) Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội:

Số TT	Loại chỉ tiêu	Được duyệt theo Quyết định số 305/QĐ-KCNC ngày 25/10/2017	Đề xuất điều chỉnh Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500	Đánh giá
1	Cấp nước	944,00 m ³ /ngày đêm	1.937,88 m ³ /ngày đêm	Điều chỉnh tăng 993,88 m ³ /ngày đêm
2	Thoát nước thải	645,00 m ³ /ngày đêm	347,41 m ³ /ngày đêm	Điều chỉnh giảm 297,59 m ³ /ngày đêm
3	Quản lý chất thải rắn (CTR)	5.440,00 kg/ngày đêm	2.705,04 kg/ngày đêm	Điều chỉnh giảm 2.734,96 kg/ngày đêm
4	Cấp điện	15.440,00 kVA	50.440,00 kVA	Điều chỉnh tăng 35.000 kVA

8. Quy hoạch sử dụng đất điều chỉnh:

a) Cơ cấu sử dụng đất:

Số TT	Loại đất	Được duyệt theo Quyết định số 305/QĐ-KCNC ngày 25/10/2017			Đề xuất điều chỉnh Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500		
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)
		Quy mô lao động: 2.500÷3.000 người			Quy mô lao động: 4.450 người		
I	Đất xây dựng công trình	45.184,27	45,52	15,06÷18,07	52.829,69	53,22	11,87
1	Hạng mục công trình xây dựng	45.184,27	45,52	15,06÷18,07	49.418,17	49,78	11,11
2	Hạng mục tiện ích hạ tầng kỹ thuật				3.411,52	3,44	0,77
II	Đất cây xanh - thảm cỏ	36.848,43	37,12	12,28÷14,47	25.257,85	25,44	5,68
III	Đất giao thông - sân bãi	17.233,90	17,36	5,74÷6,89	21.179,06	21,34	4,76
	Tổng cộng	99.266,60	100,00	33,09÷39,71	99.266,60	100,00	22,31

b) Danh mục các công trình xây dựng trong khu vực quy hoạch: (đính kèm Phụ lục).

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 Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án Nhà máy Nipro Việt Nam tại Lô I-8-3, đường D8, 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.

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

- Tổ chức các trục không gian chính tạo điểm nhấn theo dọc trục đường D7, D8 và D9.

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

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

b) Chiều cao, cốt sàn tầng một:

- Khối công trình chính (Nhà máy + Văn phòng): quy mô 05 tầng trên mặt đất, chiều cao 25,00m; 01 tầng hầm để xe, chiều sâu 2,80m; diện tích xây dựng 43.041,20m², diện tích sàn 173.193,60m², cốt sàn tầng một (sàn nền) +5,200m (theo hệ cao độ quốc gia Hòn Dấu – Hải Phòng).

- + Nhà bảo vệ 1: quy mô 01 tầng, chiều cao 3,55m, diện tích xây dựng 16m², diện tích sàn 16m², cốt sàn tầng một (sàn nền) +2,900m (theo hệ cao độ quốc gia Hòn Dấu – Hải Phòng).

- + Nhà để xe 2: quy mô 01 tầng, chiều cao 3,55m, diện tích xây dựng 16m², diện tích sàn 16m², cốt sàn tầng một (sàn nền) +3,000m (theo hệ cao độ quốc gia Hòn Dấu – Hải Phòng).

- + Nhà xe ô tô: quy mô 01 tầng, chiều cao 3,04m, diện tích xây dựng 122m², diện tích sàn 122m², cốt sàn tầng một (sàn nền) +4,100m (theo hệ cao độ quốc gia Hòn Dấu – Hải Phòng).

- + Phòng tài xế: quy mô 01 tầng, chiều cao 3,04m, diện tích xây dựng 21m², diện tích sàn 21m², cốt sàn tầng một (sàn nền) +4,100m (theo hệ cao độ quốc gia Hòn Dấu – Hải Phòng).

+ Kho phế thải: quy mô 01 tầng, chiều cao 6,65m, diện tích xây dựng $694,40\text{m}^2$, diện tích sàn $694,40\text{m}^2$, cốt sàn tầng một (sàn nền) +3,995m (theo hệ cao độ quốc gia Hòn Dấu – Hải Phòng).

+ Phòng điều khiển trung tâm lò hơi: quy mô 01 tầng, chiều cao 7,11m, diện tích xây dựng $344,50\text{m}^2$, diện tích sàn $344,50\text{m}^2$, cốt sàn tầng một (sàn nền) +4,295m (theo hệ cao độ quốc gia Hòn Dấu – Hải Phòng).

+ Trạm xử lý nước thải: quy mô 01 tầng, chiều cao 4,50m, diện tích xây dựng $559,50\text{m}^2$, diện tích sàn $559,50\text{m}^2$, cốt sàn tầng một (sàn nền) +3,795m (theo hệ cao độ quốc gia Hòn Dấu – Hải Phòng).

+ Phòng thổi khí: quy mô 01 tầng, chiều cao 5,00m, diện tích xây dựng $186,50\text{m}^2$, diện tích sàn $186,50\text{m}^2$, cốt sàn tầng một (sàn nền) +4,095m (theo hệ cao độ quốc gia Hòn Dấu – Hải Phòng).

+ Phòng bơm: quy mô 01 tầng, chiều cao 4,70m, diện tích xây dựng $570,00\text{m}^2$, diện tích sàn $570,00\text{m}^2$, cốt sàn tầng một (sàn nền) +4,095m (theo hệ cao độ quốc gia Hòn Dấu – Hải Phòng).

+ Phòng gas LPG: quy mô 01 tầng, chiều cao 4,90m, diện tích xây dựng $16,50\text{m}^2$, diện tích sàn $16,50\text{m}^2$, cốt sàn tầng một (sàn nền) +3,845m (theo hệ cao độ quốc gia Hòn Dấu – Hải Phòng).

+ Phòng bình gas EOG: quy mô 01 tầng, chiều cao 5,40m, diện tích xây dựng $56,07\text{m}^2$, diện tích sàn $56,07\text{m}^2$, cốt sàn tầng một (sàn nền) +4,345m (theo hệ cao độ quốc gia Hòn Dấu – Hải Phòng).

+ Phòng tiền xử lý nước UF: quy mô 01 tầng, chiều cao 5,62m, diện tích xây dựng $114,07\text{m}^2$, diện tích sàn $114,07\text{m}^2$, cốt sàn tầng một (sàn nền) +3,995m (theo hệ cao độ quốc gia Hòn Dấu – Hải Phòng).

+ Bể xử lý nước thải sản xuất (nội): quy mô 01 tầng, chiều cao 3,90m, diện tích xây dựng $51,43\text{m}^2$, diện tích sàn $51,43\text{m}^2$, cốt sàn tầng một (sàn nền) +3,995m (theo hệ cao độ quốc gia Hòn Dấu – Hải Phòng).

+ Bể chứa nước (nội): quy mô 01 tầng, chiều cao 4,70m, diện tích xây dựng $210,00\text{m}^2$, diện tích sàn $210,00\text{m}^2$, cốt sàn tầng một (sàn nền) +4,095m (theo hệ cao độ quốc gia Hòn Dấu – Hải Phòng).

+ Trung tâm lò hơi mới và phòng điều khiển: quy mô 03 tầng, chiều cao 20,65m, diện tích xây dựng $420,00\text{m}^2$, diện tích sàn $1.260,00\text{m}^2$, cốt sàn tầng một (sàn nền) +4,295m (theo hệ cao độ quốc gia Hòn Dấu – Hải Phòng).

+ Phòng máy biến áp: quy mô 01 tầng, chiều cao 5,05m, diện tích xây dựng $31,80\text{m}^2$, diện tích sàn $31,80\text{m}^2$, cốt sàn tầng một (sàn nền) +4,045m (theo hệ cao độ quốc gia Hòn Dấu – Hải Phòng).

+ Phòng máy phát điện: quy mô 02 tầng, chiều cao 14,80m, diện tích xây dựng $381,30\text{m}^2$, diện tích sàn $762,60\text{m}^2$, cốt sàn tầng một (sàn nền) +4,045m (theo hệ cao độ quốc gia Hòn Dấu – Hải Phòng).

+ Phòng khử trùng thiết bị bằng tia gamma: quy mô 02 tầng, chiều cao 14,70m, diện tích xây dựng $468,70\text{m}^2$, diện tích sàn $766,70\text{m}^2$, cốt sàn tầng một (sàn nền) +5,295m (theo hệ cao độ quốc gia Hòn Dấu – Hải Phòng).

+ Nhà hòa trộn: quy mô 02 tầng, chiều cao 16,40m, diện tích xây dựng 1.650,00m², diện tích sàn 2.980,80m², cốt sàn tầng một (sàn nền) +5,295m (theo hệ cao độ quốc gia Hòn Dấu – Hải Phòng).

+ Phòng máy xử lý sản xuất MVR (thuộc khu vực bồn hóa chất MVR): quy mô 01 tầng, chiều cao 7,15m, diện tích xây dựng 106,00m², diện tích sàn 106,00m², cốt sàn tầng một (sàn nền) +3,995m (theo hệ cao độ quốc gia Hòn Dấu – Hải Phòng).

+ Khu vực hệ máy chưng cất MVR (thuộc khu vực bồn hóa chất MVR): quy mô 04 tầng, chiều cao 16,65m, diện tích xây dựng 93,40m², diện tích sàn 373,60m², cốt sàn tầng một (sàn nền) +3,995m (theo hệ cao độ quốc gia Hòn Dấu – Hải Phòng).

+ Hệ thống máy thu hồi (thuộc khu vực bồn hóa chất MVR): quy mô 04 tầng, chiều cao 16,65m, diện tích xây dựng 183,80m², diện tích sàn 616,20m², cốt sàn tầng một (sàn nền) +3,995m (theo hệ cao độ quốc gia Hòn Dấu – Hải Phòng).

+ Mái che mở rộng công chính (Nhà máy + Văn phòng): quy mô 01 tầng, chiều cao 5,60m, diện tích xây dựng 64,00m², diện tích sàn 64,00m², cốt sàn tầng một (sàn nền) +3,900m (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.

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

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

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

d) Các công trình điểm nhấn không gian:

- Theo hướng nhìn từ trục đường D7 và đường D8 bố trí các công trình cao tầng tạo không gian kiến trúc cảnh quan cho khu vực quy hoạch, công trình cao nhất trên trục này là khối Nhà máy và Văn phòng, có quy mô 05 tầng, chiều cao 25,00m (không bao gồm tầng hầm). Đây cũng là công trình điểm nhấn toàn dự án với hình thức kiến trúc hiện đại.

- Theo hướng nhìn từ các trục đường D9 bố trí công trình phụ trợ, hạ tầng kỹ thuật phục vụ cho quá trình sản xuất.

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 D8 (lộ giới 24m), đường D7 (lộ giới 24m), đường D9 (lộ giới 19m).



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

- Đối với đường D7: tối thiểu 15m;
- Đối với đường D8: tối thiểu 15m;
- Đối với đường D9: tối thiểu 10m;
- Đối với ranh đất dự án Lô I-8-2: tối thiểu 5m;

+ Khu vực lập quy hoạch được kết nối với trục đường D8 thông qua 02 vị trí cổng ra, vào; kết nối với trục đường D9 thông qua 01 vị trí cổng ra, vào.

Số TT	Loại chỉ tiêu	Được duyệt theo Quyết định số 305/QĐ-KCNC ngày 25/10/2017		Đề xuất điều chỉnh Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500		Đánh giá
		Chiều rộng (m)	Vị trí đấu nối	Chiều rộng (m)	Vị trí đấu nối	
1	Cổng 1	24,00	Đường D8	24,00	Đường D8	Không điều chỉnh
2	Cổng 2	13,00	Đường D8	12,00	Đường D8	Điều chỉnh giảm 1,0m
3	Cổng 3	16,50	Đường D7			Điều chỉnh không xây dựng
4	Cổng 4			5,00	Đường D9	Xây dựng mới

- Giao thông nội bộ:

+ Diện tích đất giao thông – sân bãi: 21.179,06 m², chiếm 21,34%.

+ Thiết kế hệ thống đường nội bộ bao quanh các khối công trình chính với chiều rộng mặt đường từ 5,0m đến 18,25m, 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.

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

+ 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.

+ Các xe tải sau khi vào dự án sẽ di chuyển đến khu vực bãi đỗ xe để nhập, xuất hàng. Bãi đỗ xe ngoài trời được quy hoạch 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 tầng hầm, sau đó di chuyển đến nơi làm việc thông qua giao thông đứng và hành lang bên trong công trình, công nhân 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 nhà xưởng và văn phòng thuận lợi, an toàn.

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

Số TT	Tên đường và sân bãi	Được duyệt theo Quyết định số 305/QĐ-KCN ngày 25/10/2017				Đề xuất điều chỉnh Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500				Đánh giá
		Mặt cắt	Lộ giới (m)	Chiều dài (m)	Diện tích (m ²)	Mặt cắt	Lộ giới (m)	Chiều dài (m)	Diện tích (m ²)	
I	Giao thông đối ngoại									
1	Đường D7		24				24			
2	Đường D8		24				24			
3	Đường D9		19				19			
	Tổng cộng									
II	Giao thông nội bộ									
1	Đường NB1	2A-2A	7,00	314,00		2A-2A	7,00	402,90	2.820,08	Điều chỉnh chiều dài và lộ giới
2	Đường NB2	1-1	10,00	178,00		1-1	10,80÷18,25	192,00	3.744,50	Điều chỉnh chiều dài và lộ giới
3	Đường NB3	2-2	7,00	329,00		6-6	7,00	271,60	1.901,00	Điều chỉnh chiều dài và lộ giới
4	Đường NB4	3-3	4,00	162,00		7-7	9,00	97,90	881,00	Điều chỉnh chiều dài và lộ giới
5	Đường NB5	4-4	5,00	129,00		4-4	5,00	284,00	1.420,00	Điều chỉnh chiều dài và lộ giới
6	Đường NB6	2-2	7,00	196,00		11-11	7,00	284,60	1.992,00	Điều chỉnh chiều dài và lộ giới
7	Đường NB4A					8-8	7,00	202,60	1.418,00	Xây dựng mới
8	Đường NB4B					9-9	6,05	127,50	771,25	Xây dựng mới
9	Đường NB5A					5-5	9,00	127,90	1.151,00	Xây dựng mới
10	Đường NB5B					10-10	5,50	178,70	983,00	Xây dựng mới
11	Đường NB7					3-3	5,00	233,00	1.165,00	Xây dựng mới
12	Đường NB8					12-12	10,00	83,00	830,00	Xây dựng mới
13	Đường NB9					13-13	10,00	82,00	820,00	Xây dựng mới



14	Đường NB10					14-14	5,45	140,80	767,15	Xây dựng mới	
15	Sân đặt thiết bị ngoài trời (Khu vực làm mát)				164,45					Không điều chỉnh (đã tính vào đất hàng mục tiện ích công cộng)	
16	Sân đặt thiết bị ngoài trời (Tháp làm mát)				277,10					Không điều chỉnh (đã tính vào đất hàng mục tiện ích công cộng)	
17	Bãi xe 1				57,00				57,00	Không điều chỉnh	
18	Bãi xe 2				640,00					Điều chỉnh không xây dựng	
19	Bãi xe 3								247,40	Xây dựng mới	
20	Bãi xe 4								210,68	Xây dựng mới	
	Tổng cộng				1.308,00				2.708,50	21.179,06	

b) Quy hoạch không gian ngầm:

- Trong khu vực lập điều chỉnh quy hoạch có 06 công trình ngầm, tổng diện tích xây dựng 13.768,53m², tổng diện tích sàn 13.768,53m², chiều sâu tối đa 8,0m, tầng cao tối đa 01 tầng.

- 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.

Số TT	Tên hạng mục	Ký hiệu	Được duyệt theo Quyết định số 305/QĐ-KCNC ngày 25/10/2017			Đề xuất điều chỉnh Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500			Đánh giá
			Diện tích xây dựng (m ²)	Diện tích sàn (m ²)	Tầng cao (tầng)/ Chiều sâu tối đa (m)	Diện tích xây dựng (m ²)	Diện tích sàn (m ²)	Tầng cao (tầng)/ Chiều sâu tối đa (m)	
1	Tầng hầm để xe	17	13.162,52	13.162,52	1/2,80	13.162,52	13.162,52	1/2,80	Không điều chỉnh

2	Bể nước thải ngầm EOG	7C				50,00	50,00	1/2,50	Xây dựng mới
3	Bể nước ngầm của phòng điều khiển cải tạo	14B				15,06	15,06	1/2,20	Xây dựng mới
4	Bể dầu ngầm của máy phát điện	16D				48,79	48,79	1/4,10	Xây dựng mới
5	Bể nước ngầm (Phòng khử trùng thiết bị bằng tia gamma)	18				12,16	12,16	1/8,00	Xây dựng mới
6	Phòng trộn (Nhà hòa trộn)	19				480,00	480,00	1/3,90	Xây dựng mới
	Tổng cộng		13.162,52	13.162,52		13.768,53	13.768,53		

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

- Quy hoạch san nền: dự án đã được san lấp hoàn thiện đến cao độ + 2,900m, hướng dốc nền từ Nhà máy và Văn phòng (công trình chính) thấp dần về hướng đường D7, D8 và D9 với độ dốc san nền trung bình là $i = 2,0 \%$.

- 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.

+ Bố trí tuyến mương B400mm, B600mm kết hợp ống cống có đường kính từ Ø200mm đến Ø1000mm dọc các trục đường nội bộ để thu gom nước mưa, khoảng cách hố ga trung bình khoảng 25m, cửa thu nước có lưới chắn rác. Kết cấu mương, hố ga, cửa thu bằng bê tông cốt thép; ống 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 0,5m đối với cống đặt dưới lòng đường, tối thiểu 0,3m đối với cống không đặt dưới lòng đường. Nắp hố ga bằng gang đúc đối với hố ga dưới đường, nắp bê tông đối với các hố ga trên vỉa hè. Lưới chắn rác bằng lưới thép hàn không rỉ hoặc gang đúc.

Số TT	Tên cấu kiện	Đơn vị tính	Được duyệt theo Quyết định số 305/QĐ-KCNC ngày 25/10/2017	Đề xuất điều chỉnh Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500	Đánh giá
1	Mương B400	m	225,00	250,00	Điều chỉnh tăng chiều dài 25,0m
2	Mương B500	m	180,00		Điều chỉnh không xây dựng
3	Mương B600	m	585,00	488,00	Điều chỉnh giảm chiều dài 97,0m
4	Cống ngầm Ø200	m		22,00	Xây dựng mới
5	Cống ngầm Ø300	m		989,50	Xây dựng mới
6	Cống ngầm Ø400	m	135,00	265,00	Điều chỉnh tăng chiều dài 130m
7	Cống ngầm Ø500	m		92,00	Xây dựng mới
8	Cống ngầm Ø600	m		346,00	Xây dựng mới
9	Cống ngầm Ø800	m	465,00	243,00	Điều chỉnh giảm chiều dài 222,0m
10	Cống ngầm Ø1000	m		30,00	Xây dựng mới
11	Cống ngầm Ø1200	m	35,00		Điều chỉnh không xây dựng
12	Cống ngầm Ø1500	m	10,00		Điều chỉnh không xây dựng
13	Giếng thu	cái	39,00	160,00	Điều chỉnh tăng 121 cái

+ Toàn bộ nước mưa từ dự án được đầu nổi ra hệ thống thoát nước mưa chung của Khu Công nghệ cao thông qua 05 vị trí đầu nổi.

Số TT	Loại chỉ tiêu	Được duyệt theo Quyết định số 305/QĐ-KCNC ngày 25/10/2017		Đề xuất điều chỉnh Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500		Đánh giá
		Đường kính (m)	Vị trí đầu nổi	Đường kính (m)	Vị trí đầu nổi	
1	Vị trí đầu nổi 1	Ø400	Đường D8	Ø400	Đường D8	Không điều chỉnh
2	Vị trí đầu nổi 2	Ø800	Đường D8	Ø800	Đường D8	Không điều chỉnh
3	Vị trí đầu nổi 3	Ø500	Đường D7	Ø500	Đường D7	Không điều chỉnh
4	Vị trí đầu nổi 4	Ø1000	Đường D9	Ø1000	Đường D9	Không điều chỉnh
5	Vị trí đầu nổi 5			Ø1000	Đường D9	Xây dựng mới

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 Ø100mm) chung của Khu Công nghệ cao, được đặt ngầm dưới vỉa hè đường D8, qua đồng hồ tổng dẫn đến bể chứa có thể tích $V1 = 1.760 \text{ m}^3$ và $V2 = 822 \text{ m}^3$, sau đó cung cấp đến từng hạng mục công trình.

- Tổng lưu lượng nước cấp cho dự án: khoảng $1.937,88 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$, trong đó:

+ Nước cấp cho lò hơi: $20,0 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$.

+ Nước rửa máy móc thiết bị (03 tháng rửa/lần): $30,0 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$ (bao gồm lượng nước cấp cho Phòng chiếu xạ gamma).

+ Nước giải nhiệt (6 máy x $253 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$): $1.500,0 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$.

+ Nước sinh hoạt (45 lít/người x 4.450 người): $200,43 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$.

+ Nước cấp cho nhà ăn (25 lít/người x 4.450 người): $111,35 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$.

+ Nước cấp cho tưới cây (3 lít/ m^2 /ngày đêm x diện tích cây xanh): $76,10 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$.

- Phân kỳ lưu lượng nước cấp cho dự án:

+ Giai đoạn đến năm 2030: lưu lượng nước cấp cho dự án là $944 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$.

+ Giai đoạn từ năm 2030 trở đi: lưu lượng nước cấp cho dự án từ $944 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$ nâng lên $1.937,88 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$.

- Giải pháp cấp nước:

+ Xây dựng mạng lưới cấp nước dọc các trục đường nội bộ trong dự án, nước được cung cấp đến tất cả các điểm dùng nước bằng các tuyến ống nhựa HDPE Ø65mm đến Ø200mm.

+ 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 cặn.

+ Theo Công văn số 1441/SQHKT-QHKTT ngày 05/5/2022 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc 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 lưu lượng nước cấp thực tế của Khu Công nghệ cao khoảng 9.600 m³/ngày đêm; tổng lưu lượng nước tăng thêm cho dự án Nhà máy Nipro Việt Nam khoảng 1.540,83 m³/ngày đêm. Tổng nhu cầu lưu lượng nước cấp thực tế của toàn Khu Công nghệ cao khoảng 11.140,83 m³/ngày đêm. Khả năng đáp ứng của Khu Công nghệ cao từ 04 nguồn cung cấp với tổng lưu lượng nước cấp khoảng 60.000 m³/ngày đêm. Do đó, Khu Công nghệ cao đảm bảo khả năng đáp ứng cấp nước đối với dự án Nhà máy Nipro Việt Nam. Tuy nhiên, để đảm bảo nguồn cấp nước 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 Nhà máy Nipro Việt Nam sẽ phân kỳ lưu lượng nước cấp theo từng giai đoạn như nêu trên. 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, Công ty Nipro Việt Nam dự kiến năm 2030 trở đi sẽ nâng lượng nước cấp cho dự án từ 944 m³/ngày đêm lên 1.937,88 m³/ngày đêm.

Số TT	Tên chỉ tiêu	Đơn vị tính	Được duyệt theo Quyết định số 305/QĐ-KCNC ngày 25/10/2017	Đề xuất điều chỉnh Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500	Đánh giá
1	Cấp nước	m ³ /ngày đêm	944,00	1.937,88	Điều chỉnh tăng 993,88m ³ /ngày đêm

- Cấp nước phòng cháy chữa cháy:

+ Nước phòng cháy chữa cháy được lấy từ bể chứa nước V1 = 1.760 m³, V2 = 822 m³ thông qua tuyến ống nhựa HDPE Ø100mm.

+ Các trụ chữa cháy được bố trí dọc theo các trục đường nội bộ trong dự án và được đầu nối trực tiếp vào hệ thống đường ống cấp nước chữa cháy. Các trụ chữa cháy lắp đặt dọc theo các trục đường quy hoạch theo tiêu chuẩn (khoảng cách giữa các trụ chữa cháy nhỏ hơn 60m), gần giao lộ và thuận tiện cho xe chữa cháy. Các trụ chữa cháy phải được chấp thuận của cơ quan phòng cháy chữa cháy địa phương.

+ Trụ nước chữa cháy đảm bảo khoảng cách tối đa giữa họng và mép đường là 2,5m, khoảng cách tối thiểu giữa họng và tường các công trình là 0,5m đảm bảo theo quy định tại Mục 2.10.5 QCVN 01:2021/BXD – Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng. Các thông số kỹ thuật của trụ nước chữa cháy phải đảm bảo theo Tiêu chuẩn Việt Nam TCVN 6379:1998 – về Thiết bị chữa cháy – Trụ nước chữa cháy – Yêu cầu kỹ thuật.

+ Tổng lượng nước cung cấp cho chữa cháy khi dự án có yêu cầu sử dụng khoảng 1.293,84 m³/ngày đêm.

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

- Quy hoạch hệ thống thoát nước thải:

+ Nước thải phát sinh từ hoạt động của dự án bao gồm nước thải phát sinh từ hoạt động sinh hoạt của công nhân, nước giải nhiệt từ hoạt động làm mát với tổng lưu lượng khoảng 347,41 m³/ngày đêm. Toàn bộ nước thải từ sinh hoạt, nhà bếp và nước thải từ các hoạt động sản xuất, nước thải 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*”.

+ Công suất trạm xử lý nước thải cục bộ cho dự án sau khi điều chỉnh: khoảng 352 m³/ngày đêm, phân kỳ thành 4 module với công suất mỗi module Q = 88 m³/ngày đêm, từng module sẽ được xây dựng theo từng phân kỳ đầu tư của nhà máy. Cụ thể:

- Giai đoạn đến năm 2026: đầu tư xây dựng module 1, 2 với tổng công suất trạm xử lý nước thải Q = 176,0 m³/ngày đêm.

- Giai đoạn từ năm 2026 trở đi: đầu tư xây dựng module 3, 4 nâng công suất trạm xử lý nước thải đạt công suất Q = 352,0 m³/ngày đêm.

+ Giải pháp thoát nước thải: Xây dựng hệ thống công thoát nước thải riêng phù hợp với định hướng quy hoạch của Khu Công nghệ cao và xây dựng 04 module xử lý nước thải tập trung với tổng công suất khoảng 352,0 m³/ngày đêm. Xây dựng các tuyến cống thu gom nước thải tại công trình đưa ra đảm bảo thu gom toàn bộ lượng nước phát sinh đưa vào hệ thống thu gom nước thải tập trung của Khu Công nghệ cao, 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 trục giao thông nội bộ, trên vỉa hè, mảng xanh hoặc dưới lòng đường tùy theo từng vị trí. Cống thoát nước thải bằng nhựa HDPE Ø150mm đến Ø300mm, độ dốc tối thiểu i = 0,3%, độ sâu chôn cống từ 0,6m đến 0,8m. Trên các tuyến cống bố trí các giếng kỹ thuật (hố thu) thu gom nước thải, khoảng cách giữa các hố thu tối đa 34,0m. Hố ga được xây dựng bằng bê tông cốt thép.

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

Tổng khối lượng chất thải rắn: khoảng 2.705,04 kg/ngày đêm, trong đó:

+ Chất thải sinh hoạt: khoảng 2.250 kg/ngày đêm được phát sinh từ các hoạt động sinh hoạt hàng ngày của người lao động tại nhà máy chủ yếu là chai nhựa, bao nylon, lon thiết, thực phẩm thừa,... được thu gom vào các thùng rác chuyên dụng và được bố trí rải rác tại văn phòng, nhà ăn, nhà vệ sinh,... Các loại chất thải rắn này hợp đồng với đơn vị có chức năng vận chuyển và xử lý theo quy định với tần suất mỗi ngày 01 lần.

+ Chất thải công nghiệp thông thường: khoảng 446 kg/ngày đêm được phát sinh từ quá trình sản xuất của nhà máy như: giấy, bìa carton, bao bì, palet,... được phân loại, thu gom vào các bao PE tập trung vào các thùng chứa và được tập kết tại khu vực lưu chứa riêng cho chất thải công nghiệp thông thường, sau đó hợp đồng với đơn vị có chức năng vận chuyển và xử lý theo quy định với tần suất từ (2÷4) tuần/lần.

+ Chất thải nguy hại: khoảng 9,04 kg/ngày đêm được phát sinh từ quá trình hoạt động của nhà máy chủ yếu là thùng chứa như: dung môi, dung môi sử dụng trong quá trình sản xuất, giẻ lau dính dầu, bóng đèn, pin, ắc qui..., được thu gom và tập kết tại khu vực lưu chứa riêng cho chất thải nguy hại, sau đó hợp đồng với đơn vị có chức năng vận chuyển và xử lý theo quy định với tần suất tùy lưu lượng chất thải nguy hại phát sinh thực tế đảm bảo đúng quy định pháp luật về quản lý chất thải rắn.

Số TT	Tên chỉ tiêu	Đơn vị tính	Được duyệt theo Quyết định số 305/QĐ-KCNC ngày 25/10/2017	Đề xuất điều chỉnh Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500	Đánh giá
1	Thoát nước thải	m ³ /ngày đêm	645,00	347,41	Điều chỉnh giảm 297,59 m ³ /ngày đêm
2	Công suất trạm XLNT	m ³ /ngày đêm	650,00	352,00	Điều chỉnh giảm 298 m ³ /ngày đêm
3	Chất thải rắn (CTR)	kg/ngày đêm	5.440,00	2.705,04	Điều chỉnh giảm 2.734,96 kg/ngày đêm

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 trên trục đường D8 Khu Công nghệ cao.

+ Tổng công suất cấp điện cho dự án sau khi điều chỉnh: khoảng 50.440 kVA, được phân kỳ công suất cấp điện như sau:

- Giai đoạn đến năm 2030: công suất cấp điện từ 15.440 kVA lên 32.940 kVA.

- Giai đoạn từ năm 2030 trở đi: công suất cấp điện từ 32.940 kVA lên 50.440 kVA.

+ Hệ thống phân phối trung thế: cáp ngầm trung thế được luồn trong ống nhựa và đặt ngầm dưới lòng đường hoặc vỉa hè, phía trên có báo hiệu cáp ngầm biến áp. Các máy biến áp là loại trạm phòng để đảm bảo mỹ quan có trung tính nổi đất trực tiếp sẽ cung cấp điện cho toàn bộ dự án. Vị trí các trạm biến áp được thiết kế gần các trung tâm phụ tải dùng điện, đảm bảo bán kính phục vụ theo yêu cầu của ngành điện và gần đường giao thông để thuận tiện cho việc thi công và vận hành.

+ Hệ thống phân phối hạ thế: mạng lưới hạ thế cấp điện cho các khu vực ngoài trời được thiết kế đi ngầm trong ống nhựa HDPE hoặc uPVC dọc theo vỉa hè của các trục đường nội bộ cấp nguồn cho các tủ phân phối hoặc các thiết bị điện theo yêu cầu nhằm đảm bảo an toàn vận hành cũng như mỹ quan.

+ Giải pháp cấp điện: theo Công văn số 1441/SQHKT-QHKTT ngày 05/5/2022 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc 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 97.000 kVA); tổng công suất cấp điện tăng thêm cho dự án Nhà máy Nipro Việt Nam khoảng 2.977,8 kW (tương đương 2.977,8 kVA). Tổng nhu cầu cấp điện thực tế của toàn Khu Công nghệ cao khoảng 99.977,8 kVA. Khả năng đáp ứng cấp điện của Khu Công nghệ cao hiện nay là 286.000 kVA. Do đó, Khu Công nghệ cao đảm bảo khả năng đáp ứng cấp điện đối với dự án Nhà máy Nipro Việt Nam. 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 Nhà máy Nipro Việt Nam sẽ phân kỳ công suất cấp điện theo từng giai đoạn như nêu trên. 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, Công ty Nipro dự kiến năm 2030 trở đi sẽ nâng công suất cấp điện cho dự án từ 32.940 kVA lên 50.440 kVA.

Số TT	Tên chỉ tiêu	Đơn vị tính	Được duyệt theo Quyết định số 305/QĐ-KCNC ngày 25/10/2017	Đề xuất điều chỉnh Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500	Đánh giá
1	Cấp điện	kVA	15.440,00	51.440,00	Điều chỉnh tăng 35.000 kVA

- Chiếu sáng:

+ Nguồn cấp điện cho hệ thống chiếu sáng giao thông từ các tủ điều khiển dành riêng cho chiếu sáng, xây dựng tuyến cáp ngầm cấp nguồn cho hệ thống chiếu sáng, lắp đặt tủ điều khiển tự động đóng ngắt hệ thống chiếu sáng giao thông nội bộ.

+ Các trục đường sử dụng đèn cao áp công suất từ (150÷250)W – 220V hoặc bóng Led từ (40÷100)W có chóa và cần đèn đặt trên trụ thép tráng kẽm

cao từ $(8\div 10)m$, khoảng cách giữa các đèn từ $(25\div 35)m$, các trụ đèn chiếu sáng dùng loại có tính thẩm mỹ cao.

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

- Nguồn cấp viễn thông thụ động cho dự án được lấy từ mạng lưới hạ tầng viễn thông thụ động (gồm cáp điện thoại và cáp viễn thông) trên trục đường D8 Khu Công nghệ cao. Cụ thể:

+ Hệ thống thông tin liên lạc gồm cáp điện thoại và cáp mạng viễn thông được bố trí trong ống PVC đường kính $\varnothing 100$, kết nối từ bên ngoài vào dự án chủ yếu từ hướng đường D8, sau đó kết nối đến tủ phân phối của khu vực trước khi cáp đến từng hạng mục công trình trong dự án.

+ Nguồn thông tin liên lạc theo quy hoạch của Khu Công nghệ cao.

- Các giải pháp quy hoạch mạng lưới hạ tầng viễn thông thụ động cho dự án dựa trên cơ sở đảm bảo nhu cầu sử dụng theo từng khu vực, theo từng giai đoạn phát triển sao cho dung lượng các tuyến cáp không bị lãng phí, đồng thời đủ khả năng đáp ứng các yêu cầu phát triển với tốc độ cao của công nghệ thông tin những năm tiếp theo.

- Giải pháp lắp đặt: tủ phân phối sẽ được lắp đặt tại các phòng kỹ thuật của từng hạng mục công trình trong dự án. Vị trí lắp đặt tủ cáp thông tin sẽ được bố trí chính xác trong giai đoạn thiết kế chi tiết.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Công ty TNHH Nipro 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 đề án quy hoạch được phê duyệt theo quy định.

- Gửi hồ sơ đề án quy hoạch được duyệt cho các cơ quan quản lý nhà nước có liên quan làm cơ sở để quản lý và tổ chức thực hiện theo đề án quy hoạch được phê duyệt.

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

- Công ty TNHH Nipro Việt Nam, Công ty Cổ phần K TEST chịu trách nhiệm về tính chính xác của các số liệu trong hồ sơ, bản vẽ đề án quy hoạch được phê duyệt.

2. Giao Phòng Quản lý Quy hoạch, Xây dựng và Môi trường phối hợp với Ủy ban nhân dân phường Long Thạnh Mỹ và Công ty TNHH Nipro 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 đề án quy hoạch được phê duyệt.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký, thay thế Quyết định số 305/QĐ-KCNC ngày 25/10/2017 của Ban Quản lý Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh về phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Nhà máy Nipro Việt Nam, tại Lô I-8-3, đường D8, Khu Công nghệ cao, phường Long Thạnh Mỹ, Quận 9 (nay là thành phố Thủ Đức), 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 TNHH Nipro Việt Nam; và các cơ quan, đơn vị, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Sở Quy hoạch – Kiến trúc;
- Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức;
- Ủy ban nhân dân phường Long Thạnh Mỹ;
- Các Phó Trưởng ban (để biết);
- Lưu: VT, P.QHXDMT, TT13.

TRƯỞNG BAN



Nguyễn Anh Thi

Phụ lục
DANH MỤC CÁC CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG TRONG KHU VỰC QUY HOẠCH
(Đính kèm Quyết định số 117 /QĐ-KCNC ngày 24 tháng 5 năm 2024 của Ban Quản lý Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh)

Số TT	Tên hạng mục công trình	Ký hiệu	Được duyệt theo Quyết định số 305/QĐ-KCNC ngày 25/10/2017							Đề xuất điều chỉnh Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500							Đánh giá
			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 sân (m ²)	Diện tích sân có tính HSSDD (m ²)	Diện tích sân không tính HSSDD (m ²)	Tầng cao (tầng)/ Chiều cao tối đa (m)	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 sân (m ²)	Diện tích sân có tính HSSDD (m ²)	Diện tích sân không tính HSSDD (m ²)	Tầng cao (tầng)/ Chiều cao tối đa (m)	
I	Đất xây dựng công trình		45.184,27	45.184,27		188.495,56	188.495,56			52.829,69	49.386,17	3.443,52	196.295,79	183.133,27	13.162,52		
1	Hạng mục công trình xây dựng		45.184,27	45.184,27		188.495,56	188.495,56			49.418,17	49.386,17	32,00	196.295,79	183.133,27	13.162,52		
1.1	Khối công trình chính (Nhà máy + Văn phòng)																
	Các tầng trên mặt đất	1	43.041,20	43.041,20		173.193,60	173.193,60		5/25,00	43.041,20	43.041,20		173.193,60	173.193,60		5/25,00	Không điều chỉnh
	Tầng hầm để xe	17	13.162,52			13.162,52	13.162,52		1/2,80	13.162,52			13.162,52		13.162,52	1/2,80	Không điều chỉnh
1.2	Nhà bảo vệ 1	2	44,00	44,00		43,74	43,74		1/3,55	16,00		16,00	16,00	16,00		1/3,55	Điều chỉnh giảm diện tích xây dựng 28 m ² , giảm diện tích sân 27,74m ² .
1.3	Nhà bảo vệ 2	3	30,00	30,00		30,00	30,00		1/3,55	16,00		16,00	16,00	16,00		1/3,55	Điều chỉnh giảm diện tích xây dựng 14 m ² , giảm diện tích sân 14 m ² .
1.4	Nhà xe ô tô	4	132,00	132,00		130,84	130,84		1/3,04	122,00	122,00		122,00	122,00		1/3,04	Điều chỉnh giảm diện tích xây dựng 10 m ² , giảm diện tích sân 8,84 m ² .
1.5	Phòng tài xế	5	21,00	21,00		21,00	21,00		1/3,04	21,00	21,00		21,00	21,00		1/3,04	Không điều chỉnh

1.6	Kho phế thải	6	124,85	124,85		124,85	124,85		1/4,60	694,40	694,40		694,40	694,40		1/6,65	Điều chỉnh tăng diện tích xây dựng 569,55 m ² , tăng diện tích sàn 569,55 m ² , tăng chiều cao công trình 2,05m ^(*) .
1.7	Bể gas	7	74,72	74,72		74,72	74,72										Điều chỉnh không xây
1.8	Phòng điều khiển trung tâm lò hơi	8	370,50	370,50		370,50	370,50		1/7,11	344,50	344,50		344,50	344,50		1/7,11	Điều chỉnh giảm diện tích xây dựng 26 m ² , giảm diện tích sàn 26 m ² .
1.9	Trạm xử lý nước thải	9	559,50	559,50		557,29	557,29		1/4,50	559,50	559,50		559,50	559,50		1/4,50	Tăng diện tích sàn 2,21 m ² ^(*) .
1.10	Phòng thổi khí	10	186,50	186,50		186,50	186,50		1/5,00	186,50	186,50		186,50	186,50		1/5,00	Không điều chỉnh
1.11	Phòng bơm	11	570,00	570,00		570,00	570,00		1/4,70	570,00	570,00		570,00	570,00		1/4,70	Không điều chỉnh
1.12	Bê Nitor (nồi)	14	30,00	30,00		30,00	30,00										Điều chỉnh không xây
1.13	Phòng gas LPG	7A								16,50	16,50		16,50	16,50		1/4,90	Xây dựng mới
1.14	Phòng bình gas EOG	7B								56,07	56,07		56,07	56,07		1/5,40	Xây dựng mới
1.15	Phòng tiền xử lý nước UF	9A								114,07	114,07		114,07	114,07		1/5,62	Xây dựng mới
1.16	Bể xử lý nước thải sản xuất (nồi)	9B								51,43	51,43		51,43	51,43		1/3,90	Xây dựng mới
1.17	Bể chứa nước (nồi)	11A								210,00	210,00		210,00	210,00		1/4,70	Xây dựng mới ^(*) .
1.18	Trung tâm lò hơi mới và phòng điều khiển	14A								420,00	420,00		1.260,00	1.260,00		3/20,65	Xây dựng mới ^(*)
1.19	Phòng máy biến áp	16A								31,80	31,80		31,80	31,80		1/5,05	Xây dựng mới ^(*)
1.20	Phòng máy phát điện	16C								381,30	381,30		762,60	762,60		2/14,80	Xây dựng mới
1.21	Phòng khử trùng thiết bị bằng tia gamma	18								468,70	468,70		766,70	766,70		2/14,70	Xây dựng mới ^(*)

1.22	Nhà hòa trộn	19								1.650,00	1.650,00		2.980,80	2.980,80		2/16,40	Xây dựng mới (*)
1.23	Phòng máy xử lý sản xuất MVR (thuộc khu vực bồn hóa chất MVR)	20A								106,00	106,00		106,00	106,00		1/7,15	Xây dựng mới
1.24	Khu vực hệ máy chưng cất MVR (thuộc khu vực bồn hóa chất MVR)	20B								93,40	93,40		373,60	373,60		4/16,65	Xây dựng mới
1.25	Hệ thống máy thu hồi (thuộc khu vực bồn hóa chất MVR)	20C								183,80	183,80		616,20	616,20		4/16,65	Xây dựng mới
1.26	Mái che mở rộng công chính (Nhà máy + Văn phòng)	21								64,00	64,00		64,00	64,00		1/5,60	Xây dựng mới
2	Hạng mục tiện ích hạ tầng kỹ thuật									3.411,52		3.411,52					
2.1	Bể nước thải ngầm EOG	7C								50,00		50,00					Xây dựng mới
2.2	Sân đặt thiết bị ngoài trời (thiết bị xử lý khí EOG)	7D								121,20		121,20					Xây dựng mới
2.3	Sân đặt thiết bị ngoài trời (bồn gas LPG 45 tấn)	7E								463,50		463,50					Xây dựng mới
2.4	Sân đặt thiết bị ngoài trời (bồn gas LPG 10 tấn)	7F								86,00		86,00					Xây dựng mới (*)
2.5	Sân đặt thiết bị ngoài trời (Khu vực làm mát)	12								164,45		164,45					Không điều chỉnh (theo Quyết định số 305/QĐ-KCNC ngày 02/2018/QĐ-KCNC)

2.6	Sân đặt thiết bị ngoài trời (Tháp làm mát)	13								277,10		277,10					diện tích và hạng mục này được tính vào diện tích giao thông, sân bãi)
2.7	Sân đặt thiết bị ngoài trời tháp làm mát mở rộng)	12A								151,30		151,30					Xây dựng mới
2.8	Sân đặt thiết bị ngoài trời (máy làm mát mở rộng)	13A								465,00		465,00					Xây dựng mới (*)
2.9	Sân đặt thiết bị ngoài trời (sân tháp và khu vực làm	13B								790,30		790,30					Xây dựng mới (*)
2.10	Bể nước ngầm của phòng điều khiển cài	14B								15,06		15,06					Xây dựng mới
2.11	Sân đặt thiết bị ngoài trời (máy biến áp)	16B								135,00		135,00					Xây dựng mới
2.12	Bể dầu ngầm của máy phát điện	16D								48,79		48,79					Xây dựng mới
2.13	Sân đặt thiết bị ngoài trời (trạm biến áp, trạm cắt)	17A								69,62		69,62					Xây dựng mới
2.14	Sân đặt thiết bị ngoài trời (hệ máy làm mát thuộc khu vực bồn hóa chất MVR)	20D								46,20		46,20					Xây dựng mới
2.15	Sân đặt thiết bị ngoài trời (bồn dung dịch thu hồi, bồn dung môi 1 thuộc khu vực bồn hóa chất MVR)	20E								101,30		101,30					Xây dựng mới

2.16	Sân đặt thiết bị ngoài trời (bồn dung dịch thu hồi, bồn dung môi 2 thuộc khu vực bồn hóa chất MVR)	20F							426,70		426,70					Xây dựng mới (*)
II	Đất cây xanh - thâm cỏ		36.848,43						25.257,85							
III	Đất giao thông - sân bãi		17.233,90						21.179,06							
1	Giao thông nội bộ		16.095,35						20.663,98							Điều chỉnh giảm diện tích 4.568,63m ² .
2	Sân đặt thiết bị ngoài trời (Khu vực làm	12	164,45						164,45 (đã tính vào Mục 2.4)							Không điều chỉnh
3	Sân đặt thiết bị ngoài trời (Tháp làm	13	277,10						277,10 (đã tính vào Mục 2.5)							Không điều chỉnh
4	Bãi xe 1	15	57,00						57,00							Không điều chỉnh
5	Bãi xe 2	16	640,00													Điều chỉnh không xây
6	Bãi xe 3	22							247,40							Xây dựng mới
7	Bãi xe 4	23							210,68							Xây dựng mới
	Tổng cộng		99.266,60						99.266,60							

Ghi chú: Các hạng mục công trình xây dựng và hạng mục tiện ích hạ tầng kỹ thuật có "(*)" đã được Chủ đầu tư tổ chức thi công xây dựng khi chưa có giấy phép xây dựng mà theo quy định phải có giấy phép xây dựng. Nội dung này đã được Thanh tra Sở Xây dựng lập Biên bản vi phạm hành chính số 342/BB-VPHC ngày 01/6/2022; Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức ban hành Quyết định số 4107/QĐ-XPHC ngày 28/6/2022 xử phạt vi phạm hành chính đối với Chủ đầu tư. Do đó, đồ án điều chỉnh Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 lần này sẽ điều chỉnh lại cơ cấu sử dụng đất cho phù hợp theo hiện trạng đã xây dựng nêu trên, làm cơ sở để Chủ đầu tư tiếp tục triển khai các bước tiếp theo đúng quy định.