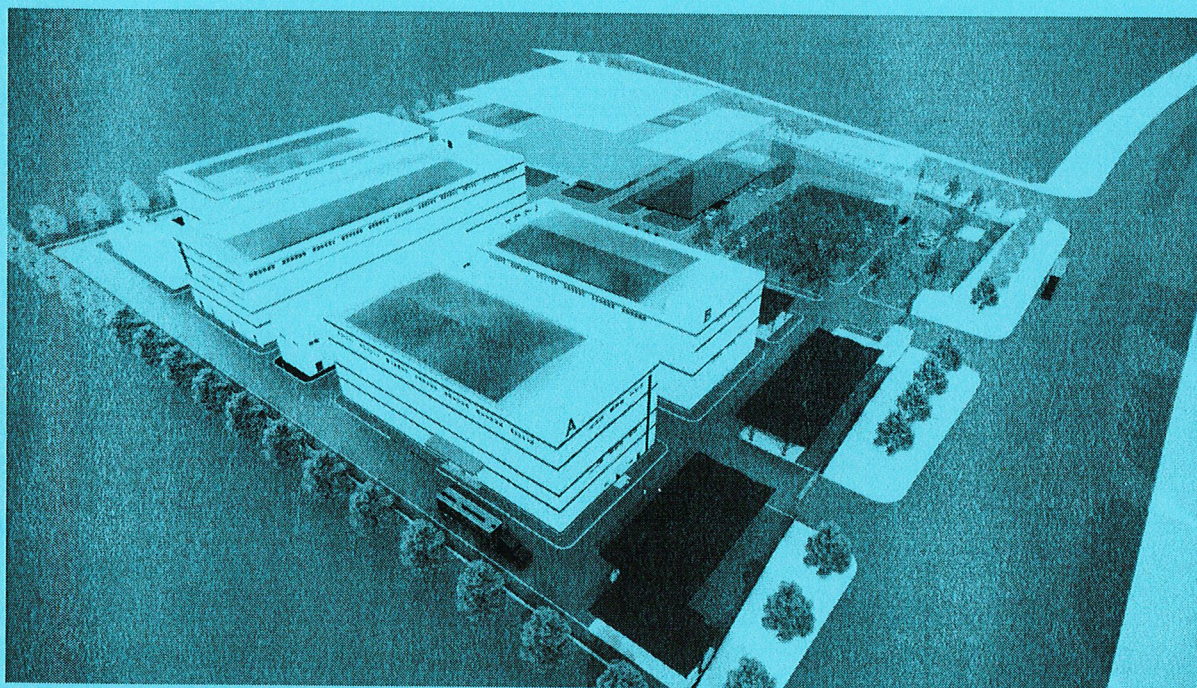


THUYẾT MINH ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG

Dự án:
**DỰ ÁN ĐẦU TƯ NGHIÊN CỨU PHÁT TRIỂN VÀ SẢN
XUẤT SINH – DƯỢC PHẨM MEKOPHAR**

Địa điểm:

Lô I-9-5 Đường D2, Khu Công nghệ cao, Phường Tăng Nhơn Phú,
Thành phố Hồ Chí Minh



CHỦ ĐẦU TƯ
CÔNG TY CỔ PHẦN HÓA - DƯỢC PHẨM MEKOPHAR

ĐƠN VỊ TƯ VẤN LẬP QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG
CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN THIẾT KẾ UAD
Số 2A Nguyễn Thị Minh Khai, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh

TP.HCM, tháng năm 2026

THẨM ĐỊNH QUY HOẠCH

Số 06.../BC-QHXDMT

Ngày 16...tháng 01...năm 2026

SẢN XUẤT SINH -

THUYẾT MINH TỔNG HỢP

ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG

DỰ ÁN: DỰ ÁN ĐẦU TƯ NGHIÊN CỨU PHÁT TRIỂN VÀ SẢN XUẤT SINH -
DUỢC PHẨM MEKOPHAR

Địa điểm: Lô I-9-5 Đường D2, Khu Công nghệ cao, Phường Tăng Nhơn Phú,
Thành phố Hồ Chí Minh

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT (CHẤP THUẬN) BAN QUẢN LÝ KHU CÔNG NGHỆ CAO THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH Kèm theo Công văn số 89/KCUC-QHXDMT ngày 19 tháng 01 năm 2026	Ngày 19...tháng 01...năm 2026 KT. TRƯỞNG BAN PHÓ TRƯỞNG BAN TRƯỞNG BAN Nguyễn Nghĩa Hiệp
CƠ QUAN THẨM ĐỊNH PHÒNG QUẢN LÝ QUY HOẠCH, XÂY DỰNG VÀ MÔI TRƯỜNG THUỘC BAN QUẢN LÝ KHU CÔNG NGHỆ CAO THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	Ngày 16...tháng 01...năm 2026 TRƯỞNG PHÒNG Nguyễn Thị Tâm Lăng
CƠ QUAN TRÌNH DUYỆT PHÒNG QUẢN LÝ QUY HOẠCH, XÂY DỰNG VÀ MÔI TRƯỜNG THUỘC BAN QUẢN LÝ KHU CÔNG NGHỆ CAO THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH Kèm theo Tờ trình số 03/TTr-QHXDMT ngày 16 tháng 01 năm 2026	Ngày 16...tháng 01...năm 2026 TRƯỞNG PHÒNG Nguyễn Thị Tâm Lăng
CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH CÔNG TY CỔ PHẦN HÓA - DUỢC PHẨM MEKOPHAR Kèm theo Tờ trình số 01/TTr/2026 ngày 06 tháng 01 năm 2026 của Công ty Cổ phần Hóa- Dược phẩm Mekophar.	Ngày 06...tháng 01...năm 2026 TỔNG GIÁM ĐỐC Phan Thị Lan Hương
CƠ QUAN THIẾT KẾ CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN THIẾT KẾ UAD	TỔNG GIÁM ĐỐC NGUYỄN HOÀNG PHÚC

DANH SÁCH CÁN BỘ THAM GIA ĐỒ ÁN

Chủ nhiệm đồ án:

: KTS. Phạm Kim Thoa

Chủ trì các bộ môn

- Kiến trúc

: KTS. Phạm Kim Thoa

- Giao thông & CGXD

: KS. Nguyễn Nhật Hưng

- Cao độ nền & TNM

: KS. Nguyễn Nhật Hưng

Quản lý kỹ thuật:

: KS. Nguyễn Thanh Bình

MỤC LỤC

Phần I. MỞ ĐẦU	4
I. LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT CỦA VIỆC LẬP QUY HOẠCH:	4
II. CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ LẬP QUY HOẠCH:	4
1. Cơ sở pháp lý chung:	4
2. Cơ sở pháp lý của đồ án:	5
3. Các nguồn tài liệu, số liệu:	6
III. MỤC TIÊU – TÍNH CHẤT:	8
1. Mục tiêu:	8
2. Tính chất:	8
3. Quy mô:	8
Phần II. CÁC NỘI DUNG CHÍNH CỦA QUY HOẠCH	9
I. LUẬN CỨ, PHÂN TÍCH VỀ VỊ TRÍ, PHẠM VI QUY HOẠCH VÀ QUY MÔ DIỆN TÍCH LẬP QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG; ĐÁNH GIÁ ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN, HIỆN TRẠNG VÀ MỐI QUAN HỆ CỦA KHU ĐẤT VỚI TỔNG THỂ KIẾN TRÚC CẢNH QUAN, HẠ TẦNG KỸ THUẬT VÀ MÔI TRƯỜNG	9
1. Phạm vi ranh giới:	9
2. Chức năng khu vực lập quy hoạch:	10
3. Điều kiện tự nhiên:	10
4. Điều kiện thủy văn:	13
5. Hiện trạng dân số :	14
6. Hiện trạng sử dụng đất, công trình kiến trúc, cảnh quan:	14
7. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật và môi trường:	14
II. CÁC YÊU CẦU, ĐỊNH HƯỚNG TẠI QUY HOẠCH PHÂN KHU HOẶC QUY HOẠCH CHUNG ĐỐI VỚI KHU ĐẤT LẬP QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG	16
1. Mục tiêu lập quy hoạch:	16
2. Yêu cầu, định hướng tại quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chung đối với khu đất lập quy hoạch tổng mặt bằng:	16

III. PHƯƠNG ÁN TỔ CHỨC KHÔNG GIAN, KIẾN TRÚC CẢNH QUAN; BỐ TRÍ TỔNG MẶT BẰNG CÁC CÔNG TRÌNH; XÁC ĐỊNH CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT, QUY MÔ DIỆN TÍCH, DÂN SỐ, CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT ĐỐI VỚI TỪNG LÔ ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH; PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH HỆ THỐNG CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT TRONG PHẠM VI QUY HOẠCH	27
1. Tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan:	27
2. Các yêu cầu về tổ chức, bảo vệ cảnh quan:	27
.....	27
Bản đồ tổ chức kiến trúc – cảnh quan	27
3. Quy định việc kiểm soát về kiến trúc, cảnh quan trong khu vực lập quy hoạch:	28
4. Về mặt bằng tổng thể:	29
5. Về hệ thống cây xanh:.....	29
6. Về hệ thống giao thông:	30
7. Quy mô lao động toàn dự án: dự kiến khoảng 700 người	31
8. Bảng cơ cấu sử dụng đất:	31
9. Bảng thống kê các hạng mục công trình xây dựng trong khu vực quy hoạch:.....	37
.....	47
Mặt bằng tổng thể 2 giai đoạn	47
10. Về bố trí công trình, hạng mục công trình trong khu đất điều chỉnh quy hoạch:.....	48
11. Phương án quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật:.....	53
12. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật – thoát nước mưa:	61
13. Quy hoạch cấp nước:	64
14. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải và vệ sinh môi trường:.....	70
15. Quy hoạch hệ thống cung cấp năng lượng và chiếu sáng:.....	75
16. Quy hoạch hệ thống viễn thông thụ động:	80
IV. XÁC ĐỊNH CÁC KHU VỰC, VỊ TRÍ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH NGẦM.....	84

.....	84
Bản đồ quy hoạch công trình ngầm.....	84
Bảng ký hiệu hạng mục công trình ngầm.....	84
Phần III. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	94
I. KẾT LUẬN:	94
II. KIẾN NGHỊ:	94

Phần I. MỞ ĐẦU

I. LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT CỦA VIỆC LẬP QUY HOẠCH:

Dự án “ Dự án đầu tư nghiên cứu phát triển và sản xuất sinh – dược phẩm Mekophar” lập quy hoạch có vị trí Lô I-9-5, Đường D2, Khu Công nghệ cao, Phường Tăng Nhơn Phú, Thành phố Hồ Chí Minh. Với mong muốn thúc đẩy phát triển kinh tế địa phương cũng như góp phần phát triển nền kinh tế của Thành phố Hồ Chí Minh và đáp ứng nhu cầu phát triển của xã hội về lĩnh vực nghiên cứu phát triển và sản xuất sinh – dược phẩm bằng công nghệ sinh học, các loại dược phẩm thế hệ mới, mỹ phẩm, thực phẩm chức năng bằng công nghệ mới, tiên tiến, hoạt động tư vấn quản lý. Đồng thời hoàn chỉnh các pháp lý có liên quan để phát triển dự án phù hợp với các quy hoạch cấp trên, đảm bảo đúng theo quy định hiện hành và chiến lược của công ty.

Trên cơ sở đó Công ty Cổ phần Hóa – Dược phẩm Mekophar lập hồ sơ điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng cho dự án “Dự án đầu tư nghiên cứu phát triển và sản xuất sinh – dược phẩm Mekophar” tại Lô I-9-5, Đường D2 Khu Công nghệ cao phường Tăng Nhơn Phú, Thành phố Hồ Chí Minh làm cơ sở pháp lý đầu tư xây dựng công trình tiếp theo, phù hợp với quy định hiện hành và cũng đồng thời thu hút lao động, giải quyết việc làm cho địa phương nói riêng và cho Thành phố Hồ Chí Minh nói chung.

Điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng được lập để đảm bảo công trình phù hợp với quy hoạch của khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh và phù hợp với các tiêu chuẩn quy chuẩn xây dựng Việt Nam. Việc thông qua Quy hoạch tổng mặt bằng là hết sức cần thiết nhằm nhanh chóng triển khai các bước tiếp theo của dự án.

II. CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ LẬP QUY HOẠCH:

1. Cơ sở pháp lý chung:

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 Luật số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024 của Quốc hội về Quy hoạch đô thị và nông thôn.

Căn cứ Văn bản hợp nhất số 02/VBHN-VPQH ngày 15/07/2020 của Văn phòng Quốc hội về Luật Xây dựng.

Căn cứ Luật Bảo vệ môi trường số 72/2020/QH14 ngày 17/11/2020.

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

Căn cứ Quyết định số 12136/QĐ-UBND ngày 26/09/2024 của UBND Thành phố Thủ Đức về bổ sung quy định quản lý theo đồ án về nội dung quy hoạch không gian xây dựng ngầm đối với các đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000, quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 đã được phê duyệt trên địa bàn thành phố Thủ Đức.

Căn cứ Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010.

Căn cứ Nghị định số 98/2019/NĐ-CP ngày 27 tháng 12 năm 2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định thuộc lĩnh vực hạ tầng kỹ thuật, có hiệu lực từ ngày 15 tháng 02 năm 2020 (sau đây viết tắt là Nghị định số 98/2019/NĐ-CP).

Căn cứ Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 sửa đổi các nghị định hướng dẫn luật bảo vệ môi trường.

Căn cứ Nghị định 10/2024/NĐ-CP ngày 01/02/2024 của Chính phủ quy định về khu công nghệ cao

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 các hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật;

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

Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/06/2025 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT ngày 10/01/2022 của Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn Luật Bảo vệ môi trường.

Căn cứ Quyết định số 50/2011/QĐ-UBND ngày 12 tháng 7 năm 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 62/2012/QĐ-UBND ngày 25 tháng 12 năm 2012 của Ủy ban nhân dân thành phố về sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 50/2011/QĐ-UBND ngày 12 tháng 7 năm 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 Văn bản số 862/KCNC-QHXDMT ngày 01/8/2023 của Ban Quản lý Khu Công nghệ cao thành phố Hồ Chí Minh về việc thẩm quyền thực hiện một số nội dung quy hoạch và môi trường trong Khu Công nghệ cao TP. Hồ Chí Minh.

Các tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành khác theo quy định của pháp luật.

2. Cơ sở pháp lý của đồ án:

Căn cứ giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0302533156 đăng ký lần đầu ngày 08/02/2002, đăng ký thay đổi lần thứ 23 ngày 18/07/2025 của Sở Tài Chính Thành phố Hồ Chí Minh Phòng đăng ký kinh doanh cấp cho Công ty Cổ phần Hóa – Dược phẩm Mekophar;

Giấy chứng nhận đầu tư số 1276623836 chứng nhận lần đầu ngày 26/01/2015, chứng nhận thay đổi lần 5 ngày 21/11/2025 của Ban Quản lý khu công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho Công ty Cổ phần Hóa – Dược phẩm Mekophar;

Hợp đồng cho thuê lại Quyền Sử Dụng đất số: 82/HĐTĐ/KCNC-2015 ký ngày 10 tháng 06 năm 2015 giữa ban quản lý khu công nghệ cao thành phố Hồ Chí Minh và Công ty TNHH Mekophar;

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số CI173517, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CT65306, ngày cấp: 08/08/2017 do Sở tài nguyên và môi trường cấp;

3. Các nguồn tài liệu, số liệu:

Quyết định số 5625/QĐ-UBND ngày 09/12/2009 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh về phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu) Khu công nghệ cao thành phố Hồ Chí Minh - giai đoạn II;

Quyết định số 4581/QĐ-UBND ngày 01/09/2016 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh về duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án 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;

Văn bản số 653/KCNC-QHXDMT ngày 13/05/2016 về việc chấp thuận bản vẽ tổng mặt bằng, phương án kiến trúc công trình và giải pháp hạ tầng kỹ thuật Dự án Đầu tư nghiên cứu phát triển và sản xuất sinh – dược phẩm Mekophar;

Văn bản số 1315/KCNC-QHXDMT ngày 05/09/2017 về việc chấp thuận điều chỉnh cục bộ bản vẽ tổng mặt bằng, phương án kiến trúc công trình và giải pháp hạ tầng kỹ thuật Dự án Đầu tư nghiên cứu phát triển và sản xuất sinh – dược phẩm Mekophar tại Lô I-9-5;

Văn bản số 721/QĐ-TNMT-CCBVMT ngày 21/03/2016 quyết định phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án “Dự án đầu tư nghiên cứu phát triển và sản xuất sinh - dược phẩm Mekophar” tại khu công nghệ cao, phường Long Thạnh Mỹ, quận 9 của công ty TNHH Mekophar;

Văn bản số 8404/STNMT-CCBVMT ngày 21/09/2020 về ý kiến môi trường đối với dự án “Dự án đầu tư nghiên cứu phát triển và sản xuất sinh - dược phẩm Mekophar” tại khu công nghệ cao, Quận 9;

Văn bản số 891/STNMT-CCBVMT ngày 01/02/2021 về việc thông báo kết quả kiểm tra các công trình xử lý chất thải để vận hành thử nghiệm của dự án “Dự án đầu tư nghiên cứu phát triển và sản xuất sinh - dược phẩm Mekophar”;

Văn bản số 4307/GXN-STNMT-CCBVMT ngày 02/06/2022 giấy xác nhận hoàn thành công trình bảo vệ môi trường của dự án “Dự án đầu tư nghiên cứu phát triển và sản xuất sinh - dược phẩm Mekophar” (giai đoạn I) của công ty TNHH Mekophar;

Văn bản số 4800/2016-TTĐN-PCTTh-MEKOPHAR về thỏa thuận đấu nối điện giữa công ty điện lực Thủ Thiêm và công ty TNHH Mekophar;

Văn bản số 393/KCNC-QHXDMT ngày 29/03/2017 về việc chấp thuận bản vẽ mặt bằng phương án vị trí đấu nối hệ thống cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải dự án công ty TNHH mekophar;

Biên bản giao nhận điểm đấu nối hệ thống thoát nước mưa, thoát nước thải và cấp nước ngày 04/04/2017;

Văn bản số 642/KCNC-QHXDMT ngày 09/05/2017 về việc đấu nối giao thông cho dự án của công ty TNHH Mekophar tại Lô I-9-5 vào hệ thống giao thông đường D2 khu công nghệ cao thành phố Hồ Chí Minh;

Công văn số 029/2025/CV ngày 21/05/2025 về việc khảo sát và thỏa thuận vị trí đấu nối hệ thống thông tin liên lạc của dự án Đầu tư nghiên cứu phát triển và sản xuất sinh – dược phẩm Mekophar tại lô I-9-5, đường D2, khu công nghệ cao, phường Long Thạnh Mỹ, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh;

Văn bản số 50/SXD-KT ngày 14/05/2025 về việc có ý kiến về phương án kết nối giao thông dự án Đầu tư nghiên cứu phát triển và sản xuất sinh – dược phẩm Mekophar tại lô I-9-5, đường D2, khu công nghệ cao, phường Long Thạnh Mỹ, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh;

Văn bản số 381/UBND ngày 19/05/2025 về việc tổng hợp lấy ý kiến của tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư đối với đồ án điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Đầu tư nghiên cứu phát triển và sản xuất sinh – dược phẩm Mekophar;

Văn bản số 3642/PCTĐ-KTAT ngày 10/07/2025 về việc hướng tuyến đấu nối và xác nhận nguồn cung cấp điện phục vụ cho dự án” Dự án đầu tư nghiên cứu phát triển và sản xuất sinh – dược phẩm Mekophar”;

Bản đồ hiện trạng cao độ Lô I-9-5, Khu Công Nghệ Cao, phường Long Thạnh Mỹ, Thành Phố Thủ Đức, Thành Phố Hồ Chí Minh;

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0310451789, do Sở Tài Chính Thành phố Hồ Chí Minh, phòng Đăng ký kinh doanh cấp lần đầu ngày 15 tháng 11 năm 2010 và đăng ký thay đổi lần thứ 13 vào ngày 29 tháng 09 năm 2025 cho Công ty Cổ phần tư vấn thiết kế UAD.

Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số: HCM-00008599 ngày 30 tháng 06 năm 2025 do Sở Xây dựng thành phố Hồ Chí Minh cấp cho Công ty Cổ phần tư vấn thiết kế UAD.

Bản đồ quy hoạch sử dụng đất theo quyết định số 5625/QĐ-UBND ngày 9/12/2009 của UBND TP.HCM về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu Công nghệ cao TP.HCM giai đoạn II.

Văn bản số 2265/KCNC-QHXDMT ngày 31/12/2025 về rà soát và chấp thuận chủ trương Điều chỉnh Quy hoạch tổng mặt bằng Dự án “Dự án đầu tư Nghiên cứu phát triển và Sản xuất Sinh Dược phẩm Mekophar” tại Lô I-9-5, Đường D2, Khu Công nghệ cao, phường Tăng Nhơn Phú (trước là phường Long Thạnh Mỹ, thành phố Thủ Đức) Thành phố Hồ Chí Minh.

III. MỤC TIÊU – TÍNH CHẤT:

1. Mục tiêu:

Xây dựng một cơ sở nghiên cứu - sản xuất để triển khai nghiên cứu, phát triển sản phẩm và sản xuất các sinh - dược phẩm bằng công nghệ sinh học, các loại dược phẩm thế hệ mới, mỹ phẩm, thực phẩm chức năng bằng công nghệ mới, tiên tiến; hoạt động tư vấn quản lý (trừ tư vấn tài chính, kế toán, pháp lý).

Thực hiện quy định để nâng cao hiệu quả của tổ chức quy hoạch kiến trúc cảnh quan để đáp ứng nhu cầu đầu tư, đổi mới và phát triển đô thị trong khu vực.

2. Tính chất:

Là nhà xưởng nghiên cứu- sản xuất để triển khai nghiên cứu, phát triển sản phẩm và sản xuất các sinh - dược phẩm bằng công nghệ sinh học, các loại dược phẩm thế hệ mới, mỹ phẩm, thực phẩm chức năng bằng công nghệ mới, tiên tiến; hoạt động tư vấn quản lý được đầu tư xây dựng tại khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh phường Tăng Nhơn Phú, Thành phố Hồ Chí Minh với kiến trúc và hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, đảm bảo vệ sinh môi trường với đầy đủ tiện ích nhằm phục vụ nhu cầu sản xuất và nghiên cứu.

3. Quy mô:

Giai đoạn đầu:

- Doanh thu: 1.287,9 tỷ đồng/năm ;
- Sản lượng hàng năm gồm: 1.960 mẫu Tế bào gốc; 7.000 sản phẩm chiết tách từ nguồn Plasma; 150 mặt hàng Dược phẩm.

Giai đoạn ổn định:

- Doanh thu: 2.173 tỷ đồng/ năm;
- Sản lượng hàng năm gồm: 9.600 mẫu Tế bào gốc; 15.000 sản phẩm chiết tách từ nguồn Plasma; 200 mặt hàng dược phẩm.

Phần II. CÁC NỘI DUNG CHÍNH CỦA QUY HOẠCH

I. LUẬN CỨ, PHÂN TÍCH VỀ VỊ TRÍ, PHẠM VI QUY HOẠCH VÀ QUY MÔ DIỆN TÍCH LẬP QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG; ĐÁNH GIÁ ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN, HIỆN TRẠNG VÀ MỐI QUAN HỆ CỦA KHU ĐẤT VỚI TỔNG THỂ KIẾN TRÚC CẢNH QUAN, HẠ TẦNG KỸ THUẬT VÀ MÔI TRƯỜNG

1. Phạm vi ranh giới:

1.1. Vị trí:

Khu đất nghiên cứu điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng dự án “Dự án Đầu tư nghiên cứu phát triển và sản xuất sinh – dược phẩm Mekophar” thuộc lô đất I-9-5 Đường D2, Khu Công nghệ cao, Phường Tăng Nhơn Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.2. Phạm vi giới hạn khu đất:

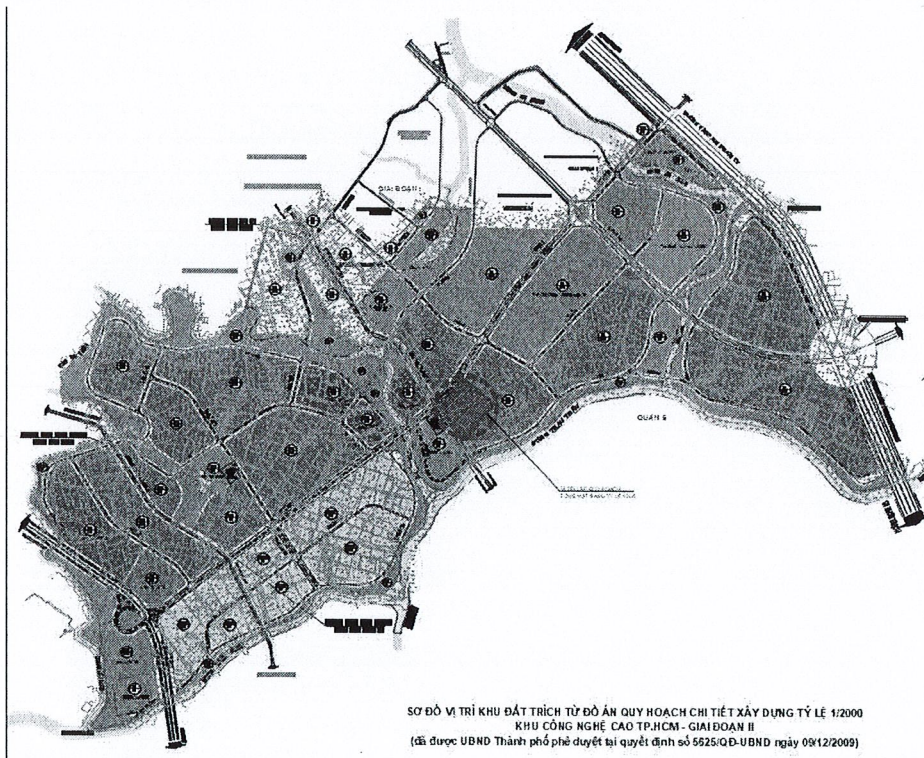
Phía Tây Bắc: giáp với đường D2, Khu công nghệ cao.

Phía Tây Nam: giáp với đường Lã Xuân Oai, Khu công nghệ cao.

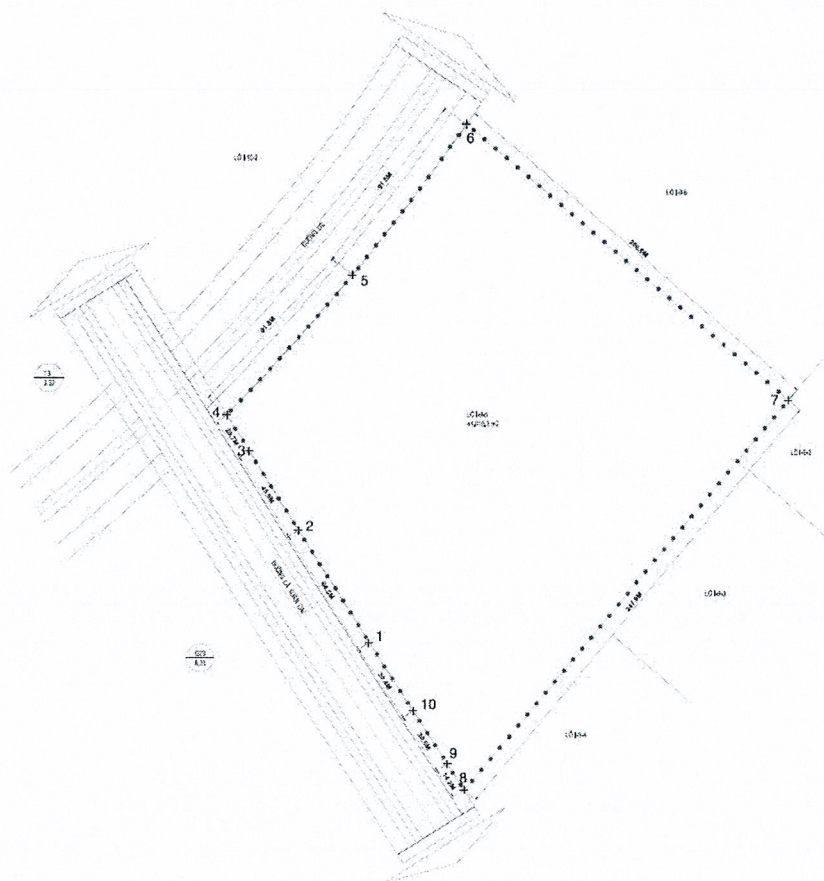
Phía Đông Bắc: giáp lô đất I-9-6, Khu công nghệ cao.

Phía Đông Nam: giáp lô đất I-9-2, I-9-3, I-9-4, Khu công nghệ cao.

Quy mô diện tích: 44.010,3 m²



SƠ ĐỒ VỊ TRÍ KHU ĐẤT TRÍCH TỪ ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1:2000
KHU CÔNG NGHỆ CAO TP.HCM - GIAI ĐOẠN II
(đã được UBND Thành phố phê duyệt tại quyết định số 5625/QĐ-UBND ngày 09/12/2009)



2. Chức năng khu vực lập quy hoạch:

Chức năng của khu vực lập quy hoạch là nhà xưởng nghiên cứu - sản xuất để triển khai nghiên cứu, phát triển sản phẩm và sản xuất các sinh - dược phẩm bằng công nghệ sinh học, các loại dược phẩm thế hệ mới, mỹ phẩm, thực phẩm chức năng bằng công nghệ mới, tiên tiến; hoạt động tư vấn quản lý.

Xây dựng công trình sản xuất công nghệ cao theo hướng kiến trúc bền vững.

3. Điều kiện tự nhiên:

3.1. Địa hình:

Địa hình khu vực quy hoạch thuộc khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh, đã được san nền tương đối bằng phẳng, cao độ nền từ +2,70 đến +3,58.

3.2. Địa chất thủy văn:

Mực nước ngầm tương đối ổn định, việc thay đổi dao động tùy theo thủy triều và theo mùa. Chiều sâu mực nước cách mặt đất từ 0,9m ÷ 1,8m và có tính ăn mòn yếu đối với bê tông.

3.3. Địa chất công trình:

Lớp A (lớp san nền): Cát bụi – cát thô vừa, màu nâu vàng, kết cấu rời.

Lớp 1: Bùn sét, màu xám xanh, trạng thái nhão.

Lớp 2: Sét, màu nâu đỏ-xám trắng-nâu vàng-xám xanh, trạng thái dẻo mềm-dẻo cứng.

Lớp 3A: Á cát, màu xám trắng-xám vàng-nâu đỏ, trạng thái dẻo.

Lớp 3: Á sét-sét, màu nâu vàng-xám trắng-xám xanh, trạng thái dẻo mềm-dẻo cứng.

Lớp 4A: Thấu kính mỏng: Sét, màu xám xanh.

Lớp 4: Cát bụi-cát thô vừa, màu xám vàng-nâu đỏ-xám trắng, kết cấu rời-chặt vừa.

Lớp 5A: Á cát, màu nâu vàng, trạng thái dẻo.

Lớp 5: Sét, màu xám vàng-xám xanh-nâu đỏ, trạng thái dẻo cứng-nửa cứng.

Lớp 6A: Cát mịn-Cát sỏi, màu nâu vàng-xám trắng-nâu đỏ, kết cấu chặt vừa-chặt.

Lớp 6B: Á sét có sạn sỏi, màu nâu đỏ, trạng thái dẻo cứng.

Lớp 6: Á cát, màu nâu vàng-nâu đỏ-xám trắng, trạng thái dẻo.

Lớp 7: Á sét-có sạn sỏi, màu xám vàng, trạng thái nửa cứng-cứng.

3.4. Điều kiện khí tượng:

❖ Gió:

Hướng gió chủ đạo từ tháng 5 đến tháng 9 là hướng Tây Nam, với tần suất 70%, tốc độ khoảng 1,2-1,3m/s. Từ tháng 11 đến tháng 2 năm sau là hướng Đông Bắc có tần suất 60%, với tốc độ khoảng 1,18-1,44m/s. Từ tháng 2 đến tháng 5 có gió Đông Nam. Tốc độ gió trung bình năm là 1,36m/s.

Tốc độ gió tại Trạm Tân Sơn Nhất:

Tháng	Hướng gió khống chế	Tốc độ gió (m/s)	Tỷ lệ lặng gió (%)
1	Đông, Bắc	2,5	8,7
2	Đông Nam	2,8	7,2
3	Đông Nam	3,2	4,2
4	Đông Nam	3,2	4,8
5	Nam	2,7	9,7
6	Tây Nam	3,1	10,0
7	Tây Nam	3,2	8,6
8	Tây, Tây Nam	3,3	7,7
9	Tây	2,9	10,6
10	Tây	2,5	14,4
11	Bắc	2,3	9,7
12	Bắc	2,3	6,5

Nguồn: Phân viện nghiên cứu khí tượng – thủy văn phía Nam

Tần suất hướng gió (%) tại trạm Tân Sơn Nhất:

Tần suất hướng gió (%)								
Bắc	Đông Bắc	Đông	Đông Nam	Nam	Tây Nam	Tây	Tây Bắc	Lặng gió
7,8	4,5	4,4	16,8	13,0	15,1	11,3	6,3	20

❖ **Nhiệt độ:**

Thuộc vùng khí hậu khu vực TP HCM có 2 mùa rõ rệt: Mùa mưa từ tháng 5 -11, mùa khô từ tháng 12 - 4.

- + Nhiệt độ trung bình : 25 - 27°C
- + Nhiệt độ trung bình cao nhất : 29°C
- + Nhiệt độ trung bình thấp nhất : 24°C
- + Nhiệt độ cao nhất trong năm : 40°C
- + Nhiệt độ thấp nhất trong năm : 13,8°C
- + Biên độ dao động nhiệt giữa các ngày và các tháng liên tiếp trong năm: 3-5°C.

Nhiệt độ không khí trung bình tháng tại trạm Tân Sơn Nhất:

Nhiệt độ trung bình tháng (oC)											
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
25,7	26,6	27,8	28,9	28,2	27,4	27,0	27,0	26,7	26,6	26,3	25,7

Nguồn: Phân viện nghiên cứu khí tượng - thủy văn phía Nam.

❖ **Mưa:**

Khu quy hoạch nằm trong vùng chịu ảnh hưởng khí hậu của Thành phố Hồ Chí Minh gồm hai mùa mưa nắng rõ rệt. Mùa nắng (mùa khô) kéo dài từ tháng 12 đến tháng 4 còn mùa mưa từ tháng 5 đến tháng 11. Lượng mưa trung bình khoảng 1.614,3mm/năm.

Lượng mưa trung bình nhiều năm tại các trạm Tân Sơn Nhất và Biên Hòa:

Lượng mưa	Tân Sơn Nhất	Biên Hòa
- Lượng mưa trung bình năm (mm)	1.935	1.614
- Lượng mưa năm cao nhất (mm) năm 1980	2.718	-
- Lượng mưa năm thấp nhất (mm) năm 1958	1.392	-
- Số ngày mưa trung bình (ngày)	159	130

Khoảng 90% lượng mưa hàng năm tập trung vào các tháng mùa mưa (từ tháng 5 đến tháng 11). Trong các tháng mùa mưa lượng mưa trung bình tương đối đồng đều nhau (khoảng 300mm/tháng). Tuy nhiên mưa nhiều vào tháng 9 với lượng mưa khoảng 400mm. Các tháng mùa khô (từ tháng 12 đến tháng 4 năm sau) có lượng mưa nhỏ

(khoảng 50mm/tháng), thậm chí có tháng lượng mưa chỉ khoảng 5mm hoặc hoàn toàn không có mưa.

Lượng mưa các tháng đo tại các trạm Cát Lái và xi măng Hà Tiên:

Trạm	Tháng							
	1	2	3	4	5	6	7	8
Cát Lái	9,0	6,4	3,3	26,4	242,5	250,9	276,3	336,3
XM Hà Tiên	5,5	2,4	2,1	39,5	183	272	290,1	282,4
Trạm					Tổng	Mùa mưa		
	9	10	11	12	H (mm)		%	
Cát Lái	387,2	274,6	187,9	44,7	1.995,5	1.950,4	97,9	
XM Hà Tiên	274,2	255,2	132,0	22,0	1.760,9	1.689,4	95,9	

Nguồn: Phân viện nghiên cứu khí tượng – thủy văn phía Nam

❖ Năng

Theo số liệu điều tra, thời gian có nắng trung bình trong năm là khoảng từ 2.000 đến 2.200 giờ/năm. Hàng ngày có đến 10-13 giờ có nắng (vào mùa khô) và cường độ chiếu sáng vào giữa trưa có thể lên tới 100.000 lux.

Cường độ bức xạ trực tiếp: vào tháng 2, 3 là 0,72 – 0,79 cal/cm².phút, tháng 6 - 12 có thể đạt 0,42 – 0,46 cal/cm².phút vào giờ giữa trưa.

Bức xạ tổng cộng trung bình ngày tại thành phố Hồ Chí Minh:

(tại trạm Tân Sơn Nhất)

Bức xạ tổng cộng trung bình ngày của các tháng trong năm (calo/cm ²)											
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
343,6	401,3	449,1	428,2	354,2	371,5	368,5	384,5	344,5	337,3	324,8	334,1

Nguồn: Phân viện nghiên cứu khí tượng – thủy văn phía Nam

4. Điều kiện thủy văn:

Khu quy hoạch có nhiều sông rạch chằng chịt, ăn thông với nhau và chịu ảnh hưởng trực tiếp thủy triều sông Đồng Nai. Chế độ thủy văn của sông Đồng Nai như sau: Mùa nước cao bắt đầu từ tháng 7 và kết thúc vào tháng 11, lượng nước lớn chiếm đến 80% lượng dòng chảy hàng năm. Các tháng có dòng chảy lớn nhất là tháng 8 (795m³/s), 9 (1.710m³/s) và 10 (1.090m³/s). Vào mùa cạn, lượng nước chỉ chiếm 20% lượng dòng chảy cả năm. Các tháng có dòng chảy nhỏ nhất là tháng 3 (51m³/s), 4 (28m³/s) và 5 (38m³/s).

Phía Tây Nam khu quy hoạch có nhánh sông Rạch Chiếc.

Các sông rạch này hiện là hệ thống thoát nước mặt và tạo cảnh quan khu vực nhưng cũng gây nhiều khó khăn cho xây dựng như: chia cắt địa hình, tổ chức giao thông đường bộ.

Do ảnh hưởng của chế độ bán nhật triều nên trong một ngày đêm nước trong các kênh rạch lên xuống hai lần hai đỉnh và hai chân triều không bằng nhau. Thời gian duy trì hai con triều khoảng 24 - 25 giờ. Trong tháng có hai chu kỳ triều, mỗi chu kỳ khoảng 15 ngày, trong một chu kỳ có kỳ nước cường và kỳ nước kém. Kỳ nước cường kéo dài từ 5 - 6 ngày nước lên rất cao và xuống rất thấp, mực nước cao nhất vào các ngày 16, 17 và 1, 2 âm lịch.

Khu vực chịu ảnh hưởng trực tiếp chế độ bán nhật triều không đều trên sông Đồng Nai. Theo các số liệu quan trắc thủy văn tại trạm Biên Hòa, mực nước cao nhất (Hmax) và mực nước thấp nhất (Hmin) tương ứng với các tần suất (P) khác nhau như sau:

P	1%	10%	25%	50%	75%	99%
Hmax	2.19	1.91	1.76	1.60	1.45	1.14
Hmin	-1.30	-1.49	-1.59	-1.70	-1.81	-2.05

Mực nước tính toán trong khu vực lên đến 1,58m.

5. Hiện trạng dân số:

Khu đất dự án thuộc Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh đã có công nhân làm việc trong khu.

6. Hiện trạng sử dụng đất, công trình kiến trúc, cảnh quan:

6.1. Hiện trạng sử dụng đất:

Mặt bằng dự án hiện nay là khu đất đã được xây dựng các công trình giai đoạn I của dự án.

6.2. Hiện trạng công trình kiến trúc cảnh quan:

Khu đất đã được xây dựng giai đoạn I, gồm các công trình, cảnh quan cây xanh, giao thông nội bộ được hoàn thiện 1 phần.

7. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật và môi trường:

7.1. Giao thông:

Hướng Tây Bắc đã có tuyến đường D2 lộ giới 50m;

Hướng Tây Nam đã có tuyến đường Lã Xuân Oai lộ giới 44m.

7.2. Cao độ nền:

Hiện trạng dự án có cao độ nền đường nội bộ trong khu vực quy hoạch đã được xây dựng là +3,5m

7.3. Thoát nước mưa:

Hệ thống thoát nước mặt của Dự án được đấu nối với hệ thống thoát nước chung hiện hữu của Khu Công Nghệ Cao.

7.4. Cấp nước:

Nguồn cấp nước của Dự án sẽ đấu nối với tuyến cấp nước hiện hữu của Khu Công nghệ Cao.

7.5. Thoát nước thải:

Thoát nước thải của Dự án sẽ đấu nối với tuyến thoát nước thải hiện hữu của Khu Công nghệ Cao.

7.6. Cung cấp năng lượng và chiếu sáng:

Nguồn cấp điện của Dự án được cung cấp điện từ mạng lưới điện của quốc gia.

7.7. Viễn thông thụ động:

Trên đường D2, có tuyến cáp quang ngầm đã được Công ty cổ phần hạ tầng viễn thông CMC đầu tư.

7.8. Môi trường:

- Môi trường không khí: theo kết quả quan trắc, chất lượng môi trường không khí vẫn duy trì ở mức ổn định chưa có dấu hiệu ô nhiễm, đạt giới hạn cho phép theo QCVN 05:2013/BTNMT.
- Môi trường đất: theo QCVN 03:2023/BTNMT cho nhóm đất loại 3, các thông số ô nhiễm môi trường đất đều nằm trong giới hạn cho phép.
- Môi trường nước mặt: có dấu hiệu ô nhiễm vượt ngưỡng cho phép theo QCVN 08:2023/BTNMT (bảng 2, cột A).

7.9. Đánh giá chung:

Trong khu đất quy hoạch đã được xây dựng 1 phần. Hệ thống giao thông xung quanh đã xây dựng các tuyến đường D2 (lộ giới 50m) và tuyến đường Lã Xuân Oai (lộ giới 44m), đảm bảo lưu lượng giao thông, thuận lợi cho việc kết nối khu vực quy hoạch với khu vực xung quanh.

Dọc theo tuyến đường đã có hệ thống hạ tầng gồm hệ thống thoát nước mưa, hệ thống cấp nước, thoát nước thải, cấp điện, thông tin liên lạc, thuận lợi cho việc đấu nối hạ tầng vào khu quy hoạch.

Khu vực không bị ảnh hưởng bởi thủy triều và rất thuận lợi cho việc xây dựng đô thị và hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

Khu vực quy hoạch có hệ thống hạ tầng thuận lợi, trên các tuyến đường đã có hạ tầng khung đầy đủ, đáp ứng được nhu cầu sử dụng của khu trong giai đoạn ngắn hạn và dài hạn.

Cần có các giải pháp về bảo vệ môi trường trong quá trình chuẩn bị thực hiện Dự án, trong quá trình thi công xây dựng và trong quá trình vận hành Dự án.

II. CÁC YÊU CẦU, ĐỊNH HƯỚNG TẠI QUY HOẠCH PHÂN KHU HOẶC QUY HOẠCH CHUNG ĐỐI VỚI KHU ĐẤT LẬP QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG

1. Mục tiêu lập quy hoạch:

Xây dựng một cơ sở nghiên cứu- sản xuất để triển khai nghiên cứu, phát triển sản phẩm và sản xuất các sinh - dược phẩm bằng công nghệ sinh học, các loại dược phẩm thế hệ mới, mỹ phẩm, thực phẩm chức năng bằng công nghệ mới, tiên tiến; hoạt động tư vấn quản lý.

Làm cơ sở khoa học, kinh tế, pháp lý để tổ chức các bước tiếp theo về thiết kế và xây dựng công trình. Nâng cao hiệu quả, giá trị sử dụng đất. Tạo ra một môi trường bền vững và thân thiện môi trường.

2. Yêu cầu, định hướng tại quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chung đối với khu đất lập quy hoạch tổng mặt bằng:

2.1. Bảng chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc toàn khu:

BẢNG SO SÁNH CHỨC NĂNG, QUY MÔ VÀ CHỈ TIÊU QUY HOẠCH, KIẾN TRÚC TOÀN KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH

Số TT	Tên chỉ tiêu	Đơn vị	Theo Quyết định số 4581/QĐ-UBND ngày 01/9/2016	Theo Công văn số 653/KCNC-QHXDMT ngày 13/5/2016, Công văn số 1315/KCNC-QHXDMT ngày 05/9/2017	Theo đề xuất điều chỉnh QHXDMT	Ghi chú
I	Chức năng và quy mô					
1	Chức năng sử dụng đất		Khu sản xuất công nghệ cao	Dự án đầu tư nghiên cứu phát triển và sản xuất sinh - dược phẩm Mekophar	Dự án đầu tư nghiên cứu phát triển và sản xuất sinh - dược phẩm Mekophar	Không điều chỉnh
2	Quy mô diện tích	m ²	189.400,00 Được xác định chung cho Lô I-9-5	44.010,30	44.010,30	Không điều chỉnh
3	Quy mô lao động	người	không đề cập	700,00	700,00	Không điều chỉnh
II	Chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc					
1	Chỉ tiêu sử dụng đất	m ² /người	không đề cập	62,87	62,87	
2	Hệ số sử dụng đất	lần	≤ 2,50 Được xác định chung cho Lô I-9-5	0,67	1,04	Điều chỉnh tăng 0,37 lần
3	Mật độ xây dựng	%	≤ 50 Được xác định chung cho Lô I-9-5	22,40	36,31	Điều chỉnh tăng 13,91 %
4		%	≥ 20	20,00	25,83	Điều chỉnh tăng 5,83 %

Số TT	Tên chỉ tiêu	Đơn vị	Theo Quyết định số 4581/QĐ-UBND ngày 01/9/2016	Theo Công văn số 653/KCNC-QHXDMT ngày 13/5/2016, Công văn số 1315/KCNC-QHXDMT ngày 05/9/2017	Theo đề xuất điều chỉnh QHXDMT	Ghi chú
	Tỷ lệ đất cây xanh – thảm cỏ		Được xác định chung cho Lô I-9-5			
5	Tỷ lệ đất giao thông – sân bãi	%	không đề cập	16,30	30,31	Điều chỉnh tăng 14,01 %
6	Diện tích sàn xây dựng tính hệ số sử dụng đất	m ²	không đề cập	Không thể hiện	45.604,41	
7	Diện tích sàn xây dựng không tính hệ số sử dụng đất	m ²	không đề cập	Không thể hiện	3.265,59	
8	Diện tích sàn xây dựng	m ²	không đề cập	29.455,00	48.870,00	Điều chỉnh tăng 19.415,00 m ²
9	Diện tích xây dựng công trình tính mật độ xây dựng	m ²	không đề cập	10.159,00	15.981,94	Điều chỉnh tăng 5.822,94 m ²
10	Diện tích xây dựng công trình không tính mật độ xây dựng	m ²	không đề cập	Không thể hiện	3.320,59	
11	Diện tích xây dựng công trình	m ²	không đề cập	9.947,00	19.302,53	Điều chỉnh tăng 9.355,53 m ²
12	Đất cây xanh - thảm cỏ		không đề cập	8.802,06	11.369,13	Điều chỉnh tăng 2.567,07 m ²

Số TT	Tên chỉ tiêu	Đơn vị	Theo Quyết định số 4581/QĐ-UBND ngày 01/9/2016	Theo Công văn số 653/KCNC-QHXDMT ngày 13/5/2016, Công văn số 1315/KCNC-QHXDMT ngày 05/9/2017	Theo đề xuất điều chỉnh QHXDMT	Ghi chú
13	Đất giao thông - sân bãi	m ²	không đề cập	7.152,70	13.338,64	Điều chỉnh tăng 6.185,94 m ²
14	Khoảng lùi công trình	m	≥7,00	≥7,00	≥7,00	Không điều chỉnh
		m	≥20,00	≥20,00	≥26,45	Điều chỉnh khoảng lùi xây dựng tăng 6,45m
		m	không đề cập	≥5,00	≥7,12	Điều chỉnh khoảng lùi xây dựng tăng 2,12m
		m	không đề cập	≥5,00	≥7,00	Điều chỉnh khoảng lùi xây dựng tăng 2,00m
15	Tầng cao	tầng	≤6,00	4	4	Không điều chỉnh
16	Chiều cao	m	≤25,00	≤25,00	≤25,00	Không điều chỉnh

2.2. Bảng chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc- Giai đoạn I:

BẢNG SO SÁNH CHỨC NĂNG, QUY MÔ VÀ CHỈ TIÊU QUY HOẠCH, KIẾN TRÚC – GIAI ĐOẠN I

Số TT	Tên chỉ tiêu	Đơn vị	Theo Quyết định số 4581/QĐ-UBND ngày 01/9/2016	Theo Công văn số 653/KCNC-QHXDMT ngày 13/5/2016, Công văn số 1315/KCNC-QHXDMT ngày 05/9/2017	Theo đề xuất điều chỉnh QHXDMT	Ghi chú
I	Chức năng và quy mô					
1	Chức năng sử dụng đất		Khu sản xuất công nghệ cao	Dự án đầu tư nghiên cứu phát triển và sản xuất sinh - dược phẩm Mekophar	Dự án đầu tư nghiên cứu phát triển và sản xuất sinh - dược phẩm Mekophar	Không điều chỉnh
2	Quy mô diện tích	m ²	189.400,00 Được xác định chung cho Lô I-9-5	44.010,30	44.010,30	Không điều chỉnh
3	Quy mô lao động	người	không đề cập	700,00	700,00	Không điều chỉnh
II	Chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc					
1	Chỉ tiêu sử dụng đất	m ² /người	không đề cập	Không thể hiện	62,87	
2	Hệ số sử dụng đất	lần	≤ 2,50 Được xác định chung cho Lô I-9-5	Không thể hiện	0,44	
3	Mật độ xây dựng	%	≤ 50	Không thể hiện	17,90	

Số TT	Tên chỉ tiêu	Đơn vị	Theo Quyết định số 4581/QĐ-UBND ngày 01/9/2016	Theo Công văn số 653/KCNC-QHXDMT ngày 13/5/2016, Công văn số 1315/KCNC-QHXDMT ngày 05/9/2017	Theo đề xuất điều chỉnh QHXDMT	Ghi chú
			Được xác định chung cho Lô I-9-5			
4	Tỷ lệ đất cây xanh – thảm cỏ	%	≥ 20	Không thể hiện	18,43	
5	Tỷ lệ đất giao thông – sân bãi	%	Được xác định chung cho Lô I-9-5	Không thể hiện	17,45	
6	Diện tích sàn xây dựng tính hệ số sử dụng đất	m ²	không đề cập	Không thể hiện	19.307,00	
7	Diện tích sàn xây dựng không tính hệ số sử dụng đất	m ²	không đề cập	Không thể hiện	1.136,00	
8	Diện tích sàn xây dựng	m ²	không đề cập	Không thể hiện	20.443,00	
9	Diện tích xây dựng công trình tính mật độ xây dựng	m ²	không đề cập	Không thể hiện	7.878,00	
10	Diện tích xây dựng công trình không tính mật độ xây dựng	m ²	không đề cập	Không thể hiện	1.191,00	

Số TT	Tên chỉ tiêu	Đơn vị	Theo Quyết định số 4581/QĐ-UBND ngày 01/9/2016	Theo Công văn số 653/KCNC-QHXDMT ngày 13/5/2016, Công văn số 1315/KCNC-QHXDMT ngày 05/9/2017	Theo đề xuất điều chỉnh QHXDMT	Ghi chú
11	Diện tích xây dựng công trình	m ²	không đề cập	Không thể hiện	9.069,00	
12	Đất cây xanh - thảm cỏ		không đề cập	Không thể hiện	8.112,75	
13	Đất giao thông - sân bãi	m ²	không đề cập	Không thể hiện	7.680,79	
14	Khoảng lùi công trình	m	≥7,00	≥7,00	≥7,00	Không điều chỉnh
		m	≥20,00	≥20,00	≥26,45	Điều chỉnh khoảng lùi xây dựng tầng 6,45m
		m	không đề cập	≥5,00	≥7,12	Điều chỉnh khoảng lùi xây dựng tầng 2,12m
		m	không đề cập	≥5,00	≥7,00	Điều chỉnh khoảng lùi xây dựng tầng 2,00m
		m	không đề cập	≥5,00	≥7,00	Điều chỉnh khoảng lùi xây dựng tầng 2,00m
15	Tầng cao	tầng	≤6,00	4	4	Không điều chỉnh
16	Chiều cao	m	≤25,00	≤25,00	≤25,00	Không điều chỉnh

2.3. Bảng chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc- Giai đoạn II:

BẢNG SO SÁNH CHỨC NĂNG, QUY MÔ VÀ CHỈ TIÊU QUY HOẠCH, KIẾN TRÚC – GIAI ĐOẠN II

Số TT	Tên chỉ tiêu	Đơn vị	Theo Quyết định số 4581/QĐ-UBND ngày 01/9/2016	Theo Công văn số 653/KCNC-QHXDMT ngày 13/5/2016, Công văn số 1315/KCNC-QHXDMT ngày 05/9/2017	Theo đề xuất điều chỉnh QHXDMT	Ghi chú
I	Chức năng và quy mô					
1	Chức năng sử dụng đất		Khu sản xuất công nghệ cao	Dự án đầu tư nghiên cứu phát triển và sản xuất sinh - được phẩm Mekophar	Dự án đầu tư nghiên cứu phát triển và sản xuất sinh - được phẩm Mekophar	Không điều chỉnh
2	Quy mô diện tích	m ²	189.400,00	44.010,30	44.010,30	Không điều chỉnh
3	Quy mô lao động	người	Được xác định chung cho Lô I-9-5 không đề cập	700,00	700,00	Không điều chỉnh
II	Chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc					
1	Chỉ tiêu sử dụng đất	m ² /người	không đề cập	Không thể hiện	62,87	
2	Hệ số sử dụng đất	lần	≤ 2,50 Được xác định chung cho Lô I-9-5	Không thể hiện	0,60	
3	Mật độ xây dựng	%	≤ 50 Được xác định chung cho Lô I-9-5	Không thể hiện	18,41	

Số TT	Tên chỉ tiêu	Đơn vị	Theo Quyết định số 4581/QĐ-UBND ngày 01/9/2016	Theo Công văn số 653/KCNC-QHXDMT ngày 13/5/2016, Công văn số 1315/KCNC-QHXDMT ngày 05/9/2017	Theo đề xuất điều chỉnh QHXDMT	Ghi chú
4	Tỷ lệ đất cây xanh – thảm cỏ	%	≥ 20 Được xác định chung cho Lô I-9-5	Không thể hiện	7,40	
5	Tỷ lệ đất giao thông – sân bãi	%	không đề cập	Không thể hiện	12,86	
6	Diện tích sàn xây dựng tính hệ số sử dụng đất	m ²	không đề cập	Không thể hiện	26.297,41	
7	Diện tích sàn xây dựng không tính hệ số sử dụng đất	m ²	không đề cập	Không thể hiện	2.129,59	
8	Diện tích sàn xây dựng	m ²	không đề cập	Không thể hiện	28.427,00	
9	Diện tích xây dựng công trình tính mật độ xây dựng	m ²	không đề cập	Không thể hiện	8.103,94	
10	Diện tích xây dựng công trình không tính mật độ xây dựng	m ²	không đề cập	Không thể hiện	2.129,59	
11	Diện tích xây dựng công trình	m ²	không đề cập	Không thể hiện	10.233,53	
12	Đất cây xanh - thảm cỏ		không đề cập	Không thể hiện	3.256,38	
13	Đất giao thông - sân bãi	m ²	không đề cập	Không thể hiện	5.657,85	

Số TT	Tên chỉ tiêu	Đơn vị	Theo Quyết định số 4581/QĐ-UBND ngày 01/9/2016	Theo Công văn số 653/KCNC-QHXDMT ngày 13/5/2016, Công văn số 1315/KCNC-QHXDMT ngày 05/9/2017	Theo đề xuất điều chỉnh QHXDMT	Ghi chú
14	Khoảng lùi công trình	m	$\geq 7,00$	$\geq 7,00$	$\geq 7,00$	Không điều chỉnh
		m	$\geq 20,00$	$\geq 20,00$	$\geq 26,45$	Điều chỉnh khoảng lùi xây dựng tầng 6,45m
		m	không đề cập	$\geq 5,00$	$\geq 7,12$	Điều chỉnh khoảng lùi xây dựng tầng 2,12m
		m	không đề cập	$\geq 5,00$	$\geq 7,00$	Điều chỉnh khoảng lùi xây dựng tầng 2,00m
15	Tầng cao	tầng	$\leq 6,00$	4	4	Không điều chỉnh
16	Chiều cao	m	$\leq 25,00$	$\leq 25,00$	$\leq 25,00$	Không điều chỉnh

2.4. Bảng chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội:

Số TT	Tên chỉ tiêu	Đơn vị	Được duyệt theo Công văn số 653/KCNC-QHXDMMT ngày 13/5/2016, Công văn số 1315/KCNC-QHXDMMT ngày 05/9/2017	Đề xuất điều chỉnh QHXDMMT	Đánh giá
1	Cấp nước	m ³ /ngày đêm	246,46	419,63	Điều chỉnh tăng 173,17 m ³ /ngày đêm
2	Thoát nước thải	m ³ /ngày đêm	210,66	404,03	Điều chỉnh tăng 193,37 m ³ /ngày đêm
3	Quản lý chất thải rắn (CTR)	kg/ngày đêm	5.827	13.920,063	Điều chỉnh tăng 8.093,063 kg/ngày đêm
4	Cấp điện	kVA	5.637,07	14.140,35	Điều chỉnh tăng 8.503,28 kVA

III. PHƯƠNG ÁN TỔ CHỨC KHÔNG GIAN, KIẾN TRÚC CẢNH QUAN; BỐ TRÍ TỔNG MẶT BẰNG CÁC CÔNG TRÌNH; XÁC ĐỊNH CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT, QUY MÔ DIỆN TÍCH, DÂN SỐ, CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT ĐỐI VỚI TỪNG LÔ ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH; PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH HỆ THỐNG CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT TRONG PHẠM VI QUY HOẠCH

1. Tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan:

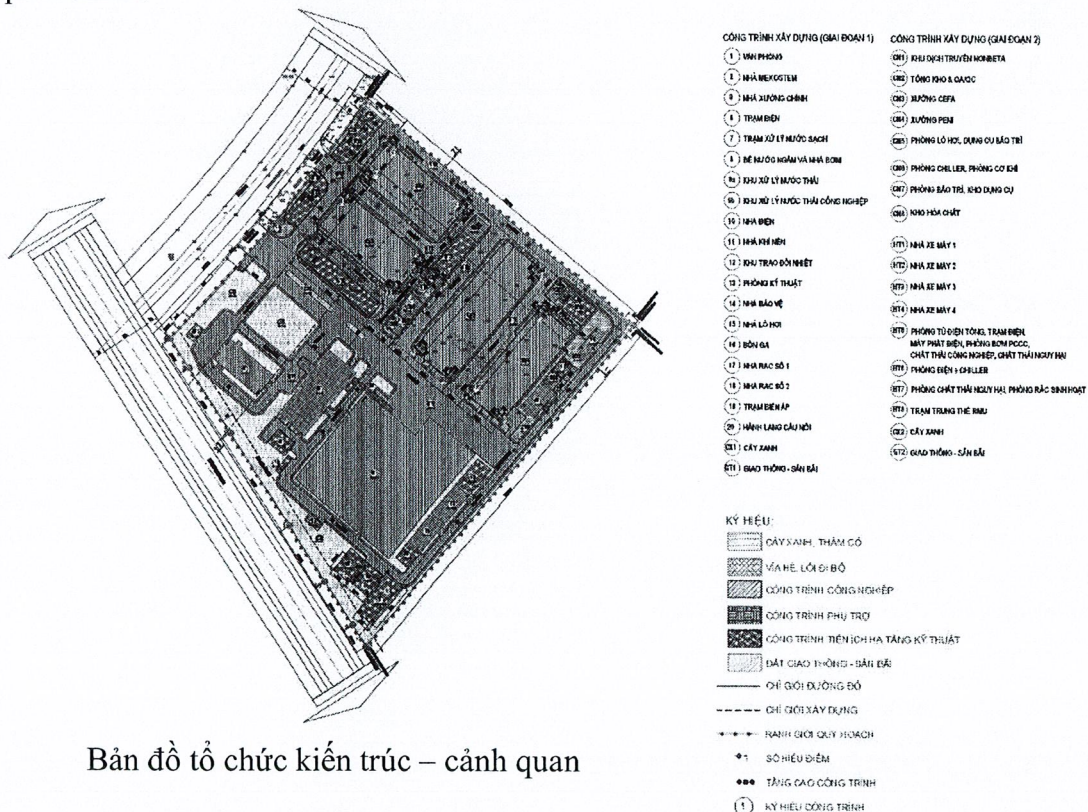
Dự án gồm 4 khối nhà chính:

- Khu dịch truyền Nonbeta (CN1): 4 tầng;
- Tổng kho & QA/QC (CN2): 4 tầng;
- Xưởng Peni (CN3): 4 tầng;
- Xưởng Cefa (CN4): 4 tầng.

Giao thông cơ giới được bố trí xung quanh. Bố trí tạo sự phân bố giao thông hợp lý giữa các khu chức năng trong dự án đồng thời đây cũng là lối giao thông PCCC để đảm bảo khoảng cách tiếp cận công trình theo đúng tiêu chuẩn hiện hành.

2. Các yêu cầu về tổ chức, bảo vệ cảnh quan:

Các công trình kiến trúc phải được quan tâm tu bổ ngoại thất trong suốt quá trình sử dụng để không ảnh hưởng đến cảnh quan chung. Không được phép coi nới ngoài mặt tiền công trình hoặc sử dụng các biển quảng cáo phản cảm, nhất là dọc theo các trục cảnh quan chính.



Bản đồ tổ chức kiến trúc – cảnh quan

3. Quy định việc kiểm soát về kiến trúc, cảnh quan trong khu vực lập quy hoạch:

3.1. Xác định công trình điểm nhấn trong khu vực quy hoạch theo các hướng tầm nhìn:

Điểm nhấn chính khu vực: Công trình chính là công trình nhà xưởng Peni cao 4 tầng nhìn hướng ra đường D2 và công trình nhà xưởng Cefa cao 4 tầng nhìn ra đường D2, với hình thức kiến trúc hiện đại. Công trình này sẽ tạo nên điểm nhận diện hiện đại khi tham gia giao thông qua khu vực dự án.

3.2. Xác định chiều cao xây dựng công trình:

- + Khu dịch truyền Nonbeta (CN1): cao 4 tầng (chiều cao xây dựng 19,50m);
- + Tổng kho & QA/QC (CN2): cao 4 tầng (chiều cao xây dựng 24,80m);
- + Nhà xưởng Peni (CN3): cao 4 tầng (chiều cao xây dựng 19,50m);
- + Nhà xưởng Cefa (CN4): cao 4 tầng (chiều cao xây dựng 19,50m);
- + Phòng lò hơi, dụng cụ bảo trì (CN5): cao 2 tầng (chiều cao xây dựng 10,90m);
- + Phòng chiller, phòng cơ khí (CN6): cao 1 tầng (chiều cao xây dựng 5,20m);
- + Phòng bảo trì, phòng dụng cụ (CN7): cao 2 tầng (chiều cao xây dựng 10,90m);
- + Kho hóa chất (CN8): cao 1 tầng (chiều cao xây dựng 5,30m)
- + Nhà xe máy 1 (HT1): cao 1 tầng (chiều cao xây dựng 4,00m);
- + Nhà xe máy 2 (HT2): cao 1 tầng (chiều cao xây dựng 4,00m);
- + Nhà xe máy 3 (HT3): cao 1 tầng (chiều cao xây dựng 4,00m);
- + Nhà xe máy 4 (HT4): cao 1 tầng (chiều cao xây dựng 4,00m);
- + Nhà tủ điện tổng, trạm điện, máy phát điện, phòng bơm pccc, chất thải công nghiệp, nguy hại (HT5): cao 1 tầng (chiều cao xây dựng 5,20m);
- + Nhà điện + chiller (HT6): cao 1 tầng (chiều cao xây dựng 5,20m);
- + Phòng chất thải nguy hại, phòng rác sinh hoạt (HT7): cao 1 tầng (chiều cao xây dựng 5,30m);
- + Trạm trung thế RMU (HT8): cao 1 tầng (chiều cao xây dựng 3,00m);

3.3. Xác định khoảng lùi công trình trên từng tuyến phố:

Theo quyết định số 4581/QĐ-UBND ngày 01/09/2016:

- + Chỉ giới xây dựng đối với ranh lộ giới đường Lã Xuân Oai: $\geq 7,00\text{m}$.
- + Chỉ giới xây dựng đối với ranh lộ giới đường D2: $\geq 20,00\text{m}$.
- + Chỉ giới xây dựng đối với tường rào giáp lô I-9-6: $\geq 7,12\text{m}$.
- + Chỉ giới xây dựng đối với tường rào giáp lô I-9-2, I-9-3, I-9-4: $\geq 7,00\text{m}$.
- + Ngoài ra, để đảm bảo thông thoáng tầm nhìn, đảm bảo ánh nắng mặt trời chiếu sáng cho cây xanh cảnh quan công trình, đảm bảo hoạt động của các phương tiện

chữa cháy, phương tiện y tế... giữa các công trình đảm bảo khoảng cách theo quy định.

4. Về mặt bằng tổng thể:

4.1. Công trình điểm nhấn, tổ chức không gian, cảnh quan trong khu vực:

Thiết kế với mục tiêu bố trí phân khu chức năng 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.

Phương án quy hoạch chặt chẽ, có sự phối hợp giữa các công trình, hệ thống cây xanh, giao thông tạo thành tổng thể có hệ thống sử dụng hợp lý, hài hòa.

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.

Các công trình cần đáp ứng yêu cầu giao thông một cách linh hoạt và hợp lý, các phương tiện, người lao động tiếp cận công trình một cách thuận lợi.

4.2. Hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình:

Hình thức kiến trúc các công trình trong dự án được thiết kế hiện đại, không nặng nề, phản cảm, tránh phá vỡ cảnh quan chung của toàn khu.

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 vực lập quy hoạch.

Khuyến khích sử dụng các vật liệu xây dựng tại địa phương.

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

5. Về hệ thống cây xanh:

5.1. Chỉ tiêu cây xanh:

Cây xanh là một phần không thể thiếu trong việc tạo lập kiến trúc cảnh quan và tô điểm cho các công trình kiến trúc. Ngoài việc tạo lập kiến trúc cảnh quan, cây xanh góp phần rất quan trọng trong việc điều hòa vi khí hậu.

Biết và hiểu rõ vai trò của cây xanh, nên việc bố trí tổ chức hệ thống cây xanh trong khu vực lập dự án được chú trọng.

Dự án có diện tích cây xanh 11.369,13 m² chiếm tỷ lệ 25,83 %.

5.2. Nguyên tắc, yêu cầu về quy hoạch cây xanh:

Tỷ lệ đất trồng cây xanh trong khu vực dự án không thấp hơn các Quy định đã được xác lập trong Tiêu chuẩn, Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam, khuyến khích tạo lập hệ thống cây xanh lớn hơn theo Quy định.

Ngoài ra, việc trồng cây xanh không được làm ảnh hưởng đến an toàn giao thông, không làm hư hại móng nhà và các công trình ngầm, không gây nguy hiểm (cây dễ gãy, đổ...). Các loại cây có lá không có tính bắt lửa, dễ cháy...

Không ảnh hưởng đến vệ sinh môi trường (không trồng các loại cây tiết ra các chất độc hoặc hấp dẫn côn trùng). Khuyến khích trồng các loại cây đảm bảo được môi trường sinh thái, có màu sắc hài hòa, sinh động tạo nét đặc trưng cho khu vực.

Việc trồng và lựa chọn chủng loại cây phù hợp về điều kiện tự nhiên cũng như khí hậu của khu vực lập quy hoạch. Ưu tiên những loại cây phù hợp với điều kiện khí hậu ở khu vực lập quy hoạch.

Đảm bảo tầm nhìn cho các tuyến đường, khai thác cảnh quan một cách tối đa, tạo tầm nhìn đẹp và điểm nhấn kiến trúc trong khu vực lập quy hoạch.

5.3. Quy hoạch cây xanh trong khu vực:

❖ Vị trí trồng cây xanh:

Tại các vị trí giáp công trình, phân luồng giao thông: trồng cây, hoa tầm thấp.

Tại vị trí tiếp giáp dọc đường đối ngoại trồng cây tầm cao, tán rộng.

Chủng loại cây xanh:

Cỏ phủ mặt: Cỏ lá gừng, cỏ Nhung Nhật...

Cây hoa tầm thấp: trồng cây Ấc ó, cây Tùng tháp, ...

Cây tầm cao lấy bóng mát: cây Sao đen, cây Bằng Đài Loan, ...

Đối với loại cỏ, hoa trang trí tầm thấp, cây tầm cao lấy bóng mát tiêu chí lựa chọn, ưu tiên cây trồng thích hợp khí hậu miền Nam, dễ chăm sóc và thay thế.

❖ Bố trí cây xanh:

Cây Ấc ó, cây Tùng Tháp...trồng ven tất cả các vỉa hè, luôn phân chia giao thông kết hợp hoa trang trí theo mùa.

Cây Sao đen, cây Bằng Đài Loan...trồng dọc hàng rào không ảnh hưởng đến giao thông, khoảng cách trồng từ 5-10m/1 cây.

6. Về hệ thống giao thông:

Đảm bảo tầm nhìn cho các phương tiện giao thông khi ra vào giao lộ.

Độ dốc ngang đường đảm bảo cho việc thoát nước được nhanh chóng.

Độ dốc dọc đường thiết kế đảm bảo cho việc đi lại an toàn và thoát nước mưa.

Kết cấu đường đảm bảo kết cấu ổn định khi xe có tải trọng lớn lưu thông và đậu, đỗ khi xuất, nhập hàng hóa.

Nguyên tắc quản lý lộ giới cần tuân thủ các điều sau:

- + Không được xây dựng hoặc bố trí công trình kiến trúc.

- + Không được trồng cây bóng mát.
- + Không được trồng cây bụi cao lớn hơn 1m.
- + Không được đỗ xe ô tô.

7. Quy mô lao động toàn dự án: dự kiến khoảng 700 người

8. Bảng cơ cấu sử dụng đất:

8.1. Bảng cơ cấu sử dụng đất toàn khu:

BẢNG SO SÁNH CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT TRONG KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH TRƯỚC VÀ SAU ĐIỀU CHỈNH

Số TT	Loại đất	Theo Công văn số 653/KCNC-QHXDMT ngày 13/5/2016, Công văn số 1315/KCNC-QHXDMT ngày 05/9/2017			Theo đề xuất điều chỉnh QHXDMT			Ghi chú
		Diện tích xây dựng (m ²)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)	Diện tích xây dựng (m ²)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)	
		Quy mô lao động: 700 người			Quy mô lao động: 700 người			
A	ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH	9.069,00	20,61	12,96	19.302,53	43,86	27,57	Điều chỉnh tăng diện tích xây dựng 10.233,53m ² ; tăng tỷ lệ 23,25%; tăng chỉ tiêu 14,62m ² /người.
1	Hạng mục công trình xây dựng	7.933,00	18,03	11,33	15.981,94	36,31	22,83	
2	Hạng mục tiện ích hạ tầng kỹ thuật	1.136,00	2,58	1,62	3.320,59	7,55	4,74	
B	ĐẤT CÂY XANH - THẨM CỎ	8.112,75	18,43	11,59	11.369,13	25,83	16,24	Điều chỉnh tăng diện tích xây dựng 3.256,38m ² ; tăng tỷ lệ 7,40%; tăng chỉ tiêu 4,65m ² /người.
1	Cây xanh - thảm cỏ	6.797,79	15,45	9,71	8.358,13	18,99	11,94	
2	Thảm cỏ kết hợp lối dạo bộ	1.314,96	2,99	1,88	3.011,00	6,84	4,30	

C ĐẤT GIAO THÔNG - SÂN BÃI		7.680,79	17,45	10,97	13.338,64	30,31	19,06	Điều chỉnh tăng diện tích xây dựng 5.657,85m ² ; tăng tỷ lệ 12,86%; tăng chỉ tiêu 8,09m ² /người.
1	Giao thông nội bộ	7.680,79	17,45	10,97	13.338,64	30,31	19,06	
D ĐẤT GIAI ĐOẠN II		19.147,76	43,51	27,35	19.147,76	43,51	27,35	Đất giai đoạn II theo Công văn số 1315/KCNC-QHXDMT ngày 05/9/2017
1	Hạng mục công trình xây dựng				10.233,53	23,25	14,61	
2	Hạng mục tiện ích hạ tầng kỹ thuật				2.129,59	4,84	3,04	
TỔNG CỘNG		44.010,30	100,00	62,87	44.010,30	100,00	62,87	Không điều chỉnh

8.2. Bảng cơ cấu sử dụng đất- Giai đoạn I:

BẢNG CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT GIAI ĐOẠN I

Số TT	Loại đất	Theo Công văn số 653/KCNC-QHXDMT ngày 13/5/2016, Công văn số 1315/KCNC-QHXDMT ngày 05/9/2017			Theo đề xuất điều chỉnh QHXDMT			Ghi chú
		Diện tích xây dựng (m ²)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)	Diện tích xây dựng (m ²)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)	
		Không thể hiện			Quy mô lao động: 700 người			
A	ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH	Không thể hiện			9.069,00	20,61	12,95	
1	Hạng mục công trình xây dựng	Không thể hiện			7.933,00	18,03	11,33	
2	Hạng mục tiện ích hạ tầng kỹ thuật	Không thể hiện			1.136,00	2,58	1,62	
B	ĐẤT CÂY XANH - THẨM CỎ	Không thể hiện			8.112,75	18,43	11,59	
1	Cây xanh - thảm cỏ	Không thể hiện			6.797,79	15,45	9,71	
2	Thảm cỏ kết hợp lối dạo bộ	Không thể hiện			1.314,96	2,99	1,88	
C	ĐẤT GIAO THÔNG - SÂN BÀI	Không thể hiện			7.680,79	17,45	10,97	
1	Giao thông nội bộ	Không thể hiện			7.680,79	17,45	10,97	
D	ĐẤT GIAI ĐOẠN I (A+B+C)	Không thể hiện			24.862,54	56,49	35,52	
E	ĐẤT GIAI ĐOẠN II	Không thể hiện			19.147,76	43,51	27,35	Đất giai đoạn II theo Công văn số 1315/KCNC-QHXDMT ngày 05/9/2017
	TỔNG CỘNG (D+E)	Không thể hiện			44.010,30	100,00	62,87	

8.1. Bảng cơ cấu sử dụng đất- Giai đoạn II:

BẢNG CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT GIAI ĐOẠN II

Số TT	Loại đất	Theo Công văn số 653/KCNC-QHXDMT ngày 13/5/2016, Công văn số 1315/KCNC-QHXDMT ngày 05/9/2017			Theo đề xuất điều chỉnh QHXDMT			Ghi chú
		Diện tích xây dựng (m ²)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)	Diện tích xây dựng (m ²)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)	
		Không thể hiện			Quy mô lao động: 700 người			
A	ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH	Không thể hiện			10.233,53	23,25	14,62	
1	Hạng mục công trình xây dựng	Không thể hiện			8.103,94	18,41	11,58	
2	Hạng mục tiện ích hạ tầng kỹ thuật	Không thể hiện			2.129,59	4,84	3,04	
B	ĐẤT CÂY XANH - THẨM CỎ	Không thể hiện			3.256,38	7,39	4,65	
1	Cây xanh - thảm cỏ	Không thể hiện			1.560,34	3,55	2,23	
2	Thảm cỏ kết hợp lối dạo bộ	Không thể hiện			1.696,04	3,85	2,42	
C	ĐẤT GIAO THÔNG - SÂN BÀI	Không thể hiện			5.657,85	12,86	8,08	
1	Giao thông nội bộ	Không thể hiện			5.657,85	12,86	8,08	
D	ĐẤT GIAI ĐOẠN II (A+B+C)	Không thể hiện			19.147,76	43,51	27,35	Đất giai đoạn II theo Công văn số 1315/KCNC-QHXDMT ngày 05/9/2017

Số TT	Loại đất	Theo Công văn số 653/KCNC-QHXDMT ngày 13/5/2016, Công văn số 1315/KCNC-QHXDMT ngày 05/9/2017			Theo đề xuất điều chỉnh QHXDMT			Ghi chú
		Diện tích xây dựng (m ²)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)	Diện tích xây dựng (m ²)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)	
		Không thể hiện			Quy mô lao động: 700 người			
		Không thể hiện			Không thể hiện			
E	ĐẤT GIAI ĐOẠN I	Không thể hiện			24.862,54	56,49	35,52	
	TỔNG CỘNG (D+E)	Không thể hiện			44.010,30	100,00	62,87	

9. Bảng thống kê các hạng mục công trình xây dựng trong khu vực quy hoạch:

9.1. Bảng thống kê các hạng mục công trình xây dựng toàn khu:

BẢNG SO SÁNH HẠNG MỤC CÔNG TRÌNH TRONG KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH TRƯỚC VÀ SAU ĐIỀU CHỈNH

Số TT	Tên hạng mục công trình	Ký hiệu	Theo Công văn số 653/KCNC-QHXDMT ngày 13/5/2016, Công văn số 1315/KCNC-QHXDMT ngày 05/9/2017										Theo đề xuất điều chỉnh QHXDMT						Ghi chú
			Diện tích xây dựng (m ²)	Diện tích xây dựng có tính MBXD (m ²)	Diện tích xây dựng không tính MBXD (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 ²)	Diện tích xây dựng có tính MBXD (m ²)	Diện tích xây dựng không tính MBXD (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 ²)						
A	ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH GIAI ĐOẠN I VÀ GIAI ĐOẠN II											15,981,94	3,320,59	48,870,00	45,604,41	3,265,59			
I	ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH GIAI ĐOẠN I		9,069,00	7,878,00	1,191,00	20,443,00	19,307,00	1,136,00				7,878,00	1,191,00	20,443,00	19,307,00	1,136,00			
I	Hạng mục công trình xây dựng		7,933,00	7,878,00		19,307,00	19,307,00					7,878,00		19,307,00	19,307,00				
1.1	Văn phòng	1	983,00	983,00		3,932,00	3,932,00			4/18,3	983,00	983,00		3,932,00	3,932,00		4/18,3		
1.2	Nhà mekostem	2	509,00	509,00		1,527,00	1,527,00			3/18,3	509,00	509,00		1,527,00	1,527,00		3/18,3		
1.3	Nhà xưởng chính	3	5,349,00	5,349,00		12,756,00	12,756,00			4/25	5,349,00	5,349,00		12,756,00	12,756,00		4/25		
1.4	Nhà khí nén	11	220,00	220,00		220,00	220,00			1/4	220,00	220,00		220,00	220,00		1/4		
1.5	Khu trao đổi nhiệt	12	220,00	220,00		220,00	220,00			1/5,0	220,00	220,00		220,00	220,00		1/5,0		
1.6	Phòng kỹ thuật	13	200,00	200,00		200,00	200,00			1/5,0	200,00	200,00		200,00	200,00		1/5,0		
1.7	Nhà bảo vệ	14	55,00		55,00	55,00	55,00			1/3,0	55,00		55,00	55,00	55,00		1/3,0		
1.8	Nhà lò hơi	15	200,00	200,00		200,00	200,00			1/5,0	200,00	200,00		200,00	200,00		1/5,0		
1.9	Bồn ga	16	103,00	103,00		103,00	103,00			1/2,0	103,00	103,00		103,00	103,00		1/2,0		
1.10	Hành lang cầu nối	20	94,00	94,00		94,00	94,00				94,00	94,00		94,00	94,00				
2	Hạng mục tiện ích hạ tầng kỹ thuật		1,136,00		1,136,00	1,136,00		1,136,00			1,136,00		1,136,00	1,136,00		1,136,00			
2.1	Nhà xe máy	4																Điều chỉnh giảm diện tích xây dựng 674 m2 ở giai đoạn I, tăng diện tích đất giai đoạn II	

Số TT	Tên hạng mục công trình	Ký hiệu	Theo Công văn số 653/KCNC-QHXDMT ngày 13/5/2016, Công văn số 1315/KCNC-QHXDMT ngày 05/9/2017									Theo đề xuất điều chỉnh QHXDMT							Ghi chú
			Diện tích xây dựng (m ²)	Diện tích xây dựng có tính MBXD (m ²)	Diện tích xây dựng không tính MBXD (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 ²)	Diện tích xây dựng (m ²)	Diện tích xây dựng có tính MBXD (m ²)	Diện tích xây dựng không tính MBXD (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 ²)					
2.2	Nhà xe hơi	5														Điều chỉnh giảm diện tích xây dựng 66 m ² ở giai đoạn I, tăng diện tích đất giai đoạn II			
2.3	Trạm điện	6	130,00		130,00	130,00				130,00			130,00			130,00	1/5,0		
2.4	Trạm xử lý nước sạch	7																	
2.5	Bể nước ngầm và nhà bơm	8	348,00		348,00	348,00							348,00			348,00	1/4,0		
2.6	Khu xử lý nước thải	9a	181,00		181,00	181,00							181,00			181,00	1/3,5		
2.7	Khu xử lý nước thải công nghiệp	9b	214,00		214,00	214,00							214,00			214,00	1/3,4		
2.8	Nhà điện	10	120,00		120,00	120,00							120,00			120,00	1/5,0		
2.9	Nhà rác số 1	17	50,00		50,00	50,00							50,00			50,00	1/4,0		
2.10	Nhà rác số 2	18	36,00		36,00	36,00							36,00			36,00	1/4,0		
2.11	Trạm biến áp	19	57,00		57,00	57,00							57,00			57,00	1/2,0		
II	ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH GIAI ĐOẠN II												10.233,53	8.103,94	2.129,59	28.427,00	26.297,41		
I	Hạng mục công trình xây dựng																		
1.1	Khu dịch truyền Nonbeta	CN1										1.734,00				5.930,95	4/19,5		
	Tầng 1															1.734,00			
	Kỹ thuật tầng 1															1.119,54			
	Tầng 2															1.734,00			
	Kỹ thuật tầng 2															1.343,41			
1.2	Tổng kho & QA/Qc	CN2														8.401,51	4/24,8		
	Tầng 1															2.439,50			
	Kỹ thuật tầng 1															163,59			
	Tầng 2															2.439,50			
	Kỹ thuật tầng 2															163,59			

Số TT	Tên hạng mục công trình	Ký hiệu	Theo Công văn số 653/KCNC-QHXDMT ngày 13/5/2016, Công văn số 1315/KCNC-QHXDMT ngày 05/9/2017								Theo đề xuất điều chỉnh QHXDMT						Ghi chú
			Diện tích xây dựng (m²)	Diện tích xây dựng có tính MBXD (m²)	Diện tích xây dựng không tính MBXD (m²)	Diện tích sân (m²)	Diện tích sân có tính HSSDD (m²)	Diện tích sân không tính HSSDD (m²)	Tầng cao (tầng)/Chiều cao tối đa (m²)	Diện tích xây dựng có tính MBXD (m²)	Diện tích sân (m²)	Diện tích sân có tính HSSDD (m²)	Diện tích sân không tính HSSDD (m²)	Tầng cao (tầng)/Chiều cao tối đa (m²)			
	Tầng 3												2.417,76	2.417,76			
	Tầng 4												777,57	777,57			
1.3	Xưởng Cefa	CN3							1.650,00	1.650,00			5.292,19	5.292,19	4/19,5	Xây dựng mới	
	Tầng 1												1.650,00	1.650,00			
	Kỹ thuật tầng 1												773,31	773,31			
	Tầng 2												1.650,00	1.650,00			
	Kỹ thuật tầng 2												1.218,88	1.218,88			
1.4	Xưởng Peni	CN4							1.650,00	1.650,00			5.256,93	5.256,93	4/19,5	Xây dựng mới	
	Tầng 1												1.650,00	1.650,00			
	Kỹ thuật tầng 1												770,50	770,50			
	Tầng 2												1.650,00	1.650,00			
	Kỹ thuật tầng 2												1.186,43	1.186,43			
1.5	Phòng lò hơi, dụng cụ bảo trì	CN5							267,36	267,36			862,86	862,86	2/10,9	Xây dựng mới	
	Tầng 1												267,36	267,36			
	Tầng 2												595,50	595,50			
1.6	Phòng chiller, phòng cơ khí	CN6							205,00	205,00			205,00	205,00	1/5,2	Xây dựng mới	
1.7	Phòng bảo trì, phòng dụng cụ	CN7							89,44	89,44			279,33	279,33	2/10,9	Xây dựng mới	
	Tầng 1												89,44	89,44			
	Tầng 2												189,89	189,89			
1.8	Kho hóa chất	CN8							68,64	68,64			68,64	68,64	1/5,3	Xây dựng mới	
2	Hạng mục tiện ích hạ tầng kỹ thuật								2.129,59				2.129,59	2.129,59			
2.1	Nhà xe máy 1	HT1							584,01	584,01			584,01	584,01	1/4,0	Xây dựng mới	
2.2	Nhà xe máy 2	HT2							327,07	327,07			327,07	327,07	1/4,0	Xây dựng mới	
2.3	Nhà xe máy 3	HT3							328,23	328,23			328,23	328,23	1/4,0	Xây dựng mới	
2.4	Nhà xe máy 4	HT4							129,24	129,24			129,24	129,24	1/4,0	Xây dựng mới	
2.5	Tủ điện tổng, trạm điện, máy phát điện, phòng bơm pecc	HT5							371,64	371,64			371,64	371,64	1/5,2	Xây dựng mới	
2.6	Phòng điện + chiller	HT6							288,96	288,96			288,96	288,96	1/5,2	Xây dựng mới	
2.7	Phòng chất thải nguy hại, phòng rác sinh hoạt	HT7							76,44	76,44			76,44	76,44	1/5,3	Xây dựng mới	

Số TT	Tên hạng mục công trình	Ký hiệu	Theo Công văn số 653/KCNC-QHXDMT ngày 13/5/2016, Công văn số 1315/KCNC-QHXDMT ngày 05/9/2017								Theo đề xuất điều chỉnh QHXDMT						Ghi chú
			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 ²)	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 ²)	
2.8	Trạm trung thế RMU	HT8							24,00		24,00				24,00	1/3,0	Xây dựng mới
B	ĐẤT CÂY XANH - THÂM CỎ GIAI ĐOẠN I VÀ GIAI ĐOẠN II		8.112,75						11.369,13								Điều chỉnh tăng diện tích xây dựng 3.256,38 m ²
1	Cây xanh - thảm cỏ (Cây xanh)		6.797,79						8.358,13								Điều chỉnh tăng diện tích xây dựng 1.560,34 m ²
1.1	Cây xanh - thảm cỏ giai đoạn I	CX1	6.797,79														
1.2	Cây xanh - thảm cỏ giai đoạn II	CX2							1.560,34								Xây dựng mới
2	Thảm cỏ kết hợp lối dạo bộ		1.314,96						3.011,00								Điều chỉnh tăng diện tích xây dựng 1.696,04 m ²
2.1	Thảm cỏ kết hợp lối dạo bộ giai đoạn I	L1	1.314,96														
2.2	Thảm cỏ kết hợp lối dạo bộ giai đoạn II	L2							1.696,04								Xây dựng mới
C	ĐẤT GIAO THÔNG - SÂN BÀI	GT	7.680,79						13.338,64								Điều chỉnh tăng diện tích xây dựng 5.657,85 m ²
1	Giao thông nội bộ		7.680,79						13.338,64								
1.1	Đường N1		574,28						574,28								
1.2	Đường N2		895,32						895,32								
1.3	Đường N3		368,35						368,35								
1.4	Đường N4		746,16						746,16								
1.5	Đường D1		482,92						482,92								
1.6	Đường D2		185,96						185,96								
1.7	Đường D3		3.505,18						3.505,18								
1.8	Đường D4								501,62								Xây dựng mới
1.9	Đường D5								473,36								Xây dựng mới

Số TT	Tên hạng mục công trình	Ký hiệu	Theo Công văn số 653/KCNC-QHXDMT ngày 13/5/2016, Công văn số 1315/KCNC-QHXDMT ngày 05/9/2017								Theo đề xuất điều chỉnh QHXDMT						Ghi chú
			Diện tích xây dựng có tính MĐXD (m ²)	Diện tích xây dựng không tính MĐXD (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 ²)	Diện tích xây dựng có tính MĐXD (m ²)	Diện tích xây dựng không tính MĐXD (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 ²)					
1.10	Đường D6								1.141,35							Xây dựng mới	
1.11	Đường D7								113,72							Xây dựng mới	
1.12	Đường N5								648,20							Xây dựng mới	
1.13	Đường N6								366,70							Xây dựng mới	
1.14	Đường N7								838,16							Xây dựng mới	
1.15	Đường N8								849,44							Xây dựng mới	
1.16	Diện tích bù trừ giao nhau		922.62						1.647,92							Điều chỉnh tăng diện tích xây dựng 725,30 m2	
D	ĐẤT GIAI ĐOẠN II		19.147.76													Đất giai đoạn II theo Công văn số 1315/KCNC-QHXDMT ngày 05/9/2017	
	TỔNG CỘNG (A+B+C+D)		44.010.30						44.010,30								
HSSDD (lần)			0.67						HSSDD (lần)						1.04		
Mất độ xây dựng (%)			22.40						Mất độ xây dựng (%)						36.31		

BẢNG HẠNG MỤC CÔNG TRÌNH TRONG KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH – GIAI ĐOẠN I

Số TT	Tên hạng mục công trình	Ký hiệu	Theo Công văn số 653/KCNC-QHXDMT ngày 13/5/2016, Công văn số 1315/KCNC-QHXDMT ngày 05/9/2017								Theo đề xuất điều chỉnh QHXDMT						Ghi chú
			Diện tích xây dựng (m ²)	Diện tích xây dựng có tính MBXD (m ²)	Diện tích xây dựng không tính MBXD (m ²)	Diện tích sản có tính HSSDD (m ²)	Diện tích sản không tính HSSDD (m ²)	Tầng cao (tầng)/Chiều cao tối đa (m)	Diện tích xây dựng có tính MBXD (m ²)	Diện tích xây dựng không tính MBXD (m ²)	Diện tích sản có tính HSSDD (m ²)	Diện tích sản không tính HSSDD (m ²)	Tầng cao (tầng)/Chiều cao tối đa (m)				
A	ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH		9.069,00	7.878,00	1.191,00	20.443,00	19.307,00	1.136,00		không thể hiện							
1	Hạng mục công trình xây dựng		7.933,00	7.878,00		19.307,00	19.307,00			không thể hiện							
1.1	Văn phòng	1	983,00	983,00		3.932,00	3.932,00		4/18,3	không thể hiện							
1.2	Nhà mekostem	2	509,00	509,00		1.527,00	1.527,00		3/18,3	không thể hiện							
1.3	Nhà xưởng chính	3	5.349,00	5.349,00		12.756,00	12.756,00		4/25	không thể hiện							
1.6	Nhà khí nén	11	220,00	220,00		220,00	220,00		1/5,0	không thể hiện							
1.7	Khu trao đổi nhiệt	12	220,00	220,00		220,00	220,00		1/5,0	không thể hiện							
1.8	Phòng kỹ thuật	13	200,00	200,00		200,00	200,00		1/5,0	không thể hiện							
1.9	Nhà bảo vệ	14	55,00		55,00	55,00	55,00		1/3,0	không thể hiện							
1.10	Nhà lò hơi	15	200,00	200,00		200,00	200,00		1/5,0	không thể hiện							
1.11	Bồn ga	16	103,00	103,00		103,00	103,00		1/2,0	không thể hiện							
1.12	Hành lang cầu nối	20	94,00	94,00		94,00	94,00			không thể hiện							
2	Hạng mục tiện ích hạ tầng kỹ thuật		1.136,00		1.136,00	1.136,00		1.136,00		không thể hiện							
2.1	Nhà xe máy	4								không thể hiện						Điều chỉnh giảm diện tích xây dựng 674 m2 ở giai đoạn I, tăng diện tích đất giai đoạn II	
2.2	Nhà xe hơi	5								không thể hiện						Điều chỉnh giảm diện tích xây dựng 66 m2 ở giai đoạn I, tăng diện tích đất giai đoạn II	
2.3	Trạm điện	6	130,00		130,00	130,00		130,00	1/5,0	không thể hiện						Điều chỉnh giảm 138m2, giai đoạn I không xây dựng	
2.4	Trạm xử lý nước sạch	7								không thể hiện							

Số TT	Tên hạng mục công trình	Ký hiệu	Theo Công văn số 653/KCNC-QHXDMT ngày 13/5/2016, Công văn số 1315/KCNC-QHXDMT ngày 05/9/2017										Theo đề xuất điều chỉnh QHXDMT					Ghi chú
			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 sản (m ²)	Diện tích sản có tính HSSĐĐ (m ²)	Diện tích sản không tính HSSĐĐ (m ²)	Tầng cao (tầng)/Chiều cao tối đa (m)	Diện tích xây dựng có tính MĐXD (m ²)	Diện tích sản không tính HSSĐĐ (m ²)	Diện tích sản có tính HSSĐĐ (m ²)	Diện tích sản không tính HSSĐĐ (m ²)	Tầng cao (tầng)/Chiều cao tối đa (m)				
2.5	Bể nước ngầm và nhà bơm	8	348,00		348,00	348,00			348,00	348,00		1/4,0			không thể hiện			
2.6	Khu xử lý nước thải	9a	181,00		181,00	181,00			181,00	181,00		1/3,5			không thể hiện			
2.7	Khu xử lý nước thải công nghiệp	9b	214,00		214,00	214,00			214,00	214,00		1/3,4			không thể hiện			
2.8	Nhà điện	10	120,00		120,00	120,00			120,00	120,00		1/5,0			không thể hiện			
2.9	Nhà rác số 1	17	50,00		50,00	50,00			50,00	50,00		1/4,0			không thể hiện			
2.10	Nhà rác số 2	18	36,00		36,00	36,00			36,00	36,00		1/4,0			không thể hiện			
2.11	Trạm biến áp	19	57,00		57,00	57,00			57,00	57,00		1/2,0			không thể hiện			
B	ĐẤT CÂY XANH - THẨM CỎ		8.112,75												không thể hiện			
1	Cây xanh - thảm cỏ (Cây xanh)														không thể hiện			
1.1	Cây xanh - thảm cỏ	CX1	6.797,79												không thể hiện			
2	Thảm cỏ kết hợp lối dạo bộ														không thể hiện			
2.1	Thảm cỏ kết hợp lối dạo bộ	L1	1.314,96												không thể hiện			
C	ĐẤT GIAO THÔNG - SÂN BÀI		7.680,79												không thể hiện			
1	Giao thông nội bộ		7.680,79												không thể hiện			
1.1	Đường N1		574,28												không thể hiện			
1.2	Đường N2		895,32												không thể hiện			
1.3	Đường N3		368,35												không thể hiện			
1.4	Đường N4		746,16												không thể hiện			
1.5	Đường D1		482,92												không thể hiện			
1.6	Đường D2		185,96												không thể hiện			
1.7	Đường D3		3.505,18												không thể hiện			
1.8	Diện tích bù trừ giao nhau		922,62												không thể hiện			
D	ĐẤT GIAI ĐOẠN I (A+B+C)		24.862,54												không thể hiện			
E	ĐẤT GIAI ĐOẠN II		19.147,76												không thể hiện	Đất giai đoạn II theo Công văn số 1315/KCNC-QHXDMT ngày 05/9/2017		
F	TỔNG CỘNG (D+E)		44.010,30												không thể hiện			

BẢNG HẠNG MỤC CÔNG TRÌNH TRONG KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH – GIAI ĐOẠN II

Số TT	Tên hạng mục công trình	Ký hiệu	Theo Công văn số 663/KCNC-QHXDMT ngày 13/5/2016, Công văn số 1315/KCNC-QHXDMT ngày 05/9/2017								Theo đề xuất điều chỉnh QHXDMT					Ghi chú
			Diện tích xây dựng (m ²)	Diện tích xây dựng có tính MBXD (m ²)	Diện tích xây dựng không tính MBXD (m ²)	Diện tích sàn (m ²)	Diện tích sàn không tính HSSDB (m ²)	Diện tích sàn không tính HSSDB (m ²)	Tầng cao (tầng)/Chiều cao tối đa (m)	Diện tích xây dựng có tính MBXD (m ²)	Diện tích xây dựng không tính MBXD (m ²)	Diện tích sàn có tính HSSDB (m ²)	Diện tích sàn không tính HSSDB (m ²)	Tầng cao (tầng)/Chiều cao tối đa (m)		
A	ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH					không thể hiện			10.233,53	8.103,94	2.129,59	28.427,00	26.297,41	2.129,59		
1	Hạng mục công trình xây dựng					không thể hiện			8.103,94	8.103,94		26.297,41	26.297,41			
1.1	Khu dịch truyền Nonbeta	CN1				không thể hiện			1.734,00	1.734,00		5.930,95	5.930,95		4/19,5	
	Tầng 1					không thể hiện						1.734,00	1.734,00			
	Kỹ thuật tầng 1					không thể hiện						1.119,54	1.119,54			
	Tầng 2					không thể hiện						1.734,00	1.734,00			
	Kỹ thuật tầng 2					không thể hiện						1.343,41	1.343,41			
1.2	Tổng kho & QA/Qc	CN2				không thể hiện			2.439,50	2.439,50		8.401,51	8.401,51		4/24,8	
	Tầng 1					không thể hiện						2.439,50	2.439,50			
	Kỹ thuật tầng 1					không thể hiện						163,59	163,59			
	Tầng 2					không thể hiện						2.439,50	2.439,50			
	Kỹ thuật tầng 2					không thể hiện						163,59	163,59			
	Tầng 3					không thể hiện						2.417,76	2.417,76			
	Tầng 4					không thể hiện						777,57	777,57			
1.3	Xương Cefa	CN3				không thể hiện			1.650,00	1.650,00		5.292,19	5.292,19		4/19,5	
	Tầng 1					không thể hiện						1.650,00	1.650,00			
	Kỹ thuật tầng 1					không thể hiện						773,31	773,31			
	Tầng 2					không thể hiện						1.650,00	1.650,00			
	Kỹ thuật tầng 2					không thể hiện						1.218,88	1.218,88			
1.4	Xương Peni	CN4				không thể hiện			1.650,00	1.650,00		5.256,93	5.256,93		4/19,5	
	Tầng 1					không thể hiện						1.650,00	1.650,00			
	Kỹ thuật tầng 1					không thể hiện						770,50	770,50			
	Tầng 2					không thể hiện						1.650,00	1.650,00			
	Kỹ thuật tầng 2					không thể hiện						1.186,43	1.186,43			
1.5	Phòng lò hơi, dụng cụ bảo trì	CN5				không thể hiện			267,36	267,36		862,86	862,86		2/10,9	
	Tầng 1					không thể hiện						267,36	267,36			
	Tầng 2					không thể hiện						595,50	595,50			
1.6	Phòng chiller, phòng cơ khí	CN6				không thể hiện			205,00	205,00		205,00	205,00		1/5,2	

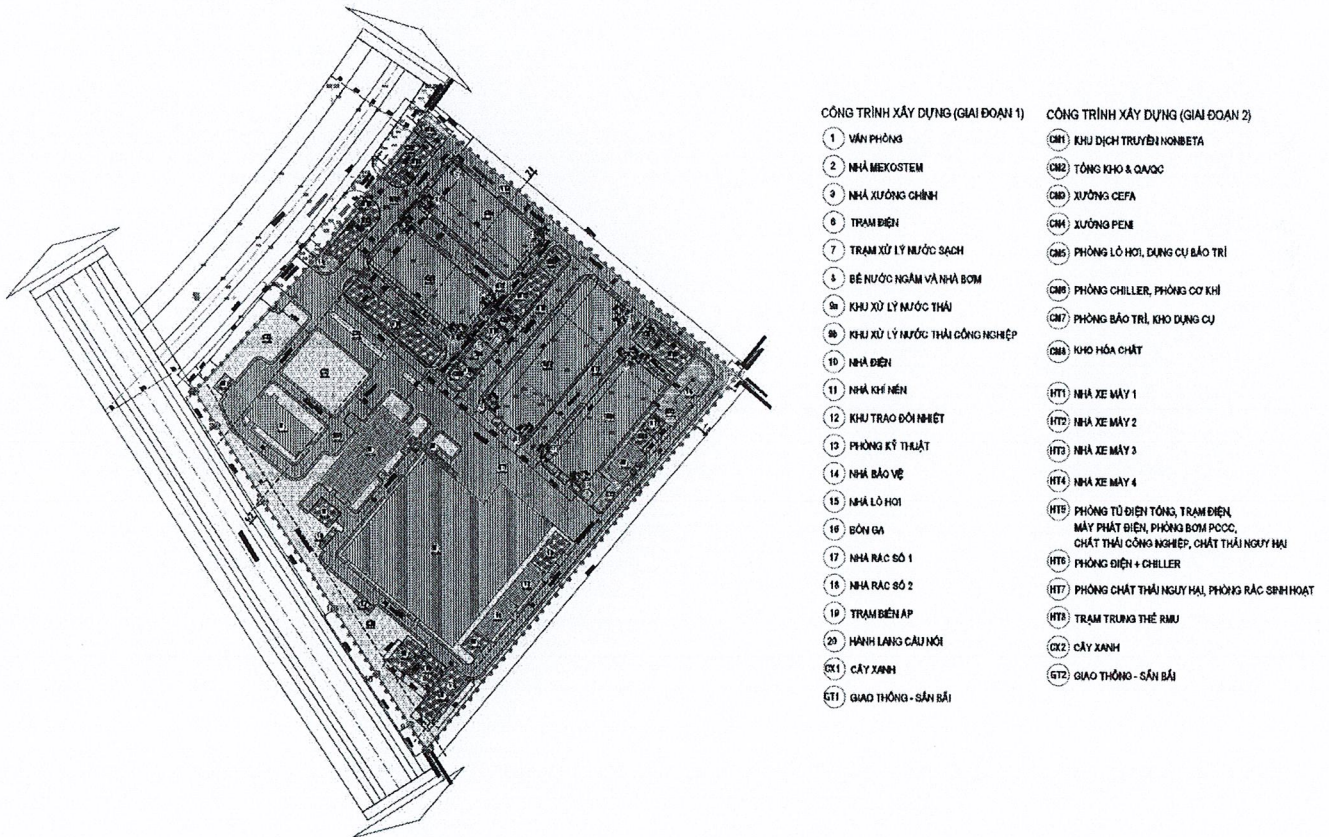
Số TT	Tên hạng mục công trình	Ký hiệu	Theo Công văn số 653/KCNC-QHXDMT ngày 13/5/2016, Công văn số 1315/KCNC-QHXDMT ngày 05/9/2017								Theo đề xuất điều chỉnh QHXDMT					Ghi chú
			Diện tích xây dựng (m ²)	Diện tích xây dựng có tính MBXD (m ²)	Diện tích sân (m ²)	Diện tích sân có tính HSSDD (m ²)	Diện tích sân không tính HSSDD (m ²)	Tầng cao (tầng)/Chiều cao tối đa (m)	Diện tích xây dựng có tính MBXD (m ²)	Diện tích sân có tính HSSDD (m ²)	Diện tích sân không tính HSSDD (m ²)	Diện tích xây dựng có tính MBXD (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)	
1.7	Phòng bảo trì, phòng dụng cụ	CN7			không thể hiện			89,44	89,44		279,33	279,33		2/10,9		
	Tầng 1				không thể hiện						89,44	89,44				
	Tầng 2				không thể hiện						189,89	189,89				
1.8	Kho hóa chất	CN8			không thể hiện			68,64	68,64					1/5,3		
2	Hạng mục tiện ích hạ tầng kỹ thuật				không thể hiện			2.129,59	2.129,59				2.129,59			
2.1	Nhà xe máy 1	HT1			không thể hiện			584,01	584,01		584,01	584,01		1/4,0		
2.2	Nhà xe máy 2	HT2			không thể hiện			327,07	327,07		327,07	327,07		1/4,0		
2.3	Nhà xe máy 3	HT3			không thể hiện			328,23	328,23		328,23	328,23		1/4,0		
2.4	Nhà xe máy 4	HT4			không thể hiện			129,24	129,24		129,24	129,24		1/4,0		
2.5	Tu điện tổng, trạm điện, máy phát điện, phòng bơm pecc, chất thải công nghiệp, chất thải nguy hại	HT5			không thể hiện			371,64	371,64		371,64	371,64		1/5,2		
2.6	Phòng điện + chiller	HT6			không thể hiện			288,96	288,96		288,96	288,96		1/5,2		
2.7	Phòng chất thải nguy hại, phòng rác sinh hoạt	HT7			không thể hiện			76,44	76,44		76,44	76,44		1/5,3		
2.8	Trạm trung thế RMU	HT8			không thể hiện			24,00	24,00		24,00	24,00		1/3,0		
B	ĐẤT CÂY XANH - THÂM CỎ				không thể hiện			3.256,38	3.256,38							
1	Cây xanh - thảm cỏ (Cây xanh)				không thể hiện											
1.1	Cây xanh - thảm cỏ	CX2			không thể hiện			1.560,34	1.560,34							
2	Thảm cỏ kết hợp lối dạo bộ				không thể hiện											
2.1	Thảm cỏ kết hợp lối dạo bộ	L2			không thể hiện			1.696,04	1.696,04							
C	ĐẤT GIAO THÔNG - SÂN BÀI				không thể hiện			5.657,85	5.657,85							
1	Giao thông nội bộ				không thể hiện			5.657,85	5.657,85							
1.1	Đường D4				không thể hiện			501,62	501,62							
1.2	Đường D5				không thể hiện			473,36	473,36							
1.3	Đường D6				không thể hiện			1.141,35	1.141,35							
1.4	Đường D7				không thể hiện			113,72	113,72							
1.5	Đường N5				không thể hiện			648,20	648,20							
1.6	Đường N6				không thể hiện			366,70	366,70							
1.7	Đường N7				không thể hiện			838,16	838,16							
1.8	Đường N8				không thể hiện			849,44	849,44							

Số TT	Tên hạng mục công trình	Ký hiệu	Theo Công văn số 653/KCNC-QHXDMT ngày 13/5/2016, Công văn số 1315/KCNC-QHXDMT ngày 05/9/2017										Theo đề xuất điều chỉnh QHXDMT						Ghi chú
			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 HSSĐĐ (m ²)	Diện tích sân không tính HSSĐĐ (m ²)	Tầng cao (tầng)/Chiều cao tối đa (m)	Diện tích xây dựng có tính MĐXD (m ²)	Diện tích xây dựng không tính MĐXD (m ²)	Diện tích sân có tính HSSĐĐ (m ²)	Diện tích sân không tính HSSĐĐ (m ²)	Tầng cao (tầng)/Chiều cao tối đa (m)					
1.9	Diện tích bù trừ giao nhau		không thể hiện										725,30						
D	ĐẤT GIAI ĐOẠN II (A+B+C)		không thể hiện										19.147,76					Đất giai đoạn II theo Công văn số 1315/KCNC-QHXDMT ngày 05/9/2017	
E	ĐẤT GIAI ĐOẠN I		không thể hiện										24.862,54						
F	TỔNG CỘNG (D+E)		không thể hiện										44.010,30						

Khu vực quy hoạch phân kỳ làm 2 giai đoạn đầu tư như sau:

- Giai đoạn I: một phần đất giao thông - sân bãi (GT1), đất cây xanh- thảm cỏ (CX1); công trình Văn phòng (1); Nhà Mekostem (2); Nhà xưởng chính (3); Nhà xe máy (4); Nhà xe hơi (5); Trạm điện (6); Trạm xử lý nước sạch (7); Bể nước ngầm và nhà bơm (8); Khu xử lý nước thải (9a); Khu xử lý nước thải công nghiệp (9b); Nhà điện (10); Nhà khí nén (11); Khu trao đổi nhiệt (12); Phòng kỹ thuật (13); Nhà bảo vệ (14); Nhà lò hơi (15); Bồn ga (16); Nhà rác số 1 (17); Nhà rác số 2 (18); Trạm biến áp (19); Hành lang cầu nối (20).

- Giai đoạn II: một phần đất giao thông (GT2), cảnh quan cây xanh (CX2); Khu dịch truyền Nonbeta (CN1); Tổng kho & QA/QC (CN2); Xưởng Cefa (CN3); Xưởng Peni (CN4); Phòng lò hơi, dụng cụ bảo trì (CN5); Phòng chiller, phòng cơ khí (CN6); Phòng bảo trì, kho dụng cụ (CN7); Kho hóa chất (CN8); Nhà xe máy 1 (HT1); Nhà xe máy 2 (HT2); Nhà xe máy 3 (HT3); Nhà xe máy 4 (HT4); Phòng tủ điện tổng, trạm điện, máy phát điện, phòng máy bơm, phòng chất thải công nghiệp, nguy hại (HT5); Phòng điện + chiller (HT6); Phòng chất thải nguy hại, phòng rác sinh hoạt (HT7); Trạm trung thế RMU (HT8).



Mặt bằng tổng thể 2 giai đoạn

10. Về bố trí công trình, hạng mục công trình trong khu đất điều chỉnh quy hoạch:

Các công trình chính được xây dựng trên khu đất quy hoạch – quỹ đất xây dựng giai đoạn II có diện tích xây dựng 19.147,76 m². Gồm 04 khối nhà 4 tầng, 02 khối nhà 2 tầng, 1 khối nhà 1 tầng và các công trình phụ trợ trong khuôn viên, đường giao thông nội bộ, cây xanh thảm cỏ.

- + Diện tích xây dựng công trình : 10.233,53m².
- + Tầng cao: 1-4 tầng.
- + Chiều cao tối đa công trình: 24,8 m.
- + Đất giao thông nội bộ, sân bãi: 5.657,85m².
- + Đất cây xanh: 3.256,38m².

❖ Công trình Khu dịch truyền Nonbeta (CN1):

- + Diện tích xây dựng: 1.734,00m²
- + Quy mô: 4 tầng.
- + Tầng 1, 2, 3, 4: khu sản xuất.
- + Chiều cao công trình: 19,5m.
- + Cao độ sàn tầng một (sàn nền): +4,000m (theo hệ cao độ quốc gia Hòn Dấu – Hải Phòng).
- + Cao độ trần tầng một (cách nền 3,2m): +7,200m (theo hệ cao độ quốc gia Hòn Dấu – Hải Phòng).
- + Sử dụng kết cấu hệ khung, cột, dầm, sàn bê tông cốt thép.
- + Công trình được thiết kế với hình thức kiến trúc hiện đại, màu sắc nhẹ nhàng, mang tính biểu trưng của những nhà xưởng công nghiệp kiểu mới.

❖ Công trình Tổng kho & QA/QC (CN2):

- + Diện tích xây dựng: 2.439,50m²
- + Quy mô: 4 tầng.
- + Tầng 1, 2: khu kho.
- + Tầng 3: khu văn phòng.
- + Tầng 4: căn tin, khu kỹ thuật.
- + Chiều cao công trình: 24,8m.
- + Cao độ sàn tầng một (sàn nền): +4,000m (theo hệ cao độ quốc gia Hòn Dấu – Hải Phòng).
- + Cao độ trần tầng một (cách nền 6,5m): +10,500m (theo hệ cao độ quốc gia Hòn Dấu – Hải Phòng).
- + Sử dụng kết cấu hệ khung, cột, dầm, sàn bê tông cốt thép.

- + Công trình được thiết kế với hình thức kiến trúc hiện đại, màu sắc nhẹ nhàng, mang tính biểu trưng của những nhà xưởng công nghiệp kiểu mới.

❖ **Công trình Xưởng Cefa (CN3):**

- + Diện tích xây dựng: 1.650,00m²
- + Quy mô: 4 tầng.
- + Tầng 1: khu sản xuất.
- + Tầng 2: căn tin, khu kỹ thuật.
- + Tầng 3: khu sản xuất.
- + Tầng 4: khu kỹ thuật.
- + Chiều cao công trình: 19,5m.
- + Cao độ sàn tầng một (sàn nền): +4,000m (theo hệ cao độ quốc gia Hòn Dấu – Hải Phòng).
- + Cao độ trần tầng một (cách nền 2,7m): +6,700m (theo hệ cao độ quốc gia Hòn Dấu – Hải Phòng).
- + Sử dụng kết cấu hệ khung, cột, dầm, sàn bê tông cốt thép.
- + Công trình được thiết kế với hình thức kiến trúc hiện đại, màu sắc nhẹ nhàng, mang tính biểu trưng của những nhà xưởng công nghiệp kiểu mới.

❖ **Công trình Xưởng Peni (CN4):**

- + Diện tích xây dựng: 1.650,00m²
- + Quy mô: 4 tầng.
- + Tầng 1: khu sản xuất.
- + Tầng 2: căn tin, khu kỹ thuật.
- + Tầng 3: khu sản xuất.
- + Tầng 4: khu kỹ thuật.
- + Chiều cao công trình: 19,5m.
- + Cao độ sàn tầng một (sàn nền): +4,000m (theo hệ cao độ quốc gia Hòn Dấu – Hải Phòng).
- + Cao độ trần tầng một (cách nền 2,7m): +6,700m (theo hệ cao độ quốc gia Hòn Dấu – Hải Phòng).
- + Sử dụng kết cấu hệ khung, cột, dầm, sàn bê tông cốt thép.
- + Công trình được thiết kế với hình thức kiến trúc hiện đại, màu sắc nhẹ nhàng, mang tính biểu trưng của những nhà xưởng công nghiệp kiểu mới.

❖ **Nhà lò hơi, dụng cụ bảo trì (CN5):**

- + Diện tích xây dựng: 267,36m²
- + Quy mô: 2 tầng.

- + Tầng 1: khu kỹ thuật.
- + Tầng 2: khu kỹ thuật.
- + Chiều cao công trình: 10,9m.
- + Cao độ sàn tầng một (sàn nền): +3,700m (theo hệ cao độ quốc gia Hòn Dấu – Hải Phòng).
- + Cao độ trần tầng một (cách nền 4,55m): +8,250m (theo hệ cao độ quốc gia Hòn Dấu – Hải Phòng).
- + Sử dụng kết cấu hệ khung, cột, dầm, sàn bê tông cốt thép.
- + Công trình được thiết kế với hình thức kiến trúc hiện đại, màu sắc nhẹ nhàng, mang tính biểu trưng của những nhà xưởng công nghiệp kiểu mới.

❖ **Phòng chiller, phòng cơ khí (CN6):**

- + Diện tích xây dựng: 205,00m²
- + Quy mô: 1 tầng.
- + Tầng 1: khu kỹ thuật.
- + Chiều cao công trình: 5,2m.
- + Cao độ sàn tầng một (sàn nền): +3,700m (theo hệ cao độ quốc gia Hòn Dấu – Hải Phòng).
- + Cao độ trần tầng một (cách nền 4,80m): +8,500m (theo hệ cao độ quốc gia Hòn Dấu – Hải Phòng).
- + Sử dụng kết cấu hệ khung, cột, dầm, sàn bê tông cốt thép.
- + Công trình được thiết kế với hình thức kiến trúc hiện đại, màu sắc nhẹ nhàng, mang tính biểu trưng của những nhà xưởng công nghiệp kiểu mới.

❖ **Phòng bảo trì, kho dụng cụ (CN7):**

- + Diện tích xây dựng: 89,44m²
- + Quy mô: 2 tầng.
- + Tầng 1: khu kỹ thuật.
- + Tầng 2: khu kỹ thuật.
- + Chiều cao công trình: 10,9m.
- + Cao độ sàn tầng một (sàn nền): +3,700m (theo hệ cao độ quốc gia Hòn Dấu – Hải Phòng).
- + Cao độ trần tầng một (cách nền 4,80m): +8,500m (theo hệ cao độ quốc gia Hòn Dấu – Hải Phòng).
- + Sử dụng kết cấu hệ khung, cột, dầm, sàn bê tông cốt thép.
- + Công trình được thiết kế với hình thức kiến trúc hiện đại, màu sắc nhẹ nhàng, mang tính biểu trưng của những nhà xưởng công nghiệp kiểu mới.

❖ **Kho hóa chất (CN8):**

- + Diện tích xây dựng: 68,64m²
- + Quy mô: 1 tầng.
- + Tầng 1: khu kỹ thuật.
- + Chiều cao công trình: 5,3m.
- + Cao độ sàn tầng một (sàn nền): +3,800m (theo hệ cao độ quốc gia Hòn Dấu – Hải Phòng).
- + Cao độ trần tầng một (cách nền 4,50m): +8,300m (theo hệ cao độ quốc gia Hòn Dấu – Hải Phòng).
- + Sử dụng kết cấu hệ khung, cột, dầm, sàn bê tông cốt thép.
- + Công trình được thiết kế với hình thức kiến trúc hiện đại, màu sắc nhẹ nhàng, mang tính biểu trưng của những nhà xưởng công nghiệp kiểu mới.

❖ **Nhà xe máy 1 (HT1):**

- + Diện tích xây dựng: 584,01m²
- + Quy mô: 1 tầng.
- + Chiều cao công trình: 4,0m.
- + Cao độ sàn tầng một (sàn nền): +3,700m (theo hệ cao độ quốc gia Hòn Dấu – Hải Phòng).
- + Sử dụng kết cấu hệ khung, cột, dầm thép.
- + Công trình được thiết kế với hình thức kiến trúc hiện đại, màu sắc nhẹ nhàng, mang tính biểu trưng của những nhà xưởng công nghiệp kiểu mới.

❖ **Nhà xe máy 2 (HT2):**

- + Diện tích xây dựng: 327,07m²
- + Quy mô: 1 tầng.
- + Chiều cao công trình: 4,0m.
- + Cao độ sàn tầng một (sàn nền): +3,700m (theo hệ cao độ quốc gia Hòn Dấu – Hải Phòng).
- + Sử dụng kết cấu hệ khung, cột, dầm thép.
- + Công trình được thiết kế với hình thức kiến trúc hiện đại, màu sắc nhẹ nhàng, mang tính biểu trưng của những nhà xưởng công nghiệp kiểu mới.

❖ **Nhà xe máy 3 (HT3):**

- + Diện tích xây dựng: 328,23m²
- + Quy mô: 1 tầng.
- + Chiều cao công trình: 4,0m.

- + Cao độ sàn tầng một (sàn nền): +3,700m (theo hệ cao độ quốc gia Hòn Dấu – Hải Phòng).
- + Sử dụng kết cấu hệ khung, cột, dầm thép.
- + Công trình được thiết kế với hình thức kiến trúc hiện đại, màu sắc nhẹ nhàng, mang tính biểu trưng của những nhà xưởng công nghiệp kiểu mới.

❖ **Nhà xe máy 4 (HT4):**

- + Diện tích xây dựng: 129,24m²
- + Quy mô: 1 tầng.
- + Chiều cao công trình: 4,0m.
- + Cao độ sàn tầng một (sàn nền): +3,700m (theo hệ cao độ quốc gia Hòn Dấu – Hải Phòng).
- + Sử dụng kết cấu hệ khung, cột, dầm thép.
- + Công trình được thiết kế với hình thức kiến trúc hiện đại, màu sắc nhẹ nhàng, mang tính biểu trưng của những nhà xưởng công nghiệp kiểu mới.

❖ **Nhà tủ điện tổng, trạm điện, máy phát điện, phòng bơm pccc, chất thải công nghiệp, nguy hại (HT5):**

- + Diện tích xây dựng: 371,64m²
- + Quy mô: 1 tầng.
- + Chiều cao công trình: 5,2m.
- + Cao độ sàn tầng một (sàn nền): +3,700m (theo hệ cao độ quốc gia Hòn Dấu – Hải Phòng).
- + Cao độ trần tầng một (cách nền 4,80m): +8,500m (theo hệ cao độ quốc gia Hòn Dấu – Hải Phòng).
- + Sử dụng kết cấu hệ khung, cột, dầm, sàn bê tông cốt thép.
- + Công trình được thiết kế với hình thức kiến trúc hiện đại, màu sắc nhẹ nhàng, mang tính biểu trưng của những nhà xưởng công nghiệp kiểu mới.

❖ **Nhà điện + chiller (HT6):**

- + Diện tích xây dựng: 288,96m²
- + Quy mô: 1 tầng.
- + Chiều cao công trình: 5,2m.
- + Cao độ sàn tầng một (sàn nền): +3,700m (theo hệ cao độ quốc gia Hòn Dấu – Hải Phòng).
- + Cao độ trần tầng một (cách nền 4,80m): +8,500m (theo hệ cao độ quốc gia Hòn Dấu – Hải Phòng).
- + Sử dụng kết cấu hệ khung, cột, dầm, sàn bê tông cốt thép.

- + Công trình được thiết kế với hình thức kiến trúc hiện đại, màu sắc nhẹ nhàng, mang tính biểu trưng của những nhà xưởng công nghiệp kiểu mới.

❖ **Phòng chất thải nguy hại, phòng rác sinh hoạt (HT7):**

- + Diện tích xây dựng: 76,44m²
- + Quy mô: 1 tầng.
- + Tầng 1: khu kỹ thuật.
- + Chiều cao công trình: 5,3m.
- + Cao độ sàn tầng một (sàn nền): +3,800m (theo hệ cao độ quốc gia Hòn Dấu – Hải Phòng).
- + Cao độ trần tầng một (cách nền 4,50m): +8,300m (theo hệ cao độ quốc gia Hòn Dấu – Hải Phòng).
- + Sử dụng kết cấu hệ khung, cột, dầm, sàn bê tông cốt thép.
- + Công trình được thiết kế với hình thức kiến trúc hiện đại, màu sắc nhẹ nhàng, mang tính biểu trưng của những nhà xưởng công nghiệp kiểu mới.

❖ **Trạm trung thế RMU (HT8):**

- + Diện tích xây dựng: 24,00m²
- + Quy mô: 1 tầng.
- + Chiều cao công trình: 3,0m.
- + Cao độ sàn tầng một (sàn nền): +3,700m (theo hệ cao độ quốc gia Hòn Dấu – Hải Phòng).
- + Cao độ trần tầng một (cách nền 2,900m): +6,600m (theo hệ cao độ quốc gia Hòn Dấu – Hải Phòng).
- + Sử dụng kết cấu hệ khung, cột, dầm, sàn bê tông cốt thép.
- + Công trình được thiết kế với hình thức kiến trúc hiện đại, màu sắc nhẹ nhàng, mang tính biểu trưng của những nhà xưởng công nghiệp kiểu mới.

11. Phương án quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật:

11.1. Quy hoạch hệ thống giao thông :

a) Cơ sở thiết kế:

- QCVN 07-4: 2023/BXD: Quy chuẩn Kỹ thuật Quốc Gia các công trình hạ tầng kỹ thuật công trình giao thông;
- QCVN 01:2021 /BXD: Quy chuẩn xây dựng Việt Nam quy hoạch xây dựng.
- QCVN 06:2022/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình;
- TCXDVN 13592: 2022: Đường đô thị - Yêu cầu thiết kế;
- Bản đồ đo đạc tỷ lệ 1/500 khu vực lập quy hoạch;

- Các tài liệu liên quan đến khu vực lập quy hoạch.

b) Quy hoạch hệ thống giao thông:

- *Giao thông đối ngoại:*

- Khu vực quy hoạch nằm bên cạnh trục đường D2 (có lộ giới 50,0m) đây là tuyến đường trọng yếu giúp kết nối giao thông giữa khu vực lập quy hoạch và các khu vực lân cận.

- + Bề rộng mặt đường : B_{mặt} = 12,0m + 12,0m.
- + Bề rộng vỉa hè : B_{vỉa hè} = 9,0m + 9,0m.
- + Bề rộng dải phân cách : B = 8,0m.
- + Chỉ giới xây dựng : Cách ranh đất ≥ 20,00m

- Khu vực quy hoạch được kết nối với trục đường D2 thông qua 02 vị trí cổng ra vào.

STT	Loại chỉ tiêu	Theo Công văn số 653/KCNC-QHXDMT ngày 13/5/2016, Công văn số 1315/KCNC-QHXDMT ngày 05/9/2017		Đề xuất điều chỉnh QHXDMT		Đánh giá
		Chiều rộng (m)	Vị trí đầu nối	Chiều rộng (m)	Vị trí đầu nối	
1	Cổng Chính	18,00	Đường D2	18,00	Đường D2	Không điều chỉnh
2	Cổng Phụ	-	-	12,00	Đường D2	Xây dựng mới

- *Giao thông nội bộ khu quy hoạch:*

- Thiết kế hệ thống đường nội bộ bao quanh các khối công trình chính với chiều rộng mặt đường từ 3,5m đến 38,55m đảm bảo giao thông thông suốt và liên kết thuận tiện trong toàn khu quy hoạch, kết nối với các khu quy hoạch kế 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 $R \geq 8,00m$
- Việc lưu thông giữa các loại phương tiện xe tải xuất nhập hàng, xe công nhân viên nhà máy được phân chia làn xe rõ ràng, an toàn, thuận tiện không chằng chéo
- Dọc các khối công trình bố trí các lối đi bộ kết hợp thảm cỏ tiếp cận vào các công trình thuận lợi và an toàn cho công nhân viên nhà máy.
- Bố trí vạch sơn kẻ đường kết hợp lắp dựng biển báo, chỉ dẫn giao thông hợp lý
- Đất giao thông nội bộ quy hoạch gồm:
 - + Đường nội bộ N1: lộ giới 12,0m và lộ giới 4,0m.
 - + Đường nội bộ N2: lộ giới 11,0m và lộ giới 5,0m.
 - + Đường nội bộ N3: lộ giới 4,0m.
 - + Đường nội bộ N4: lộ giới 4,0m.

- + Đường nội bộ N5: lộ giới 7,0m.
- + Đường nội bộ N6: lộ giới 3,5m.
- + Đường nội bộ N7: lộ giới 8,0m.
- + Đường nội bộ N8: lộ giới 8,0m.
- + Đường nội bộ D1: lộ giới 4,0m và lộ giới 6,0m.
- + Đường nội bộ D2: lộ giới 4,0m.
- + Đường nội bộ D3: lộ giới 33,85m và lộ giới 19,0m.
- + Đường nội bộ D4: lộ giới 7,1m.
- + Đường nội bộ D5: lộ giới 6,70m.
- + Đường nội bộ D6: lộ giới 6,70m và lộ giới 4,0m.
- + Đường nội bộ D7: lộ giới 3,5m.

Bảng thống kê giao thông giai đoạn I:

STT	Tên Đường và sân bãi	Được duyệt theo Công văn số 653/KCNC-QHXDMT ngày 13/5/2016, Công văn số 1315/KCNC-QHXDMT ngày 05/9/2017				Đề xuất điều chỉnh QHXDMT				Ghi chú
		Mặt cắt	Lộ giới (m)	Chiều dài (m)	Diện tích (m2)	Mặt cắt	Lộ giới (m)	Chiều dài (m)	Diện tích (m2)	
I	Đường đối ngoại									
1	Đường D2	A-A	50,00	-	-	A-A	50,00	-	-	Không điều chỉnh
II	Đường đối nội									
1	Đường N1	H7-H7	12,00	32,96	395,52	H7-H7	12,00	32,96	395,52	Không điều chỉnh
		H3-H3	4,00	44,69	178,76	H3-H3	4,00	44,69	178,76	Không điều chỉnh
2	Đường N2	H5-H5	11,00	54,94	604,32	H5-H5	11,00	54,94	604,32	Không điều chỉnh
		H6-H6	5,00	58,20	291,00	H6-H6	5,00	58,20	291,00	Không điều chỉnh
3	Đường N3	H3’-H3’	4,00	92,09	368,35	H3’-H3’	4,00	92,09	368,35	Không điều chỉnh
4	Đường N4	H8-H8	4,00	186,54	746,16	H8-H8	4,00	186,54	746,16	Không điều chỉnh

STT	Tên Đường và sân bãi	Được duyệt theo Công văn số 653/KCNC-QHXDMT ngày 13/5/2016, Công văn số 1315/KCNC-QHXDMT ngày 05/9/2017				Đề xuất điều chỉnh QHXDMT				Ghi chú
		Mặt cắt	Lộ giới (m)	Chiều dài (m)	Diện tích (m2)	Mặt cắt	Lộ giới (m)	Chiều dài (m)	Diện tích (m2)	
5	Đường D1	H3-H3	4,00	62,80	251,20	H3-H3	4,00	62,80	251,20	Không điều chỉnh
		H4-H4	6,00	38,62	231,72	H4-H4	6,00	38,62	231,72	Không điều chỉnh
6	Đường D2	H3-H3	4,00	46,49	185,96	H3-H3	4,00	46,49	185,96	Không điều chỉnh
7	Đường D3	H1-H1	19,00	98,80	1580,80	H1-H1	19,00	98,80	1580,80	Không điều chỉnh
		H2-H2	33,85	26,02	880,78	H2-H2	33,85	26,02	880,78	Không điều chỉnh
		H9-H9	20,00	52,18	1043,60	H9-H9	20,00	52,18	1043,60	Không điều chỉnh
Diện tích bù trừ giao nhau		-	-	-	922,62	-	-	-	922,62	Không điều chỉnh
Tổng chiều dài đường		-	-	794,33	-	-	-	794,33	-	Không điều chỉnh
Tổng diện tích đường giao thông		-	-	-	7.680,79	-	-	-	7.680,79	Không điều chỉnh

Bảng thống kê giao thông giai đoạn II:

STT	Tên Đường và sân bãi	Được duyệt theo Công văn số 653/KCNC-QHXDMT ngày 13/5/2016, Công văn số 1315/KCNC-QHXDMT ngày 05/9/2017				Đề xuất điều chỉnh QHXDMT				Ghi chú
		Mặt cắt	Lộ giới (m)	Chiều dài (m)	Diện tích (m2)	Mặt cắt	Lộ giới (m)	Chiều dài (m)	Diện tích (m2)	
I	Đường đối ngoại									
1	Đường D2	A-A	50,00	-	-	A-A	50,00	-	-	Không điều chỉnh
II	Đường đối nội									
1	Đường D4	-	-	-	-	6-6	7,10	70,65	501,62	Xây dựng mới
2	Đường D5	-	-	-	-	9-9	6,70	70,65	473,36	Xây dựng mới
3	Đường D6	-	-	-	-	4-4	4,00	57,32	229,28	Xây dựng mới
		-	-	-	-	3-3	6,70	136,13	912,07	Xây dựng mới
4	Đường D7	-	-	-	-	7-7	3,50	32,49	113,72	Xây dựng mới
5	Đường N5	-	-	-	-	1-1	7,00	92,60	648,20	Xây dựng mới
6	Đường N6	-	-	-	-	5-5	3,50	104,77	366,70	Xây dựng mới
7	Đường N7	-	-	-	-	8-8	8,00	104,77	838,16	Xây dựng mới
8	Đường N8	-	-	-	-	2-2	8,00	106,18	849,44	Xây dựng mới
Diện tích nút giao, sân bãi		-	-	-	-	-	-	-	725,30	Xây dựng mới
Tổng chiều dài đường		-	-	-	-	-	-	775,56	-	Xây dựng mới
Tổng diện tích đường giao thông		-	-	-	-	-	-	-	5.657,85	Xây dựng mới

Bảng thống kê giao thông toàn khu quy hoạch:

STT	Tên Đường và sân bãi	Được duyệt theo Công văn số 653/KCNC-QHXDMT ngày 13/5/2016, Công văn số 1315/KCNC-QHXDMT ngày 05/9/2017				Đề xuất điều chỉnh QHXDMT				Ghi chú
		Mặt cắt	Lộ giới (m)	Chiều dài (m)	Diện tích (m2)	Mặt cắt	Lộ giới (m)	Chiều dài (m)	Diện tích (m2)	
I	Đường đối ngoại									
1	Đường D2	A-A	50,00	-	-	A-A	50,00	-	-	Không điều chỉnh
II	Đường đối nội									
1	Đường N1	H7-H7	12,00	32,96	395,52	H7-H7	12,00	32,96	395,52	Không điều chỉnh
		H3-H3	4,00	44,69	178,76	H3-H3	4,00	44,69	178,76	Không điều chỉnh
2	Đường N2	H5-H5	11,00	54,94	604,32	H5-H5	11,00	54,94	604,32	Không điều chỉnh
		H6-H6	5,00	58,20	291,00	H6-H6	5,00	58,20	291,00	Không điều chỉnh
3	Đường N3	H3’-H3’	4,00	92,09	368,35	H3’-H3’	4,00	92,09	368,35	Không điều chỉnh
4	Đường N4	H8-H8	4,00	186,54	746,16	H8-H8	4,00	186,54	746,16	Không điều chỉnh
5	Đường D1	H3-H3	4,00	62,80	251,20	H3-H3	4,00	62,80	251,20	Không điều chỉnh
		H4-H4	6,00	38,62	231,72	H4-H4	6,00	38,62	231,72	Không điều chỉnh
6	Đường D2	H3-H3	4,00	46,49	185,96	H3-H3	4,00	46,49	185,96	Không điều chỉnh
7	Đường D3	H1-H1	19,00	98,80	1580,80	H1-H1	19,00	98,80	1580,80	Không điều chỉnh
		H2-H2	33,85	26,02	880,78	H2-H2	33,85	26,02	880,78	Không điều chỉnh
		H9-H9	20,00	52,18	1043,60	H9-H9	20,00	52,18	1043,60	Không điều chỉnh
8	Đường D4	6-6	-	-	-	6-6	7,10	70,65	501,62	Xây dựng mới
9	Đường D5	9-9	-	-	-	9-9	6,70	70,65	473,36	Xây dựng mới
10	Đường D6	4-4	-	-	-	4-4	4,00	57,32	229,28	Xây dựng mới

STT	Tên Đường và sân bãi	Được duyệt theo Công văn số 653/KCNC-QHXDMT ngày 13/5/2016, Công văn số 1315/KCNC-QHXDMT ngày 05/9/2017				Đề xuất điều chỉnh QHXDMT				Ghi chú
		Mặt cắt	Lộ giới (m)	Chiều dài (m)	Diện tích (m2)	Mặt cắt	Lộ giới (m)	Chiều dài (m)	Diện tích (m2)	
		3-3	-	-	-	3-3	6,70	136,13	912,07	
11	Đường D7	7-7	-	-	-	7-7	3,50	32,49	113,72	Xây dựng mới
12	Đường N5	1-1	-	-	-	1-1	7,00	92,60	648,20	Xây dựng mới
13	Đường N6	5-5	-	-	-	5-5	3,50	104,77	366,70	Xây dựng mới
14	Đường N7	8-8	-	-	-	8-8	8,00	104,77	838,16	Xây dựng mới
15	Đường N8	2-2	-	-	-	2-2	8,00	106,18	849,44	Xây dựng mới
Diện tích nút giao, sân bãi		-	-	-	922,62	-	-	-	1.647,92	Điều chỉnh tăng diện tích xây dựng 725,30 m2
Tổng chiều dài đường		-	-	794,33	-	-	-	1.569,89	-	Điều chỉnh tăng chiều dài 775,56 m
Tổng diện tích đường giao thông		-	-	-	7.680,79	-	-	-	13.338,64	Điều chỉnh tăng diện tích xây dựng 5.657,85 m2

a) Kết cấu áo đường dự kiến như sau :

Chi tiết kết cấu áo đường được thiết kế, tính toán cụ thể trong giai đoạn tiếp theo:

- Kết cấu đường giao thông, sân bãi đề xuất: sử dụng đường bê tông nhựa
- Kết cấu vỉa hè đề xuất : trồng cỏ hoặc lát gạch terrazzo.

b) Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của hệ thống giao thông:

- Đảm bảo tầm nhìn cho các phương tiện giao thông khi ra vào giao lộ.

- Độ dốc ngang đường: Để đảm bảo cho việc thoát nước được nhanh chóng, độ dốc ngang mặt đường thiết kế dự kiến là 2,0%, độ dốc ngang sân bãi là 1,0% - 2,0%.
- Độ dốc dọc đường thiết kế dự kiến tối thiểu từ 0% đến 3,3% đảm bảo cho việc đi lại an toàn và bố trí giải pháp thoát nước rãnh rãnh cửa tại các vị trí đường có độ dốc bằng 0% đảm bảo thoát nước mặt và bám theo địa hình, vuốt nổi êm thuận với đường D2 của Khu công nghệ cao tại các lối ra vào dự án.
- Bó vỉa dự kiến bằng bê tông.
- Dải phân cách cây xanh tiến hành trồng cây và bố trí hệ thống chiếu sáng.
- Nguyên tắc quản lý lộ giới tại giao lộ trong phạm vi tam giác nhìn cần tuân thủ các điều sau:
 - + Không được xây dựng hoặc bố trí công trình vật kiến trúc.
 - + Không được trồng cây bóng mát.
 - + Không được trồng cây bụi cao hơn 1m.
 - + Không được đỗ xe ô tô.

11.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật – san nền:

a) Cơ sở thiết kế:

- Quy chuẩn việt nam 01:2021/BXD: quy chuẩn quốc gia về quy hoạch xây dựng.
- Căn cứ “Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xây dựng TP. Hồ Chí Minh đến năm 2025 cao độ khống chế $H_{xd} \geq 2,00m$ (đối với khu vực nằm trong đê bao) và $H_{xd} \geq 2,50m$ (đối với khu vực nằm ngoài đê bao).
- Căn cứ vào cốt xây dựng $H_{xd} \geq 2,20m$ đã được phê duyệt ở giai đoạn QH 1/2000.
- Căn cứ theo thực tế cao độ hiện hữu tại các vị trí của trục đường D2 khu CNC, để tiến hành san nền cho phù hợp.
- Căn cứ cao độ xây dựng hoàn thiện được duyệt giai đoạn I - được duyệt $H_{xd} \geq 3,50m$

b) Giải pháp quy hoạch san nền:

- Dựa trên căn cứ cao độ nền khống chế toàn khu vực và cao độ hiện trạng giai đoạn I được duyệt, đề xuất cao độ san nền giai đoạn II có cao độ san nền tối thiểu $H \geq 3,10m$
- Dùng phương pháp đường đồng mức thiết kế để tạo mặt phẳng thiết kế, xây dựng cốt khống chế chiều cao cho các vị trí giao nhau của đường giao thông.
- Cao độ thiết kế san nền thấp nhất là +3,10m, cao nhất là +3,50m có hướng dốc từ trong dự án dốc về phía đường D2 của khu CNC, với độ dốc san nền trung bình 0,3%.
- Giai đoạn I đã được đầu tư xây dựng, do đó chỉ tiến hành san nền giai đoạn II.
- Để đảm bảo nền đất được ổn định, tiến hành đào bóc lớp hữu cơ. Lớp đất hữu cơ này được sử dụng để đắp phần đất trồng cây xanh trong dự án nhằm tiết kiệm kinh phí cho công tác san nền.
- Vật liệu san nền: đất hoặc cát san nền, độ đầm chặt tối thiểu K90.

- Khối lượng san nền:

- + Cao độ thi công trung bình được tính bằng trung bình cộng của tất cả chênh cao tại các góc ô (lấy cao độ thiết kế trừ cao độ tự nhiên). Khối lượng đào đắp ô = h nhân với diện tích ô.
- + Dùng lưới ô vuông kích thước 10m x 10m làm lưới khống chế để tiến hành san nền cho khu vực quy hoạch, diện tích mỗi ô lưới 100m², diện tích các ô lẻ tùy thuộc vào hình dạng cụ thể của từng ô đất và được ký hiệu trong mỗi ô tính toán.
- + Khối lượng công tác đất của từng ô được tính theo phương pháp bình quân cao độ thi công của các điểm ô lưới nhân với diện tích ô.
- + Khối lượng V tính toán theo công thức:

$$V = \frac{h_1 + h_2 + \dots + h_n}{n} \times F \text{ (m3)}$$

Trong đó:

V: Khối lượng đào hoặc đắp (m3)

h1. h2...hn: Cao độ thi công tại mắt lưới khống chế (m)

F: Diện tích ô đất tính toán (m2)

- Bảng thống kê khối lượng san nền giai đoạn II

STT	Loại chỉ tiêu	Đơn vị tính	Theo Công văn số 653/KCNC-QHXDMT ngày 13/5/2016, Công văn số 1315/KCNC-QHXDMT ngày 05/9/2017	Đề xuất điều chỉnh QHXDMT	Ghi chú
1	Khối lượng đất đắp	m3	-	31,23	Xây dựng mới
2	Khối lượng đất đào		-	3.061,27	Xây dựng mới

12. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật – thoát nước mưa:

12.1. Tiêu chuẩn áp dụng:

- QCVN 01: 2021 /BXD: Quy chuẩn xây dựng Việt Nam quy hoạch xây dựng
- QCVN 07-2: 2023/BXD: Quy chuẩn Kỹ thuật Quốc Gia các công trình hạ tầng kỹ thuật công trình thoát nước.
- TCVN 7957-2023: Thoát nước – mạng lưới bên ngoài và công trình – Tiêu chuẩn thiết kế.
- TCVN 4447-2012: Công tác đất – thi công và nghiệm thu
- Giải pháp quy hoạch thoát nước mặt:

- Hệ thống thoát nước mưa cho khu vực được thiết kế riêng với nước thải sinh hoạt, công cộng và tự chảy
- Hệ thống thoát nước mưa giai đoạn I đã được đầu tư, giai đoạn II chưa được xây dựng và chủ yếu thoát nước tự nhiên ra phía đường D2 của Khu CNC
- Hệ thống thoát nước mưa cho khu vực được thiết kế riêng với nước thải sinh hoạt, công cộng và tự chảy, nước mưa từ mái công trình, sân bãi, đường nội bộ được thu gom và đầu vào hệ thống thoát nước mưa hiện hữu D1000-D1200 trên đường D2 của Khu công nghệ cao thông qua 03 điểm đầu nối tại các hố ga hiện hữu T3/13-2'C.k (giai đoạn I), hố ga T3/11-2'B.k (giai đoạn I) và hố ga T3/9-2'B.k1 (giai đoạn II) của Khu công nghệ cao.
- Toàn bộ khu vực quy hoạch được chia ra 03 lưu vực thoát nước chính bao gồm 2 lưu vực của giai đoạn I và 01 lưu vực của giai đoạn II, thoát nước bằng hệ thống cống D300-D1000 bố trí dọc theo trục đường nội bộ để thoát ra các khu vực thoát nước gần nhất.
- Trên các trục đường sẽ xây dựng các tuyến cống tròn BTCT D400mm, D600mm, D800mm, D1000mm để thu nước mặt đường, công trình chảy vào, sau đó được thoát trực tiếp về hệ thống thoát nước hiện hữu trên đường D2.
- Độ dốc dọc các tuyến cống thoát nước mưa, lấy theo độ dốc dọc cùng tuyến của đường giao thông khi độ dốc dọc đường $\geq 1/D$.
- Độ dốc tối thiểu của tuyến cống thoát nước mưa $\geq 1/D$.
- Độ sâu điểm đầu chôn cống BTCT: tính từ nền thiết kế đến đỉnh cống.
- Trên vỉa hè, sân bãi, thảm cỏ: $h \geq 0,5m$.
- Dưới lòng đường $h \geq 0,7m$.
- Công thức tính toán thủy lực hệ thống thoát nước: theo phương pháp cường độ giới hạn với công thức: $Q = q.F.\beta.\psi$ (l/s)
 - + Q: Lưu lượng nước chảy qua cống (l/s)
 - + q- Cường độ mưa tính toán (l/s.ha); F- Diện tích lưu vực mà tuyến cống phục vụ (ha); β - Hệ số phân bố mưa
 - + ψ - Hệ số dòng chảy, phụ thuộc vào loại mặt phủ và chu kỳ lặp lại trận mưa tính toán P.

$$q = \frac{[A(1 + C.\lg P)]}{(t_n + b)^n}$$

- + q- Cường độ mưa (l/s.ha); t- Thời gian dòng chảy mưa (phút); P- Chu kỳ lặp lại trận mưa tính toán (năm), đối với dự án công nghiệp thuộc khu vực TP HCM, chọn $P = 5$
- + A, C, b, n- Tham số xác định theo điều kiện mưa của TP. HCM theo phụ lục A, đối với vùng không có thì tham khảo vùng lân cận
- + K- Hệ số tính đến tác động của yếu tố biến đổi khí hậu đối với cường độ mưa, lấy ≥ 1 .

- + Thời gian dòng chảy mưa đến điểm tính toán t (phút) để xác định cường độ mưa giới hạn như sau:

$$t = t_1 + mt_2$$

Trong đó :

- + t_1 - Thời gian nước mưa chảy trên bề mặt đến rãnh đường và đến hố ga thu nước mưa(phút);phụ thuộc chiều dài và độ dốc địa hình và mặt phủ.
Chọn $t = 10\text{ph}$
- + t_2 - Thời gian nước chảy trong cống đến tiết diện tính toán (phút);
- + m - Hệ số quan hệ đến giảm vận tốc. Đối với cống ngầm $m=2$, mương máng $m=1,2$.
 - $t_1 = t_0 + t_r$ (t_0 - Thời gian nước mưa chảy trên bề mặt đến rãnh đường phố; t_r - Thời gian nước mưa chảy từ rãnh đường phố đến hố ga thu nước mưa)
 - $t_0 = \frac{1,5n^{0,6} \times L^{0,6}}{Z^{0,3} \times i^{-0,5} \times I^{0,3}}$

Trong đó:

- n - Hệ số nhám Manning;chọn cống BTCT $n=0.013$.
- L - Chiều dài dòng chảy (m);
- Z - Hệ số mặt phủ, lấy theo Bảng 5 – TCVN 7597:2023;
- I - Cường độ mưa của trận mưa thiết kế (mm/phút);
- i - Độ dốc bề mặt

- $t_r = 0,021 \frac{L_1}{V_1}$

Trong đó:

- L_1 - Chiều dài rãnh đường phố (m);
- V_1 - Tốc độ chảy ở cuối rãnh đường phố (m/s).

- $t_2 = 0,017 \sum \frac{L_2}{V_2}$

Trong đó:

- L_2 - Chiều dài mỗi đoạn cống tính toán (m);
- V_2 - tốc độ chảy trong mỗi đoạn cống tương đương (m/s).

- + Vận tốc cống tính toán được tính toán phù hợp với lưu lượng và tuân thủ theo vận tốc tối đa và tối thiểu của tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam TCVN 7957-2023.

- Bảng thống kê vị trí đầu nổi thoát nước mưa :

STT	Loại chỉ tiêu	Theo Công văn số 653/KCNC-QHXDMT ngày 13/5/2016, Công văn số 1315/KCNC-QHXDMT ngày 05/9/2017		Đề xuất điều chỉnh QHXDMT		Ghi chú
		Đường kính	Vị trí đầu nối	Đường kính	Vị trí đầu nối	
1	Vị trí đầu nối số 1	D1000	Đường D2	D1000	Đường D2	Không điều chỉnh
2	Vị trí đầu nối số 2	D800	Đường D2	D800	Đường D2	Không điều chỉnh
3	Vị trí đầu nối số 3	-	-	D800	Đường D2	Xây dựng mới

- Bảng thống kê khối lượng thoát nước mưa :

STT	Tên cấu kiện	Đơn vị tính	Theo Công văn số 653/KCNC-QHXDMT ngày 13/5/2016, Công văn số 1315/KCNC-QHXDMT ngày 05/9/2017	Đề xuất điều chỉnh QHXDMT	Ghi chú
1	Cống btct d300	m	671,50	671,50	Không điều chỉnh
2	Cống btct d400	m	288,20	997,80	Điều chỉnh tăng chiều dài 709,6 m
3	Cống btct d500	m	144,80	144,80	Không điều chỉnh
4	Cống btct d600	m	-	75,10	Xây dựng mới
5	Cống btct d800	m	157,60	276,90	Điều chỉnh tăng chiều dài 119,3 m
6	Cống btct d1000	m	20,10	20,10	Không điều chỉnh
7	Hố ga nước mưa	cái	87	135	Điều chỉnh tăng 48 cái

13. Quy hoạch cấp nước:

13.1. Cơ sở thiết kế:

- + Hiện trạng hệ thống cấp nước khu công nghệ cao TPHCM.
- + TCVN 33:2006: Cấp nước - Mạng lưới cấp nước công trình - Tiêu chuẩn thiết kế.
- + QCVN 07-1:2023/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật - công trình cấp nước.

- + TCVN 13606:2023: Cấp nước - Mạng lưới đường ống và công trình - Yêu cầu thiết kế.
- + QCVN 06 -2022/BXD: an toàn cháy cho nhà và công trình.
- + QCVN 01:2021/BXD: quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

13.2. Tiêu chuẩn và nhu cầu dùng nước:

Bảng tính toán tổng nhu cầu dùng nước:

STT	Mục đích sử dụng	Hệ số không điều hòa giờ	Số ca làm việc	Chỉ tiêu tính toán (lít/người/ngày đêm) hoặc (m ³ /ha)	Nhu cầu sử dụng (m ³ /ngày đêm)	Ghi chú
GIAI ĐOẠN I (HIỆN TRẠNG)						
1	Nước cấp cho công nhân viên lao động (327 người)	3	2	25	49,05	Xử lý và thải bỏ
2	Nước cấp cho nấu ăn (700 người)			25	17,50	Xử lý và thải bỏ
3	Nước cấp nhà giặt (600kg)			60	36,00	Xử lý và thải bỏ
4	Nước phục vụ lau sàn				8,00	Xử lý và thải bỏ
5	Nước phục vụ sản xuất				58,00	Xử lý và thải bỏ
6	Nước cấp lò hơi				5,5	Xử lý và thải bỏ
7	Nước cho tháp giải nhiệt				45,00	Xử lý và thải bỏ
8	Nước tưới cây (8112,75m ²)			3	24,34	Tự thấm
9	Nước rửa đường, sân bãi (7.680,79m ²)			0,4	3,07	Xử lý và thải bỏ

Tổng lưu lượng nước cấp sinh hoạt (m³/ngày đêm)					137,96	
Tổng lưu lượng nước cấp sản xuất (m³/ngày đêm)					108,50	
GIAI ĐOẠN II (QUY HOẠCH)						
1	Nước cấp cho công nhân viên lao động (373 người)	3	2	25	55,95	Xử lý và thải bỏ
2	Nước phục vụ sản xuất (26.297,41m²)		2	20	105,19	Xử lý và thải bỏ
3	Nước tưới cây (3.256,38m²)			3	9,77	Tự thấm
4	Nước rửa đường, sân bãi (5.657,85m²)			0,4	2,26	Xử lý và thải bỏ
Tổng lưu lượng nước cấp sinh hoạt (m³/ngày đêm)					67,98	
Tổng lưu lượng nước cấp sản xuất (m³/ngày đêm)					105,19	

Phân kỳ nước cấp cho dự án:

+ Giai đoạn I theo Công văn số 653/KCNC-QHXDMT ngày 13/05/2016, Công văn số 1315/KCNC-QHXDMT ngày 05/9/2017: Tổng lưu lượng cấp nước sinh hoạt và sản xuất 246,46 m³/ngày đêm.

+ Giai đoạn II theo đề xuất điều chỉnh Quy hoạch tổng mặt bằng: Tổng lưu lượng cấp nước sinh hoạt và sản xuất 419,63 m³/ngày đêm.

STT	Tên chỉ tiêu	Đơn vị tính	Theo Công văn số 653/KCNC-QHXDMT ngày 13/5/2016, Công văn số 1315/KCNC-QHXDMT ngày 05/9/2017	Đề xuất điều chỉnh QHXDMT	Đánh giá
1	Cấp nước	m ³ /ngày đêm	246,46	419,63	Điều chỉnh tăng 173,17 m ³ /ngày đêm

13.3. Nguồn cấp nước:

- + Nguồn cấp nước cho khu quy hoạch được lấy từ nhà máy cấp nước thông qua các tuyến ống cấp nước hiện hữu trên đường D2 của khu công nghệ cao ngang qua khu quy hoạch theo giai đoạn I. Giải pháp quy hoạch:
- + Xây dựng bể chứa nước 200m³ cho mục đích cung cấp nước sinh hoạt, sản xuất, tưới cây.
- + Đảm bảo tính liên tục, hiệu quả hoạt động, ổn định và an toàn trong cung cấp nước sinh hoạt và các hoạt động của khu quy hoạch, cũng như công tác phòng cháy chữa cháy.
- + Xây dựng bể chứa nước dự phòng cho mục đích cung cấp nước phòng cháy chữa cháy, đáp ứng 100 % nhu cầu của phòng cháy chữa cháy trong 3 giờ.
- + Tại khu vực các bể chứa lắp đặt hệ thống máy bơm cấp nước, phòng cháy chữa cháy (được thiết kế chi tiết trong các bước thiết kế công trình).
- + Ghi chú: Công suất, Áp lực máy bơm cấp nước sinh hoạt được quy định phụ thuộc vào giải pháp thiết kế hệ thống cấp nước trong các khối công trình. Tuy nhiên áp lực máy bơm không nhỏ hơn 30 m.

13.4. Quy hoạch mạng lưới cấp nước:

- + Từ tuyến ống cấp nước trên đường D2 đi ngang qua khu vực quy hoạch, có 1 điểm cấp chính cho khu vực quy hoạch.
- + Mạng lưới cấp nước nội bộ được thiết kế theo tính chất nguồn nước và nhu cầu sử dụng, thiết kế 2 hệ thống cấp nước gồm:
 - + **Hệ thống cấp nước sinh hoạt, được thiết kế kết hợp cấp nước sinh hoạt với nước tưới cây, rửa đường.**
 - + **Hệ thống cấp nước PCCC**
- + Trong khu quy hoạch xây dựng các tuyến ống cấp nước chính có đường kính từ Ø25 đến Ø125 cung cấp cho các công trình.
- + Ống cấp nước sinh hoạt, sản xuất, tưới cây sử dụng ống HDPE/PPR loại có áp lực >12 PN, ống cấp nước chôn sâu 0,2-0,7m
- + Ống cấp nước: đi dọc các trục đường nội bộ và đi ngầm dưới phần cây xanh dọc theo hàng rào khu quy hoạch.

13.5. Cấp nước phòng cháy chữa cháy:

Tính toán lưu lượng cấp nước chữa cháy:

1	Nước chữa cháy ngoài nhà	40 l/s số đám cháy xảy ra đồng thời n = 1 đám cháy trong 3h	432,00
2	Nước chữa cháy vách tường:	2 cuộn vòi lưu lượng x 2,5 l/s số đám cháy xảy ra đồng thời n = 1 đám cháy trong 1h	18,00
3	Nước chữa cháy tự động	90 l/s số đám cháy xảy ra đồng thời n = 1 đám cháy trong 1h	324,00
Bể Nước dự trữ phục vụ chữa cháy tối thiểu giai đoạn II (m³)			774

- + Hệ thống cấp nước phòng cháy chữa cháy được thiết kế riêng, Trên mạng lưới bố trí các trụ cứu hỏa Ø110 theo tiêu chuẩn phòng cháy chữa cháy.

❖ **Bể nước chữa cháy, bơm chữa cháy:**

- + Bể nước dự phòng chữa cháy và hệ thống bơm chữa cháy được tính toán thiết kế tuân theo QCVN, TCVN và tiêu chuẩn NFPA.
- + Đảm bảo cung cấp đủ lưu lượng và áp lực cho các hệ thống chữa cháy ngoài nhà trong 3 giờ của hệ thống chữa cháy ngoài nhà: xây dựng 1 bể chứa và trạm bơm cấp nước dự phòng chữa cháy cho toàn khu, bể chứa và trạm bơm được đặt trong khu kỹ thuật.

❖ **Mạng đường ống chữa cháy:**

- + Mạng lưới 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 PCCC cho các công trình.
- + Các tuyến ống chính có đường kính DN110 dẫn nước cấp đến các trụ cứu hỏa được bố trí gần với các công trình.

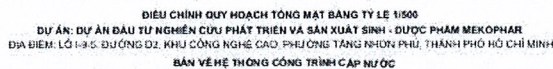
❖ **Nguyên lý hoạt động của hệ thống chữa cháy:**

- + Cấp nước và tạo áp cho hệ thống chữa cháy bằng tổ hợp bơm có cấu tạo như sau:
- + 01 máy bơm chữa cháy động cơ điện thường trực.
- + 01 máy bơm chữa cháy động cơ điện dự phòng.
- + Việc khởi động và tắt máy bơm có thể hoàn toàn tự động hoặc bằng tay. Máy bơm ở chế độ tự động thông qua các công tắc áp suất.
- + Trong điều kiện làm việc bình thường hệ thống chữa cháy được duy trì áp lực thủy tĩnh với áp lực tự do của hệ thống cấp nước.
- + Máy bơm chữa cháy sẽ được khởi động khi có thông tin báo cháy tự động hoặc điều khiển bằng tay tại tủ điều khiển bơm.
- + Trạng thái của máy bơm luôn được cập nhật và thể hiện tại trung tâm báo cháy là máy bơm hoạt động hay không hoạt động.

❖ **Trụ cứu hỏa:**

- + Thân và van của trụ nước phải được chế tạo bằng vật liệu có cơ tính và tính chống ăn mòn không thấp hơn gang xám GX 15-32.
- + Bên ngoài trụ phải được sơn epoxy phản quang màu đỏ kê cả nắp hòng lấy nước, toàn bộ phần nắp bảo vệ trục van được sơn phản quang màu vàng dày 250µm. Bên trong trụ phải được sơn lớp epoxy bảo vệ dày tối thiểu 250µm.
- + Chiều dài tối thiểu của trụ là 1175mm tính từ đầu nắp bảo vệ trục van đến van. Đường kính thân trụ là $\varnothing 125\text{mm}$.
- + Trên trụ phải có lỗ tự xả nước động là ren ống hình trụ $\frac{1}{2}$ " sau khi van đóng kín (ren theo tiêu chuẩn ISO 228-1-2000).
- + Trên trụ phải có 3 hòng chờ trụ: 1 hòng lớn có đường kính trong $\varnothing 110\text{mm}$ và 2 hòng nhỏ đường kính trong $\varnothing 69\text{mm}$ theo tiêu chuẩn TCVN 5739-1993.
- + Chiều đóng của trụ cứu hỏa theo chiều kim đồng hồ. Số vòng quay cần thiết để mở van hoàn toàn là 15 vòng.
- + Kết cấu và cách cố định trục van của trụ nước phải đảm bảo độ chắc chắn và độ tin cậy của khớp nối và phải không để xảy ra khả năng khớp nối bị xoay khi mở khóa cột lấy nước chữa cháy.
- + Thân trụ và các cơ cấu hoạt động của trục van phải đảm bảo tính năng khi có sự cố làm gãy đổ phần trụ nổi bên trên mặt đường thì van chính vẫn ở trong tình trạng đóng kín.
- + Trụ cứu hỏa phải được thiết kế để điều chỉnh hướng ra của các hòng lấy nước bằng cách xoay 360 độ thân trụ trên.
- + Các nắp của các hòng lấy nước phải được liên kết chắc chắn với trụ bằng móc xích có đường kính từ $\varnothing 5\text{mm}$ trở lên hoặc các dây kim loại đặc biệt nhằm chống mất nắp.
- + Phía trên trụ cứu hỏa không sử dụng bộ phận bảo vệ bằng ty van (ty van có tiết diện ngũ giác Z22).
- + Nắp đáy của các hòng lấy nước và trục van của trụ phải mở bằng chìa khóa chuyên dùng 5 cạnh Z22 (có đường tròn ngoại tiếp ngũ giác $\varnothing 37$).

Bản đồ vạch tuyến ống cấp nước trong khu vực quy hoạch:



14.1. Hệ thống thoát nước thải:

- *Cơ sở thiết kế:*

Hiện trạng hệ thống thoát nước thải khu công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh;

TCVN 7957-2023: Thoát nước – Mạng lưới và công trình bên ngoài;

QCVN 14:2008: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt;

QCVN 40:2011/BTNMT về nước thải công nghiệp;

QCVN 07-2:2023/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về hệ thống công trình hạ tầng

kỹ thuật- công trình thoát nước;

QCVN 01:2021/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;

Các quy định về môi trường.

- *Giải pháp quy hoạch:*

Nước thải của dự án bao gồm nước thải sinh hoạt và nước thải sản xuất.

+ Nước thải sinh hoạt: được thu gom tập trung về các hố bơm nước thải và bơm về trạm xử lý nước thải sinh hoạt cục bộ nằm trong khuôn viên dự án (giai đoạn I). Nước thải sinh hoạt sau khi xử lý được đầu nối ra hố ga nước thải khu công nghiệp cao trên đường D2.

+ Nước sản xuất: được thu gom tập trung về các hố bơm nước thải và bơm về trạm xử lý nước thải sản xuất cục bộ nằm trong khuôn viên dự án (giai đoạn I). Nước thải sản xuất sau xử lý được đầu nối ra hố ga nước thải của khu công nghệ cao trên đường D2.

Tổng lưu lượng nước thải của dự án (bao gồm giai đoạn I: sinh hoạt + sản xuất = $210,66\text{m}^3/\text{ngày.đêm}$ + giai đoạn II: sinh hoạt + sản xuất = $193,37\text{m}^3/\text{ngày.đêm}$) là $404,03\text{m}^3/\text{ngày.đêm}$.

Xây dựng hệ thống thoát nước thải sinh hoạt & nước thải sản xuất riêng với nước mưa, mạng lưới tuyến thoát nước thải bằng ống HDPE D100, D200 đi trên các tuyến giao thông nội bộ, thông qua hệ thống hố ga dẫn ra hố ga kiểm tra;

Độ dốc thiết kế tuyến cống ($i \geq 1/D$), Độ sâu đặt cống ban đầu là $\geq 0,7\text{m}$ tính từ mặt đất hoàn thiện đến đỉnh cống.

- Tổng lưu lượng nước thải sinh hoạt và sản xuất là $404,03\text{m}^3/\text{ngày.đêm}$ (theo QCVN 01:2021/BXD). Trong đó, tổng lưu lượng nước thải sản xuất giai đoạn I & giai đoạn II là: $204,23\text{m}^3/\text{ngày.đêm}$, tổng lưu lượng nước thải sinh hoạt giai đoạn I & giai đoạn II là: $199,8\text{m}^3/\text{ngày.đêm}$;

- Hệ thống thoát nước thải sinh hoạt & nước thải sản xuất thiết kế riêng & độc lập với hệ thống thoát nước mưa, nước thải phát sinh chủ yếu của dự án là nước thải sinh hoạt và một phần nước thải sản xuất.

- *Lưu lượng nước thải:*

Bảng tính toán lưu lượng nước thải toàn khu:

Stt	Hạng mục	Lưu lượng cấp nước Sinh hoạt (m ³ /ngày đêm)	Lưu lượng nước thải (m ³ /ngày đêm)
GIAI ĐOẠN I (hiện trạng)			
1	Nước phục vụ cho quá trình sinh hoạt	110,55	110,55
2	Nước phục vụ sản xuất	108,5	65,00
GIAI ĐOẠN II (quy hoạch)			
1'	Nước phục vụ cho quá trình sinh hoạt	55,95	55,95
2'	Nước phục vụ sản xuất	105,19	105,19
Tổng 2 giai đoạn			
Tổng lưu lượng nước thải sinh hoạt = ((1) + (1'))*Hệ số 1,2			199,8
Tổng lưu lượng nước thải sản xuất = ((2) + (2'))*Hệ số 1,2			204,23

Tổng lưu lượng nước thải của khu vực quy hoạch là 404,03 m³/ngày.đêm, gồm 204,23 m³ từ sản xuất và 199,8 m³ từ sinh hoạt. Hệ thống thoát nước thải được tách riêng với hệ thống thoát nước mưa. Nước thải sinh hoạt và nước thải sản xuất được dẫn về trạm xử lý của dự án với công suất 434,00 m³/ngày.đêm (trong đó trạm xử lý nước thải sinh hoạt là 200 m³/ngày.đêm trạm xử lý nước thải sản xuất là 234 m³/ngày.đêm), trước khi đầu nối vào hệ thống thoát nước khu công nghệ cao tại hồ ga trên đường D2. Cống thoát nước dùng ống HDPE D100, D200, độ dốc tối thiểu $i \geq 1/D$. Thiết kế tuân thủ QCVN 07-2:2023/BXD

• *Phân kỳ nước thải cho dự án:*

STT	Tên chỉ tiêu	Đơn vị tính	Được duyệt theo Công văn số 653/KCNC-QHXDMT ngày 13/5/2016, Công văn số 1315/KCNC-QHXDMT ngày 05/9/2017	Đề xuất điều chỉnh QHXDMT	Đánh giá
1	Thoát nước thải	m ³ /ngày đêm	210,66	404,03	Điều chỉnh tăng 193,37 m ³ /ngày đêm
2	Công suất trạm XLNT	m ³ /ngày đêm	434	434	Không điều chỉnh
3	Chất thải rắn (CTR)	Kg/ngày đêm	5.827	13.920,063	Điều chỉnh tăng 8.093,063 kg/ngày đêm

14.2. Quản lý chất thải rắn:

• *Cơ sở thiết kế:*

- + Điều 24- Thông tư 02/2022/TT-BTNMT ngày 10 tháng 01 năm 2022 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật bảo vệ môi trường;
- + Luật bảo vệ môi trường số 72/2020/QH14 ngày 17 tháng 11 năm 2020.
- + Căn cứ dây chuyền sản xuất và công nghệ sản xuất của Chủ đầu tư.

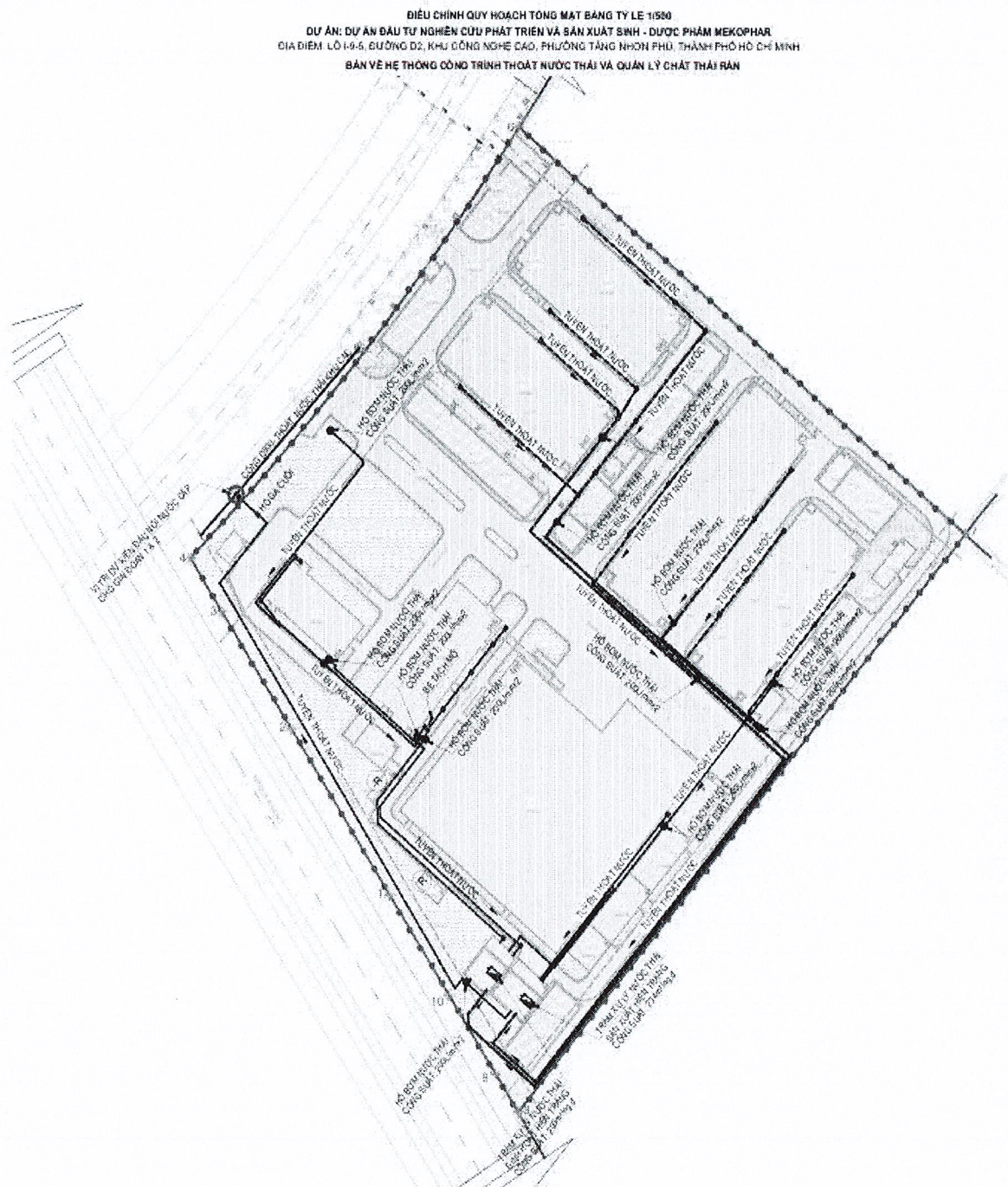
• **Phương án xử lý rác thải: thu gom 100%.**

- + Tiêu chuẩn phát thải chất thải rắn đối với chất thải rắn sản xuất, thử nghiệm là 0,3 tấn/ha. Tỷ lệ chất thải rắn (CTR) thu gom 100%.
- + Chỉ tiêu chất thải rắn:
 - Chất thải rắn sinh hoạt: tối đa 1,3 kg/người/ngày đêm.
 - Chất thải rắn công nghiệp: tối thiểu 0,3 tấn/ ngày đêm.

+ Tổng nhu cầu chất thải phát sinh từ dự án: khoảng 13.920,063 kg/ngày đêm, trong đó:

- Chất thải rắn sinh hoạt: khoảng 186,5 kg/ngày đêm.
 - Chất thải rắn công nghiệp thông thường: khoảng 13.733,33 kg/ngày đêm (tương đương khoảng 412.000 kg/tháng).
 - Chất thải nguy hại: khoảng 0,233 kg/ngày đêm (tương đương khoảng 85 kg/năm).
- + Công tác phân loại, thu gom và vận chuyển chất thải rắn :Chất thải rắn sẽ được thu gom trong từng công trình và CTR phải được thu gom hàng ngày.
- + Bố trí các thùng rác nhỏ dọc theo tuyến đường giao thông trong khu nhằm đảm bảo vệ sinh môi trường và cảnh quan cho khu vực. Sẽ có một đội công nhân thực hiện việc thu gom CTR theo định kỳ hàng ngày.
- + Chất thải rắn hàng ngày sẽ được đơn vị có chức năng thu gom vận chuyển về trạm tập kết, trung chuyển CTR của Khu Công nghệ cao với đầy đủ giải pháp bảo vệ môi trường như thùng chứa, có giải pháp thu nước rỉ rác..., sau đó được vận chuyển về khu liên hợp xử lý CTR của thành phố để xử lý.

Bản đồ vạch tuyến ống cấp thoát nước thải trong khu vực quy hoạch:



15. Quy hoạch hệ thống cung cấp năng lượng và chiếu sáng:

15.1. Cơ sở thiết kế:

- QCVN 01:2021/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.
- QCVN 07-5:2023/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật - công trình cấp điện.

- QCVN 07-7:2023/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật - công trình chiếu sáng.
- Tiêu chuẩn ngành 11 TCN (18÷21):2006 - Quy phạm trang bị điện;
- TCVN 9206:2012: Đặt thiết bị điện trong nhà ở và công trình công cộng – Tiêu chuẩn thiết kế;
- TCVN 9207:2012: Đặt đường dẫn điện trong nhà ở và công trình công cộng - Tiêu chuẩn thiết kế;
- Nghị định số 51/2020/NĐ-CP sửa đổi Nghị định 14/2014/NĐ-CP hướng dẫn an toàn điện;
- TCXDVN 333:2005: Chiếu sáng nhân tạo bên ngoài công trình công cộng và kỹ thuật hạ tầng đô thị - Tiêu chuẩn thiết kế;
- TCXDVN 259:2001: Chiếu sáng nhân tạo đường, đường phố, quảng trường đô thị - Tiêu chuẩn thiết kế;
- Thông tư số 04/2022/TT-BXD: Quy hoạch về hồ sơ nhiệm vụ và đồ án quy hoạch vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

15.2. Giải pháp quy hoạch:

- Chỉ tiêu sử dụng điện:

+ Tổng công suất cấp điện cho dự án sau khi điều chỉnh: khoảng 14.140,35kVA (tương đương 12.019,30kW). Được phân kỳ công suất cấp điện như sau:

- o Giai đoạn I theo Công văn số 653/KCNC-QHXDMT ngày 13/5/2016, Công văn số 1315/KCNC-QHXDMT ngày 05/9/2017: công suất cấp điện 5.637,07kVA (tương đương 4.791,51kW).
- o Giai đoạn II theo đề xuất điều chỉnh Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500: công suất 14.140,35kVA (tương đương 12.019,30kW). (Điều chỉnh tăng 8.503,28kVA).

STT	Tên chỉ tiêu	Đơn vị tính	Theo Công văn số 653/KCNC-QHXDMT ngày 13/5/2016, Công văn số 1315/KCNC-QHXDMT ngày 05/9/2017	Đề xuất điều chỉnh QHXDMT	Đánh giá
1	Cấp điện	kVA	5.637,07	14.140,35	Điều chỉnh tăng 8.503,28 kVA

- Chi tiết Bảng tính toán công suất phụ tải điện:

BẢNG TÍNH TOÁN CÔNG SUẤT PHỤ TẢI ĐIỆN					
STT	Tên hạng mục công trình	Ký hiệu	Diện tích sàn (m²)	Chỉ tiêu (W/m²)	Công suất phụ tải Ptt (kW)
GIAI ĐOẠN I					
A	Đất xây dựng công trình				
1	Hạng mục công trình xây dựng				
1.1	Văn phòng	1	3.932,00	85,0	334,22
1.2	Nhà Mekostem	2	1.527,00	250,0	381,75
1.3	Nhà xưởng chính	3	12.756,00	300,0	3.826,80
1.6	Nhà khí nén	11	220,00	120,0	26,40
1.7	Khu trao đổi nhiệt	12	220,00	120,0	26,40
1.8	Phòng kỹ thuật	13	200,00	120,0	24,00
1.9	Nhà bảo vệ	14	55,00	120,0	6,60
1.10	Nhà lò hơi	15	200,00	120,0	24,00
1.14	Hành lang cầu nổi	20	94,00	20,0	1,88
2	Hạng mục tiện ích hạ tầng kỹ thuật				
2.3	Trạm điện	6	130,00	120,0	15,60
2.5	Bể nước ngầm và nhà bơm	8	348,00	120,0	41,76
2.6	Khu xử lý nước thải	9a	181,00	120,0	21,72
2.7	Khu xử lý nước thải công nghiệp	9b	214,00	120,0	25,68
2.8	Nhà điện	10	120,00	120,0	14,40
2.9	Nhà rác số 1	17	50,00	20,0	1,00
2.10	Nhà rác số 2	18	36,00	20,0	0,72
2.11	Trạm biến áp	19	57,00	120,0	6,84
B	Đất cây xanh - thảm cỏ		8.112,75	0,5	4,06
C	Đất giao thông - sân bãi		7.680,79	1,0	7,68
Tổng công suất điện – Giai đoạn I (kW)					4.791,51
Tổng công suất điện hữu dụng - Giai đoạn I (kVA)					5.637,07
GIAI ĐOẠN II					
A	Đất xây dựng công trình				
1	Hạng mục công trình xây dựng				

1.1	Khu dịch truyền Nonbeta	CN1	5.930,95	250,0	1.482,74
1.2	Tổng kho & QA/QC	CN2	8.401,51	250,0	2.100,38
1.3	Xưởng Cefa	CN3	5.292,19	300,0	1.587,66
1.4	Xưởng Peni	CN4	5.256,93	300,0	1.577,08
1.5	Phòng lò hơi, thải công nghiệp, dụng cụ bảo trì	CN5	862,86	250,0	215,72
1.6	Phòng chiller, phòng cơ khí	CN6	205,00	250,0	51,25
1.7	Phòng bảo trì, phòng dụng cụ	CN7	279,33	250,0	69,83
1.8	Kho hóa chất	CN8	68,64	250,0	17,16
2	Hạng mục tiện ích hạ tầng kỹ thuật				
2.1	Nhà xe máy 1	HT1	584,01	20,0	11,68
2.2	Nhà xe máy 2	HT2	327,07	20,0	6,54
2.3	Nhà xe máy 3	HT3	328,23	20,0	6,56
2.4	Nhà xe máy 4	HT4	129,24	20,0	2,58
2.5	Tủ điện tổng, trạm điện, máy phát điện, phòng bơm pccc, chất thải công nghiệp, chất thải nguy hại	HT5	371,64	120,0	44,60
2.6	Phòng điện + chiller	HT6	288,96	120,0	34,68
2.7	Phòng chất thải nguy hại, phòng rác sinh hoạt	HT7	76,44	120,0	9,17
2.8	Trạm trung thế RMU	HT8	24,00	120,0	2,88
B	Đất cây xanh - thảm cỏ		3.256,38	0,5	1,63
C	Đất giao thông - sân bãi		5.657,85	1,0	5,66
Tổng công suất điện - Giai đoạn II (kW)					7.227,79
Tổng công suất điện hữu dụng- Giai đoạn II (kVA)					8.503,28

- Chủ đầu tư cũng đảm bảo sử dụng điện tiết kiệm năng lượng theo quy định của QCVN 09:2017/BXD.

❖ **Nguồn và lưới điện:**

- Nguồn điện cấp cho khu quy hoạch:

+ Giai đoạn I: Lấy từ hệ thống điện trung thế 15(22)KV chôn ngầm trên vỉa hè đường D2 của Khu công nghệ cao Tp. Hồ Chí Minh.

+ Giai đoạn II: Lấy từ hệ thống điện trung thế 15(22)KV xây dựng mới chôn ngầm từ trạm ngắt CNC4 đi trên vỉa hè đường D2 của Khu công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh.

- Tuyến cáp trung thế trong dự án sử dụng cáp ngầm, cáp trung thế sẽ là loại cáp 24kV XLPE với giáp mạ kẽm và lớp PVC bảo vệ ngoài (tiết diện cáp được tính toán cụ thể ở bước thiết kế tiếp theo).
- Trạm biến áp 22/0,4kV cấp điện trong khu quy hoạch dự kiến được phân kỳ sử dụng điện như sau:
 - + Giai đoạn I: Xây dựng 03 trạm biến áp 1x1.600kVA, 2x2.000kVA.
 - + Giai đoạn II: Xây dựng 05 trạm biến áp 3x1.500kVA, 1x2.000kVA, 1x2.500kVA.

❖ **Tuyến cáp hạ thế 0.4KV:**

- Từ các trạm hạ thế có các phát tuyến 0,4KV đưa điện đến các tủ điện tổng của từng hạng mục công trình và từ tủ tổng này có tuyến cáp cấp điện đến từng hạng mục khu vực. Các tuyến này dự kiến dùng cáp đồng bọc cách điện PVC (cáp Cu/XLPE/ PVC) (tiết diện cáp điện được xác định ở giai đoạn sau).
- Các mạch điện hạ thế đều được đóng cắt và bảo vệ bằng các ngắt điện tự động (CB) đặt trong tủ điện chính tại trạm hạ thế. Tại đây cũng có đặt các thiết bị đo lường như Ampe kế, Volt kế, biến dòng, Watt kế ...
- Hệ thống nối đất an toàn cho hệ thống điện và các thiết bị được lắp đặt cho từng hạng mục công trình riêng biệt. Điện trở nối đất cần nhỏ hơn 4OHM.

❖ **Hệ thống mương cáp ngầm trung thế, hạ thế:**

- Cáp điện được luồn trong ống HDPE D195/150 đi dưới đất chôn sâu tối thiểu 1,0m đối với cáp ngầm hạ thế và chôn sâu tối thiểu 1,2 mét đối với cáp trung thế và phải tuân thủ theo quy định của ngành điện. (được thiết kế chi tiết trong giai đoạn thiết kế công trình).

❖ **Mạng lưới cáp điện 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. Đèn lắp trên trụ thép tráng kẽm cao từ 8 mét khoảng cách giữa các trụ từ 25m. Nguồn cấp điện cho hệ thống chiếu sáng đường được lấy từ tủ điện hạ thế tổng, điều khiển bằng các tủ điều khiển chiếu sáng đặt nhà bảo vệ của dự án.
- Dây dẫn được chọn là loại cáp ngầm 0,4kV CU/XLPE/PVC, rải dọc tuyến và nối từ trụ chiếu sáng đến cọc tiếp địa. Dây CVV 2x2,5mm² dùng đầu nối thiết bị điều khiển tại các tủ điều khiển chiếu sáng và từ hộp nối dây lên đèn, cáp cấp điện chiếu sáng được luồn trong ống HDPE xoắn và chôn ngầm dưới đất ở độ sâu 0,7m.

Bản đồ vạch tuyến ống cáp điện và chiếu sáng trong khu vực quy hoạch:



- QCVN 01:2021/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;
- QCVN 07-8:2023/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật- công trình viễn thông;
- QCVN 33:2019/BTTTT: quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về lắp đặt mạng cáp ngoại vi viễn thông;
- QCVN 32:2020/BTTTT: quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chống sét cho các trạm viễn thông và mạng cáp ngoại vi viễn thông;
- TCVN 8665:2011: Sợi quang dùng cho mạng viễn thông. Yêu cầu kỹ thuật chung;
- TCVN 8696:2011: Mạng viễn thông. Cáp sợi quang vào nhà thuê bao. Yêu cầu kỹ thuật;
- TCVN 8697:2011: Mạng viễn thông. Cáp sợi đồng vào nhà thuê bao. Yêu cầu kỹ thuật;
- TCVN 8699:2011: Mạng viễn thông. Ống nhựa dùng cho tuyến cáp ngầm. Yêu cầu kỹ thuật;

- TCVN 8700:2011: Công, bề, hầm, hồ, rãnh kỹ thuật và tủ đầu cáp viễn thông. Yêu cầu kỹ thuật.

16.2. Giải pháp quy hoạch:

❖ **Phạm vi công trình:**

- Đây là công trình xây dựng mới hệ thống hạ tầng thông tin liên lạc viễn thông và internet, truyền hình cáp các dịch vụ viễn thông bên trong khu quy hoạch, do đó nội dung thuyết minh này chỉ đề cập tới các vấn đề về phần thông tin liên lạc viễn thông và internet, truyền hình cáp và các dịch vụ viễn thông trong khu quy hoạch như sau:
- Chỉ tiêu: 100 máy/ha.

BẢNG TÍNH TOÁN SỐ LƯỢNG MÁY				
STT	Tên hạng mục công trình	Diện tích xây dựng (ha)	Chỉ tiêu (máy/ha)	Nhu cầu (máy)
GIAI ĐOẠN I				
A	Đất xây dựng công trình	0,906900	100,0	90,69
Tổng				91,00
Tổng số máy – Giai đoạn I				91 máy
GIAI ĐOẠN II				
A	Đất xây dựng công trình	1,023353	100,0	102,34
Tổng				102,00
Tổng số máy – Giai đoạn II				102 máy

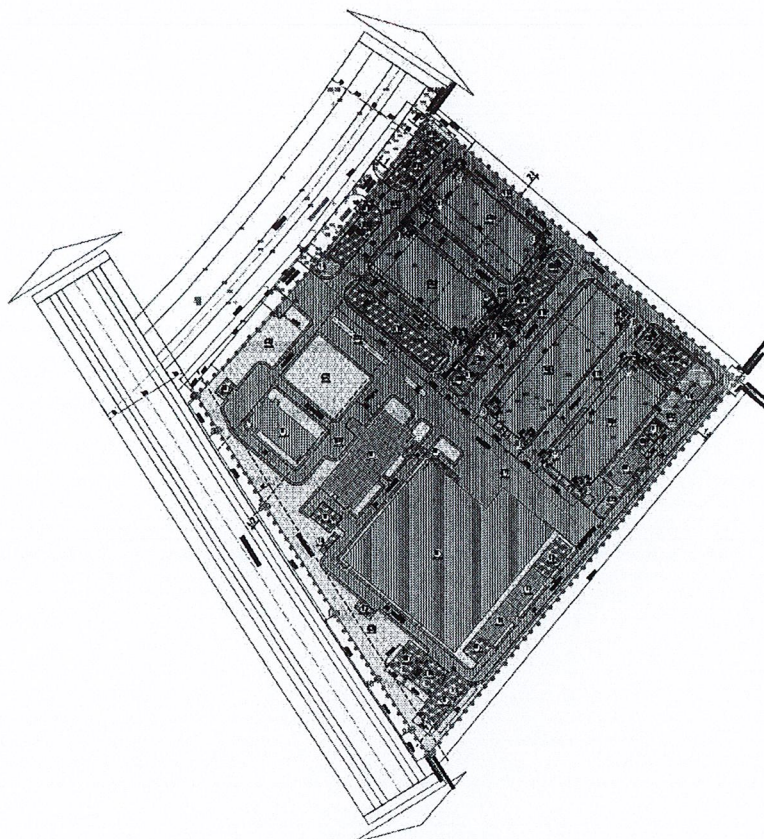
❖ **Nguồn và giải pháp hệ thống thông tin liên lạc:**

- *Nguồn cung cấp:*
- Dự án được lấy tín hiệu từ tuyến cáp quang hiện hữu trên đường D2 Khu công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh.
- Định hướng quy hoạch này trình bày các yêu cầu chuẩn thiết kế cơ bản cho hạ tầng viễn thông cho dự án.
- Định hướng này đảm bảo phát triển dịch vụ trên nền tảng đa phương tiện, kết nối mở với các nhà cung cấp dịch vụ bên ngoài. Hạ tầng mạng đảm bảo mở, phù hợp với xu thế phát triển công nghệ viễn thông trong hiện tại và tương lai; đảm bảo năng lực cung cấp các loại hình nhu cầu dịch vụ của khu đô thị hiện đại trong tương lai.

- Đảm bảo cung cấp được tất cả các dịch vụ Viễn thông, Công nghệ thông tin và Truyền thông tiên tiến hiện có, có khả năng mở rộng đáp ứng các nhu cầu sử dụng trong tương lai cho dự án.
- Hạ tầng mạng viễn thông được xây dựng hiện đại, có cấu trúc mở và rộng khắp toàn khu đảm bảo tiêu chí kỹ thuật trong và ngoài nước, đảm bảo tính kế thừa, đón đầu về công nghệ và dịch vụ.
- Hạ tầng mạng viễn thông được xây dựng phải đảm bảo để Chủ đầu tư hợp tác (cho thuê khai thác) với các Doanh nghiệp cung cấp dịch vụ Viễn thông, Công nghệ thông tin kinh doanh, khai thác hạ tầng mà không phải thay đổi nhiều trong thời gian khoảng 50 năm.
- Đối với các nhà cung cấp dịch vụ viễn thông đầu tư lắp đặt cung cấp các loại hình sử dụng dịch vụ Viễn thông. Khi triển khai chi tiết cung cấp dịch vụ mạng ở các giai đoạn kế tiếp, các nhà cung cấp dịch vụ sẽ đưa thiết bị phù hợp với mạng trên hệ thống hạ tầng có sẵn. Khối lượng đầu tư trong dự án giai đoạn đầu chỉ thiết kế phần hạ tầng đã tính đủ dung lượng và nhu cầu sử dụng cho toàn khu.
- *Giải pháp hệ thống thông tin liên lạc:*
 - Hệ thống mạng cho dự án có cấu trúc mạng MAN dựa trên nền tảng công nghệ lõi ứng dụng cho hệ thống là RPR, NG-SDH, DWDM, MSPP.
 - Giải pháp cho hệ thống viễn thông thế hệ mới mạng truy nhập trong cấu trúc mạng NGN: Mạng truy nhập có vai trò hết sức quan trọng trong mạng Viễn thông, đó là mạng trực tiếp kết nối với khách hàng và đó là con đường duy nhất để cung cấp các dịch vụ viễn thông đến khách hàng.
 - Đầu tư xây dựng mới một hệ thống viễn thông hoàn chỉnh, có khả năng kết nối đồng bộ với mạng viễn thông quốc gia.
 - Cáp quang chính được kéo từ đường D2 đến tủ tổng MODF đặt trong phòng server của công trình chính của dự án được luồn trong ống FEP D50 chôn sâu tối thiểu 0.5m đối với cáp đi trong đất, từ đó được phân phối đến các tủ phân phối tổng các hạng mục công trình (IDF). Vị trí lắp đặt tủ cáp thông tin sẽ được bố trí chính xác trong giai đoạn thiết kế chi tiết.



IV. XÁC ĐỊNH CÁC KHU VỰC, VỊ TRÍ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH NGẦM



Bản đồ quy hoạch công trình ngầm

Bảng ký hiệu hạng mục công trình ngầm

KÝ HIỆU HẠNG MỤC CÔNG TRÌNH NGẦM	
H3	Bể nước ngầm
H4	Khu xử lý nước thải
H5	Khu xử lý nước thải công nghiệp
H1	Bể chứa nước chữa cháy
H2	Bể chứa nước sinh hoạt
HP1	Hố thang máy 1
HP2	Hố thang máy 2
HP3	Hố thang máy 3
HP4	Hố thang máy 4
HP5	Hố thang máy 5
HP6	Hố thang máy 6
HP7	Hố thang máy 7

KÝ HIỆU HẠNG MỤC CÔNG TRÌNH NGẦM	
HP8	Hồ thang máy 8
HP9	Hồ thang máy 9
HP10	Hồ thang máy 10
HP11	Hồ thang máy 11
HP12	Hồ thang máy 12

BẢNG THỐNG KÊ TỌA ĐỘ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH NGẦM

BẢNG THỐNG KÊ TỌA ĐỘ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH NGẦM					
Ký hiệu	Điểm	Tọa độ		Cạnh (m)	Hạng mục
HP1	1	X=1197938.5008	Y=615235.7215	2,80 2,57 2,80 2,57	Hồ thang máy 1
	2	X=1197936.7029	Y=615237.868		
	3	X=1197936.5307	Y=615234.0712		
	4	X=1197934.7327	Y=615236.2177		
	1	X=1197938.5008	Y=615235.7215		
HP2	5	X=1197949.9079	Y=615246.7098	2,50 2,20 2,50 2,20	Hồ thang máy 2
	6	X=1197948.3032	Y=615248.6268		
	7	X=1197948.2208	Y=615245.2977		
	8	X=1197946.6162	Y=615247.2147		
	5	X=1197949.9079	Y=615246.7098		
HP3	9	X=1197968.858	Y=615261.1499	2,57 2,80 2,57 2,80	Hồ thang máy 3
	10	X=1197967.2077	Y=615263.12		
	11	X=1197966.7115	Y=615259.3519		
	12	X=1197965.0613	Y=615261.3221		
	9	X=1197968.858	Y=615261.1499		
HP4	13	X=1197932.385	Y=615304.6925	2,80 2,57 2,80 2,57	Hồ thang máy 4
	14	X=1197930.587	Y=615306.8389		
	15	X=1197930.4148	Y=615303.0422		
	16	X=1197928.6169	Y=615305.1887		
	13	X=1197932.385	Y=615304.6925		
HP5	17	X=1197901.8801	Y=615279.4404	2,57 2,80	Hồ thang máy 5
	18	X=1197900.2298	Y=615281.4106		
	19	X=1197899.7337	Y=615277.6424		

BẢNG THỐNG KÊ TỌA ĐỘ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH NGẦM					
Ký hiệu	Điểm	Tọa độ		Cạnh (m)	Hạng mục
	20	X=1197898.0834	Y=615279.6126	2,57	
	17	X=1197901.8801	Y=615279.4404	2,80	
HP6	21	X=1197884.3103	Y=615263.3902	2,50 2,20 2,50 2,20	Hố thang máy 6
	22	X=1197882.7057	Y=615265.3072		
	23	X=1197882.6233	Y=615261.9781		
	24	X=1197881.0187	Y=615263.8951		
	21	X=1197884.3103	Y=615263.3902		
HP7	25	X=1197848.4838	Y=615279.1809	2,57 2,80 2,57 2,80	Hố thang máy 7
	26	X=1197846.8335	Y=615281.1511		
	27	X=1197846.3373	Y=615277.383		
	28	X=1197844.687	Y=615279.3531		
	25	X=1197848.4838	Y=615279.1809		
HP8	29	X=1197833.3559	Y=615297.6861	2,20 2,50 2,20 2,50	Hố thang máy 8
	30	X=1197831.9541	Y=615299.3817		
	31	X=1197831.4503	Y=615296.0899		
	32	X=1197830.0377	Y=615297.7764		
	29	X=1197833.3559	Y=615297.6861		
HP9	33	X=1197893.4679	Y=615348.0382	2,20 2,50 2,20 2,50	Hố thang máy 9
	34	X=1197892.0552	Y=615349.7247		
	35	X=1197891.5514	Y=615346.4329		
	36	X=1197890.1387	Y=615348.1194		
	33	X=1197893.4679	Y=615348.0382		
HP10	37	X=1197822.1702	Y=615309.5778	2,80 3,15 2,80 3,15	Hố thang máy 10
	38	X=1197820.373	Y=615311.7249		
	39	X=1197819.7547	Y=615307.5559		
	40	X=1197817.9575	Y=615309.703		
	37	X=1197822.1702	Y=615309.5778		
HP11	41	X=1197808.9141	Y=615325.4784	2,50 2,20 2,50 2,20	Hố thang máy 11
	42	X=1197807.3095	Y=615327.3955		
	43	X=1197807.2271	Y=615324.0663		
	44	X=1197805.6225	Y=615325.9834		
	41	X=1197808.9141	Y=615325.4784		
HP12	45	X=1197871.4998	Y=615350.8998		Hố thang máy 12

BẢNG THỐNG KÊ TỌA ĐỘ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH NGẦM					
Ký hiệu	Điểm	Tọa độ		Cạnh (m)	Hạng mục
	46	X=1197869.478	Y=615353.3153	3,15	
	47	X=1197869.3527	Y=615349.1026	2,80	
	48	X=1197867.3309	Y=615351.5181	3,15	
	45	X=1197871.4998	Y=615350.8998	2,80	
H1	49	X=1197892.5982	Y=615285.0866	10,00 32,25 10,00 32,25	Bể chứa nước chữa cháy
	50	X=1197886.1779	Y=615292.7513		
	51	X=1197867.8721	Y=615264.3778		
	52	X=1197861.4542	Y=615272.0438		
	49	X=1197892.5982	Y=615285.0866		
H2	53	X=1197888.5528	Y=615289.9161	3,70 16,86 3,70 16,86	Bể chứa nước sinh hoạt
	54	X=1197886.1755	Y=615292.7513		
	55	X=1197875.628	Y=615279.0898		
	56	X=1197873.2521	Y=615281.9262		
	53	X=1197888.5528	Y=615289.9161		
H3	57	X=1197713.5884	Y=615260.135	12,00 29,00 12,00 29,00	Bể nước ngầm
	58	X=1197705.8828	Y=615269.3342		
	59	X=1197691.3571	Y=615241.5132		
	60	X=1197683.6516	Y=615250.7124		
	57	X=1197713.5884	Y=615260.135		
H4	61	X=1197717.6005	Y=615243.8212	14,10 10,50 14,10 10,50	Khu xử lý nước thải
	62	X=1197708.5823	Y=615254.5873		
	63	X=1197709.5512	Y=615237.0788		
	64	X=1197700.4972	Y=615247.8878		
	61	X=1197717.6005	Y=615243.8212		
H5	65	X=1197725.1253	Y=615234.6042	11,00 11,65 11,00 11,65	Khu xử lý nước thải công nghiệp
	66	X=1197718.0618	Y=615243.0368		
	67	X=1197716.1945	Y=615227.1234		
	68	X=1197709.131	Y=615235.5559		
	65	X=1197725.1253	Y=615234.6042		

Các hạng mục công trình ngầm toàn khu:

**BẢNG SO SÁNH HẠNG MỤC CÔNG TRÌNH NGẦM TRONG KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH
TRƯỚC VÀ SAU ĐIỀU CHỈNH**

Số TT	Tên hạng mục công trình	Ký hiệu	Theo Công văn số 653/KCNC-QHXDMT ngày 13/5/2016, Công văn số 1315/KCNC-QHXDMT ngày 05/9/2017			Theo đề xuất điều chỉnh QHXDMT			Ghi chú
			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	Bể nước ngầm	H3	348,00	348,00	1/2,2	348,00	348,00	1/2,2	Không điều chỉnh
2	Khu xử lý nước thải	H4	148,05	148,05	1/1,8	148,05	148,05	1/1,8	Không điều chỉnh
3	Khu xử lý nước thải công nghiệp	H5	128,15	128,15	1/1,8	128,15	128,15	1/1,8	Không điều chỉnh
4	Bể chứa nước chữa cháy	H1				260,12	260,12	1/3,8	Xây dựng mới
5	Bể chứa nước sinh hoạt	H2				62,38	62,38	1/3,8	Xây dựng mới
11	Hố thang máy 1	HP1				7,20	7,20	1/2,0	Xây dựng mới

Số TT	Tên hạng mục công trình	Ký hiệu	Theo Công văn số 653/KCNC-QHXDMT ngày 13/5/2016, Công văn số 1315/KCNC-QHXDMT ngày 05/9/2017			Theo đề xuất điều chỉnh QHXDMT			Ghi chú
			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)	
12	Hố thang máy 2	HP2				5,50	5,50	1/2,0	Xây dựng mới
13	Hố thang máy 3	HP3				7,20	7,20	1/2,0	Xây dựng mới
14	Hố thang máy 4	HP4				7,20	7,20	1/2,0	Xây dựng mới
15	Hố thang máy 5	HP5				7,20	7,20	1/2,0	Xây dựng mới
16	Hố thang máy 6	HP6				5,50	5,50	1/2,0	Xây dựng mới
17	Hố thang máy 7	HP7				7,20	7,20	1/2,0	Xây dựng mới
18	Hố thang máy 8	HP8				5,50	5,50	1/2,0	Xây dựng mới
19	Hố thang máy 9	HP9				5,50	5,50	1/2,0	Xây dựng mới
20	Hố thang máy 10	HP10				8,82	8,82	1/2,0	Xây dựng mới

Số TT	Tên hạng mục công trình	Ký hiệu	Theo Công văn số 653/KCNC-QHXDMT ngày 13/5/2016, Công văn số 1315/KCNC-QHXDMT ngày 05/9/2017				Theo đề xuất điều chỉnh QHXDMT			Ghi chú
			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)		
21	Hồ thang máy 11	HP11				5,50	5,50	1/2,0	Xây dựng mới	
22	Hồ thang máy 12	HP12				8,82	8,82	1/2,0	Xây dựng mới	
	Tổng cộng		624,20	624,20		1.027,82	1.027,82		Điều chỉnh tăng diện tích xây dựng 403,62 m ²	

Các hạng mục công trình ngầm – giai đoạn I:
BẢNG SO SÁNH HẠNG MỤC CÔNG TRÌNH NGẦM TRONG KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH – GIAI ĐOẠN I

Số TT	Tên hạng mục công trình	Ký hiệu	Theo Công văn số 653/KCNC-QHXDMT ngày 13/5/2016, Công văn số 1315/KCNC-QHXDMT ngày 05/9/2017			Theo đề xuất điều chỉnh QHXDMT			Ghi chú
			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	Bể nước ngầm	H3	348,00	348,00	1/2,2			không thể hiện	
2	Khu xử lý nước thải	H4	148,05	148,05	1/1,8			không thể hiện	
3	Khu xử lý nước thải công nghiệp	H5	128,15	128,15	1/1,8			không thể hiện	
	Tổng cộng		624,20	624,20				không thể hiện	

Các hạng mục công trình ngầm – giai đoạn II:

BẢNG SO SÁNH HẠNG MỤC CÔNG TRÌNH NGẦM TRONG KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH – GIAI ĐOẠN II

Số TT	Tên hạng mục công trình	Ký hiệu	Theo Công văn số 653/KCNC-QHXDMT ngày 13/5/2016, Công văn số 1315/KCNC-QHXDMT ngày 05/9/2017			Theo đề xuất điều chỉnh QHXDMT			Ghi chú
			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)	
4	Bể chứa nước chữa cháy	H1		Không thể hiện		260,12	260,12	1/3,8	
5	Bể chứa nước sinh hoạt	H2		Không thể hiện		62,38	62,38	1/3,8	
11	Hố thang máy 1	HP1		Không thể hiện		7,20	7,20	1/2,0	
12	Hố thang máy 2	HP2		Không thể hiện		5,50	5,50	1/2,0	
13	Hố thang máy 3	HP3		Không thể hiện		7,20	7,20	1/2,0	
14	Hố thang máy 4	HP4		Không thể hiện		7,20	7,20	1/2,0	
15	Hố thang máy 5	HP5		Không thể hiện		7,20	7,20	1/2,0	
16	Hố thang máy 6	HP6		Không thể hiện		5,50	5,50	1/2,0	
17	Hố thang máy 7	HP7		Không thể hiện		7,20	7,20	1/2,0	

Số TT	Tên hạng mục công trình	Ký hiệu	Theo Công văn số 653/KCNC-QHXDMT ngày 13/5/2016, Công văn số 1315/KCNC-QHXDMT ngày 05/9/2017			Theo đề xuất điều chỉnh QHXDMT			Ghi chú
			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)	
18	Hồ thang máy 8	HP8		Không thể hiện		5,50	5,50	1/2,0	
19	Hồ thang máy 9	HP9		Không thể hiện		5,50	5,50	1/2,0	
20	Hồ thang máy 10	HP10		Không thể hiện		8,82	8,82	1/2,0	
21	Hồ thang máy 11	HP11		Không thể hiện		5,50	5,50	1/2,0	
22	Hồ thang máy 12	HP12		Không thể hiện		8,82	8,82	1/2,0	
	Tổng cộng			Không thể hiện		403,62	403,62		

Phần III. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

I. KẾT LUẬN:

Việc lập điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng dự án “Dự án đầu tư nghiên cứu phát triển và sản xuất sinh – dược phẩm Mekophar” của Công ty Cổ phần Hóa – Dược phẩm Mekophar thuộc Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh là cần thiết và đã được Ủy ban nhân dân thành phố chấp thuận, với mục tiêu đóng góp vào phát triển nền công nghệ Việt Nam và đóng góp vào phát triển kinh tế xã hội.

Việc lập điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng dự án “Dự án đầu tư nghiên cứu phát triển và sản xuất sinh – dược phẩm Mekophar” nhằm cụ thể hóa đồ án quy hoạch 1/2000 và điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 đã được duyệt, làm cơ sở cho việc lập dự án đầu tư và đầu tư xây dựng, nhằm khai thác có hiệu quả quỹ đất xây dựng.

Đồ án quy hoạch này là tiền đề cần thiết cho công tác đầu tư xây dựng, tạo thuận lợi trong việc quản lý, khai thác quỹ đất có hiệu quả. Do đó, Công ty Cổ phần Hóa – Dược phẩm Mekophar đã tiến hành lập điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng dự án “Dự án đầu tư nghiên cứu phát triển và sản xuất sinh – dược phẩm Mekophar” với các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật tuân thủ quy hoạch 1/2000, điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 được duyệt và quy chuẩn quy phạm xây dựng hiện hành của nhà nước để định hướng phát triển cho khu vực.

II. KIẾN NGHỊ:

Để tạo điều kiện cho việc triển khai các công việc tiếp theo của dự án đúng quy định hiện hành, Công ty Cổ phần Hóa – Dược phẩm Mekophar kính trình Quý Cơ quan tổ chức thẩm định và phê duyệt chấp thuận điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng dự án “Dự án đầu tư nghiên cứu phát triển và sản xuất sinh – dược phẩm Mekophar” tại địa điểm Lô I-9-5, Đường D2, Khu Công nghệ cao, Phường Tăng Nhơn Phú, Thành phố Hồ Chí Minh, để đạt được tiến độ đầu tư đã cam kết với cơ quan chức năng và có cơ sở triển khai các công việc tiếp theo theo quy định pháp luật./.