

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
BAN QUẢN LÝ KHU NAM

Số: 76 /QĐ-BQLKN

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

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 10 năm 2024

BẢN SAO

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Lô CR9 - Khu A -
Khu Đô thị mới Nam Thành phố Hồ Chí Minh, Phường Tân Phú, Quận 7

TRƯỞNG BAN QUẢN LÝ ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG KHU ĐÔ THỊ MỚI NAM THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Căn cứ Quyết định số 751/TTg ngày 11/9/1997 của Thủ tướng Chính phủ về việc thành lập Ban Quản lý Đầu tư và xây dựng Khu Đô thị mới Nam Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 79/2008/QĐ-UBND ngày 31/10/2008 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về ban hành quy chế tổ chức hoạt động của Ban Quản lý Đầu tư và xây dựng Khu đô thị mới Nam Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị theo Văn bản hợp nhất số 16/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 của Văn phòng Quốc hội;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 về sửa đổi, bổ sung một số điều luật của Luật Xây dựng;

Căn cứ Luật số 35/2018/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 20/11/2018 về sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/08/2019 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của nghị định 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 quy định chi tiết một số nội dung về Quy hoạch xây dựng;

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

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

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

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

Căn cứ Quy chuẩn QCVN 07:2023/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị;

Căn cứ Quy chuẩn QCVN 03:2022/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Phân cấp công trình phục vụ thiết kế xây dựng;

Căn cứ Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quy chuẩn QCVN 04:2021/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Nhà Chung cư;

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

Căn cứ Quyết định số 50/2011/QĐ-UBND ngày 12/7/2011 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc 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 25/12/2012 của Ủy ban nhân dân Thành phố về sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 50/2011/QĐ-UBND ngày 12/7/2011 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh 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 6692/QĐ-UBND ngày 28/12/2012 của Ủy ban nhân dân Thành phố về duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/5000 (quy hoạch phân khu) Khu đô thị mới Nam Thành phố, diện tích 2.975ha;

Căn cứ Quyết định số 2038/QĐ-UBND ngày 04/5/2007 của Ủy ban nhân dân Thành phố về duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu A – Khu đô thị mới Nam Thành phố; Quyết định số 07/QĐ-BQLKN ngày 13/01/2009 của Ban Quản lý Khu Nam về ban hành Quy định quản lý kiến trúc quy hoạch theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu A – Khu đô thị mới Nam Thành phố;

Căn cứ Quyết định số 4987/QĐ-UBND ngày 08/10/2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố về duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu) Khu A - Khu đô thị mới Nam Thành phố;

Căn cứ Quyết định số 22/QĐ-BQLKN ngày 05/4/2021 của Ban quản lý khu Nam về việc phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 lô CR9 – Khu A - Đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân Phú, Quận 7.

Căn cứ Thông báo số 79/TB-VP ngày 09/02/2021 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc kết luận của Phó chủ tịch Ủy ban Nhân dân Thành phố Lê Hoà Bình về xây dựng tầng hầm dưới đường nội khu tại lô CR9 – Khu A – Đô thị mới Nam Thành phố;

Căn cứ Văn bản số 732/UBND-ĐT ngày 14/3/2022 của Ủy ban nhân dân Thành phố về Quy hoạch bãi xe ngầm dưới phần diện tích đất công viên, đất giao thông kết nối với phần ngầm của công trình tại các lô C17-2, C12B-2, MD3-1, CR1&2-3 – Khu A – Đô thị mới Nam Thành phố.

Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ cấp giấy chứng nhận 00075/1a/QSĐĐ/2767/UB do Ủy ban nhân dân Thành phố cấp ngày 28/10/2003;

Căn cứ Văn bản số 1590/UBND ngày 11/6/2024 của Ủy ban nhân dân phường Tân Phú về việc tổng hợp ý kiến cộng đồng dân cư đối với đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 lô CR9, Khu A – Khu đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân Phú, Quận 7;

Căn cứ Văn bản số 1216/PC07-Đ2 ngày 16/3/2022 của Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH về góp ý giải pháp phòng cháy và chữa cháy đối với hồ sơ thiết kế Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Lô CR9;

Căn cứ Tờ trình số 875/PMH-CT ngày 07/8/2024 của Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng về đề nghị thẩm định, phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Lô CR9 - Khu A khu đô thị mới Nam Thành phố Hồ Chí Minh, phường Tân Phú, Quận 7;

Căn cứ Văn bản số 3243/SQHKT-QHKV1 ngày 26/7/2024 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc về việc ý kiến đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 lô CR9, Khu A – Đô thị mới Nam thành phố.

Xét Báo cáo kết quả thẩm định số 124/QH-XD ngày 08/10/2024 của Phòng Quy hoạch – Xây dựng về hồ sơ đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Lô CR9 – Khu A – Khu đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân Phong, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Lô CR9 – Khu A – Khu Đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh theo các nội dung chính, như sau:

1. Vị trí, giới hạn, quy mô khu đất lập quy hoạch:

Lô CR9 thuộc Khu A - Khu đô thị mới Nam Thành phố, thuộc phường Tân Phú, Quận 7, có vị trí tiếp giáp như sau:

- Phía Đông Bắc: Giáp đường Nguyễn Khắc Viện có lộ giới 21m;
- Phía Đông Nam: Giáp đường Trần Văn Trà có lộ giới 28m;
- Phía Tây Bắc: Giáp đường Phạm Thiều lộ giới 21m.
- Phía Tây Nam: Giáp đường Luther King lộ giới 21m;

Quy mô diện tích lô đất: 12.100 m² (diện tích khu đất trừ vạt góc giao lộ: 12.050 m²), theo Bản đồ hiện trạng địa hình lô CR9 - Khu A - Khu đô thị mới Nam Thành phố, thuộc phường Tân Phú, Quận 7 do Công ty Tư vấn - Thương mại - Dịch vụ kỹ thuật Ngọc Cảnh lập ngày 17/4/2023.

2. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch:

Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng.

3. Đơn vị tư vấn lập quy hoạch:

Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Long Khang.

4. Nội dung lập quy hoạch:

- Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 lô CR9 được lập làm cơ sở triển khai các thủ tục đầu tư xây dựng khu chung cư với kiến trúc đặc trưng, hài hoà với công trình

lân cận, đồng thời góp phần hoàn thiện không gian cảnh quan đô thị của Khu Đô thị mới Nam Thành phố.

- Đáp ứng nhu cầu nhà ở của Khu Đô thị mới Nam Thành phố nói riêng và của Thành phố Hồ Chí Minh nói chung.
- Làm cơ sở pháp lý phục vụ công tác quản lý đô thị sau quy hoạch.
- Tổ chức không gian khu dân cư kết hợp với các không gian công cộng tập trung (như các công trình thương mại dịch vụ, y tế, giáo dục, công viên cây xanh, ...) nhằm phục vụ nhu cầu người dân sinh sống trong khu vực, đảm bảo tính chất của một đô thị hiện đại.
- Xác lập hệ thống hạ tầng kỹ thuật bao gồm: Giao thông, cấp điện, cấp nước, thoát nước, vệ sinh môi trường, ... đảm bảo đúng tiêu chuẩn của khu chức năng và đấu nối với hệ thống khu vực xung quanh.

5. Danh mục hồ sơ, bản vẽ:

- Thuyết minh tổng hợp đính kèm các bản đồ thu nhỏ in màu và các văn bản pháp lý kèm theo.
- Thành phần bản vẽ:
 - + Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất;
 - + Bản đồ hiện trạng sử dụng đất; kiến trúc, cảnh quan và đánh giá đất xây dựng, tỷ lệ 1/500;
 - + Các bản đồ hiện trạng hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường, tỷ lệ 1/500;
 - + Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, tỷ lệ 1/500;
 - + Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan, tỷ lệ 1/500;
 - + Bản đồ quy hoạch hệ thống công trình giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng; vị trí, quy mô bến, bãi đỗ xe và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật đến cấp đường nội bộ, tỷ lệ 1/500;
 - + Bản đồ quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật, tỷ lệ 1/500;
 - + Bản đồ quy hoạch cung cấp năng lượng và chiếu sáng, tỷ lệ 1/500;
 - + Bản đồ quy hoạch thoát nước thải, quản lý chất thải rắn, tỷ lệ 1/500;
 - + Bản đồ quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động, tỷ lệ 1/500;
 - + Bản đồ quy hoạch hệ thống cấp nước đô thị, tỷ lệ 1/500;
 - + Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật;
 - + Bản vẽ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm, tỷ lệ 1/500;
 - + Các bản vẽ thiết kế đô thị.

6. Tính chất, chức năng khu đất lập quy hoạch:

- Hình thức đầu tư: Đầu tư hoàn chỉnh công trình và hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch được duyệt.

- Chức năng công trình gồm nhà chung cư hỗn hợp và đường giao thông nội khu.

7. Bảng cơ cấu sử dụng đất khu đất lập quy hoạch:

Stt	Loại đất	Lô CR9	
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	Đất nhà ở	10.513,92	86,89
	Đất nhà chung cư hỗn hợp	10.513,92	-
II	Đất giao thông	1.586,08	13,11
1	Đất giao thông nội khu	1.536,08	-
2	Đất vạt góc	50	-
Tổng cộng		12.100	100

8. Các chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc khu đất lập quy hoạch:

Stt	Hạng mục	Lô CR9			Toàn lô CR9
		Đường giao thông	Tháp T1	Tháp T2	
I	Diện tích khu đất (m ²)	1.586,08	3.658,85	6.855,07	12.100
II	Diện tích khu đất (không bao gồm vạt góc) (m ²)	-	-	-	12.050
III	Chỉ tiêu quy hoạch				
1	Diện tích xây dựng (m ²)	-	2.709,70	4.763,78	7.473,48
2	Mật độ xây dựng (%)	-	74,06	69,49	62,02
3	Tầng cao xây dựng (tầng)	-	18	17	18
4	Hệ số sử dụng đất (lần)	-	7,44	4,55	4,85
4.1	Chức năng ở	-	6,365	3,367	3,85
4.2	Chức năng thương mại dịch vụ	-	1,075	1,187	1
5	Chiều cao xây dựng (tính từ cốt vỉa hè 0,000 đến đỉnh mái tum) (m)	-	69,7	62,9	69,7
6	Tầng hầm (tầng)	2	2	2	2

Stt	Hạng mục	Lô CR9			Toàn lô CR9
		Đường giao thông	Tháp T1	Tháp T2	
7	Quy mô dân số (người)	-	605	596	1.201
8	Số căn hộ (căn)	-	147	154	301
9	Số cửa hàng thương mại dịch vụ (cửa hàng)	-	11	21	32

9. Quy định về quản lý kiến trúc và cảnh quan đô thị:

a) Quản lý xây dựng công trình:

- Diện tích xây dựng công trình: 7.473,48 m².
- Diện tích sàn xây dựng tầng hầm (2 tầng hầm): 24.100 m².
- Tổng diện tích sàn xây dựng (tính hệ số sử dụng đất): 58.442,5 m², trong đó: Chức năng thương mại dịch vụ: 12.070,76 m², chức năng ở: 46.371,74 m².
- Hệ số sử dụng đất: 4,85 lần, trong đó: Chức năng thương mại dịch vụ: 1 lần, chức năng ở: 3,85 lần.
- Số lượng căn hộ: 301 căn.
- Diện tích sinh hoạt cộng đồng: 1.334 m².

b) Chỉ giới xây dựng:

- Khoảng lùi khối đế so với ranh đất: 3m.
- Khoảng lùi khối tháp so với ranh đất: 6m.
- Khoảng cách giữa 2 công trình đáp ứng theo QCVN 01:2021/BXD

+ Khối đế: 18 m.

+ Khối tháp: 24 m.

c) Quy định chiều cao công trình:

- Tổng chiều cao công trình tính từ cốt vỉa hè hoàn thiện đến đỉnh mái tum công trình: 69,7m.
- Số tầng cao công trình: Khối tháp T1 cao 18 tầng và 02 tầng hầm, khối tháp T2 cao 17 tầng và 02 tầng hầm (không bao gồm tum thang).

Lưu ý: Tầng tum có chức năng sử dụng để bao che lồng cầu thang bộ/giếng thang máy và che chắn các thiết bị kỹ thuật của công trình, có diện tích mái tum không vượt quá 30% diện tích sàn mái theo Mục 1.4.14 - QCVN 04:2021/BXD.

d) Chỗ đậu xe: Diện tích chỗ đậu xe lô CR9 khoảng 16.822,27 m² bố trí tại 2 tầng hầm của công trình.

e) Hình thức kiến trúc, màu sắc:

- Có hình thức kiến trúc đồng nhất trên cùng một công trình.

- Có màu sắc hài hoà, dùng tông màu tươi sáng, nhẹ nhàng kết hợp với các vật liệu mặt đứng hiện đại.

10. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

10.1. Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

- Chỉ tiêu cấp điện:

+ Sinh hoạt: 0,8 kW/người.

+ Thương mại dịch vụ: 65 W/m² sàn.

+ Chiếu sáng: 15 kW/ha.

- Chỉ tiêu cấp nước

+ Sinh hoạt: 180 lít/người/ngày đêm.

+ Thương mại dịch vụ: 5 lít/m²/ngày đêm.

+ Tưới cây xanh: 3 lít/m²/ngày đêm.

+ Rửa đường: 1,5 lít/m²/ngày đêm.

+ Chỉ tiêu cấp nước chữa cháy: 30 lít/s/1 đám cháy trong 3 giờ.

- Chỉ tiêu thoát nước thải: 80 % lượng nước cấp.

- Chỉ tiêu rác thải sinh hoạt: 1,3 kg/người/ngày đêm.

- Chỉ tiêu rác thải thương mại dịch vụ: 1 kg/200m² sàn/ngày.

- Chỉ tiêu thông tin liên lạc:

+ Sinh hoạt: 30 thuê bao/100 người.

+ Thương mại dịch vụ: 1 thuê bao/100m² sàn.

10.2. Quy hoạch hệ thống công trình giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng; vị trí, quy mô bến, bãi đỗ xe (trên cao, trên mặt đất và ngầm) và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật đến cấp đường nội bộ:

Lô CR9 tuân thủ quy hoạch lộ giới các tuyến giao thông đã được duyệt tại Quyết định số 2038/QĐ-UBND ngày 04/5/2007 của Ủy ban nhân dân Thành phố về duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu A – Khu đô thị mới Nam Thành phố với hệ thống giao thông tiếp giáp ranh đất:

+ Phía Đông Bắc: Giáp đường Nguyễn Khắc Viện (lộ giới 21m).

+ Phía Đông Nam: Giáp đường Trần Văn Trà (lộ giới 28m).

+ Phía Tây Bắc: Giáp đường Phạm Thiều (lộ giới 21m).

+ Phía Tây Nam: Giáp đường Luther King (lộ giới 21m).

- Hệ thống giao thông nội khu: Kết nối giữa các lô và giao thông đối ngoại, lộ giới 12m (2m-8m-2m).

- Vạt góc giao lộ: 5m x 5m. Bán kính bó vỉa R=8m.

10.3. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

- Cao độ tìm đường hoàn thiện tại giao lộ các trục đường: +2,25m đến +2,35m (so với mốc cao độ Hòn Dấu).

- Giải pháp san nền: San nền cục bộ tại lô đất được giới hạn bởi các trục đường, tạo độ dốc cao từ giữa lô, thấp dần về các trục đường tiếp giáp. Cao độ san nền $\geq +2,57\text{m}$.

- Hệ thống thoát nước mưa được xây dựng riêng với hệ thống thoát nước thải. Sử dụng cống bê tông cốt thép, có đường kính D400. Nối cống theo nguyên tắc ngang đỉnh với chiều sâu chôn cống tối thiểu là 0,5m.

- Hướng tuyến: Nước mưa từ bề mặt sân, công trình được thu vào mạng lưới tuyến cống nội khu và các tuyến cống thoát nước dưới đường xung quanh lô đất, dẫn vào hệ thống thoát nước chung Khu A.

10.4. Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn cấp nước: Đầu nối từ tuyến ống Ø200 dưới đường Trần Văn Trà, xây dựng mới các đường ống để cấp nước đến từng công trình.

- Sử dụng ống HDPE chuyên dùng Ø100, được xây dựng đảm bảo khoảng cách theo quy định. Lưu lượng nước phục vụ nhu cầu sinh hoạt, tưới tiêu là khoảng 494 m³/ngày đêm, lưu lượng nước chữa cháy ngoài nhà cho là khoảng 324 m³/ngày đêm.

- Bố trí bố trí các trụ cứu hỏa đảm bảo khoảng cách giữa 2 trụ cứu hỏa tối đa 150m.

10.5. Quy hoạch cung cấp năng lượng, chiếu sáng:

- Nguồn cấp điện: Đầu nối từ tuyến cáp ngầm 22kV trên đường Nguyễn Khắc Viện thuộc mạng điện chung của Thành phố Hồ Chí Minh từ trạm 110/22kV - 2x40MVA A2.

- Quy hoạch cấp điện: Sử dụng mạng lưới tuyến cáp trung thế ngầm 22kV xây dựng mới đảm bảo cung cấp điện đến toàn lô. Máy biến áp có gam công suất: 01x1600kVA và 01x2000kVA.

- Xây dựng hệ thống chiếu sáng đường giao thông, cây xanh, sử dụng loại đèn LED để chiếu sáng cho toàn dự án.

10.6. Quy hoạch thoát nước thải, quản lý chất thải rắn:

- Xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng biệt với thoát nước mưa. Nước thải được xử lý sơ bộ tại bể tự hoại của công trình, thoát nước vào các tuyến cống xây dựng mới, đầu nối thoát nước 01 điểm vào tuyến cống đường Nguyễn Khắc Viện và 01 điểm vào tuyến cống đường Trần Văn Trà, dẫn thoát về trạm xử lý nước thải chung.

- Sử dụng cống bê tông cốt thép, đường kính D300, đảm bảo độ sâu chôn cống tối thiểu 0,7m, nối cống theo nguyên tắc ngang đỉnh.

- Rác thải được phân loại và thu gom mỗi ngày để xử lý rác đúng theo quy định. Rác thải sinh hoạt được thu gom và vận chuyển đến khu xử lý chất thải chung Thành phố để xử lý. Tổng lượng rác thải: 1.621,7 kg/ngày.

10.7. Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động:

- Nguồn cấp: Đầu nối từ 01 điểm tuyến cáp thông tin hiện hữu đường Trần Văn Trà.

- Xây dựng mới tuyến cáp quang đến tủ phân phối đặt tại phòng kỹ thuật, với tổng nhu cầu 546 thuê bao

10.8. Quy hoạch tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật:

Việc bố trí, sắp xếp đường dây, đường ống kỹ thuật đảm bảo phù hợp Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật QCVN 07:2023/BXD.

10.9. Đánh giá môi trường chiến lược:

- Đối với các tác động môi trường do phát triển không gian đô thị: Tác động của đô thị hóa, phát triển đô thị làm cho không gian, môi trường đô thị trong khu vực biến đổi. Các chất thải rắn đô thị, ô nhiễm không khí, tiếng ồn từ hoạt động dân sinh, giao thông có thể ảnh hưởng đến môi trường sống của người dân.

- Đối với các tác động do phát triển hạ tầng kỹ thuật: thi công san nền, các công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình kiến trúc làm thay đổi địa hình, thủy văn nước mặt, nước ngầm, hệ sinh thái của khu vực. Áp dụng các giải pháp quy hoạch, giảm thiểu và quản lý tác động môi trường gồm:

+ Lập phương án thi công hợp lý, tiến hành thi công đồng bộ tránh tình trạng các hạng mục thi công sau ảnh hưởng tới các hạng mục thi công trước. Hạn chế khói bụi, tiếng ồn của công trường thi công đối với khu vực xung quanh. Các nguồn gây ra tiếng ồn do hoạt động sản xuất, xây dựng, thương mại, dịch vụ và sinh hoạt không được vượt quá giá trị quy định tại QCVN 26:2010/BTNMT. Chất lượng không khí ở khu dân cư phải đảm bảo quy định tại QCVN 05:2023/BTNMT.

+ Xây dựng hệ thống thoát nước thải, xử lý nước thải sinh hoạt theo đề xuất trong quy hoạch, nước thải sinh hoạt phải được dẫn về trạm xử lý nước thải tập trung, đáp ứng QCVN 14:2008/BTNMT trước khi xả ra sông rạch. Tỷ lệ thu gom chất thải rắn phải đạt 100%.

Điều 2. Trách nhiệm của chủ đầu tư và các đơn vị có liên quan:

- Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng, đơn vị tư vấn khảo sát, lập bản đồ hiện trạng chịu trách nhiệm về tính chính xác các số liệu đánh giá hiện trạng trong bản vẽ, đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 lô CR9 – Khu A – Đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân Phú, Quận 7 và cần lưu ý các nội dung sau:

- Khi triển khai thiết kế và đầu tư xây dựng, Công ty phải tính toán thiết kế đảm bảo dân số trong từng căn hộ phù hợp dân số toàn lô đã được duyệt. Lưu ý: Công trình nhà chung cư đảm bảo chỉ tiêu đất trồng cây xanh đảm bảo đạt 20% trong lô đất xây dựng công trình; đối với phần tháp cao, mật độ xây dựng theo chiều cao xây dựng tương ứng đảm bảo theo QCVN 01: 2021/BXD.

- Công trình khi thiết kế phải tuân thủ Quy chuẩn và Tiêu chuẩn xây dựng công trình để đảm bảo người tàn tật tiếp cận sử dụng: QCVN 10:2014/BXD, Tuân thủ quy định quản lý công viên cây xanh đô thị trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh tại Quyết định số 199/2004/QĐ-UB ngày 18/8/2004 của Ủy ban nhân dân Thành phố, Thông tư hướng dẫn quản lý cây xanh đô thị số 20/2005/TT-BXD ngày 20/12/2005 của Bộ Xây dựng và Nghị định số 64/2010/NĐ-CP ngày 11/6/2010 của Chính phủ về quản lý cây xanh đô thị; Tuân thủ Quy chuẩn Kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD, về Nhà Chung cư QCVN 04:2021/BXD, về Nhà ở và công trình công cộng – An toàn sinh mạng và sức khỏe QCVN 05:2008/BXD, về An toàn cháy cho nhà và công trình QCVN 06:2022/BXD; Tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về gara ô-tô QCVN 13:2018/BXD.

- Tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt hồ sơ cấm mốc giới theo quy hoạch chi tiết được duyệt, theo quy định tại Thông tư số 10/2016/TT-BXD ngày 15/3/2016 của Bộ Xây dựng về quy định về cấm mốc giới và quản lý mốc giới theo quy hoạch xây dựng.

- Thực hiện đầy đủ các yêu cầu về thẩm định thiết kế phòng chống cháy nổ theo Nghị định số 50/2024/NĐ-CP ngày 10/5/2024 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 136/2020/NĐ-CP ngày 24 tháng 11 năm 2020 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Phòng cháy và chữa cháy; Văn bản số 1216/PC07-Đ2 ngày 16/03/2022 của Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH về góp ý giải pháp phòng cháy và chữa cháy đối với hồ sơ thiết kế Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Lô CR9.

- Trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày ban hành Quyết định này, Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng phối hợp với Ban Quản lý Khu Nam, Ủy ban nhân dân Quận 7, Ủy ban nhân dân phường Tân Phú thực hiện công tác công bố công khai quy hoạch được duyệt đến từng khu phố - tổ dân phố và thông báo các đơn vị có liên quan trong khu vực quy hoạch để thực hiện tốt việc quản lý và triển khai hoàn chỉnh các quy định về thủ tục đầu tư xây dựng theo nội dung quy hoạch được duyệt.

- Trên cơ sở nội dung được duyệt, Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng liên hệ Sở Tài nguyên và Môi trường phối hợp với Sở Tài chính, Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh để được xem xét hướng dẫn thực hiện đầy đủ các thủ tục liên quan đến quyền sử dụng đất và nghĩa vụ tài chính theo Văn bản số 732/UBND-ĐT ngày 14/3/2022 của Ủy ban nhân dân Thành phố về Quy hoạch bãi xe ngầm dưới phần diện tích đất công viên, đất giao thông kết nối với phần ngầm của công trình tại các lô C17-2, C12B-2, MD3-1, CR1&2-3 – Khu A – Đô thị mới Nam Thành phố.

Điều 3. Quyết định này đính kèm Quy định Quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Lô CR9 – Khu A – Đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân Phú, Quận 7; thuyết minh đồ án quy hoạch và các bản vẽ quy hoạch được nêu tại Khoản 5, Điều 1 Quyết định này.

Điều 4. Chánh Văn phòng, Trưởng các phòng thuộc Ban Quản lý Khu Nam, Chủ đầu tư dự án và các đơn vị có liên quan đến dự án chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

Nơi nhận:

- UBNDTP: PCT/QLĐT;
- VP UBNDTP: Tổ QLĐT;
- Sở Quy hoạch – Kiến trúc (đính kèm bản vẽ);
- Sở Giao thông vận tải (đính kèm bản vẽ);
- Sở Xây dựng (đính kèm bản vẽ);
- Sở Tài nguyên và Môi trường (đính kèm bản vẽ);
- Sở Tài chính (đính kèm bản vẽ);
- UBND Quận 7 (đính kèm bản vẽ);
- UBND phường Tân Phú (đính kèm bản vẽ);
- Công ty TNHH PT Phú Mỹ Hưng (đính kèm bản vẽ);
- Lãnh đạo Ban;
- Chánh Văn phòng;
- Bộ phận tiếp nhận và hoàn trả hồ sơ;
- Phòng KHĐT; Phòng ĐDMT;
- Lưu VT, Phòng QHXD (đính kèm bản vẽ) (QTĐ);

**KT. TRƯỞNG BAN
PHÓ TRƯỞNG BAN**



CHỨNG THỰC BAN SÀO DUNG VỚI BẢN CHÍNH

Số chứng thực: 1956 / 2024 / SCCTT / Q.7 / UBNDTP

Dương Thành Công

Ngày

12-12-2024

VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG NGUYỄN DUY CƯỜNG

CÔNG CHỨNG VIÊN

NGUYỄN DUY CƯỜNG

Nguyễn Duy Cường