

Số : 53/QĐ-BQLKN

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 8 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Về phê duyệt đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
Lô CN8 – Khu A – Khu đô thị mới Nam Thành phố,
phường Tân Phong, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

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 01/VBHN-VPQH ngày 20/7/2015 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 Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 được Quốc hội thông qua ngày 27/11/2023;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị;

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 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;



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

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 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 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 54/QĐ-BQLKN ngày 24/9/2021 của Ban Quản lý Khu Nam về sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 tại Quyết định số 07/QĐ-BQLKN ngày 13/01/2009 của Ban Quản lý Khu Nam;

Căn cứ Quyết định số 02/QĐ-BQLKN ngày 18/01/2023 của Ban quản lý Khu Nam về việc phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 lô CN8 – Khu A - Đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân Phong, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 06/QĐ-BQLKN ngày 13/01/2005 của Ban Quản lý Khu Nam về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 lô CN8-1 thuộc lô CN8 – Khu A – Khu đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân Phong, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 14/QĐ-BQLKN ngày 27/01/2010 của Ban Quản lý Khu Nam về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 lô CN8-3 thuộc lô CN8 – Khu A - Khu đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân Phong, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 111/QĐ-BQLKN ngày 20/10/2010 của Ban Quản lý Khu Nam về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 lô CN8-2 thuộc lô CN8 – Khu A - Khu đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân Phong, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Văn bản số 766/BQLKN-QHXD ngày 17/10/2022 của Ban Quản lý Khu Nam về việc chủ trương điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 lô CN8 – Khu A – Khu đô thị mới Nam Thành phố;

Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lô CN8-2 số CT45009 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 17/04/2015.

Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lô CN8-3 số CT45008 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 17/04/2015.

Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 411023000195 của Ủy ban nhân dân Thành phố cho Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng (Đăng ký lại doanh nghiệp đã hoạt động theo Giấy phép đầu tư số 602/GP ngày 19/5/1993 do Bộ Kế hoạch và Đầu tư cấp) chứng nhận lần đầu ngày 16/12/2008, chứng nhận thay đổi lần thứ 2 ngày 09/02/2015;

Căn cứ Văn bản số 400/TC-QC ngày 07/8/2019 của Cục Tác chiến về việc chấp thuận độ cao tỉnh không xây dựng công trình (lô CN8-2);

Căn cứ Văn bản số 642/TC-QC ngày 22/11/2022 của Cục Tác chiến về việc chấp thuận độ cao tỉnh không xây dựng công trình (lô CN8-3);

Căn cứ Văn bản số 6263/UBND ngày 10/11/2022 của Ủy ban nhân dân phường Tân Phong, Quận 7 về việc tổng hợp ý kiến cộng đồng dân cư liên quan điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 lô CN8 – Khu A – Khu đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân Phong;

Căn cứ Văn bản số 7526/PC07-Đ2 ngày 17/11/2022 của Phòng Cảnh sát Phòng cháy chữa cháy và Cứu nạn cứu hộ - Công an Thành phố Hồ Chí Minh về việc góp ý về giải pháp phòng cháy và chữa cháy đối với hồ sơ thiết kế quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Khu nhà ở lô CN8;

Căn cứ Văn bản số 3635/SQHKT-QHKV1 ngày 17/8/2023 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc ý kiến hướng dẫn về hồ sơ Đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 lô CN8 – Khu A – Khu đô thị mới Nam Thành phố;

Căn cứ Văn bản số 444/BQLKN-QHXD ngày 26/6/2024 của Ban Quản lý Khu Nam về việc ý kiến hồ sơ điều chỉnh thể đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 lô CN8 – Khu A – Khu đô thị mới Nam Thành phố;

Căn cứ Văn bản số 5647/SXD-PTN&TTBĐS ngày 27/6/2024 của Sở Xây dựng về việc hướng dẫn về thực hiện nghĩa vụ điều tiết nhà ở xã hội khi triển khai dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư hỗn hợp tại lô CN8 Khu A (dự án thành phần thuộc dự án Bình Thuận) do Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng làm nhà đầu tư;

Căn cứ Văn bản số 3364/SQHKT-QHKV1 ngày 05/8/2024 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc ý kiến về điều chỉnh tổng thể đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 lô CN8 – Khu A – Khu đô thị mới Nam Thành phố (lần 2);

- Căn cứ Bản đồ hiện trạng vị trí của lô CN8 – Khu A – Khu đô thị mới Nam Thành phố do Trung tâm kiểm định bản đồ và Tư vấn Tài nguyên - Môi trường lập ngày 09/11/2022 (hợp đồng số 173/2022/HĐ-TTKĐ-KĐ);

Xét Tờ trình số 766/PMH-CT.2024 ngày 22/7/2024 của Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng về đề nghị thẩm định, phê duyệt đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Lô CN8 – Khu A – Khu đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân Phong, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh;

Xét Báo cáo kết quả thẩm định số 109/QH-XD ngày 14/8/2024 của Phòng Quy hoạch – Xây dựng về hồ sơ đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Lô CN8 – Khu A – Khu đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân Phong, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 lô CN8 – Khu A – Khu đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân Phong, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh với các nội dung như sau:

1. Vị trí, phạm vi ranh giới và diện tích khu vực quy hoạch:

Địa điểm: Lô CN8 thuộc Khu A – Khu đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân Phong, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, có vị trí tiếp giáp như sau:

- Hướng Bắc : giáp đại lộ Tôn Dật Tiên lộ giới 40m.
- Hướng Nam : giáp đường Trần Văn Trà lộ giới 28m.
- Hướng Đông : giáp đường Đỗ Đốc Tuyết lộ giới 21m.
- Hướng Tây : giáp đường N-Nam lộ giới 21m.
- Quy mô diện tích khu vực quy hoạch: 25.822,5 m² (theo Bản đồ hiện trạng vị trí lô CN8 – Khu A – Khu đô thị mới Nam Thành phố do Trung tâm kiểm định bản đồ và Tư vấn Tài nguyên - Môi trường lập ngày 09/11/2022).

2. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch chi tiết:

Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng.

3. Đơn vị tư vấn lập nhiệm vụ quy hoạch chi tiết:

Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Long Khang.

4. Lý do điều chỉnh:

Lô CN8 gồm các thành phần: lô CN8-1, lô CN8-2, lô CN8-3 và đường nội khu, theo đó lô CN8-2 và CN8-3 đã có quy hoạch chi tiết từ năm 2010 đến nay không thể triển khai dự án do không còn phù hợp với xu hướng kiến trúc ngày nay. Việc điều chỉnh quy hoạch chi tiết lô CN8 nhằm triển khai dự án, tăng hiệu quả sử dụng đất, tạo lập nhà ở để góp phần phục vụ xã hội, mang lại lợi ích cho cộng đồng, phù hợp với Khoản 3, Khoản 5, Điều 47, Luật Quy hoạch đô thị năm 2009.

Đồng thời, căn cứ Điểm a, Khoản 1, Điều 49, Luật Quy hoạch đô thị năm 2009, theo phương án điều chỉnh quy hoạch chi tiết lô CN8, quy mô dân số của lô CN8 giảm 846 người so với quy hoạch phân khu (từ 2.091 người xuống còn 1.245 người) là điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết.

5. Nội dung điều chỉnh:

- Điều chỉnh quy mô dân số của lô CN8 giảm 846 người (từ 2.091 người xuống 1.245 người).

- Điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất phù hợp quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu) lô CN8 - Khu A - Khu đô thị mới Nam Thành phố.

6. 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;

- + 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 và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật, 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.

7. Tính chất, chức năng 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: Là khu dân cư bao gồm nhà biệt thự, nhà liên kế và các khu nhà ở cao tầng hỗn hợp; gồm có các dự án thành phần sau:
 - + Lô CN8-1: nhà liên kế, biệt thự (đã xây dựng).
 - + Lô CN8-2 : Chung cư hỗn hợp.
 - + Lô CN8-3: Chung cư hỗn hợp.

8. Cơ cấu sử dụng đất:

S T T	Loại đất	Lô CN8 theo Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại QĐ 02/QĐ-BQLKN ngày 18/01/2023		Đồ án điều chỉnh	
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	Đất nhóm nhà ở	20.882,5	80,87	20.882,5	80,87
1	Đất nhà ở liên kế, biệt thự	10.477,5		10.477,5	
2	Đất nhà chung cư hỗn hợp (*)	10.405,0		10.405,0	
II	Đất giao thông	4.940,0	19,13	4.940,0	19,13
TỔNG CỘNG		25.822,5	100,00	25.822,5	100,00

(*): các công trình chung cư phải đảm bảo chỉ tiêu tỷ lệ đất tối thiểu trồng cây xanh là 20% theo QCVN01:2021/BXD.

9. Về quy hoạch - kiến trúc:

9.1. Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc:

S T T	Hạng mục	Lô CN8 theo nhiệm vụ điều chỉnh QHCT tại QĐ 02/QĐ- BQLKN ngày 18/01/2023	Đồ án điều chỉnh				
			Lô CN8-1 đã xây dựng theo QĐ 06/QĐ- BQLKN ngày 13/01/2005	Lô CN8-2	Lô CN8-3	Đất giao thông	Lô CN8 Theo đồ án điều chỉnh tổng thể QHCT tỷ lệ 1/500
A	Diện tích khu đất quy hoạch (m ²)	25.822,5	10.477,5	5.450,0	4.955,0	4.940,0	25.822,5
I	Đất giao thông đơn vị ở (đất vật góc) (m ²)	50,0					50,0
II	Diện tích khu đất (không bao gồm vật góc) (m ²)	25.772,5	12.897,5	5.450,0	4.955,0	2.470,0	25.772,5
II.1	Đất nhà ở (m ²)		10.477,5	5.450,0	4.955,0	-	20.882,5
II.2	Đất giao thông nhóm ở (m ²)		2.420,0	-	-	2.470,0	4.890,0
B	Chỉ tiêu quy hoạch						
1	Diện tích xây dựng (m ²)		-	2.310,0	3.221,0		
2	Mật độ xây dựng (%)	41,19	39,45	42,39	65,0		41,19
3	Tầng cao tối đa (tầng) (1)	20	3	20	20		20
4	Diện tích sàn xây dựng tính hệ số sử dụng đất (m ²) (2)		13.668,96	23.967,41	44.835,63		82.472,0
4.1	Diện tích sàn ở (m ²)			23.967,41	34.935,63		
4.2	Diện tích sàn thương mại dịch vụ (m ²)				9.900,0		
5	Tổng diện tích sàn xây dựng (m ²)			26.231,01	48.145,29		
6	Diện tích sàn sinh hoạt cộng đồng (m ²)			860,12	500,0		
7	Diện tích sàn tầng hầm (m ²)			10.900,0	14.865,0		
8	Hệ số sử dụng đất (lần)	3,20	1,06	4,40	9,05		3,20
8.1	Hệ số sử dụng đất sàn ở			4,40	7,05		
8.2	Hệ số sử dụng đất sàn thương mại dịch vụ			0,00	2,00		
9	Tầng hầm (tầng) (3)			2	3		
10	Dân số (người)	1.245	330	370	545		1.245

(1): Tầng cao tối đa không bao gồm tầng tum, quy định theo Mục 1.4.14 QCVN 04:2021/BXD (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 (nếu có), có diện tích mái tum không vượt quá 30% diện tích sàn mái).

(2): Diện tích sàn xây dựng không bao gồm diện tích sàn phục vụ cho hệ thống kỹ thuật, phòng cháy chữa cháy, bãi đỗ xe theo Mục 1.4.21 QCVN 04:2021/BXD.

(3): Phù hợp theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu A – Khu đô thị mới Nam Thành phố tại Quyết định số 2038/QĐ-UBND ngày 04/5/2007 của Ủy ban nhân dân Thành phố và 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 tại Quyết định số 07/QĐ-BQLKN ngày 13/01/2009 của Ban Quản lý Khu Nam.

9.2. Chỗ đậu xe:

- Lô CN8-2, diện tích đỗ xe: 7.271,71m².
- Lô CN8-3, diện tích đỗ xe: 9.960m².

9.3. Không gian sinh hoạt cộng đồng:

- Lô CN8-2, diện tích không gian sinh hoạt cộng đồng : tối thiểu 860,12m².
- Lô CN8-3, diện tích không gian sinh hoạt cộng đồng : tối thiểu 500m².

10. Quy định về quản lý kiến trúc, cảnh quan đô thị:

10.1. Chiều cao của công trình:

- Lô CN8-1: theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 06/QĐ-BQLKN ngày 13/01/2005 của Ban Quản lý Khu Nam.

- Lô CN8-2, lô CN8-3 :

+ Tổng chiều cao công trình: Tính từ cao độ ± 0.000 đến đỉnh mái công trình: 79,50m (cốt cao độ ± 0.000 là cao độ hoàn thiện sàn tầng 1 và tương ứng cao độ +3,20m so với mốc cao độ Quốc gia Hòn Dấu).

+ Cao độ vỉa hè trung bình +2,4m, theo hệ cao độ Hòn Dấu.

+ Cao độ tầng khối đế (tầng 1, 2) : 4,5m;

+ Cao độ các tầng điển hình tối đa : 3,8m;

+ Cao độ tầng penthouse và kỹ thuật : khoảng 4,5m;

+ Cao độ tầng hầm 1, 2 và 3 (của lô CN8-3) : từ 4m đến 4,5m.

10.2. Chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng:

a. Chỉ giới đường đỏ:

Các tuyến đường tuân thủ theo quy mô bề rộng lộ giới trong quy hoạch chi tiết, được xác định cụ thể theo mặt cắt ngang đường được thể hiện trên bản đồ quy hoạch giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng tỷ lệ 1/500.

b. Chỉ giới xây dựng:

- Lô CN8-1: theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 06/QĐ-BQLKN ngày 13/01/2005 của Ban Quản lý Khu Nam.

- Lô CN8-2, lô CN8-3 quy định như sau:
- + Khoảng lùi tối thiểu khối đế so với ranh đất : 3m.
- + Khoảng lùi khối nhà ở cao tầng : 6m.

11. Về quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

11.1. Về quy hoạch hệ thống san nền:

- Lô CN8 được giới hạn bởi các đường hiện hữu đã có cao độ hoàn chỉnh, cao độ san nền thiết kế: $2,05\text{m} \div 2,25\text{m}$ (so với cột mốc cao độ Hòn Dấu).
- Cao độ hoàn thiện đường giao thông tính tại tim đường: Cao độ thấp nhất là $+2,27\text{m}$ đến cao độ cao nhất là $+2,37\text{m}$ (so với cột mốc cao độ Hòn Dấu).
- Cao độ hoàn thiện sàn tầng 1 của lô CN8-2 và lô CN8-3 là $+3,20\text{m}$ so với mốc cao độ Quốc gia Hòn Dấu.

11.2. Về quy hoạch hệ thống thoát nước mưa:

- Thiết kế hệ thống thoát nước mưa riêng với hệ thống thoát nước thải.
- Các tuyến cống thoát nước mưa có đường kính nhỏ được bố trí dưới vỉa hè đi bộ, theo nguyên tắc tự chảy và phải đảm bảo thời gian nước chảy trong cống là nhanh nhất.
- Cống thoát nước mưa sử dụng loại cống tròn bê tông cốt thép đúc sẵn đường kính D400mm-600mm. Riêng đối với những đoạn cống băng đường sử dụng loại cống chịu tải trọng lớn H30 để hạn chế ảnh hưởng của xe cộ lưu thông bên trên.

- Khoảng cách giữa các hố ga thu nước mưa bố trí từ 20-40m.
- Độ dốc cống tối thiểu $i_c = 1/D$, D – đường kính cống đơn vị (mm);
- Độ sâu chôn cống tối thiểu là 0,5m (tính từ mặt hoàn thiện đến đỉnh cống).

11.3. Về quy hoạch hệ thống giao thông:

a. Thiết kế mạng lưới giao thông:

- Giao thông đối ngoại:
 - + Đại lộ Tôn Dật Tiên : lộ giới 40m.
 - + Đường Trần Văn Trà : lộ giới 28m.
 - + Đường Đỗ Đốc Tuyết : lộ giới 21m.
 - + Đường N-Nam : lộ giới 21m.
- Giao thông đối nội:
 - + Hệ thống giao thông nội bộ được thiết kế dạng bàn cờ, kết nối với nhau một cách liên hoàn, tạo thành một hệ thống đường thông suốt hoàn chỉnh.

+ Các tuyến đường nội bộ còn lại có lộ giới 10m đến 11m, Lòng đường từ 6-7m. Các tuyến giao thông này đảm bảo lưu thông cũng như tiếp cận đến từng công trình trong khu đất.

+ Các tuyến đường tại góc cua và giao với đường đối ngoại được thiết kế đảm bảo bán kính cong theo quy định tạo tầm nhìn khi điều khiển phương tiện giao thông.

b. Kết cấu dự kiến và các yêu cầu kỹ thuật an toàn giao thông:

- Kết cấu áo đường:

+ Lòng đường: Bê tông nhựa nóng theo tiêu chuẩn.

+ Vía hè: Lát gạch block tự chèn hoặc gạch Terrazzo.

- Các yêu cầu kỹ thuật an toàn giao thông:

Góc vát tại giao lộ tuân thủ theo tiêu chuẩn TCVN 9411:2012 Nhà ở liên kết - Tiêu chuẩn thiết kế:

Góc cắt giao nhau với lộ giới	Kích thước vạt góc (m)
Nhỏ hơn 45^0	8,0
Lớn hơn hoặc bằng 45^0	5,0
Bằng 90^0	4,0
Nhỏ hơn hoặc bằng 135^0	3,0
Lớn hơn 135^0	2,0

11.4. Về quy hoạch hệ thống cấp nước:

- Nguồn nước cấp cho lô CN8 được lấy từ mạng lưới cấp nước chung của khu vực:

+ Nguồn cấp nước lô CN8-1 được lấy từ đường ống HDPE DN300 trên đường Đô Đốc Tuyết

+ Nguồn nước cấp cho lô CN8-2 được lấy từ đường ống HDPE DN300 trên đường Tôn Dật Tiên.

+ Nguồn nước cấp cho lô CN8-3 được lấy từ lấy từ đường ống HDPE DN250 trên đường Trần Văn Trà.

- Tổng lưu lượng cấp nước cho sinh hoạt lô CN8: 377,8 (m³/ng.đ)

- Tổng lưu lượng cấp nước cho chữa cháy lô CN8: 432 (m³/ng.đ)

11.5. Về quy hoạch hệ thống thoát nước thải, rác thải:

a. Hệ thống thoát nước thải:

- Sử dụng hệ thống thoát nước thải riêng biệt (thoát nước mưa được thu gom theo hệ thống riêng).

- Tuyến cống thoát nước thải của lô CN8-1 sau khi được xử lý qua bể tự hoại sẽ được đầu vào tuyến cống thoát nước thải Ø200 trên đường Mỹ Giang, Ø300 trên đường N-Nam và đường Đô Đốc Tuyết.

- Tuyến cống thoát nước thải của lô CN8-2 sau khi được xử lý qua 02 bể tự hoại đặt ở hầm của công trình sẽ bơm ra tuyến cống thoát nước thải xây mới Ø300 sau đó đầu nối vào hố ga của tuyến cống thoát nước thải Ø300 hiện hữu trên đường Đô Đốc Tuyết và đường N-Nam.

- Tuyến cống thoát nước thải của lô CN8-3 sau khi được xử lý qua 02 bể tự hoại đặt ở hầm của công trình sẽ bơm ra và đầu nối vào hố ga S3 của tuyến cống thoát nước thải Ø300 hiện hữu trên đường Đô Đốc Tuyết và hố ga S4 của tuyến cống thoát nước thải Ø300 hiện hữu trên đường N-Nam

- Toàn bộ nước thải của lô CN8 sẽ kết nối vào tuyến cống hiện hữu D1000 trên đường Trần Văn Trà để dẫn về trạm xử lý nước thải tập trung tại lô H1.

- Lưu lượng nước thải của dự án CN8: 287,41 m³/ng.đ

b. Hệ thống thu gom rác thải:

- Các thùng đựng rác thải, CTR sẽ được phân bố đều, đảm bảo bán kính phục vụ. Các thiết bị chứa và vận chuyển rác được thiết kế cho phù hợp với thẩm mỹ chung.

- Rác được thu gom hằng ngày và được đem đến điểm trung chuyển rác khu vực, sau đó xe trung chuyển sẽ mang rác đến trạm xử lý rác chung của Thành phố để xử lý.

- Tổng lượng rác thải của khu CN8: 1.618,50 kg/ngày

11.6. Về quy hoạch cung cấp năng lượng và chiếu sáng:

a. Quy hoạch cung cấp năng lượng:

- Nguồn cấp điện cho lô CN8-1 hiện hữu được lấy nguồn từ lô CN7.

- Nguồn cấp điện cho lô CN8-2, CN8-3 được kết nối từ lưới điện trung thế 22kV hiện hữu trên đường N-Nam, vị trí đầu nối dự kiến tại trụ trung thế số J17 nằm trên đường N-Nam.

- Lô CN8-2 bố trí 02 máy biến áp có công suất (2 x 800kVA), lô CN8-3 bố trí 02 máy biến áp có công suất (2 x 1250 kVA).

- Các tuyến cáp ngầm trung thế 22kV cấp điện cho dự án được bố trí đi ngầm, đầu nối từ tuyến trung thế hiện hữu 22kV.

b. Quy hoạch hệ thống chiếu sáng:

- Các đèn đường chiếu sáng được lắp trên trụ đèn và các đèn chiếu sáng khu vực công cộng sử dụng các rơ le thời gian để tự động bật sáng vào ban đêm và tắt vào ban ngày.

- Đèn chiếu sáng sử dụng đèn led tiết kiệm điện.

- Sử dụng loại tủ chuyên dụng để điều khiển hệ thống chiếu sáng.

11.7. Về quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động:

- Nguồn cấp từ tuyến cáp ngầm hiện hữu ở góc đường Tôn Dật Tiên và đường N-Nam. Hệ thống thông tin liên lạc được xây dựng mới đi ngầm, đặt dọc vỉa hè các tuyến đường.
- Hệ thống thông tin liên lạc sẽ được các nhà cung cấp dịch vụ viễn thông đầu tư khi các hộ dân có nhu cầu sử dụng.

11.8. Đánh giá môi trường chiến lược:

Cần 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, tỷ lệ cung cấp nước sạch phải đạt 100%.

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

11.9. Tổng hợp đường dây đường ống:

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 và QCVN 01:2021/BXD.

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 hồ sơ, bản vẽ đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 lô CN8 – Khu A – Khu đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân Phong, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh và cần lưu ý các nội dung sau:

- Các 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, TCXDVN 264, 265 và 266:2002, TCXDVN 228:1998; 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 số 20/2005/TT-BXD ngày 20/12/2005 của Bộ Xây dựng

hướng dẫn quản lý cây xanh đô thị 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 QCXDVN 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 136/2020/NĐ-CP ngày 24/11/2020 của Chính phủ về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật phòng cháy và chữa cháy và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật phòng cháy và chữa cháy; Nghị định số 50/2024/NĐ-CP ngày 10/5/2024 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 136/2020/NĐ-CP ngày 24/11/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Phòng cháy và chữa cháy và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của luật phòng cháy và chữa cháy và Nghị định số 83/2017/NĐ-CP ngày 18/7/2017 của Chính phủ quy định về công tác cứu nạn, cứu hộ của lực lượng phòng cháy và chữa cháy. Đảm bảo các yêu cầu về vệ sinh môi trường theo quy định hiện hành, Văn bản số 7526/PC07-Đ2 ngày 17/11/2022 của Phòng Cảnh sát Phòng cháy chữa cháy và Cứu nạn cứu hộ Công an Thành phố Hồ Chí Minh về việc góp ý về giải pháp phòng cháy và chữa cháy đối với hồ sơ thiết kế quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Khu nhà ở lô CN8.

- 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 Phong 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 và 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 bổ sung (nếu có) theo quy định hiện hành.

Điều 3. Quyết định này ban hành kèm theo Quy định Quản lý theo đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 lô CN8 – Khu A – Khu đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân Phong, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh (bao gồm lô CN8-1, lô CN8-2 và lô CN8-3); thuyết minh và các bản vẽ quy hoạch được nêu tại Khoản 6, Điều 1 của Quyết định này.

Điều 4. Quyết định này thay thế hủy bỏ Quyết định số 14/QĐ-BQLKN ngày 27/01/2010 của Ban Quản lý Khu Nam về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 lô CN8-3 thuộc lô CN8 – Khu A - Khu đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân Phong, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh và Quyết định số 111/QĐ-BQLKN ngày 20/10/2010 của Ban Quản lý Khu Nam về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 lô CN8-2 thuộc lô CN8 – Khu A - Khu đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân Phong, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Các nội dung về quy hoạch chi tiết lô CN8-1 tuân thủ theo Quyết định số 06/QĐ-BQLKN ngày 13/01/2005 của Ban Quản lý Khu Nam về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 lô CN8-1 thuộc lô CN8 – Khu A – Khu đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân Phong, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Điều 5. Chánh Văn phòng Ban, 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. *th*

Nơi nhận:

- UBNDTP: PCT/QLĐT;
- VP UBNDTP: Tổ QLĐT;
- Sở QHKT (đính kèm bản vẽ);
- Sở GTVT (đính kèm bản vẽ);
- Sở XD (đính kèm bản vẽ);
- Sở TN-MT (đính kèm bản vẽ);
- Sở Tài chính (đính kèm bản vẽ);
- UBND Quận 7 (đính kèm bản vẽ);
- UBND phường Tân Phong (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;
- Văn phòng Ban (đính kèm bản vẽ);
- Phòng KHĐT; Phòng ĐĐMT;
- Lưu: VT, Phòng QHXD (đính kèm bản vẽ) (VQc). *th*

**KT. TRƯỞNG BAN
PHÓ TRƯỞNG BAN**



Dương Thành Công



QUY ĐỊNH

**Quản lý theo đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
Lô CN8 – Khu A – Khu đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân Phong,
Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 53./QĐ– BQLKN, ngày 19./8./ 2024
của Trưởng Ban Quản lý Khu Nam Thành phố Hồ Chí Minh).*

CHƯƠNG I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Quy định này hướng dẫn việc quản lý xây dựng và sử dụng các công trình tại dự án Lô CN8 – Khu A- Khu đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân Phong, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh) theo đúng đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được Trưởng Ban Quản lý khu Nam phê duyệt tại Quyết định số 53./QĐ-BQLKN ngày 19./8./2024;

Ngoài những quy định nêu trong văn bản này, việc quản lý xây dựng các công trình trong khu vực thuộc khu quy hoạch nêu trên còn phải tuân thủ theo các quy định pháp luật hiện hành của Nhà nước.

Điều 1. Phạm vi áp dụng:

Các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước có liên quan đến hoạt động xây dựng và quản lý kiến trúc đô thị đều phải thực hiện theo đúng quy định này.

Ban Quản lý Đầu tư và xây dựng Khu đô thị mới Nam Thành phố Hồ Chí Minh (gọi tắt là Ban Quản lý Khu Nam) là cơ quan đầu mối giúp Ủy ban nhân dân Thành phố quản lý việc quy hoạch xây dựng và chịu trách nhiệm phối hợp với Sở Quy hoạch Kiến trúc, Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Giao thông Vận tải và Ủy ban nhân dân Quận 7 hướng dẫn Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng quản lý kiến trúc đô thị theo đúng quy định tại văn bản này.

Điều 2. Vị trí, tính chất, quy mô khu vực quy hoạch chi tiết:

1. Địa điểm: Lô CN8 thuộc Khu A – Khu đô thị mới Nam thành phố, phường Tân Phong, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, có vị trí tiếp giáp như sau:

- Hướng Tây Bắc : giáp đại lộ Tôn Dật Tiên lộ giới 40m.
- Hướng Đông Nam : giáp đường Trần Văn Trà lộ giới 28m.
- Hướng Đông Bắc : giáp đường Đô Đốc Tuyết lộ giới 21m.
- Hướng Tây Nam : giáp đường N-Nam lộ giới 21m.



2. Tính chất, chức năng 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: Là khu dân cư bao gồm nhà liên kế, nhà biệt thự và các khu nhà ở cao tầng hỗn hợp; gồm có các dự án thành phần sau:

+ Lô CN8-1: nhà liên kế, nhà biệt thự (đã xây dựng).

+ Lô CN8-2, lô CN8-3: Chung cư hỗn hợp.

3. Quy mô diện tích khu vực quy hoạch:

- Quy mô dân số: 1.245 người.

- Quy mô diện tích đất toàn khu: 25.822,5 m² (theo Bản đồ hiện trạng vị trí lô CN8 – Khu A – Khu đô thị mới Nam Thành phố do Trung tâm kiểm định bản đồ và Tư vấn Tài nguyên - Môi trường lập ngày 09/11/2022).

Điều 3. Cơ cấu sử dụng đất:

STT	Loại đất	Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 theo QĐ 02/QĐ-BQLKN ngày 18/01/2023		Đồ án điều chỉnh	
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất nhóm nhà ở	20.882,5	80,87	20.882,5	80,87
1.1	Đất nhà ở liên kế, biệt thự	10.477,5		10.477,5	
1.2	Đất nhà chung cư hỗn hợp (*)	10.405,0		10.405,0	
2	Đất giao thông	4.940,0	19,13	4.940,0	19,13
TỔNG CỘNG		25.822,5	100,00	25.822,5	100,00

(*): các công trình chung cư phải đảm bảo chỉ tiêu tỷ lệ đất tối thiểu trồng cây xanh là 20% theo QCVN01:2021/BXD.

Điều 4. Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của lô CN8 như sau:

S T T	Hạng mục	Lô CN8 theo nhiệm vụ điều chỉnh QHCT tại QĐ 02/QĐ- BQLKN ngày 18/01/2023	Đồ án điều chỉnh				
			Lô CN8-1 đã xây dựng theo QĐ 06/QĐ- BQLKN ngày 13/01/2005	Lô CN8-2	Lô CN8-3	Đất giao thông	Lô CN8 Theo đồ án điều chỉnh tổng thể QHCT tỷ lệ 1/500
A	Diện tích khu đất quy hoạch (m ²)	25.822,5	10.477,5	5.450,0	4.955,0	4.940,0	25.822,5
I	Đất giao thông đơn vị ở (đất vạt góc) (m ²)	50,0					50,0
II	Diện tích khu đất (không bao gồm vạt góc) (m ²)	25.772,5	12.897,5	5.450,0	4.955,0	2.470,0	25.772,5

II.1	Đất nhà ở (m ²)		10.477,5	5.450,0	4.955,0	-	20.882,5
II.2	Đất giao thông nhóm ở (m ²)		2.420,0	-	-	2.470,0	4.890,0
B	Chỉ tiêu quy hoạch						
1	Diện tích xây dựng (m ²)		-	2.310,0	3.221,0		
2	Mật độ xây dựng (%)	41,19	39,45	42,39	65,0		41,19
3	Tầng cao tối đa (tầng) (1)	20	3	20	20		20
4	Diện tích sàn xây dựng tính hệ số sử dụng đất (m ²) (2)		13.668,96	23.967,41	44.835,63		82.472,0
4.1	Diện tích sàn ở (m ²)			23.967,41	34.935,63		
4.2	Diện tích sàn thương mại dịch vụ (m ²)				9.900,0		
5	Tổng diện tích sàn xây dựng (m ²)			26.231,01	48.145,29		
6	Diện tích sàn sinh hoạt cộng đồng (m ²)			860,12	500,0		
7	Diện tích sàn tầng hầm (m ²)			10.900,0	14.865,0		
8	Hệ số sử dụng đất (lần)	3,20	1,06	4,40	9,05		3,20
8.1	Hệ số sử dụng đất sàn ở			4,40	7,05		
8.2	Hệ số sử dụng đất sàn thương mại dịch vụ			0,00	2,00		
9	Tầng hầm (tầng) (3)		1	2	3		
10	Dân số (người)	1.245	330	370	545		1.245

(1): Tầng cao tối đa không bao gồm tầng tum, quy định theo Mục 1.4.14 QCVN 04:2021/BXD (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 (nếu có), có diện tích mái tum không vượt quá 30% diện tích sàn mái).

(2): Diện tích sàn xây dựng không bao gồm diện tích sàn phục vụ cho hệ thống kỹ thuật, phòng cháy chữa cháy, bãi đỗ xe theo Mục 1.4.21 QCVN 04:2021/BXD.

(3): Phù hợp theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu A – Khu đô thị mới Nam Thành phố tại Quyết định số 2038/QĐ-UBND ngày 04/5/2007 của Ủy ban nhân dân Thành phố và 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 tại Quyết định số 07/QĐ-BQLKN ngày 13/01/2009 của Ban Quản lý Khu Nam.

CHƯƠNG II

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 5. Quản lý quy hoạch xây dựng:

Lô CN8 bao gồm: khu nhà ở thấp tầng CN8-1, chung cư hỗn hợp CN8-2 và CN8-3, các chỉ tiêu cụ thể như sau:

1. Lô CN8-1:

Đã triển khai theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 06/QĐ-BQLKN ngày 13/01/2005 của Ban Quản lý Khu Nam.

- Hình thức kiến trúc:

+ Không được bố trí phù điêu trong khuôn viên đất và trên mặt đứng công trình, làm ảnh hưởng xấu đến mỹ quan chung.

+ Trang thiết bị trên mái như bồn nước, máy điều hòa ... phải được giấu sau hoặc bên trong mái, khu vực chứa rác tại tầng trệt đặt trong hốc tường sau nhà.

+ Kiến trúc nhà xây mới được thiết kế phù hợp với cảnh quan chung trong khu dân cư, phù hợp với các quy định quản lý của Nhà nước.

+ Về màu sắc, vật liệu mặt tiền: Chủ dự án có trách nhiệm chọn màu sắc, vật liệu cho từng công trình. Khuyến khích sử dụng màu sắc có nghiên cứu về điều kiện cảm nhận và khí hậu địa phương. Sử dụng màu sắc phải hài hòa nhẹ nhàng và đồng bộ với khu vực.

- Các hạng mục kỹ thuật ngầm cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải, bể tự hoại, cấp điện, hệ thống thông tin liên lạc phải thiết kế đồng bộ và được nối kết với hệ thống bên ngoài theo đúng quy hoạch thiết kế đã được phê duyệt cho khu vực.

- Trong trường hợp các nhà yêu cầu cải tạo sửa chữa, cho phép bổ sung 01 tầng hầm trong phạm vi ranh đất, cần phải chú ý ram dốc xuống hầm phải đảm bảo quy định (đỉnh ram dốc cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu 3m) và không làm ảnh hưởng đến giao thông của khu vực để đảm bảo mỹ quan cho khu quy hoạch.

2. Lô CN8-2:

Nhà chung cư, có mặt tiền đường Tôn Dật Tiên được thiết kế 2 khối tháp cao 20 tầng chung khối đế và tầng hầm:

- Quy mô dân số : 370 người.
- Diện tích lô đất : 5.450 m².
- Mật độ xây dựng : 42,39%.
- Hệ số sử dụng đất : 4,4 lần:
- Tầng cao xây dựng : 20 tầng.
- Khối đế : tầng 1, 2, 3 (tầng tiện ích)
- Khối tháp : tầng 4 trở lên
- Tầng hầm : 02 tầng, bố trí làm chỗ để xe và các khu chức năng hệ thống kỹ thuật của công trình.
- Tổng số căn hộ : 49 căn.
- Chỉ giới xây dựng

- + Khoảng lùi tối thiểu khối đế so với ranh đất : 3m.
- + Khoảng lùi khối nhà ở cao tầng : 6m.
- Diện tích bãi xe: 7.271,71m², bố trí ở 02 tầng hầm
- Diện tích không gian sinh hoạt cộng đồng : tối thiểu 860,12m².
- Chiều cao của công trình:
 - + Tổng chiều cao công trình: Tính từ cao độ ± 0.000 đến đỉnh mái công trình: 79,50m (cốt cao độ ± 0.000 là cao độ hoàn thiện sàn tầng 1 và tương ứng cao độ +3,20m so với mốc cao độ Quốc gia Hòn Dấu).
 - + Cao độ vỉa hè trung bình +2,4m, theo hệ cao độ Hòn Dấu.
 - + Cao độ tầng khối đế (tầng 1, 2, 3 (tầng tiện ích)) : 4,5m;
 - + Cao độ các tầng điển hình tối đa : 3,8m;
 - + Cao độ tầng penthouse và kỹ thuật : Khoảng 4,5m;
 - + Cao độ tầng hầm 1 và tầng hầm 2 : Từ 4m đến 4,5m.
- Quy định sân vườn cây xanh:
 - + Tỷ lệ đất trồng cây xanh tối thiểu 20% diện tích lô đất CN8-2, tương đương 1.090m².
 - + Việc trồng cây xanh phải lựa chọn các loại cây phù hợp với thổ nhưỡng, khí hậu, loại cây an toàn, không gây nguy hiểm (loại cây không dễ gãy, đổ, độc hại,...). Cây xanh được lựa chọn trồng trong khu vực phải là những cây có tán gọn, thân thẳng, được cắt tỉa gọn gàng.
 - + Trong khuôn viên cây xanh phải bố trí đầy đủ các hệ thống cấp, thoát nước, chiếu sáng, đảm bảo vệ sinh môi trường.
- Tổ chức không gian kiến trúc và cảnh quan:
 - + Thiết kế kiến trúc đảm bảo tuân thủ tiêu chuẩn thiết kế hiện hành của pháp luật xây dựng Việt Nam về Nhà ở cao tầng. Hình thức công trình phải phù hợp với cảnh quan chung của khu vực.
 - + Về màu sắc, vật liệu mặt tiền: Chủ dự án có trách nhiệm chọn màu sắc, vật liệu cho từng công trình. Khuyến khích sử dụng màu sắc có nghiên cứu về điều kiện cảm nhận và khí hậu địa phương. Sử dụng màu sắc phải hài hòa nhẹ nhàng và hiện đại. kiến trúc hiện đại nhẹ nhàng và có tính chất là điểm nhấn của trục đường.
 - + Lựa chọn các vật liệu lát nền sân đường đảm bảo các yêu cầu về thẩm mỹ, an toàn và hài hòa với cảnh quan thiên nhiên. Cách bố trí và sự kết hợp giữa các loại vật liệu cũng như màu sắc của vật liệu nên có tính định hướng di chuyển nhằm tạo nên sự tiện lợi cho mọi người khi tiếp cận, sử dụng các không gian bên ngoài và bên trong công trình.
 - + Các hạng mục kỹ thuật ngầm trong khuôn viên lô đất như: cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải, bể tự hoại, cấp điện, hệ thống thông tin liên

lạc... phải thiết kế riêng biệt và nối kết với hệ thống bên ngoài theo đúng quy hoạch thiết kế đã được phê duyệt cho khu vực dự án.

+ Khoảng cách giữa các khối nhà: theo quy định tại Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 01:2021/BXD và các quy định hiện hành.

+ Khi xây dựng công trình phải lập đầy đủ các thủ tục đầu tư xây dựng theo quy định hiện hành.

- Cổng, hàng rào:

+ Cổng ra vào đặt tại lối vào chính của của dự án, công trình (nếu có), được thiết kế bằng vật liệu nhẹ, ưu tiên sử dụng các kết cấu thép không gian, dễ lắp đặt, chỉ mang tính biểu tượng và phải đảm bảo an toàn đối với con người và phương tiện giao thông xuyên suốt.

+ Vị trí cổng ra vào được bố trí phù hợp và hài hòa với cảnh quan chung quanh.

+ Hàng rào hoặc tường rào (gọi tắt hàng rào) không xây dựng bao che hoàn toàn, đảm bảo thông thoáng thẩm mỹ của khu đô thị. Chiều cao của hàng rào khoảng 2,0m (tính từ mặt vỉa hè hiện hữu ổn định tại địa điểm xây dựng). Tuy nhiên, hàng rào có thể tuân thủ theo các quy định hiện hành khác và phải đảm bảo vấn đề an ninh cho công trình.

+ Phần tường rào từ độ cao 0,6m trở lên phải thiết kế trống thoáng. Phần trống thoáng này tối thiểu chiếm 60% diện tích mặt phẳng đứng của tường rào, cho phép trồng dải cây xanh thấp cách ly với đường giao thông công cộng bên ngoài phạm vi dự án.

3. Lô CN8-3:

Nhà chung cư hỗn hợp, có mặt tiền đường Trần Văn Trà được thiết kế 2 khối chung cư cao 20 tầng có các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc như sau:

- Quy mô dân số : 545 người.
- Diện tích lô đất : 4.955 m².
- Mật độ xây dựng : 65%.
- Hệ số sử dụng đất : 9,05 lần, trong đó:
- *Hệ số sử dụng đất căn hộ* : 7,05 lần
- *Hệ số sử dụng đất thương mại dịch vụ* : 2,00 lần
- Tầng cao xây dựng : 20 tầng.
- Khối đế : tầng 1, 2 và 3 (tầng tiện ích)
- Khối tháp : tầng 4 trở lên
- Tầng hầm: 03 tầng, bố trí làm chỗ để xe và các khu chức năng hệ thống kỹ thuật của công trình.
- Tổng số căn hộ : 198 căn.

- Tổng số cửa hàng : 12 cửa hàng.
- Chỉ giới xây dựng
- + Khoảng lùi tối thiểu khối đế so với ranh đất: 3m.
- + Khoảng lùi khối nhà ở cao tầng : 6m.
- Diện tích bãi xe: 9.960 m², bố trí ở 03 tầng hầm.
- Diện tích không gian sinh hoạt cộng đồng : tối thiểu 500m².
- Chiều cao của công trình:
- + Tổng chiều cao công trình: Tính từ cao độ ± 0.000 đến đỉnh mái công trình: 79,50m (cốt cao độ ± 0.000 là cao độ hoàn thiện sàn tầng 1 và tương ứng cao độ +3,20m so với mốc cao độ Quốc gia Hòn Dấu).
- + Cao độ vỉa hè trung bình +2,4m, theo hệ cao độ Hòn Dấu.
- + Cao độ tầng khối đế (tầng 1, 2, 3 (tầng tiện ích)) : 4,5m;
- + Cao độ các tầng điển hình tối đa : 3,8m;
- + Cao độ tầng penthouse và kỹ thuật : Khoảng 4,5m;
- + Cao độ tầng hầm 1, 2 và 3 : Từ 4m đến 4,5m.
- Quy định sân vườn cây xanh:
- + Tỷ lệ đất trồng cây xanh tối thiểu 20% diện tích lô đất CN8-3, tương đương 991m².
- + Việc trồng cây xanh phải lựa chọn các loại cây phù hợp với thổ nhưỡng, khí hậu, loại cây an toàn, không gây nguy hiểm (loại cây không dễ gãy, đổ, độc hại,...). Cây xanh được lựa chọn trồng trong khu vực phải là những cây có tán gọn, thân thẳng, được cắt tỉa gọn gàng.
- + Trong khuôn viên cây xanh phải bố trí đầy đủ các hệ thống cấp, thoát nước, chiếu sáng, đảm bảo vệ sinh môi trường.
- Tổ chức không gian kiến trúc và cảnh quan:
- + Thiết kế kiến trúc đảm bảo tuân thủ tiêu chuẩn thiết kế hiện hành của pháp luật xây dựng Việt Nam về Nhà ở cao tầng. Hình thức công trình phải phù hợp với cảnh quan chung của khu vực.
- + Về màu sắc, vật liệu mặt tiền: Chủ dự án có trách nhiệm chọn màu sắc, vật liệu cho từng công trình. Khuyến khích sử dụng màu sắc có nghiên cứu về điều kiện cảm nhận và khí hậu địa phương. Sử dụng màu sắc phải hài hòa nhẹ nhàng và hiện đại. Kiến trúc hiện đại nhẹ nhàng và có tính chất là điểm nhấn của trục đường.
- + Lựa chọn các vật liệu lát nền sân đường đảm bảo các yêu cầu về thẩm mỹ, an toàn và hài hòa với cảnh quan thiên nhiên. Cách bố trí và sự kết hợp giữa các loại vật liệu cũng như màu sắc của vật liệu nên có tính định hướng di chuyển

nhằm tạo nên sự tiện lợi cho mọi người khi tiếp cận, sử dụng các không gian bên ngoài và bên trong công trình.

+ Các hạng mục kỹ thuật ngầm trong khuôn viên lô đất như: cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải, bể tự hoại, cấp điện, hệ thống thông tin liên lạc... phải thiết kế riêng biệt và nối kết với hệ thống bên ngoài theo đúng quy hoạch thiết kế đã được phê duyệt cho khu vực dự án.

+ Khoảng cách giữa các khối nhà: theo quy định tại Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 01:2021/BXD và các quy định hiện hành.

+ Khi xây dựng công trình phải lập đầy đủ các thủ tục đầu tư xây dựng theo quy định hiện hành.

- Cổng, hàng rào:

+ Cổng ra vào đặt tại lối vào chính của của dự án, công trình (nếu có), được thiết kế bằng vật liệu nhẹ, ưu tiên sử dụng các kết cấu thép không gian, dễ lắp đặt, chỉ mang tính biểu tượng và phải đảm bảo an toàn đối với con người và phương tiện giao thông xuyên suốt.

+ Vị trí cổng ra vào được bố trí phù hợp và hài hòa với cảnh quan chung quanh.

+ Hàng rào hoặc tường rào (gọi tắt hàng rào) không xây dựng bao che hoàn toàn, đảm bảo thông thoáng thẩm mỹ của khu đô thị. Chiều cao của hàng rào khoảng 2,0m (tính từ mặt vỉa hè hiện hữu ổn định tại địa điểm xây dựng). Tuy nhiên, hàng rào có thể tuân thủ theo các quy định hiện hành khác và phải đảm bảo vấn đề an ninh cho công trình.

+ Phần tường rào từ độ cao 0,6m trở lên phải thiết kế trống thoáng. Phần trống thoáng này tối thiểu chiếm 60% diện tích mặt phẳng đứng của tường rào, cho phép trồng dải cây xanh thấp cách ly với đường giao thông công cộng bên ngoài phạm vi dự án.

Điều 6. Chiều sáng:

Lựa chọn hình thức chiếu sáng bên ngoài phải phù hợp với thiết kế kiến trúc công trình và quy hoạch cảnh quan của khu vực xung quanh.

Tùy thuộc vào mục đích mà thiết kế chiếu sáng phải phù hợp. Chú ý đến các khu vực đường dạo, lối đi bộ, đường xe cơ giới, bãi xe, các dịch vụ công cộng, và chiếu sáng cho công trình.

Không được gây chói cho người đi bộ hoặc người điều khiển phương tiện giao thông.

Tuân thủ quy định về thiết kế chiếu sáng theo tiêu chuẩn thiết kế hiện hành.

Hệ thống chiếu sáng giao thông phải tạo đủ độ rọi, độ chói theo tiêu chuẩn chiếu sáng của từng cấp đường nhằm mục đích an toàn cho người và phương tiện lưu thông trên đường.

Điều 7. Bảng hiệu, bảng quảng cáo:

Bảng quảng cáo, thông tin, hình ảnh nếu gắn liền với công trình thì phải ở cùng một cao độ, đảm bảo an toàn cho người và vật đi bên dưới. Trường hợp đặt dưới đất thì phải được đặt ở nơi dễ thấy, nên kết hợp với mảng cây xanh tạo thành những tiểu đảo hoặc tiểu cảnh.

Sử dụng vật liệu phải phối hợp với cảnh quan tự nhiên và công trình xung quanh. Màu sắc sử dụng có chọn lọc, không sử dụng màu sắc sỡ hoặc màu phản quang.

Nghiêm cấm vi phạm những điều sau:

- Kích thước, vị trí, độ chiếu sáng gây cản trở tầm nhìn của người điều khiển giao thông hoặc người đi bộ.
- Gây cản trở hoặc làm giảm hiệu quả quan sát đối với các biển cảnh báo giao thông.
- Đặt ở những vị trí như tại lối thoát hiểm hoặc đường xe chữa cháy.

Việc treo bảng hiệu tại các cửa hàng dịch vụ có kinh doanh thương mại phải thực hiện theo đúng quy định về hoạt động quảng cáo trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định.

Điều 8. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

8.1. Về quy hoạch hệ thống san nền:

- Lô CN8 được giới hạn bởi các đường hiện hữu đã có cao độ hoàn chỉnh, cao độ san nền thiết kế: $2,05\text{m} \div 2,25\text{m}$ (so với cột mốc cao độ Hòn Dấu).
- Cao độ hoàn thiện đường giao thông tính tại tim đường: Cao độ thấp nhất là $+2,27\text{m}$ đến cao độ cao nhất là $+2,37\text{m}$ (so với cột mốc cao độ Hòn Dấu).
- Cao độ hoàn thiện sàn tầng 1 CN8-2 và CN8-3 là $+3,20\text{m}$ so với mốc cao độ Quốc gia Hòn Dấu.

8.2. Về quy hoạch hệ thống thoát nước mưa:

- Thiết kế hệ thống thoát nước mưa riêng với hệ thống thoát nước thải.
- Các tuyến cống thoát nước mưa có đường kính nhỏ được bố trí dưới vỉa hè đi bộ, theo nguyên tắc tự chảy và phải đảm bảo thời gian nước chảy trong cống là nhanh nhất.
- Cống thoát nước mưa sử dụng loại cống tròn bê tông cốt thép đúc sẵn đường kính D400mm-600mm. Riêng đối với những đoạn cống bằng đường sử dụng loại cống chịu tải trọng lớn H30 để hạn chế ảnh hưởng của xe cộ lưu thông bên trên.
- Khoảng cách giữa các hố ga thu nước mưa bố trí từ 20-40m.
- Độ dốc cống tối thiểu $i_c = 1/D$, D – đường kính cống đơn vị (mm);
- Độ sâu chôn cống tối thiểu là 0,5m (tính từ mặt hoàn thiện đến đỉnh cống).



8.3. Giao thông:

a. Giao thông đối ngoại

- Đại lộ Tôn Dật Tiên : lộ giới 40m.
- Đường Trần Văn Trà : lộ giới 28m.
- Đường Đô Đốc Tuyết : lộ giới 21m.
- Đường N-Nam : lộ giới 21m.
- Giao thông đối nội:

+ Hệ thống giao thông nội bộ được thiết kế dạng bàn cờ, kết nối với nhau một cách liên hoàn, tạo thành một hệ thống đường thông suốt hoàn chỉnh.

+ Các tuyến đường nội bộ còn lại có lộ giới 10m đến 11m, Lòng đường từ 6-7m. Các tuyến giao thông này đảm bảo lưu thông cũng như tiếp cận đến từng công trình trong khu đất.

+ Các tuyến đường tại góc cua và giao với đường đối ngoại được thiết kế đảm bảo bán kính cong theo quy định tạo tầm nhìn khi điều khiển phương tiện giao thông.

b. Kết cấu dự kiến và các yêu cầu kỹ thuật an toàn giao thông:

- Kết cấu áo đường:
- + Lòng đường: Bê tông nhựa nóng theo tiêu chuẩn.
- + Vĩa hè: Lát gạch block tự chèn hoặc gạch Terrazzo.
- Các yêu cầu kỹ thuật an toàn giao thông:

Góc vát tại giao lộ tuân thủ theo tiêu chuẩn TCVN 9411:2012 Nhà ở liên kế - Tiêu chuẩn thiết kế:

Góc cắt giao nhau với lộ giới	Kích thước vạt góc (m)
Nhỏ hơn 45^0	8,0
Lớn hơn hoặc bằng 45^0	5,0
Bằng 90^0	4,0
Nhỏ hơn hoặc bằng 135^0	3,0
Lớn hơn 135^0	2,0

8.4. Về quy hoạch hệ thống cấp nước:

- Nguồn nước cấp cho lô CN8 được lấy từ mạng lưới cấp nước chung của khu vực:

+ Nguồn cấp nước lô CN8-1 được lấy từ đường ống HDPE DN300 trên đường Đô Đốc Tuyết

+ Nguồn nước cấp cho lô CN8-2 được lấy từ đường ống HDPE DN300 trên đường Tôn Dật Tiên.

+ Nguồn nước cấp cho lô CN8-3 được lấy từ lấy từ đường ống HDPE DN250 trên đường Trần Văn Trà.

- Tổng lưu lượng cấp nước cho sinh hoạt lô CN8: 377,8 (m³/ng.đ)
- Tổng lưu lượng cấp nước cho chữa cháy lô CN8: 432 (m³/ng.đ)
- Mạng lưới cấp nước sinh hoạt và chữa cháy đi riêng biệt.
- Độ sâu chôn ống tối thiểu là 0,50m kể đến đỉnh ống so với cao độ hoàn thiện;
- Ống cấp nước dùng ống HDPE đường kính DN114mm;
- Phụ tùng thiết bị dùng phụ tùng gang;
- Lưu lượng nước chữa cháy qcc= 30l/s cho một đám cháy cố định trong 3 giờ, số lượng đám cháy xảy ra đồng thời một lúc là 1 đám cháy. Áp lực tự do trong mạng lưới cấp nước chữa cháy phải đảm bảo $\geq 10\text{m}$.

8.5. Về quy hoạch hệ thống thoát nước thải, rác thải:

a. Hệ thống thoát nước thải

- Sử dụng hệ thống thoát nước thải riêng biệt (thoát nước mưa được thu gom theo hệ thống riêng).
- Tuyến cống thoát nước thải của lô CN8-1 sau khi được xử lý qua bể tự hoại sẽ được đấu vào tuyến cống thoát nước thải Ø200 trên đường Mỹ Giang, Ø300 trên đường N-Nam và đường Đô Đốc Tuyết.
- Tuyến cống thoát nước thải của lô CN8-2 sau khi được xử lý qua 02 bể tự hoại đặt ở hầm của công trình sẽ bơm ra tuyến cống thoát nước thải xây mới Ø300 sau đó đấu nối vào hố ga của tuyến cống thoát nước thải Ø300 hiện hữu trên đường Đô Đốc Tuyết và đường N-Nam.
- Tuyến cống thoát nước thải của lô CN8-3 sau khi được xử lý qua 02 bể tự hoại đặt ở hầm của công trình sẽ bơm ra và đấu nối vào hố ga S3 của tuyến cống thoát nước thải Ø300 hiện hữu trên đường Đô Đốc Tuyết và hố ga S4 của tuyến cống thoát nước thải Ø300 hiện hữu trên đường N-Nam
- Toàn bộ nước thải của lô CN8 sẽ kết nối vào tuyến cống hiện hữu D1000 trên đường Trần Văn Trà để dẫn về trạm xử lý nước thải tập trung tại lô H1.

- Lưu lượng nước thải của dự án CN8: 287,41 m³/ng.đ

b. Hệ thống thu gom rác thải

- Các thùng đựng rác thải, CTR sẽ được phân bố đều, đảm bảo bán kính phục vụ, Các thiết bị chứa và vận chuyển rác được thiết kế cho phù hợp với thẩm mỹ chung.
- Rác được thu gom hằng ngày và được đem đến điểm trung chuyển rác khu vực, sau đó xe trung chuyển sẽ mang rác đến trạm xử lý rác chung của Thành phố để xử lý
- Tổng lượng rác thải của khu CN8: 1618,50 kg/ngày

8.6. Về quy hoạch cung cấp năng lượng và chiếu sáng:

a. Quy hoạch cung cấp năng lượng:

- Nguồn cấp điện cho lô CN8-1 hiện hữu được lấy nguồn từ lô CN7.
- Nguồn cấp điện cho lô CN8-2, CN8-3 được kết nối từ lưới điện trung thế 22kV hiện hữu trên đường N-Nam, vị trí đầu nối dự kiến tại trụ trung thế số J17 nằm trên đường N-Nam.
- Lô CN8-2 bố trí 02 máy biến áp có công suất (2 x 800kVA), lô CN8-3 bố trí 02 máy biến áp có công suất (2 x 1250 kVA).
- Các tuyến cáp ngầm trung thế 22kV cấp điện cho dự án được bố trí đi ngầm, đầu nối từ tuyến trung thế hiện hữu 22kV.

b. Quy hoạch hệ thống chiếu sáng:

- Các đèn đường chiếu sáng được lắp trên trụ đèn và các đèn chiếu sáng khu vực công cộng sử dụng các rơ le thời gian để tự động bật sáng vào ban đêm và tắt vào ban ngày.
- Đèn chiếu sáng sử dụng đèn led tiết kiệm điện.
- Sử dụng loại tủ chuyên dụng để điều khiển hệ thống chiếu sáng.

8.7. Về quy hoạch hệ hạ tầng viễn thông thụ động:

- Xây dựng mương cáp thông tin hố ga đầu nối cho hệ thống cáp thông tin lắp đặt ngầm kết nối tới đường cáp thông tin hiện hữu ở góc đường Tôn Dật Tiên và đường N-Nam
- Tất cả các loại cáp tín hiệu đi ngầm đều phải sử dụng loại cáp chuyên dụng cho hệ thống hạ tầng kỹ thuật Mạng lưới thông tin liên lạc khu vực quy hoạch đi ngầm.
- Hệ thống thông tin liên lạc sẽ được các nhà cung cấp dịch vụ viễn thông đầu tư khi các hộ dân có nhu cầu sử dụng.
- Giai đoạn này chủ đầu tư chỉ xây dựng hệ thống cống bê dạc đường.

8.8. Về đánh giá môi trường chiến lược:

- Cần 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, tỷ lệ cung cấp nước sạch phải đạt 100%.

- Lập kế hoạch giám sát môi trường về kỹ thuật, quản lý và quan trắc môi trường.

8.9 Các biện pháp phòng cháy chữa cháy

Trong quá trình hoạt động, các nguyên tắc an toàn về phòng cháy chữa cháy sẽ được tuân thủ nghiêm ngặt. Dự án sẽ được trang bị một số dụng cụ cứu hỏa như bình CO₂ loại 5 kg và một số máy bơm tay để có thể bơm nước trực tiếp từ các bể nước dự trữ. Trong quá trình hoạt động sẽ chú trọng thực hiện các quy định chung về an toàn khi sử dụng điện để đề phòng có sự cố chập điện....

Ngoài ra trong quá trình chuẩn bị dự án, chủ đầu tư cũng sẽ phối hợp với công an PCCC để tiến hành thỏa thuận, lập các biện pháp an toàn cũng như đào tạo đội ngũ phòng cháy cho dự án. Các giải pháp an toàn sẽ được tuân thủ nghiêm ngặt theo báo cáo và biên bản thỏa thuận của Công an PCCC.

CHƯƠNG III

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 9. Các cơ quan đơn vị có trách nhiệm quản lý xây dựng phải dựa trên đồ án quy hoạch chi tiết và Quy định này để hướng dẫn việc xây dựng.

Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi quy định tại văn bản này phải được Ban Quản lý Khu Nam quyết định trên cơ sở điều chỉnh đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt.

Điều 10. Mọi vi phạm các điều khoản của Quy định này sẽ bị xử lý hành chính hoặc truy tố trách nhiệm trước pháp luật ./.

