

Số : 65/QĐ-BQLKN

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 10 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

Về phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 lô C12B - Khu A
Khu đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân Phú – 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 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;

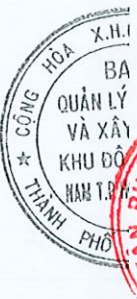
Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

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;

- 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 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 nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Quy chuẩn QCVN 07:2016/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;

Căn cứ 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 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 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA881216 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 22/4/2010;

Căn cứ Bản đồ hiện trạng vị trí số 44010/GĐ-TNMT đã được Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh duyệt ngày 31/10/2019;

Căn cứ Quyết định số 31/QĐ-BQLKN ngày 16/5/2016 của Ban Quản lý Khu Nam về phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết Lô C12B, Khu A – Đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân Phú, Quận 7;

Căn cứ Quyết định số 01/QĐ-BQLKN ngày 05/01/2021 của Ban Quản lý Khu Nam về phê duyệt điều chỉnh Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết Lô C12B, Khu A – Đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân Phú, Quận 7;

Căn cứ Văn bản số 721/UBND ngày 05/4/2023 của Ủy ban nhân dân phường Tân Phú, Quận 7 về đề án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 lô C12B – Khu A – Khu đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân Phú, Quận 7;

Căn cứ Văn bản số 2129/PC07-Đ2 ngày 15/5/2023 của Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH về góp ý về phòng cháy và chữa cháy đề án quy hoạch dự án lô C12B – Khu A – Khu đô thị mới Nam Thành phố;

Căn cứ Văn bản số 340/TC – QC ngày 03/10/2023 của Cục tác chiến về Chấp thuận độ cao tĩnh không xây dựng công trình;

Căn cứ Văn bản số 42/BQLKN-QHXD ngày 19/01/2023 của Ban Quản lý Khu Nam về đề án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Lô C12B – Khu A – Đô thị mới Nam Thành phố.

Căn cứ Văn bản số 3865/SQHKT-QHKV1 ngày 29/8/2023 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc về ý kiến hồ sơ Đề án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Lô C12B-2, Khu A – Khu đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân Phú, Quận 7;

Xét Tờ trình số 814/PMH-CT ngày 05/9/2023 của Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng về đề nghị phê duyệt đề án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 lô C12B – Khu A – Khu đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh;

Xét Báo cáo kết quả thẩm định số 67/QH-XD ngày 04 /10/2023 của Phòng Quy hoạch – Xây dựng về hồ sơ đề án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 lô C12B Khu A – Đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 lô C12B – Khu A – Khu đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân Phú, 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 C12B – Khu A – Khu Đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân Phú – Quận 7 – TP.HCM có phạm vi ranh giới được xác định như sau:

- Phía Tây Bắc : giáp đường 10 Đông (lộ giới 21m);
- Phía Đông Bắc : giáp đường D - Bắc (lộ giới 21m);
- Phía Tây Nam : giáp đường Nguyễn Lương Bằng (lộ giới 48m);
- Phía Đông Nam : giáp đường Raymondiene (lộ giới 21m).

Quy mô diện tích Lô C12B: 10.780m² (Theo Giấy chứng nhận Quyền Sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA881216 ngày 22/04/2010 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Bản đồ hiện trạng vị trí số 44010/GĐ-TNMT đã được Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh duyệt ngày 31/10/2019).

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:

Trung tâm Dịch vụ Tư vấn Đầu tư Xây dựng (Secosa).

4. Danh mục hồ sơ, bản vẽ quy hoạch:

- Thuyết minh đồ án quy hoạch.
- Thành phần bản vẽ:
 - + Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất, tỷ lệ 1/1000.
 - + 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.
 - + Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất.
 - + Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan.
 - + 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 (trên cao, trên mặt đất và ngầm) và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật đến cấp đường nội bộ.
 - + Bản đồ quy hoạch cung cấp năng lượng và chiếu sáng.
 - + Bản đồ quy hoạch cấp nước.

- + Bản đồ quy hoạch thoát nước thải, quản lý chất thải rắn.
- + Bản đồ quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động.
- + Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật.
- + Bản vẽ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm.
- + Bản vẽ Thiết kế đô thị.

5. Tính chất, chức năng quy hoạch:

Chức năng công trình: Đất dịch vụ và thương mại hỗn hợp, đất xây dựng nhà ở và cây xanh khu ở.

Hình thức đầu tư: Đầu tư hoàn chỉnh và đấu nối hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch được duyệt.

6. Cơ cấu sử dụng đất:

STT	HẠNG MỤC	DIỆN TÍCH (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Diện tích khu đất (Không bao gồm vật góc)	10.730,00	100,00
	Đất nhà chung cư hỗn hợp (C12B - 2)	3.215,00	29,82
	Đất thương mại dịch vụ, văn phòng (C12B -1A , C12B- 1B)	4.850,00	45,00
	Đất cây xanh khu ở	900,00	8,35
	Đất giao thông nội khu	1.765,00	16,37
2	Diện tích vật góc	50,00	0,46
	Tổng diện tích lô đất	10.780,00	

Lưu ý: Công trình chung cư hỗn hợp đảm bảo chỉ tiêu đất trồng cây xanh theo QCVN01:2021/BXD.

7. Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc lô C12B:

STT	Hạng mục	Lô C12B
1	Diện tích khu đất (m ²)	10.780,00
2	Diện tích vật góc (m ²)	50
3	Diện tích khu đất (không bao gồm vật góc) (m ²), gồm:	10.730,00
	- Lô C12B-1A (Thương mại dịch vụ, văn phòng)	2.425,00
	- Lô C12B-1B (Thương mại dịch vụ văn phòng)	2.425,00
	- Lô C12B-2 (Nhà chung cư hỗn hợp)	3.215,00
	- Đất cây xanh khu ở	900,0
	- Đất giao thông nội khu	1.765,00

4	Mật độ xây dựng (%)	53,62
	- Lô C12B-1A	74,00
	- Lô C12B-1B	74,00
	- Lô C12B-2	67,31
5	Diện tích đất xây dựng (m ²)	5.753,02
	- Lô C12B-1A	1.794,50
	- Lô C12B-1B	1.794,50
	- Lô C12B-2	2.164,02
6	Tổng diện tích sàn xây dựng (m ²) (Không bao gồm tầng hầm)	59.990,25
	- Lô C12B-1A	31.040,00
	- Lô C12B-1B	19.230,25
	- Lô C12B-2	9.720,00
7	Hệ số sử dụng đất (lần)	5,59
	- Lô C12B-1A	12,80
	- Lô C12B-1B	7,93
	- Lô C12B-2	3,02
8	Tầng cao tối đa (tầng)	24
	- Lô C12B-1A	24
	- Lô C12B-1B	15
	- Lô C12B-2	6
9	Quy mô dân số (người)	93
	- Lô C12B-1A	0
	- Lô C12B-1B	0
	- Lô C12B-2	93

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

8.1. Quản lý xây dựng công trình lô C12B-1A:

Diện tích xây dựng : 1.794,50m²

Hệ số sử dụng đất : 12,8 lần

Tổng diện tích sàn xây dựng : 31.040,00m² (không bao gồm tầng hầm)

Diện tích sàn tầng hầm : 7.275m² (2.425 m²/tầng x 3 tầng hầm)

Tổng chiều cao công trình : Tính từ cao độ ±0.000 đến đỉnh mái công trình: 98,2m (cốt cao độ ±0.000 là cao độ hoàn thiện sàn tầng 1 và tương ứng cao độ +3,660m so với mốc cao độ Quốc gia Hòn Dấu).

Tính từ cốt vỉa hè hoàn thiện đến đỉnh mái công trình: 99,2m.

Cao độ hoàn thiện sàn tầng 1 cao hơn vỉa hè 1,0m.

Chỉ giới xây dựng:

Khối đế : 3m

Khối tháp : 6m

Khoảng cách giữa 2 khối công trình C12B-1A và C12B-1B:

Khối đế : 3m
 Khối tháp độ cao dưới 33,6m : 12m
 Khối tháp độ cao trên 33,6m : 29,6m

8.2. Quản lý xây dựng công trình lô C12B-1B:

Diện tích xây dựng : 1.794,50m²
 Hệ số sử dụng đất : 7,93 lần
 Tổng diện tích sàn xây dựng : 19.230,25m² (không bao gồm tầng hầm)
 Tổng diện tích sàn tầng hầm : 4.850 m² (2.425 m²/tầng x 2 tầng hầm)

Tổng chiều cao công trình: Tính từ cao độ ± 0.000 đến đỉnh mái công trình: 64m (cốt cao độ ± 0.000 là cao độ hoàn thiện sàn tầng 1 và tương ứng cao độ +3,660m so với mốc cao độ Quốc gia Hòn Dấu).

Tính từ cốt vỉa hè hoàn thiện đến đỉnh mái công trình: 65m.

Cao độ hoàn thiện sàn tầng 1 cao hơn vỉa hè 1,0m.

Chỉ giới xây dựng:

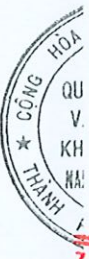
Khối đế : 3m
 Khối tháp : 6m

Khoảng cách giữa 2 khối công trình C12B-1A và C12B-1B:

Khối đế : 3m
 Khối tháp, độ cao dưới 33,6m : 12m
 Khối tháp, độ cao trên 33,6m : 29,6m

8.3. Quản lý xây dựng công trình lô C12B-2:

Diện tích xây dựng : 2.164,02m².
 Hệ số sử dụng đất : 3,02 lần, trong đó:
 Chức năng thương mại dịch vụ : 2,09 lần
 Chức năng căn hộ : 0,93 lần
 Tổng diện tích sàn xây dựng : 9.720,0m² (không bao gồm tầng hầm)
 Chức năng thương mại dịch vụ : 6.716,0m²
 Chức năng căn hộ : 3.004,0m² (trong đó diện tích sinh hoạt cộng đồng tối thiểu 9,6m² (đảm bảo đáp ứng chỉ tiêu bình quân tối thiểu 0,8m²/căn hộ, và quy định hiện hành) bố trí tại tầng trệt công trình).
 Diện tích tầng hầm : 3.215,0m².
 Quy mô dân số : 93 người
 Tổng số căn hộ ở : 12 căn
 Tổng số cửa hàng, thương mại dịch vụ: 18 cửa hàng



Tổng chiều cao công trình: Tính từ cao độ ± 0.000 đến đỉnh mái công trình: 28,1m (cốt cao độ ± 0.000 là cao độ hoàn thiện sàn tầng 1 và tương ứng cao độ +3,660m so với mốc cao độ Quốc gia Hòn Dấu).

Tính từ cốt vỉa hè hoàn thiện đến đỉnh mái công trình: 29,1m.

Cao độ hoàn thiện sàn tầng 1 cao hơn vỉa hè 1,0m.

Chỉ giới xây dựng:

Khoảng lùi tối thiểu so với ranh đất : 3m.

Khoảng lùi tối thiểu so với chỉ giới đường đỏ : 3m.

8.4. Bố trí chức năng công trình:

- Lô C12B-1A: 24 tầng, gồm 3 tầng đế và 21 tầng tháp, có chức năng thương mại dịch vụ, văn phòng. Ngoài ra còn có 3 tầng hầm có chức năng bãi xe, kỹ thuật.

- Lô C12B-1B: 15 tầng, gồm 3 tầng đế và 12 tầng tháp có chức năng thương mại dịch vụ, văn phòng. Ngoài ra còn có 2 tầng hầm có chức năng bãi xe, kỹ thuật.

- Lô C12B-2: cao 06 tầng, có chức năng ở, thương mại dịch vụ. Ngoài ra còn có 1 tầng hầm có chức năng bãi xe, kỹ thuật.

9. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

9.1. Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

- Chỉ tiêu cấp điện:

+ Sinh hoạt : 800 W/người.

+ Thương mại dịch vụ : 90W/m²sàn.

+ Chiếu sáng đường phố : 1W/m².

+ Chiếu sáng công viên vườn hoa : 0,5W/m².

- 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/vệ sinh sân đường : 1,5 lít/m²/ngày đêm.

+ Chỉ tiêu cấp nước chữa cháy:

Lô C12B-1A, C12B-1B : 35 lít/s/1 đám cháy trong 3 giờ.

Lô C12B-2 : 25 lít/s/1 đám cháy trong 3 giờ.

- Chỉ tiêu thoát nước thải : 100% lượng nước cấp.

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

- Chỉ tiêu rác thải thương mại dịch vụ : 1kg/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.

9.2. 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 tuyến hạ tầng kỹ thuật đến cấp đường nội bộ:

Lô C12B tuân thủ quy hoạch lộ giới các tuyến giao thông đã duyệt của Khu A với hệ thống giao thông tiếp giáp ranh đất:

- Phía Đông Bắc : giáp đường D – Bắc lộ giới 21m.
- Phía Tây Bắc : giáp đường 10 Đông lộ giới 21m.
- Phía Đông Nam : giáp đường Raymondienne lộ giới 21m.
- Phía Tây Nam : giáp đường Nguyễn Lương Bằng lộ giới 48m.

Giao thông nội khu: Kết nối giữa các lô và giao thông đối ngoại, lộ giới 17,5m (3m-11,5m-3m).

Quy định vạt góc lộ giới đường nội bộ: 5m x 5m.

Bãi đậu xe được bố trí tại các tầng hầm từng lô, cụ thể:

- Lô C12B-1A: Bố trí tại 03 tầng hầm của công trình, diện tích đậu xe tối thiểu là 5.432m².

- Lô C12B-1B: Bố trí tại 02 tầng hầm của công trình, diện tích đậu xe tối thiểu 3.365m².

- Lô C12B-2: Bố trí tại 01 tầng hầm của công trình, diện tích đậu xe tối thiểu 1.892m².

9.3. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

Giải pháp san nền: Khu vực được san nền với cao độ từ +2,66m đến +2,80m (so với mốc cao độ Hòn Dấu).

Hệ thống thoát nước mưa được xây dựng riêng với hệ thống thoát nước thải. 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.

Sử dụng cống bê tông cốt thép, có đường kính D400, D600. Nối cống theo nguyên tắc ngang đỉnh với chiều sâu chôn cống tối thiểu là 0,7m.

9.4. Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn cấp: Đầu nối từ tuyến ống Ø150 dưới đường Raymondienne, 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 315 m³/ngày đêm, nước chữa cháy ngoài nhà cho lô C12B-1A, C12B-1B là 378 m³/ngày đêm, chữa cháy lô C12B-2 là 270 m³/ngày đêm.

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

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

- Nguồn cấp điện: Đầu nối từ 02 điểm trên tuyến cáp 22kV hiện hữu đường Raymondienne thuộc mạng điện chung của Thành phố Hồ Chí Minh từ trạm 110/22kV - 2x40MVA trạm A1.

- Quy hoạch cấp điện: Sử dụng mạng lưới tuyến cáp trung thế ngầm 22kV xây dựng mới đảm bảo cung cấp điện đến từng công trình.

- Hệ thống cấp điện nội khu dùng máy biến áp có gam công suất: Lô C12B-1A: 2x1500kVA, lô C12B-1B: 2x1000kVA; lô C12B-2: 1000kVA.

- Xây dựng hệ thống chiếu sáng đường giao thông, cây xanh, sử dụng loại đèn LED 70-100W, 220V để chiếu sáng cho toàn dự án.

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

Xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng biệt với thoát nước mặt. 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 vào 01 điểm trên đường cống hiện hữu đường D – Bắc, dẫn thoát về trạm xử lý nước thải chung.

Sử dụng cống bê tông cốt thép, đường kính D200, D300, đảm bảo độ sâu chôn cống tối thiểu 0,7m, nối cống theo nguyên tắc ngang đỉnh. Tổng lưu lượng nước thải 266m³/ngày đêm.

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 Đa Phước để xử lý. Tổng lượng rác thải: 327,5kg/ngày.

9.7. Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động:

Nguồn cấp: Từ lô C1 có các tuyến cáp đi ngầm hiện hữu dọc theo đường Nguyễn Lương Bằng và tuyến cáp xây dựng mới dưới đường D-Bắc phân phối cho lô C12B.

Xây dựng mới tuyến cáp quang đến tủ phân phối tại mỗi công trình, với tổng nhu cầu Lô C12B-1A, C12B-1B là 185 thuê bao, lô C12B-2 là 59 thuê bao.

9.8. 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. 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 QC 26:2010/BTNMT. Chất lượng không khí ở khu dân cư phải đảm bảo quy định 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, hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 lô C12B – Khu A – Khu đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh và cần lưu ý các nội dung sau:

- 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 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 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 QCXDVN 05:2008/BXD, về An toàn cháy cho nhà và công trình QCVN 06:2022; 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 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, Văn bản số 2129/PC07-Đ2 ngày 15/5/2023 của Phòng Cảnh sát Phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ - Công an Thành phố Hồ Chí Minh về việc ý kiến về giải pháp phòng cháy và chữa cháy đối hồ sơ điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 lô C12B – Khu A – Khu Đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân Phú – Quận 7. Thành phố Hồ Chí Minh.

- Trong thời hạn 30 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.

Điều 3. Quyết định này đính kèm Quy định Quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 lô C12B- Khu A - Khu đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh; thuyết minh đồ án quy hoạch và các bản vẽ quy hoạch được nêu tại Khoản 4, Điều 1 Quyết định này.

Điều 4. 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. *ph*

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 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;
- Văn phòng Ban (đính kèm bản vẽ);
- Phòng KHĐT; Phòng ĐDMT;
- Lưu: VT, Phòng QHXD (đính kèm bản vẽ) (Htrg, Ng) *N*

**KT. TRƯỞNG BAN
PHÓ TRƯỞNG BAN**



Dương Thành Công

**QUY ĐỊNH QUẢN LÝ THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT
TỶ LỆ 1/500 LÔ C12B - KHU A - ĐÔ THỊ MỚI NAM THÀNH PHỐ,
PHƯỜNG TÂN PHÚ, QUẬN 7**

(Ban hành kèm theo Quyết định số 65/QĐ-BQLKN ngày 10.../10/2023 của Ban
Quản lý Khu Nam về phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 lô C12B-
Khu A – Đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân Phú, Quận 7.

**CHƯƠNG I
QUY ĐỊNH CHUNG**

Quy định này hướng dẫn việc quản lý đầu tư xây dựng, sửa chữa, bảo vệ và sử dụng công trình tại lô C12B, Khu A - Đô thị mới Nam thành phố, phường Tân Phú, Quận 7.

Ngoài những quy định nêu trong văn bản này, việc quản lý đầu tư xây dựng các công trình trong khu vực 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 cá nhân, tổ chức 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 Khu Nam là cơ quan đầu mối giúp Ủy ban nhân dân Thành phố chịu trách nhiệm quản lý xây dựng và phối hợp với Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Giao thông vận tải, Ủy ban nhân dân quận/huyện và Ủy ban nhân dân phường/xã hướng dẫn chủ đầu tư là Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng quản lý kiến trúc đô thị theo đúng quy định tại văn bản này.

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 phù hợp với đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được duyệt.

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

2.1 Vị trí, giới hạn khu đất quy hoạch:

Vị trí: Lô C12B – Khu A – Khu Đô thị mới Nam Thành phố, Phường Tân Phú – Quận 7 – TP.HCM có phạm vi ranh giới được xác định như sau:

- Phía Tây Bắc : giáp đường 10 Đông (lộ giới 21m);
- Phía Đông Bắc : giáp đường D-Bắc (lộ giới 21m);
- Phía Tây Nam : giáp đường Nguyễn Lương Bằng (lộ giới 48m);
- Phía Đông Nam : giáp đường Raymondiene (lộ giới 21m).

Quy mô diện tích Lô C12B: 10.780m² (Theo Giấy chứng nhận Quyền Sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA881216 ngày 22/04/2010 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Bản đồ hiện trạng vị trí số 44010/GĐ-TNMT đã được Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh duyệt ngày 31/10/2019).

2.2 Tính chất, chức năng quy hoạch:

Chức năng công trình: Đất dịch vụ và thương mại hỗn hợp, đất xây dựng nhà ở và cây xanh khu ở.

Hình thức đầu tư: Đầu tư hoàn chỉnh và đầu nổi hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch được duyệt.

2.3 Quy mô đầu tư và quy mô khai thác:

- Quy mô dân số : 93 người.
- Quy mô diện tích khu đất : 10.780m².

2.4 Cơ cấu sử dụng đất lô:

STT	HẠNG MỤC	DIỆN TÍCH (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Diện tích khu đất (Không bao gồm vật góc)	10.730,00	100,00
	Đất nhà chung cư hỗn hợp (C12B – 2)	3.215,00	29,82
	Đất thương mại dịch vụ, văn phòng (C12B -1A , C12B- 1B)	4.850,00	45,00
	Đất cây xanh khu ở	900,00	8,35
	Đất giao thông nội khu	1.765,00	16,37
2	Diện tích vật góc	50,00	0,46
	Tổng diện tích lô đất	10.780,00	

Lưu ý: Công trình chung cư hỗn hợp đảm bảo chỉ tiêu đất trồng cây xanh theo QCVN01:2021/BXD.

CHƯƠNG II

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 3. Quản lý quy hoạch xây dựng:

Việc quản lý xây dựng được quy định như sau:

PHẦN 1: THIẾT KẾ KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ

Yêu cầu chung đối với các công trình trong đô thị:

- Công trình được quản lý theo quy hoạch. Việc xây dựng công trình phải theo quy hoạch được duyệt và xin phép xây dựng theo quy định.

- Đối với lô đất xây dựng công trình phải đảm bảo các yêu cầu kỹ thuật. Công trình xây dựng bên trong lô đất phải tuân thủ các quy định về lộ giới, chỉ giới xây dựng và các khoảng lùi công trình.

Yêu cầu chung đối với lô đất xây dựng:

- Đảm bảo các điều kiện an toàn vệ sinh cho người sử dụng, không có nguy cơ ô nhiễm, cháy nổ.

- Đảm bảo yêu cầu về không gian tối thiểu để xây dựng cho từng loại công trình theo quy định và quy hoạch được duyệt.

3.1 Các chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc lô C12B:

STT	Hạng mục	Lô C12B
1	Diện tích khu đất (m ²)	10.780,00
2	Diện tích vạt góc (m ²)	50
3	Diện tích khu đất (không bao gồm vạt góc) (m ²), gồm:	10.730,00
	- Lô C12B-1A (Thương mại dịch vụ, văn phòng)	2.425,00
	- Lô C12B-1B (Thương mại dịch vụ văn phòng)	2.425,00
	- Lô C12B-2 (Nhà ở chung cư hỗn hợp)	3.215,00
	- Đất cây xanh khu ở	900,0
	- Đất giao thông nội khu	1.765,00
4	Mật độ xây dựng (%)	53,62
	- Lô C12B-1A	74,00
	- Lô C12B-1B	74,00
	- Lô C12B-2	67,31
5	Diện tích đất xây dựng (m ²)	5.753,02
	- Lô C12B-1A	1.794,50
	- Lô C12B-1B	1.794,50
	- Lô C12B-2	2.164,02
6	Tổng diện tích sàn xây dựng (m ²) (Không bao gồm tầng hầm)	59.990,25
	- Lô C12B-1A	31.040,00
	- Lô C12B-1B	19.230,25
	- Lô C12B-2	9.720,00
7	Hệ số sử dụng đất (lần)	5,59
	- Lô C12B-1A	12,80
	- Lô C12B-1B	7,93

	- Lô C12B-2	3,02
8	Tầng cao tối đa (tầng)	24
	- Lô C12B-1A	24
	- Lô C12B-1B	15
	- Lô C12B-2	6
9	Quy mô dân số (người)	93
	- Lô C12B-1A	0
	- Lô C12B-1B	0
	- Lô C12B-2	93

3.2 Quy định về quản lý kiến trúc cảnh quan đô thị:

Việc quản lý xây dựng theo quy hoạch được quy định như sau:

- Hình thức kiến trúc: theo hướng hiện đại phù hợp với không gian môi trường xung quanh

- Vật liệu xây dựng và màu sắc: theo hướng nhẹ nhàng, màu sáng làm chủ đạo, hài hòa môi trường xung quanh.

a) Quản lý xây dựng công trình lô C12B-1A:

Diện tích xây dựng : 1.794,50m²

Hệ số sử dụng đất : 12,8 lần

Tổng diện tích sàn xây dựng : 31.040,00m² (không bao gồm tầng hầm)

Diện tích sàn tầng hầm : 7.275m² (2.425 m²/tầng x 3 tầng hầm)

Tổng chiều cao công trình : Tính từ cao độ ±0.000 đến đỉnh mái công trình: 98,2m (cốt cao độ ±0.000 là cao độ hoàn thiện sàn tầng 1 và tương ứng cao độ +3,660m so với mốc cao độ Quốc gia Hòn Dấu).

Tính từ cốt vỉa hè hoàn thiện đến đỉnh mái công trình: 99,2m.

Cao độ hoàn thiện sàn tầng 1 cao hơn vỉa hè 1,0m.

Chỉ giới xây dựng:

Khối đế : 3m

Khối tháp : 6m

Khoảng cách giữa 2 khối công trình C12B-1A và C12B-1B:

Khối đế : 3m

Khối tháp độ cao dưới 33,6m : 12m

Khối tháp độ cao trên 33,6m : 29,6m

b) Quản lý xây dựng công trình lô C12B-1B:Diện tích xây dựng : 1.794,50m²

Hệ số sử dụng đất : 7,93 lần

Tổng diện tích sàn xây dựng: 19.230,25m² (không bao gồm tầng hầm)Tổng diện tích sàn tầng hầm: 4.850 m² (2.425 m²/tầng x 2 tầng hầm)

Tổng chiều cao công trình: Tính từ cao độ ± 0.000 đến đỉnh mái công trình: 64m (cốt cao độ ± 0.000 là cao độ hoàn thiện sàn tầng 1 và tương ứng cao độ +3,660m so với mốc cao độ Quốc gia Hòn Dấu).

Tính từ cốt vỉa hè hoàn thiện đến đỉnh mái công trình: 65m.

Cao độ hoàn thiện sàn tầng 1 cao hơn vỉa hè 1,0m.

Chỉ giới xây dựng:

Khối đế : 3m

Khối tháp : 6m

Khoảng cách giữa 2 khối công trình C12B-1A và C12B-1B:

Khối đế : 3m

Khối tháp, độ cao dưới 33,6m : 12m

Khối tháp, độ cao trên 33,6m : 29,6m

c) Quản lý xây dựng công trình lô C12B-2:Diện tích xây dựng : 2.164,02m².

Hệ số sử dụng đất : 3,02 lần, trong đó:

Chức năng thương mại dịch vụ : 2,09 lần

Chức năng căn hộ : 0,93 lần

Tổng diện tích sàn xây dựng : 9.720,0m² (không bao gồm tầng hầm)

Chức năng thương mại dịch vụ : 6.716,0m²

Chức năng căn hộ : 3.004,0m² (trong đó diện tích sinh hoạt cộng đồng tối thiểu 9,6m² (đảm bảo đáp ứng chỉ tiêu bình quân tối thiểu 0,8m²/căn hộ, và quy định hiện hành) bố trí tại tầng trệt công trình).

Diện tích tầng hầm : 3.215,0m².

Qui mô dân số : 93 người

Tổng số căn hộ ở : 12 căn

Tổng số cửa hàng, thương mại dịch vụ: 18 cửa hàng

Tổng chiều cao công trình: Tính từ cao độ ± 0.000 đến đỉnh mái công trình: 28,1m (cốt cao độ ± 0.000 là cao độ hoàn thiện sàn tầng 1 và tương ứng cao độ +3,660m so với mốc cao độ Quốc gia Hòn Dấu).

Tính từ cốt vỉa hè hoàn thiện đến đỉnh mái công trình: 29,1m.

Cao độ hoàn thiện sàn tầng 1 cao hơn vỉa hè 1,0m.

Chỉ giới xây dựng:

Khoảng lùi tối thiểu so với ranh đất : 3m.

Khoảng lùi tối thiểu so với chỉ giới đường đỏ : 3m.

đ) Bố trí chức năng công trình:

- Lô C12B-1A: 24 tầng, gồm 3 tầng đế và 21 tầng tháp, có chức năng thương mại dịch vụ, văn phòng. Ngoài ra có 3 tầng hầm có chức năng bãi xe, kỹ thuật.

- Lô C12B-1B: 15 tầng, gồm 3 tầng đế và 12 tầng tháp có chức năng thương mại dịch vụ, văn phòng. Ngoài ra có 2 tầng hầm có chức năng bãi xe, kỹ thuật.

- Lô C12B-2: cao 06 tầng, có chức năng ở, thương mại dịch vụ. Ngoài ra có 1 tầng hầm có chức năng bãi xe, kỹ thuật.

e) Chỗ đậu xe bố trí tại tầng hầm của công trình.

- Lô C12B- 1A: bố trí 3 tầng hầm có chức năng bãi xe, kỹ thuật.

- Lô C12B- 1B: bố trí 2 tầng hầm có chức năng bãi xe, kỹ thuật.

- Lô C12B- 2: bố trí 1 tầng hầm có chức năng bãi xe, kỹ thuật.

f) Quy định sân vườn cây xanh, mặt nước:

- Đất cây xanh không gian mở của lô C12B gồm cây xanh khu ở và không gian cây xanh, lối di chuyển tiếp cận vào công trình. Trong đó diện tích cây xanh trong khuôn viên công trình chiếm tối thiểu 20% lô đất C12B-2.

- 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.

- 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.

- Trong khuôn viên cây xanh phải bố trí đầy đủ các hệ thống cấp, thoát nước, chiếu sáng, đảm bảo vệ sinh môi trường.

3.3 Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

- Chỉ tiêu cấp điện:

+ Sinh hoạt : 800 W/người.

+ Thương mại dịch vụ : 90W/m²sàn.

+ Chiếu sáng đường phố : 1 W/m².

- + Chiếu sáng công viên vườn hoa: $0,5W/m^2$.
- Chỉ tiêu cấp nước
- + Sinh hoạt : 180 lít/người/ngày đêm.
- + Thương mại dịch vụ : 5 lít/ m^2 /ngày đêm.
- + Tưới cây xanh : 3 lít/ m^2 /ngày đêm.
- + Rửa/vệ sinh sân đường : 1,5 lít/ m^2 /ngày đêm.
- + Chỉ tiêu cấp nước chữa cháy:
- Lô C12B-1A, C12B-1B : 35 lít/s/1 đám cháy trong 3 giờ.
- Lô C12B-2 : 25 lít/s/1 đám cháy trong 3 giờ.
- Chỉ tiêu thoát nước thải : 100% lượng nước cấp.
- Chỉ tiêu rác thải sinh hoạt : 1,3kg/người/ngày đêm.
- Chỉ tiêu rác thải Thương mại dịch vụ : 1kg/200 m^2 sàn/ngày.
- Chỉ tiêu thông tin liên lạc:
- + Sinh hoạt : 30 thuê bao/100 người.
- + Thương mại dịch vụ : 1 thuê bao/100 m^2 sàn.

PHẦN 2: QUY ĐỊNH THIẾT KẾ ĐÔ THỊ

Điều 4. Chiếu 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 5. Bảng hiệu, bảng quảng cáo:

Việc bố trí các biển báo phải thống nhất theo hình thức chung, bố trí dọc theo đường, phải trang trí xung quanh.

Bảng quảng cáo, thông tin, hình ảnh chỉ được thể hiện tại khu vực trung tâm, theo quy định chung về: kích thước, màu sắc, ánh sáng, số lượng mật độ.

Nếu gắn liền với công trình thì phải ở cùng một cao độ. Đảm bảo an toàn cho người và vật đi bên dưới. Nếu 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 phải chọn lọc, không sử dụng màu sắc sỡ hoặc màu phản quang.

Nghiêm cấm vi phạm những điều sau:

- Vượt một phần hay toàn bộ bảng hiệu qua cao độ tầng trệt công trình.
- 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 lối thoát hiểm, lối ra vào, cửa đi, cửa sổ hoặc đường xe chữa cháy.

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

PHẦN 3: QUY ĐỊNH THIẾT KẾ HẠ TẦNG KỸ THUẬT.

Điều 6. Giao thông:

Cao độ hoàn thiện tại tim đường tiếp giáp Lô C12B: +2,42m đến +2,50m (so với cao độ Hòn Dấu).

Lộ giới các tuyến đường: đường Nguyễn Lương Bằng, đường D-Bắc, đường Raymondienne, đường 10 Đông, đường nội khu tuân thủ theo quy chuẩn, tiêu chuẩn và quy hoạch phân khu được duyệt.

Điều 7. San nền và thoát nước mưa:

Khu vực được san nền với cao độ từ +2,66m đến +2,80m (so với mốc cao độ Hòn Dấu).

Quy hoạch thoát nước mặt: Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế riêng biệt với hệ thống thoát nước thải sinh hoạt.

Điều 8. Cấp nước và Phòng cháy chữa cháy cho công trình:

Mạng lưới cấp nước được đầu nối từ tuyến ống Ø150 dưới đường Raymondienne, xây dựng mới các đường ống để cấp nước đến từng công trình.

Nghiêm cấm mọi hành vi tự ý khoan giếng ngầm lấy nước sinh hoạt.

Chủ đầu tư có trách nhiệm liên hệ với công ty cấp thoát nước của cơ quan cấp nước để ký hợp đồng cung cấp nước sinh hoạt.

Nghiêm cấm mọi hành vi tự ý đào, đầu nối hệ thống cung cấp nước trong khu dân cư.

Chủ đầu tư khu dân cư có trách nhiệm lắp đặt các họng nước cứu hỏa dọc theo các trục đường giao thông chính để phòng và chữa cháy cho toàn khu dân cư theo đúng quy hoạch được duyệt.

Điều 9. Thoát nước thải:

Xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng biệt với thoát nước mặt. 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 vào 01 điểm trên đường cống hiện hữu đường D – Bắc, dẫn thoát về trạm xử lý nước thải chung.

Điều 10. Cấp điện, điện chiếu sáng, cây xanh đường phố, vỉa hè.

Hệ thống cấp điện dẫn đến các công trình và hệ thống cấp điện chiếu sáng công cộng phải được chôn ngầm.

Hệ thống đèn chiếu sáng được lắp đặt trên cột thép, nhôm, dùng đèn cao áp hoặc đèn Led bố trí theo quy định và đảm bảo mỹ quan.

a) Cấp điện, điện chiếu sáng:

Chủ đầu tư khu đô thị, dân cư phối hợp với cơ quan quản lý điện đảm bảo cung cấp hệ thống chiếu sáng theo quy hoạch khu dân cư. Trường hợp hư hỏng hoặc bị phá hoại, chủ hộ lân cận phải báo ngay với cơ quan chức năng để xử lý kịp thời. Nghiêm cấm các hành vi tự ý leo trèo hoặc sử dụng trụ điện chiếu sáng vào mục đích khác.

b) Cây xanh đường phố:

Cây xanh đường phố trong khu đô thị, dân cư do chủ đầu tư trồng, chăm sóc và bảo quản. Người dân có trách nhiệm bảo vệ, không được chặt phá, khi có kẻ gian phá hoại phải báo ngay với chủ đầu tư để xử lý kịp thời. Chủ đầu tư có trách nhiệm thường xuyên kiểm tra việc đốn mé, tỉa cành để bảo vệ an toàn nhà cửa và các công trình kỹ thuật.

Nghiêm cấm các trường hợp sau đây làm thiệt hại đến cây xanh:

- Đào bới, đốt rác ở gốc cây, tiểu tiện ở gốc cây.
- Bẻ cành, lột vỏ cây, đóng đinh, đóng bảng quảng cáo vào cây xanh.
- Đốn hạ cây xanh, và các hành vi khác làm thiệt hại và ảnh hưởng đến sự phát triển của cây.

c) Vỉa hè:

Vỉa hè do chủ đầu tư thực hiện, vỉa hè dùng để đi bộ và bố trí các công trình kỹ thuật đô thị.

Nghiêm cấm các tổ chức, cá nhân có hành vi xâm phạm hoặc sử dụng sai mục đích.

Điều 11. Thông tin liên lạc:

Cung cấp đảm bảo các dịch vụ thông tin, truyền thông hiện đại (ADSL,

điện thoại, truyền hình cáp, hệ thống liên lạc nội bộ...).

Xây dựng mạng thông tin liên lạc khu quy hoạch theo hướng hiện đại, sử dụng những thành tựu khoa học kỹ thuật tiên tiến nhất, đảm bảo kết nối mạng thành phố, quốc gia và quốc tế.

Hệ thống CCTV, wifi công cộng, camera giám sát an ninh chung

Hệ thống cáp thông tin liên lạc được đi ngầm. Các tủ cáp được bố trí ở vị trí thuận tiện, đảm bảo mỹ quan, an toàn và dễ dàng sửa chữa khi có sự cố.

Điều 12. Về sắp xếp đường dây đường ống kỹ thuật hạ tầng.

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 07:2016/BXD.

Điều 13. Xử lý rác và vệ sinh môi trường

a) Rác thải:

Các hộ trong khu đô thị, dân cư có trách nhiệm hợp đồng với cơ quan vệ sinh đô thị để vận chuyển rác thải sinh hoạt của từng hộ gia đình đến nơi hợp lý. Nghiêm cấm hành vi đổ rác bừa bãi gây mất vệ sinh, mỹ quan khu dân cư.

- Chỉ tiêu rác thải sinh hoạt: 1,3kg/người/ngày đêm, rác thải thương mại dịch vụ: 1kg/200m² sàn/ngày.

Rác của khu quy hoạch được phân loại ngay tại nguồn thu (rác vô cơ, rác hữu cơ riêng), được thu gom mỗi ngày và đưa về khu xử lý rác của thành phố.

b) Vệ sinh môi trường:

Không được thường xuyên xả khói, khí thải gây khó chịu cho cư dân chung quanh. Miệng xả ống khói, ống thông hơi không được hướng ra đường phố, nhà chung quanh, vị trí miệng ống thoát hơi phải đặt phía sau nhà.

CHƯƠNG III

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 14. Các cơ quan đơn vị có trách nhiệm quản lý xây dựng phải dựa trên quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt và Quy định này để hướng dẫn việc thực hiện quy hoạch.

Điều 15. Mọi vi phạm các điều khoản của Quy chế này sẽ bị xử lý hành chính hoặc truy tố trách nhiệm hình sự trước pháp luật.



Nguyễn Anh Tuấn