

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

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

Số : 24/QĐ-BQLKN

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 5 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

Về phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 lô C17
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 của Luật Xây dựng;

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

Căn cứ Nghị định số 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 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 03:2012/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Nguyên tắc phân loại, phân cấp công trình dân dụng, công nghiệp và 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 Quyết định số 111/QĐ-BQL ngày 02/10/2007 của Ban Quản lý Khu Nam về phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 lô C17 – Khu A – Khu đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân Phú, Quận 7.

Căn cứ Quyết định số 91/QĐ-BQLKN ngày 11/9/2018 của Ban Quản lý Khu Nam về phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 lô C17 – Khu A – Khu đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân Phú, Quận 7.

Căn cứ Văn bản số 1383/SQHKT-QHC ngày 14/4/2021 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc về thành phần nội dung hồ sơ thuộc thẩm quyền giải quyết của Sở Quy hoạch – Kiến trúc trong công tác quản lý quy hoạch đô thị;

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 số 00021/1a QSDĐ/1345/UB ngày 15/4/2002 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Bản đồ hiện trạng vị trí lô C17-2 thuộc lô C17 - Khu A – Đô thị mới Nam Thành phố số 67332/CN-TNMT do Trung tâm kiểm định bản đồ và Tư vấn Tài nguyên – Môi trường lập ngày 07/7/2014;

Căn cứ Văn bản số 2914/UBND ngày 22/12/2020 của Ủy ban nhân dân phường Tân Phú – Quận 7 về việc tổng hợp ý kiến cộng đồng dân cư đối với dự án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 lô C17 - Khu A – Đô thị mới Nam Thành phố;

Căn cứ Văn bản số 6579/PC07-Đ2 ngày 26/10/2020 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 PCCC quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 lô C17-2 – Công trình khu nhà ở thấp tầng và thương mại dịch vụ;

Căn cứ Văn bản số 1420/SQHKT-QHKV1 ngày 24/4/2023 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc ý kiến về việc điều chỉnh cục bộ Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Lô C17 – Khu A – Khu đô thị mới Nam Thành phố;

Xét Tờ trình số 167/PMH-CT ngày 13/3/2023 của Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng về đề nghị phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 lô C17 – 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 31/QH-XD ngày 05/5/2023 của Phòng Quy hoạch – Xây dựng về hồ sơ điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 lô C17 – Khu A – Khu đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 lô C17 – 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: Khu vực điều chỉnh cục bộ lô C17-2 thuộc lô C17 có phạm vi ranh giới được xác định như sau:

- Phía Đông Bắc : giáp đường D – Bắc lộ giới 21m;
- Phía Tây Bắc : giáp đường Raymondienne lộ giới 21m;
- Phía Đông Nam : giáp đường Trần Văn Trà lộ giới 21m;
- Phía Tây Nam : giáp đường nội khu lộ giới 17,5m.

Quy mô diện tích lô C17-2: $4.625m^2$ (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00021/1a QSDĐ/1345/UB ngày 15/4/2002 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, cập nhật ngày 19/12/2014 và Bản đồ hiện trạng vị trí số 67332/CN-TNMT do Trung tâm Kiểm định Bản đồ và Tư vấn Tài nguyên Môi trường lập, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh duyệt ngày 07/7/2014).

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. Lý do điều chỉnh:

Đồ án quy hoạch chi tiết lô C17 được phê duyệt tại Quyết định số 111/QĐ-BQL ngày 02/10/2007. Đến nay đã hơn 15 năm, nay chủ đầu tư đề xuất phương án điều chỉnh không gian kiến trúc (giảm từ 09 tầng xuống 05 tầng) và bố trí công viên cây xanh để tăng tiện ích phục vụ cộng đồng và hiệu quả đầu tư dự án, phù hợp với quy định tại Điều 47 Luật Quy hoạch đô thị năm 2009 và Khoản 9 Điều 29 Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch.

5. Nội dung điều chỉnh:

- Điều chỉnh giảm diện tích đất ở của lô C17-2 (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00021/1aQSDĐ/1345/UB ngày 15/4/2002 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, cập nhật ngày 19/12/2014) từ $4.625m^2$ xuống còn $3.725m^2$ để bố trí thêm đất cây xanh sử dụng công cộng – công viên cây xanh khu ở $900m^2$.

- Điều chỉnh thiết kế công trình kiến trúc của chung cư lô C17-2, gồm:

+ Điều chỉnh giảm diện tích đất xây dựng của lô C17-2 từ $2.808,23m^2$ thành $2.490,05m^2$.

- + Điều chỉnh giảm chiều cao tầng chung cư lô C17-2 từ 9 tầng còn 5 tầng.

6. Danh mục hồ sơ, bản vẽ quy hoạch:

- Thuyết minh điều chỉnh cục bộ quy hoạch.
- 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.
 - + 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.

7. Tính chất, chức năng quy hoạch:

Chức năng công trình: Lô C17-2 là chung cư hỗn hợp (cửa hàng, thương mại, dịch vụ và ở).

8. Cơ cấu sử dụng đất:

- Cơ cấu sử dụng đất của lô C17-2:

STT	Loại đất	Theo QHCT tại QĐ số 111/QĐ-BQL ngày 02/10/2007 của lô C17-2	Phương án điều chỉnh lô C17-2
1	Đất nhà ở (m ²)	4.625	3.725
	Đất nhà chung cư hỗn hợp (m ²)	4.625	3.725
2	Đất cây xanh sử dụng công cộng (công viên cây xanh khu ở) (m ²)	0	900
Tổng diện tích khu vực lập điều chỉnh quy hoạch (m ²)		4.625	4.625

- Cơ cấu sử dụng đất của lô C17:

STT	Loại đất	Theo QHCT tại QĐ số 111/QĐ-BQL ngày 02/10/2007 và QĐ số 91/QĐ-BQLKN ngày 11/9/2018 của lô C17	Phương án điều chỉnh quy hoạch lô C17
1	Đất nhà ở	4.625	3.725
	Đất nhà chung cư hỗn hợp (m ²)	4.625	3.725
2	Đất thương mại, dịch vụ, văn phòng (m ²)	5.450	5.450
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng (công viên cây xanh khu ở) (m ²)	0	900
4	Đất giao thông (m ²)	2.025	2.025
	Giao thông (m ²)	1.975	1.975
	Vật góc (m ²)	50	50
Tổng cộng		12.100	12.100

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

9. Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc lô C17-2 và lô C17:

STT	Loại đất	Theo QHCT tại QĐ số 111/QĐ-BQL ngày 02/10/2007 và QĐ số 91/QĐ-BQLKN ngày 11/9/2018 của lô C17					Phương án điều chỉnh quy hoạch		
		Lô C17-1-1	Lô C17-1-2	Đường nội khu	Lô C17-2	Lô C17	Lô C17-2	Công viên cây xanh	Lô C17
1	Quy mô diện tích đất bao gồm vật góc (m ²)	2.800	2.700	1.975	4.625	12.100	3.725	900	12.100
	Quy mô diện tích đất không vật góc (m ²)	2.775	2.675	-	-	12.050	-	-	12.050
	Vật góc (m ²)	25	25	50		50			50
2	Quy mô dân số (người)	0	0	-	147	147	147	-	147
3	Mật độ xây dựng (%)	77,87	59,51	-	60,72	54,22	66,85	-	51,81 (*)
4	Hệ số sử dụng đất (tính trên diện tích đất đã trừ vật góc) (lần)	12,67	4,13	-	2,18	4,65	2,6	-	4,64 (*)
5	Tầng cao tối đa (tầng)	21	8	-	9	21	5	1	21
6	Tầng hầm (tầng)	2	2	-	-	2	1	-	2

(*) : số liệu được tính trên diện tích đất đã trừ vật góc.

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

a) Quản lý xây dựng công trình:

- Diện tích xây dựng công trình : 2.490,05m².
- Diện tích xây dựng tầng hầm : 3.725m².
- Tổng diện tích sàn xây dựng (không bao gồm tầng hầm) : 9.678m².
- Số lượng căn hộ : 19 căn.
- Số lượng cửa hàng thương mại dịch vụ : 19 căn.
- Diện tích sinh hoạt cộng đồng : 15,2m².

b) Chỉ giới xây dựng:

- Khoảng lùi tối thiểu khối đế so với ranh đất : 3m.
- Khoảng lùi khối nhà ở cao tầng : 6m.

c) Quy định chiều cao công trình:

- Tổng chiều cao công trình: 24,30m (cột cao độ $\pm 0,000$ là cao độ hoàn thiện sàn tầng 01 và tương ứng cao độ +3,650m so với mốc cao độ Quốc gia Hòn Dấu).

- Tính từ cốt san nền vỉa hè đến đỉnh mái công trình: +25,3m.

- Công trình: 01 tầng hầm, chiều cao 05 tầng (không bao gồm tầng hầm để xe và tầng tum), bao gồm 03 tầng có chức năng cửa hàng, thương mại, dịch vụ và 02 tầng có chức năng ở, cụ thể:

STT	Các tầng	Hạng mục chính
1	Tầng hầm	Bãi xe, kỹ thuật, lối thoát nạn
2	Tầng 1	Cửa hàng, thương mại, dịch vụ, sinh hoạt cộng đồng
3	Tầng 2	Cửa hàng, thương mại, dịch vụ
4	Tầng 3	Cửa hàng, thương mại, dịch vụ
5	Tầng 4	Căn hộ ở
6	Tầng 5	Căn hộ ở
7	Tầng tum (*)	Kỹ thuật

(*) Tầng tum: có chức năng sử dụng để bao che lồng cầu thang bộ/giếng thang máy và che chắn các thiết bị kỹ thuật của công trình, có diện tích mái tum không vượt quá 30% diện tích sàn mái, nên theo QCVN 04:2021/BXD (Mục 1.4.14) tầng tum không tính vào số tầng nhà của công trình.

d) Giải pháp bố trí giao thông đứng/ngang:

- Xây dựng lối tiếp cận khu căn hộ riêng biệt với lối tiếp cận khu cửa hàng, thương mại, dịch vụ và chức năng khác.

- Giao thông ngang: Sử dụng hành lang chung để kết nối các khu cửa hàng, thương mại, dịch vụ và các căn hộ.

- Giao thông đứng: Bố trí thang bộ tiếp cận từ ngoài công trình vào và di chuyển đến tầng căn hộ (tầng 04) đảm bảo việc di chuyển giữa các khu chức năng nhanh chóng, linh hoạt và đảm bảo các yêu cầu về thoát nạn, phòng cháy chữa cháy theo quy định. Bố trí thang máy di chuyển từ tầng trệt lên tầng 4, đặt cạnh phòng sinh hoạt cộng đồng để người dân dễ dàng tiếp cận.

d) Chỗ đậu xe: Diện tích đậu xe thiết kế là 2.067,25m² bố trí tại tầng hầm của công trình.

11. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

11.1. Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

- Chỉ tiêu cấp điện:

+ Sinh hoạt : $\geq 1.800 \text{ kWh/người/năm}$.

+ Thương mại dịch vụ : $\geq 30 \text{ W/m}^2 \text{ sàn}$.

+ Chiếu sáng đường phố : $\geq 1 \text{ W/m}^2$.

+ Chiếu sáng công viên vườn hoa : $\geq 0,5 \text{ W/m}^2$.

- Chỉ tiêu cấp nước

+ Sinh hoạt : $\geq 180 \text{ lít/người/ngày đêm}$.

+ TMDV : $\geq 5 \text{ lít/m}^2 \text{ ngày đêm}$.

+ Tưới cây xanh : $\geq 4 \text{ lít/m}^2 \text{ ngày đêm}$.

+ Rửa/vệ sinh sân đường : $\geq 1,5 \text{ lít/m}^2 \text{ ngày đêm}$.

+ Chỉ tiêu cấp nước chữa cháy : $\geq 25 \text{ lít/s/1 đám cháy trong 3 giờ}$.

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

- Chỉ tiêu thông tin liên lạc : 25 máy/100 người.

- Chỉ tiêu rác thải đô thị : 1,3kg/người/ngày đêm.

11.2. Quy hoạch giao thông:

Lô C17-2 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 Raymondienne lộ giới 21m.

- Phía Đông Nam : giáp đường Trần Văn Trà lộ giới 21m.

- Phía Tây Nam : giáp đường nội khu lộ giới 17,5m.

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

Giao thông và sân bãi nội khu được bố trí kết hợp với không gian cây xanh và không gian mở khác nhưng vẫn thông thoáng và đảm bảo việc cứu hộ, cứu hỏa khi có sự cố và bố trí đủ hệ thống công trình kỹ thuật ngầm và hệ thống chiếu sáng đô thị.

11.3. Quy hoạch cao độ nền và thoát nước mặt:

Cao độ hoàn thiện tại tim đường: +2,240m đến +2,500m (so với cao độ Hòn Dấu).

Cao độ san nền thiết kế : +2,650m (so với cao độ Hòn Dấu).

Nước mưa từ công trình và hệ phố được thu vào hố ga và ống thu trên các công xung quanh, dẫn vào hệ thống cống thoát nước chính đi dọc theo vỉa hè nhập vào hệ thống cống thoát nước mưa khu vực.

Hệ thống thoát nước mưa được thi công sau khi nền được san đắp ổn định với yêu cầu đường ống lắp đặt phải có độ dốc và việc gia cố nền móng an toàn.

Hệ thống thoát nước mưa thiết kế cho lô C17-2 được đầu nối vào đường ống thu nước mưa khu vực hiện hữu được thiết kế bao quanh lô C17-2 trên các trục đường Raymondienne và đường D-Bắc với đường ống Ø600, đường ống thoát nước mưa Ø800 trên đường Trần Văn Trà.

11.4. Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn cấp: tuyến ống cấp nước Ø150 và Ø200 đi dọc đường Raymondienne và đường Nguyễn Lương Bằng sẽ cấp nước cho toàn lô C17.

- Hệ thống cấp nước sinh hoạt lô C17-2:

+ Đường ống cấp nước chính cho lô C17-2 được đầu nối từ tuyến ống cấp nước hiện hữu trên đường Raymondienne.

+ Nhằm đảm bảo tính cấp nước liên tục, đầy đủ phục vụ nhu cầu dung nước tại lô C17-2 trong phạm vi dự án có bố trí 01 bể nước chứa nước tại tầng hầm với dung tích 525m³ để cung cấp nước sinh hoạt và chữa cháy.

+ Tại khu vực bể chứa có phòng bơm tăng áp với các loại bơm cấp nước sinh hoạt, bơm biến tần, bơm chữa cháy nhằm đảm bảo áp lực dùng nước cho các khu vực sử dụng nước.

- Hệ thống cấp nước chữa cháy lô C17-2:

+ Nước cấp chữa cháy nội khu được lấy từ bơm chữa cháy của lô C17-2 được đặt tại phòng bơm tầng hầm. Bể nước ngầm với dung tích 525m³ để cung cấp nước sinh hoạt và chữa cháy.

+ Hệ thống cấp nước chữa cháy ngoài nhà phục vụ lô C17-2 bao gồm các họng chữa cháy thuộc hệ thống chữa cháy của Khu A và được lắp đặt thành mạch vòng khép kín cấp nước cho họng chữa cháy lắp trên vỉa hè của đường bao quanh công trình, khoảng cách giữa các họng chữa cháy từ 100m đến 150m.

11.5. Quy hoạch cấp năng lượng, chiếu sáng:

- Nguồn cấp: Theo quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu A, nguồn cung cấp điện chính cho toàn khu vực được lấy từ Nhà máy điện Hiệp Phước thông qua trạm trung gian A1 (công suất 110/22kV – 2x40MVA) đặt tại lô S15. Tuyến trung thế 22kV đi nổi (tương lai phải được ngầm hóa) dọc đường Raymondiennne cung cấp nguồn cho các trạm điện toàn lô C17.

- Mạng lưới điện trung thế:

+ Tuyến trung thế cho lô C17-2 được đấu nối từ tuyến trung thế 22kv hiện hữu đi nổi dọc đường Raymondiennne, từ đường Raymondiennne đấu nối bằng tuyến đi âm dưới đất, dọc theo vỉa hè đường D-Bắc vào tủ đóng cắt trung thế của lô C17-2 đặt tại tầng hầm.

+ Tất cả thiết bị được chọn lắp đặt phải phù hợp với việc gia tăng phụ tải sau này. Hệ thống phát điện dự phòng phải làm việc ở chế độ tự động (bằng bộ chuyển đổi mạch ATS) khi sự cố mất nguồn cấp điện chính xảy ra.

+ Ngoài ra công trình còn sử dụng máy biến áp khô nên nguy cơ xảy ra cháy sẽ được hạn chế đến mức tối đa. Các phòng điện được thiết kế hệ thống báo cháy tự động, hệ thống bình chữa cháy chuyên dụng và hệ thống thông gió cơ khí nhằm đảm bảo an toàn trong vận hành và phòng chống cháy nổ.

- Mạng lưới điện hạ thế:

+ Từ trạm biến áp điện áp 22KV được hạ áp thành 380/220V-50hz cung cấp điện cho các khối đơn nguyên công năng nhà ở.

+ Tủ điện hạ thế chính sẽ phân phối điện cho các căn hộ và các khu vực khác thông qua hệ thống hộp thông tầng kỹ thuật điện chính và hệ thống thang cáp/máng cáp.

+ Nguồn cung cấp cho mỗi căn hộ và các khu vực khác sẽ được lấy nguồn từ hạ thế chính và tủ khu vực. Các đồng hồ điện riêng cho các căn hộ sẽ được đặt bên trong nhà.

+ Cấp nguồn cho các trục cáp chính và trục cáp phụ sẽ là loại PVC/PVC hay XLPE/PVC.

+ Cấp nguồn cho hệ thống chữa cháy, thông gió tầng hầm, thang máy, hệ thống thoát nước sẽ là loại chống cháy.

- Mạng lưới chiếu sáng:

+ Đèn chiếu sáng cho các khu vực công cộng và khu vực đi lại sẽ được chọn hoà hợp với kiến trúc xung quanh mà vẫn đạt được độ rọi như yêu cầu.

+ Khu vực đậu xe và các phòng thiết bị cơ điện sẽ được lắp đèn có hộp chống bụi và được thiết kế để đạt được độ rọi là 75 lux và 200 lux.

+ Đèn chiếu sáng cảnh quan với các đặc điểm thẩm mỹ sẽ được thiết kế theo chỉ định của đơn vị tư vấn kiến trúc cảnh quan.

+ Đèn chiếu sáng cho khu vực công cộng sẽ được điều khiển bằng các mạch xen kẽ và các công tắc thời gian với công tắc by-pass bằng tay.

11.6. Quy hoạch thoát nước thải và quản lý chất thải rắn:

Mạng lưới đường ống thoát nước thải lô C17-2 có đường kính D200mm được đầu nối vào đường ống thoát nước thải chính D300mm chạy dọc theo đường nội khu của khu vực tại 02 điểm đầu nối về hướng đường Trần Văn Trà sau đó chất thải được đưa về trạm xử lý nước thải chung của khu vực tại lô S25 trên đường Tân Phú.

Lô C17-2 sử dụng bể tự hoại đặt âm ở tầng hầm để xử lý sơ bộ nước thải cho toàn khu. Nước thải phân sau khi được xử lý sơ bộ tại hầm tự hoại sẽ hòa vào hệ thống thoát nước thải khu vực và được dẫn về trạm xử lý tập trung. Để đảm bảo lượng nước thải trong khu vực được xử lý đạt yêu cầu vệ sinh môi trường, trạm xử lý phải được lắp đặt trước khi các cụm công trình trong khu vực được đưa vào sử dụng.

Hệ thống thoát nước mưa và nước thải được bố trí riêng biệt và đặt ngầm dưới vỉa hè đường.

11.7. Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động - thông tin liên lạc:

Tuyến cáp thông tin của khu vực được kết nối với hệ thống thông tin của nhà cung cấp, thông qua thiết bị kết nối và truy nhập mạng đặt tại lô H7. Từ thiết bị kết nối và truy nhập mạng chính đặt tại lô H7 liên kết với các thiết bị kết nối và truy nhập nhánh của từng khu vực. Riêng khu vực C, CR, M thiết bị kết nối và truy nhập mạng đặt tại lô C1, từ lô này sẽ có các tuyến cáp đi âm đến các lô trong khu vực, tuyến cáp được dẫn đi âm dọc theo đại lộ Nguyễn Lương Bằng, rẽ nhánh đi ngầm vào đường Raymondienne phân phối cho lô C17-2.

Một phòng phân phối điện thoại trung tâm (MDF) sẽ được đặt tại tầng hầm để nhận các cáp điện thoại vào từ Công ty điện thoại.

Các dây điện thoại từ phòng MDF sẽ được phân phối thông qua các máng cáp trong tầng hầm đến các điểm phân phối (IDF) riêng biệt đặt trong các hộp thông tầng kỹ thuật điện thoại. Các hộp đầu nối điện thoại cho các căn hộ sẽ được đặt bên trong căn hộ cùng với tủ điện căn hộ.

11.8. 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 tại QCVN 05:2013/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 điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 lô C17 – 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 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 QCVN 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 7439/PC07-Đ2 ngày 12/11/2020 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 cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ

lệ 1/500 lô C17 – 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.

- 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 là một bộ phận không tách rời của Quyết định số Quyết định số 111/QĐ-BQL ngày 02/10/2007 của Ban Quản lý Khu Nam về phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 lô C17 – Khu A – Khu Đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh; Quyết định số 91/QĐ-BQLKN ngày 11/09/2018 của Ban Quản lý Khu Nam về phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 lô C17 – Khu A – Khu Đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Điều 4. Quyết định này đính kèm Quy định Quản lý theo điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 lô C17- Khu A - Khu đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh; thuyết minh điều chỉnh cục bộ quy hoạch và các bản vẽ quy hoạch được nêu tại Khoản 6, Điều 1 Quyết định này.

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. *./.*

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) (VQc)

**KT. TRƯỞNG BAN
PHÓ TRƯỞNG BAN**

**Chứng thực bản sao
Đúng với bản chính**

16075.05

Sở chứng thực

Tại UBND P. Tân Phú, Q.7, TpHCM,

ngày 11-09-2020.

PHÓ CHỦ TỊCH

Dương Thành Công

Nguyễn Anh Tuấn



**QUY ĐỊNH QUẢN LÝ THEO ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ ĐỒ ÁN
QUY HOẠCH CHI TIẾT 1/500 LÔ C17 - KHU A - ĐÔ THỊ MỚI
NAM THÀNH PHỐ, PHƯỜNG TÂN PHÚ, QUẬN 7**

(Ban hành kèm theo Quyết định số 24/QĐ-BQLKN ngày 14/5/2023 của Ban Quản lý Khu Nam về phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 lô C17-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 C17-2 thuộc lô C17, 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 điều chỉnh đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500.

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 C17-2 thuộc lô C17 – 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 Đông Bắc : giáp đường D-Bắc, lộ giới 21m.

- + Phía Tây Bắc : giáp đường Raymondienne, lộ giới 21m.
- + Phía Đông Nam : giáp đường Trần Văn Trà, lộ giới 21m.
- + Phía Tây Nam : giáp đường nội khu, lộ giới 17,5m.
- Quy mô diện tích khu vực lập điều chỉnh quy hoạch: 4.625m².

2.2 Tính chất, chức năng quy hoạch:

Chức năng công trình: Lô C17-2 là chung cư hỗn hợp (cửa hàng, thương mại, dịch vụ và ở).

2.3 Quy mô đầu tư và quy mô khai thác:

- Quy mô dân số : 147 người.
- Quy mô diện tích khu đất : 4.625m².

2.4 Cơ cấu sử dụng đất lô:

- Cơ cấu sử dụng đất của lô C17-2:

STT	Loại đất	Theo QHCT tại QĐ số 111/QĐ-BQL ngày 02/10/2007 của lô C17-2	Phương án điều chỉnh lô C17-2
1	Đất nhà ở (m ²)	4.625	3.725
	Đất nhà chung cư hỗn hợp (m ²)	4.625	3.725
2	Đất cây xanh sử dụng công cộng (công viên cây xanh khu ở) (m ²)	0	900
Tổng diện tích khu vực lập điều chỉnh quy hoạch (m²)		4.625	4.625

- Cơ cấu sử dụng đất của lô C17:

STT	Loại đất	Theo QHCT tại QĐ số 111/QĐ-BQL ngày 02/10/2007 và QĐ số 91/QĐ-BQLKN ngày 11/9/2018 của lô C17	Phương án điều chỉnh quy hoạch lô C17
1	Đất nhà ở	4.625	3.725
	Đất nhà chung cư hỗn hợp (m ²)	4.625	3.725
2	Đất thương mại, dịch vụ, văn phòng (m ²)	5.450	5.450
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng (công viên cây xanh khu ở) (m ²)	0	900
4	Đất giao thông (m ²)	2.025	2.025
	Giao thông (m ²)	1.975	1.975
	Vạt góc (m ²)	50	50
Tổng cộng		12.100	12.100

Lưu ý: Công trình chung cư hỗn hợp cần 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 C17-2 và lô C17:

STT	Loại đất	Theo QHCT tại QĐ số 111/QĐ-BQL ngày 02/10/2007 và QĐ số 91/QĐ-BQLKN ngày 11/9/2018 của lô C17					Phương án điều chỉnh quy hoạch		
		Lô C17-1-1	Lô C17-1-2	Đường nội khu	Lô C17-2	Lô C17	Lô C17-2	Công viên cây xanh	Lô C17
1	Quy mô diện tích đất bao gồm vật góc (m ²)	2.800	2.700	1.975	4.625	12.100	3.725	900	12.100
	Quy mô diện tích đất không vật góc (m ²)	2.775	2.675	-	-	12.050	-	-	12.050
	Vật góc (m ²)	25	25	50		50			50
2	Quy mô dân số (người)	0	0	-	147	147	147	-	147
3	Mật độ xây dựng (%)	77,87	59,51	-	60,72	54,22	66,85	-	51,81 (*)
4	Hệ số sử dụng đất (tính trên diện tích đất đã trừ vật góc) (lần)	12,67	4,13	-	2,18	4,65	2,6	-	4,64 (*)
5	Tầng cao tối đa (tầng)	21	8	-	9	21	5	1	21
6	Tầng hầm (tầng)	2	2	-	-	2	1	-	2

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

Việc quản lý xây dựng theo quy hoạch đối với công trình 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:

- Diện tích xây dựng công trình : 2.490,05m².
- Diện tích xây dựng tầng hầm : 3.725m².
- Tổng diện tích sàn xây dựng (không bao gồm tầng hầm) : 9.678m².
- Số lượng căn hộ : 19 căn.
- Số lượng cửa hàng thương mại dịch vụ : 19 căn.
- Diện tích sinh hoạt cộng đồng : 15,2m².

b) Chỉ giới xây dựng:

- Khoảng lùi tối thiểu khối đế so với ranh đất : 3m.
- Khoảng lùi khối nhà ở cao tầng : 6m.

c) Quy định chiều cao công trình:

- Tổng chiều cao công trình: +24,30m (cốt cao độ $\pm 0,000$ là cao độ hoàn thiện sàn tầng 01 và tương ứng cao độ +3,650m so với mốc cao độ Quốc gia Hòn Dấu).

- Tính từ cốt san nền vỉa hè đến đỉnh mái công trình: +25,3m.

- Công trình: 01 tầng hầm, chiều cao 05 tầng (không bao gồm tầng hầm để xe và tầng tum), bao gồm 03 tầng có chức năng cửa hàng, thương mại, dịch vụ và 02 tầng có chức năng ở, cụ thể:

STT	Các tầng	Hạng mục chính
1	Tầng hầm	Bãi xe, kỹ thuật, lối thoát nạn
2	Tầng 1	Cửa hàng, thương mại, dịch vụ, sinh hoạt cộng đồng
3	Tầng 2	Cửa hàng, thương mại, dịch vụ
4	Tầng 3	Cửa hàng, thương mại, dịch vụ
5	Tầng 4	Căn hộ ở
6	Tầng 5	Căn hộ ở
7	Tầng tum (*)	Kỹ thuật

(*) Tầng tum: có chức năng sử dụng để bao che lồng cầu thang bộ/giếng thang máy và che chắn các thiết bị kỹ thuật của công trình, có diện tích mái tum

không vượt quá 30% diện tích sàn mái, nên theo QCVN 04:2021/BXD (Mục 1.4.14) tầng tum không tính vào số tầng nhà của công trình.

đ) Giải pháp bố trí giao thông đứng/ngang:

- Xây dựng lối tiếp cận khu căn hộ riêng biệt với lối tiếp cận khu cửa hàng, thương mại, dịch vụ và chức năng khác.

- Giao thông ngang: Sử dụng hành lang chung để kết nối các khu cửa hàng, thương mại, dịch vụ và các căn hộ.

- Giao thông đứng: Bố trí thang bộ tiếp cận từ ngoài công trình vào và di chuyển đến tầng căn hộ (tầng 04) đảm bảo việc di chuyển giữa các khu chức năng nhanh chóng, linh hoạt và đảm bảo các yêu cầu về thoát nạn, phòng cháy chữa cháy theo quy định. Bố trí thang máy di chuyển từ tầng trệt lên tầng 4, đặt cạnh phòng sinh hoạt cộng đồng để người dân dễ dàng tiếp cận.

d) Chỗ đậu xe: Diện tích đậu xe thiết kế là 2.067,25m² bố trí tại tầng hầm của công trình.

g) Quy định sân vườn cây xanh, mặt nước

- Đất cây xanh không gian mở của lô C17-2 có diện tích 1.234,95m² gồm không gian cây xanh và các lối di chuyển, tiếp cận vào công trình, trong đó diện tích cây xanh chiếm tối thiểu 745m² tương đương 20% lô đất C17-2.

- 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 : $\geq 1.800 \text{ kWh/người/năm}$.

- + Thương mại dịch vụ : $\geq 30 \text{ W/m}^2 \text{ sàn}$.

- + Chiếu sáng đường phố : $\geq 1 \text{ W/m}^2$.

- + Chiếu sáng công viên vườn hoa : $\geq 0,5 \text{ W/m}^2$.

- Chỉ tiêu cấp nước

- + Sinh hoạt : $\geq 180 \text{ lít/người/ngày đêm}$.

- + TMDV : $\geq 5 \text{ lít/m}^2/\text{ngày đêm}$.
- + Tưới cây xanh : $\geq 4 \text{ lít/m}^2/\text{ngày đêm}$.
- + Rửa/vệ sinh sân đường : $\geq 1,5 \text{ lít/m}^2/\text{ngày đêm}$.
- + Chỉ tiêu cấp nước chữa cháy : $\geq 25 \text{ lít/s/1 đám cháy trong 3 giờ}$.
- Chỉ tiêu thoát nước thải : 100% lượng nước cấp.
- Chỉ tiêu thông tin liên lạc : 25 máy/100 người.
- Chỉ tiêu rác thải đô thị : 1,3kg/người/ngày đêm.

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.

Đồng thời, theo tiêu chuẩn, cần xét đến yếu tố ô nhiễm ánh sáng để tránh ảnh hưởng đến các yếu tố tự nhiên như: Sự tăng trưởng của cây xanh, yếu tố ra hoa của cây, thú hoang,... nên sử dụng loại chụp đèn có góc chiếu 0° và sử dụng thấu kính.

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 của 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 dịch vụ có kinh doanh thương mại phải thực hiện theo đúng quy định về hoạt động quảng cáo trên địa bàn Thành phố theo quy định.

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

Điều 6. Giao thông:

Cao độ hoàn thiện tại tim đường: +2,240m đến +2,500m (so với cao độ Hòn Dấu).

Lô giới các tuyến đường đường D-Bắc, đường Raymondienne, đường Trần Văn Trà, đường nội khu tuân thủ theo quy chuẩn, tiêu chuẩn và quy hoạch được duyệt.

Điều 7. San nền và thoát nước mưa:

Cao độ san nền thiết kế : +2,650m (so với 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 đường ống cấp nước được bố trí theo mạch vòng của khu dự án đảm bảo cấp nước liên tục và hạn chế tối đa ảnh hưởng của công tác nâng cấp, sửa chữa đến việc cung cấp nước.

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, đấu nối hệ thống cung cấp nước trong khu dân cư.

Chủ đầu tư khu dân cư có trách nhiệm lắp đặt các hống 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:

Nước mưa và các loại nước thải không được xả trực tiếp lên mặt vỉa hè, đường phố mà phải theo hệ thống ống, cống ngầm từ nhà ra hố ga và chảy vào hệ thống thoát nước chung của khu dân cư.

Mạng lưới đường ống thoát nước thải lô C17-2 có đường kính D200mm được đầu nối vào đường ống thoát nước thải chính D300mm chạy dọc theo đường nội khu của khu vực tại 2 điểm đầu nối về hướng đường Trần Văn Trà sau đó chất thải được đưa về trạm xử lý nước thải chung của khu vực tại lô S25 trên đường Tân Phú.

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 mọi hành vi đổ rác bừa bãi gây mất vệ sinh và mỹ quan khu dân cư.

Tiêu chuẩn rác thải sinh hoạt $w = 1,3\text{kg/người/ngày đêm}$.

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./.

