

Số: 4.2./QĐ-BQLKN

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 6 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

Về phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 lô S13,
Khu A – Đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân Phú, Quận 7

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

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

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

Căn cứ Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng Hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị;

Căn cứ Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng Hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị;



Căn cứ Thông tư số 03/2016/TT-BXD ngày 10/3/2016 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 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Thông tư số 07/2019/TT-BXD ngày 07/11/2019 của Bộ Xây dựng về sửa đổi, bổ sung, thay thế một số quy định tại Thông tư số 03/2016/TT-BXD ngày 10/3/2016 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 03:2012/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 01:2019/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quy chuẩn QCVN 06:2020/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình;

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 hành 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 phê 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 Hồ Chí Minh, 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 phê duyệt điều chỉnh cục bộ 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 106/QĐ-BQL ngày 12/10/2005 của Ban Quản lý Khu Nam về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 lô S13 – Khu A – Đô thị mới Nam Thành phố;

Căn cứ Quyết định số 79/QĐ-BQL ngày 13/11/2006 của Ban Quản lý Khu Nam về phê duyệt điều chỉnh, bổ sung quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 lô S13 – Khu A – Khu đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân Phú, Quận 7;

Căn cứ Văn bản số 279/TC-QC ngày 25/6/2020 của Cục tác chiến về việc chấp thuận độ cao tính không xây dựng công trình;

Căn cứ Văn bản số 1497/UBND ngày 26/8/2020 của Ủy ban nhân dân phường Tân Phú 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 khu dân cư đa hợp tại lô S13, Khu A – Khu đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân Phú, Quận 7;

Căn cứ Văn bản số 4561/SQHKT-QHC ngày 30/12/2020 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc về góp ý kiến đề án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Lô S13 Khu A – Khu đô thị mới Nam Thành phố;

Văn bản số 4592/PC07-Đ2 ngày 28/7/2020 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 phòng cháy chữa cháy đối với Hệ thống cấp nước chữa cháy ngoài nhà công trình Khu dân cư lô S13-2; Văn bản số 2510/PC07-Đ2 ngày 20/5/2021 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 phòng cháy chữa cháy đối với mặt bằng tổng thể công trình Khu dân cư hỗn hợp lô S13-2;

Căn cứ Văn bản số 1163/UBND-ĐT ngày 16/4/2021 của Ủy ban nhân dân Thành phố về điều chỉnh chiều cao tầng của lô S13-2 thuộc lô S13 – Khu A – Khu đô thị mới Nam Thành phố;

Xét Tờ trình số 0341/TTr-PMH-CV.2021 ngày 19/4/2021 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 S13 – Khu A – Khu đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân Phú, Quận 7;

Xét Báo cáo kết quả thẩm định số 74/QH-XD ngày 14/6/2021 về điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 lô S13 – Khu A – Khu đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân Phú, Quận 7,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 lô S13, Khu A – Khu đô thị mới Nam thành phố, phường Tân Phú, Quận 7 với các nội dung chính như sau:

1. Vị trí, quy mô diện tích và ranh giới quy hoạch khu vực điều chỉnh:

- Địa điểm: phạm vi điều chỉnh là lô S13-2 thuộc lô S13 – Khu A – Khu đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Phạm vi ranh giới như sau:

+ Phía Tây Bắc : giáp đường 20, có lộ giới 17,5m.

+ Phía Đông Bắc : giáp lô S13-1

+ Phía Tây Nam : giáp đường Nguyễn Lương Bằng, có lộ giới 48m.

+ Phía Đông Nam : giáp lô S13-3.

- Quy mô diện tích khu đất: **2.308,9 m²** (bao gồm đất vạt góc), trong đó:

+ Đất vạt góc : 12,5m²

+ Khu đất trừ vạt góc : 2.296,4m²

2. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Công ty TNHH PT Phú Mỹ Hưng.

3. Đơn vị thiết kế: Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Sino-Pacific.

4. Danh mục hồ sơ, bản vẽ:

4.1. Thuyết minh tổng hợp.

4.2. Thành phần bản vẽ:

+ Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất. Ký hiệu QH-01.

+ Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan, đánh giá quỹ đất xây dựng. Ký hiệu QH-02.

+ Các Bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật. Ký hiệu QH 03-01 đến QH 03-06.

+ Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất. Ký hiệu QH-04.

+ Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan. Ký hiệu QH-05.

+ Bản đồ quy hoạch chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật. Ký hiệu QH-06

+ Các Bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật. Ký hiệu QH 07-01 đến QH 07-05:

• Bản đồ quy hoạch cao độ nền và thoát nước mặt. Ký hiệu QH-07-01.

• Bản đồ quy hoạch giao thông. Ký hiệu QH-07-2.

• Bản đồ quy hoạch hệ thống cấp điện và chiếu sáng. Ký hiệu QH-07-03.

• Bản đồ quy hoạch cấp nước. Ký hiệu QH-07-04.

• Bản đồ quy hoạch thoát nước thải và xử lý chất thải rắn. Ký hiệu QH-07-05.

• Bản đồ quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc. Ký hiệu QH-07-06.

- + Bản đồ tổng hợp đường dây và đường ống kỹ thuật. Ký hiệu QH-08.
- + Bản vẽ xác định khu vực xây dựng công trình ngầm. Ký hiệu QH-09.
- + Bản vẽ Thiết kế đô thị. Ký hiệu QH-10, QH-11.

5. Lý do và nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

5.1. Lý do điều chỉnh:

Lô S13-2 thuộc lô S13 được phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 79/QĐ-BQL ngày 13/11/2006 của Ban Quản lý Khu Nam, đến nay đã 15 năm. Do đó, để triển khai xây dựng công trình chung cư lô S13-2 phù hợp với xu hướng kiến trúc ngày nay, chủ đầu tư đề xuất điều chỉnh cục bộ quy hoạch lô S13, trong đó cập nhật các chỉ tiêu theo Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu A đã được Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 4987/QĐ-UBND ngày 08/10/2015.

5.2. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

- Điều chỉnh thiết kế công trình lô S13-2, điều chỉnh số lượng và diện tích căn hộ (căn hộ có diện tích lớn thành căn có diện tích nhỏ hơn) từ 66 căn hộ (gồm 60 căn hộ ở và 06 căn hộ ở kết hợp cửa hàng) thành 95 căn hộ và 07 cửa hàng có chức năng thương mại dịch vụ.

- Điều chỉnh chiều cao các tầng và tổng chiều cao công trình theo Văn bản số 544/UBND-ĐT ngày 24/02/2021 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc điều chỉnh chiều cao các tầng của các công trình trên trục đường Tôn Dật Tiên và Trần Văn Trà thuộc Khu A – Khu đô thị mới Nam Thành phố và Văn bản số 1163/UBND-ĐT ngày 16/4/2021 của Ủy ban nhân dân Thành phố về điều chỉnh chiều cao tầng của lô S13-2 thuộc lô S13 – Khu A – Khu đô thị mới Nam Thành phố;

- Cập nhật quy mô dân số của lô S13-2 và lô S13 phù hợp theo quy hoạch 1/2000 Khu A tại Quyết định số 4987/QĐ-UBND ngày 08/10/2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố.

5.3. Tính chất, chức năng:

Lô S13-2: chung cư cao tầng, có chức năng ở và thương mại dịch vụ.

5.4. Cơ cấu sử dụng đất lô S13-2 trước và sau khi điều chỉnh:

STT	Hạng mục	Đơn vị	Theo Quyết định số 79/QĐ-BQL ngày 13/11/2006	Quy hoạch điều chỉnh
1	Tổng diện tích đất (gồm đất vạt góc)	m ²	2.308,9	2.308,9
2	Đất vạt góc	m ²	12,5	12,5
3	Tổng diện tích đất (trừ đất vạt góc)	m ²	2.296,4	2.296,4
3.1	Đất xây dựng công trình	m ²	1.159,73	1.159,73
3.2	Đất trồng cây xanh	m ²	1.136,67	459,28
3.3	Đất giao thông và không gian mở	m ²		677,39

5.5. Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc:

- Chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc lô S13-2 trước và sau khi điều chỉnh:

STT	Hạng mục	Đơn vị	Theo Quyết định 79/QĐ-BQL ngày 13/11/2006	Quy hoạch điều chỉnh
1	Tổng diện tích đất (trừ đất vạt góc)	m ²	2.296,4	2.296,4
2	Diện tích xây dựng	m ²	1.159,73	1.159,73
3	Tổng diện tích sàn xây dựng (không bao gồm hầm)	m ²	11.790,35	11.790,35
4	Diện tích sàn xây dựng tầng hầm	m ²	2.050,32	2.296,4
5	Tổng diện tích sàn xây dựng (gồm tầng hầm)	m ²	13.840,67	14.086,75
4	Mật độ xây dựng	%	50,5	50,5
5	Hệ số sử dụng đất (không bao gồm hầm)	Lần	5,13	5,13
6	Diện tích sàn sử dụng căn hộ	m ²	-	6.250
6	Tầng cao tối đa	Tầng	12	12
7	Số lượng căn hộ, cửa hàng	-	66 căn hộ (trong đó có 06 căn hộ ở kết hợp cửa hàng)	- 95 căn hộ ở - 07 cửa hàng chức năng thương mại dịch vụ
8	Dân số dự kiến	Người	220	250

Ghi chú: tầng hầm có chức năng bãi đỗ xe, các phòng kỹ thuật. Tầng cao công trình tuân thủ theo Thông tư số 07/2019/TT-BXD ngày 07/11/2019 của Bộ Xây dựng.

- Chỉ tiêu quy hoạch-kiến trúc tổng lô S13 trước và sau khi điều chỉnh:

STT	Hạng mục	Đơn vị	Theo Quyết định số 79/QĐ-BQL ngày 13/11/2006	Quy hoạch điều chỉnh
1	Tổng diện tích đất (bao gồm vạt góc)	m ²	29.341,8	29.341,8
2	Đất vạt góc	m ²	50	50
3	Diện tích đất (không bao gồm đất vạt góc)	m ²	29.291,8	29.291,8
4	Diện tích xây dựng	m ²	5.190,6	5.190,6
5	Tổng diện tích sàn xây dựng (không bao gồm tầng hầm)	m ²	36.266,16	36.266,16
6	Mật độ xây dựng	%	17,72	17,72
7	Hệ số sử dụng đất (không bao gồm tầng hầm)	lần	1,24	1,24
8	Tầng cao tối đa	tầng	12	12
9	Dân số dự kiến	người	787	817 (*)

(*): đảm bảo dân số theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 được Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 4987/QĐ-UBND ngày 08/10/2015, lô S13 có quy mô dân số là 867 người.

5.6. Quy định về quản lý kiến trúc cảnh quan đô thị lô S13-2:

a) Chỉ giới xây dựng:

- Phía giáp đường Nguyễn Lương Bằng và đường số 20:
- + Khoảng lùi khối đế : 3m
- + Khoảng lùi khối tháp : 6m
- Phía giáp lô S13-1: khoảng lùi tối thiểu là 3m
- Phía giáp lô S13-3: khoảng lùi tối thiểu là 3m

b) Quy định chiều cao công trình:

Cao độ sàn hoàn thiện tầng 1: +2,9m theo hệ cao độ Hòn Dấu.

Chiều cao công trình được tính từ cao độ sàn hoàn thiện tầng 1 được giả định là cốt ± 0,000, cụ thể như sau:

STT	Tầng cao	Chiều cao
1	Tầng 1	4,2 m
2	Tầng 2	4,8 m
3	Tầng 3	4,5 m
4	Tầng 4	3,8 m
5	Tầng 5 đến tầng 10	3,4m
6	Tầng 11 đến 12	3,8m
7	Tầng tum (chức năng kỹ thuật)	4,0m
	Tổng chiều cao tối đa công trình	49,3 m

5.7. Chỗ đậu xe:

Công trình S13-2 bố trí chỗ đậu xe tại tầng hầm, diện tích chỗ đậu xe khoảng 1.731 m².

5.8. Không gian sinh hoạt cộng đồng:

Công trình S13-2 phải bố trí không gian sinh hoạt cộng đồng đảm bảo diện tích sử dụng bình quân tối thiểu đạt 0,8 m²/căn hộ, trong đó phải có không gian phù hợp để tổ chức hội nghị cư dân theo QCVN 04:2019/BXD.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

6.1. Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

STT	Hạng mục	Chỉ tiêu
1	Cấp nước:	
	- Cấp nước sinh hoạt (lít/người /ngày đêm)	180
	- Cấp nước thương mại, dịch vụ, văn phòng (lít/m ² /ngày đêm)	5
	- Cấp nước tưới tiêu (lít/m ² /ngày đêm)	3

	- Cấp nước rửa đường (lít/m ² /ngày đêm)	0,5
	- Cấp nước chữa cháy	20 lít/s 1 đám cháy trong 3h
2	Cấp điện:	
	- Cấp điện căn hộ (w/m ² sàn/ngày đêm)	60
	- Cấp điện công trình ngoài chức năng ở (W/m ²)	65
	- Cấp điện chiếu sáng (Kwh/ha)	15
3	Thoát nước thải	100% nước cấp
4	Rác thải (kg/người/ ngày đêm)	1,3
5	Thông tin liên lạc	30 cáp/100 người

6.2. Quy hoạch giao thông:

Tuân thủ lộ giới các tuyến đường và kết nối với các dự án liền kề theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu A:

- Hệ thống giao thông tiếp giáp khu đất S13-2 như sau:

+ Phía Tây-Bắc : giáp đường 20, có lộ giới 17,5m.

+ Phía Đông-Bắc : giáp lô S13-1.

+ Phía Tây-Nam : giáp đường Nguyễn Lương Bằng, có lộ giới 48m.

Phía Đông-Nam : giáp lô S13-3.

- Bán kính đường cong bó vỉa đường Nguyễn Lương Bằng R=12m.

- Vạt góc tại các giao lộ: 5m x 5m.

6.3. Quy hoạch cao độ nền và thoát nước mặt đô thị:

- Quy hoạch cao độ xây dựng tối thiểu Hxd > 2,57m (hệ VN2000).

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

Hướng tuyến: Nước mưa thu hồi từ công trình được thu vào hố ga đầu nối với hệ thống cống D600 đi dọc vỉa hè trên đường Nguyễn Lương Bằng.

6.4. Quy hoạch cấp nước:

Nguồn cung cấp từ 02 tuyến ống (D114 và D200) đi dọc đường số 20 và đường Nguyễn Lương Bằng. Hệ thống cấp nước được lắp đặt thành mạch vòng khép kín cấp nước cho hòng chữa cháy lắp đặt trên vỉa hè của đường và phân phối nước cho lô S13-2.

Tính toán nhu cầu cấp nước:

+ Lưu lượng nước sinh hoạt: khoảng 81m³/ngđ. Sử dụng nguồn nước tại bể nước ngầm đặt tại tầng hầm.

+ Lưu lượng nước chữa cháy trong và ngoài tòa nhà: khoảng $424m^3$, sử dụng nguồn nước tại bể nước ngầm đặt tại tầng hầm và hệ thống cấp nước chữa cháy hiện hữu của khu vực.

6.5. Quy hoạch cấp điện và chiếu sáng đô thị:

Hệ thống cấp điện: được cấp điện từ tuyến điện trung thế 22KV trên tuyến đường 22, đầu nối vào máy biến áp đặt tại tầng 1 để cung cấp điện cho lô S13-2. Hệ thống điện trung thế 22KV được xây dựng mới đi ngầm, đặt dọc vỉa hè đường Nguyễn Lương Bằng.

Công suất cấp điện: bố trí 1 máy biến áp công suất 1250 kVA

6.6. Quy hoạch thoát nước thải và xử lý chất thải rắn:

- Thoát nước thải:

Hệ thống thoát nước thải thu hồi nước thải từ bể tự hoại của công trình theo đường ống thoát nước thải D300 xây dựng mới (lắp đặt trên vỉa hè đường Nguyễn Lương Bằng) đầu nối vào ống D1000 hiện hữu trên đường 22 để dẫn về trạm xử lý nước thải tập trung.

- Xử lý chất thải rắn:

Rác thải được phân loại, đóng gói và được xe chuyên dụng thu gom hằng ngày, vận chuyển đến trạm trung chuyển rác của khu vực.

6.7. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

Nguồn cấp từ tuyến cáp ngầm hiện hữu trên đường 20. Hệ thống thông tin liên lạc được xây dựng mới đi ngầm, đặt dọc trên đường Nguyễn Lương Bằng.

6.8. 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 05:2013/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, 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.

6.9. Tổng hợp đường dây đường ống:

Việc bố trí, sắp xếp đường dây, đường ống kỹ thuật phải đảm bảo phù hợp Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật QCVN 07:2016/BXD.

Điều 2. Trách nhiệm của Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng và các đơn vị có liên quan:

Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng, đơn vị tư vấn chịu trách nhiệm về tính chính xác các số liệu trong hồ sơ và cần lưu ý các nội dung sau:

- Căn cứ vào quy hoạch được phê duyệt, Công ty triển khai thủ tục đầu tư xây dựng theo quy định hiện hành.

- 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 2510/PC07-Đ2 ngày 20/5/2021 của Phòng Cảnh sát Phòng cháy và chữa cháy và Cứu nạn cứu hộ - Công an Thành phố Hồ Chí Minh về việc ý kiến về PCCC đối với mặt bằng tổng thể công trình Khu dân cư hỗn hợp Lô S13-2. Thực hiện đầy đủ các yêu cầu về vệ sinh môi trường của Sở Tài nguyên và Môi trường.

- 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: QCXDVN 01:2019/BXD, QCXDVN 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 gara ô-tô QCVN 13:2018/BXD.

- 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 và các Sở ngành Thành phố 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 bộ phận cấu thành của Quyết định số 106/QĐ-BQL ngày 12/10/2005 của Ban Quản lý Khu Nam về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Lô S13 – Khu A – Đô thị mới Nam Thành phố và Quyết định số 79/QĐ-BQL ngày 13/11/2006 của Ban Quản lý Khu Nam về phê duyệt điều chỉnh, bổ sung quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 lô S13 – Khu A – Đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân Phú, Quận 7. Các nội dung khác không đề cập tại Quyết định này vẫn giữ nguyên theo Quyết định số 106/QĐ-BQL ngày 12/10/2005 và Quyết định số 79/QĐ-BQL ngày 13/11/2006.

Điều 4. Quyết định này đính kèm Quy định Quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 lô S13-2 thuộc lô S13, Khu A - Khu đô thị mới Nam Thành phố, thuyết minh tổng hợp và các bản vẽ quy hoạch được nêu tại Khoản 4, Điều 1 Quyết định này.

Điều 5. Chánh Văn phòng, Trưởng các Phòng thuộc Ban Quản lý Khu Nam, Tổng Giám đốc Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng và các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

Nơi nhận:

- UBNDTP: PCT/QLĐT;
- VP UBND TP: Tổ QLĐT;
- Sở QH-KT (kèm bản vẽ);
- Sở GTVT (kèm bản vẽ);
- Sở XD (kèm bản vẽ);
- Sở TN-MT (kèm bản vẽ);
- Sở Tài chính;
- Cục Thuế Thành phố;
- UBND Quận 7 (kèm bản vẽ);
- UBND phường Tân Phú (kèm bản vẽ);
- Công ty TNHH PT Phú Mỹ Hưng (kèm bản vẽ);
- Lãnh đạo Ban;
- Chánh văn phòng;
- Văn phòng Ban (kèm bản vẽ);
- P. ĐĐMT; P. KHĐT;
- Bộ phận tiếp nhận & trả hồ sơ;
- Lưu: VT, P.QH-XD (kèm bản vẽ) (VQC).

**KT. TRƯỞNG BAN
PHÓ TRƯỞNG BAN**



Phạm Văn Toàn

**QUY ĐỊNH QUẢN LÝ THEO ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ ĐỒ ÁN QUY
HOẠCH CHI TIẾT 1/500 LÔ S13, KHU A – ĐÔ THỊ MỚI NAM THÀNH
PHỐ, PHƯỜNG TÂN PHÚ, QUẬN 7**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 42/QĐ-BQLN ngày 22/6/2021 của Ban
Quản lý Khu Nam về phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ
1/500 lô S13, 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 các công trình tại lô S13-2 thuộc lô S13, phù hợp với đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 lô S13, 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 khu vực quy hoạch: Lô S13-2 thuộc lô S13 – Khu A – Khu đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Phạm vi ranh giới như sau:

- + Phía Tây Bắc : giáp đường 20, có lộ giới 17,5m.
- + Phía Đông Bắc : giáp lô S13-1
- + Phía Tây Nam : giáp đường Nguyễn Lương Bằng, có lộ giới 48m.
- + Phía Đông Nam : giáp lô S13-3.

2.2 Tính chất, chức năng quy hoạch:

Lô S13-2: chung cư cao tầng, có chức năng ở và thương mại dịch vụ.

2.3 Quy mô đầu tư và quy mô khai thác:

- Quy mô dân số : 250 người.
- Quy mô diện tích khu đất : 2.308,9 m², (bao gồm đất vạt góc) trong đó:
 - + Đất vạt góc : 12,5m²
 - + Khu đất trừ vạt góc : 2.296,4m²

2.4 Cơ cấu sử dụng đất lô S13-2:

STT	Hạng mục	Diện tích (m ²)	Tỉ lệ (%)
1	Tổng diện tích đất (bao gồm đất vạt góc)	2.308,9	
2	Đất vạt góc	12,5	
3	Tổng diện tích đất (trừ đất vạt góc)	2.296,4	100%
3.1	Đất xây dựng công trình	1.159,73	50,5%
3.2	Đất trồng cây xanh	459,28	20%
3.3	Đất giao thông và không gian mở	677,39	29,5%

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:

Việc quản lý xây dựng theo quy hoạch đối với công trình được quy định như sau:

- Chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc Lô S13-2 sau khi điều chỉnh quy hoạch:

STT	Hạng mục	Đơn vị	Quy hoạch điều chỉnh
1	Tổng diện tích đất (trừ đất vạt góc)	m ²	2.296,4
2	Diện tích xây dựng	m ²	1.159,73
3	Tổng diện tích sàn xây dựng (không bao gồm hầm)	m ²	11.790,35
4	Diện tích sàn xây dựng tầng hầm	m ²	2.296,4
5	Mật độ xây dựng	%	50,5
6	Hệ số sử dụng đất (không bao gồm hầm)	Lần	5,13
7	Diện tích sàn sử dụng căn hộ	m ²	6.250
8	Tầng cao tối đa	Tầng	12
9	Dân số dự kiến	Người	250

Ghi chú: tầng hầm có chức năng bãi đỗ xe, các phòng kỹ thuật. Tầng cao công trình tuân thủ theo Thông tư số 07/2019/TT-BXD ngày 07/11/2019 của Bộ Xây dựng.

- Chỉ tiêu quy hoạch-kiến trúc tổng lô S13 sau khi điều chỉnh quy hoạch:

STT	Hạng mục	Đơn vị	Quy hoạch điều chỉnh
1	Tổng diện tích đất (bao gồm vạt góc)	m ²	29.341,8
2	Đất vạt góc	m ²	50
3	Diện tích đất (không bao gồm đất vạt góc)	m ²	29.291,8
4	Diện tích xây dựng	m ²	5.190,6
5	Diện tích sàn xây dựng tầng hầm	m ²	2.296,4
6	Tổng diện tích sàn xây dựng (không bao gồm tầng hầm)	m ²	36.266,16
7	Mật độ xây dựng	%	17,72
8	Hệ số sử dụng đất (không bao gồm tầng hầm)	lần	1,24
9	Tầng cao tối đa	tầng	12
10	Dân số dự kiến	người	817

- Chỉ giới xây dựng:

+ Phía giáp đường Nguyễn Lương Bằng và đường số 20:

- Khoảng lùi khối đế : 3m
- Khoảng lùi khối tháp : 6m

+ Phía giáp lô S13-1: khoảng lùi tối thiểu là 3m

+ Phía giáp lô S13-3: khoảng lùi tối thiểu là 3m

- Quy định chiều cao công trình:

Cao độ sàn hoàn thiện tầng 1: +2,9m theo hệ cao độ Hòn Dấu.

Chiều cao công trình được tính từ cao độ sàn hoàn thiện tầng 1 được giả định là cốt $\pm 0,000$, cụ thể như sau:

STT	Tầng cao	Chiều cao
1	Tầng 1	4,2 m
2	Tầng 2	4,8 m
3	Tầng 3	4,5 m
4	Tầng 4	3,8 m
5	Tầng 5 đến 10	3,4m
6	Tầng 11 đến 12	3,8m
7	Tầng tum (chức năng kỹ thuật)	4,0m
	Tổng chiều cao tối đa công trình	49,3 m

- Chức năng các tầng:

+ Tầng hầm bố trí đậu xe, các phòng kỹ thuật của tòa nhà (phòng thông tin, phòng máy bơm, bể nước sinh hoạt, bể nước chữa cháy...).

+ Tầng trệt gồm cửa hàng thương mại dịch vụ nằm tiếp giáp với mặt tiền đường Nguyễn Lương Bằng và đường 20, phòng sinh hoạt cộng đồng, phòng rác, các phòng kỹ thuật, vệ sinh công cộng.

+ Tầng 2 bố trí cửa hàng thương mại dịch vụ (thông từ tầng trệt lên) và các phòng kỹ thuật.

+ Tầng 3, 4: bố trí các căn hộ và tiện ích công cộng.

+ Từ tầng 5 đến 12 bố trí căn hộ ở.

- Tổ chức không gian kiến trúc và cảnh quan: lô S13-2 có mặt tiền đường Nguyễn Lương Bằng, công trình được thiết kế cao 12 tầng, bao gồm khối đế từ tầng 1 đến tầng 3, khối tháp từ tầng 4 trở lên.

- Tổ chức lối ra vào, bãi đậu xe như sau:

+ Bãi đậu xe ở tầng hầm.

+ Lối vào các căn hộ tầng trên của khối tháp được bố trí riêng biệt và tiếp cận trực tiếp với khu đậu xe tầng hầm.

+ Trục đường Nguyễn Lương Bằng bố trí lối vào và ra từ tầng hầm. Bố trí lối ra xe 1 chiều ở trục đường 20.

- 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.

3.2 Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

STT	Hạng mục	Chỉ tiêu
1	Cấp nước:	
	- Cấp nước sinh hoạt (lít/người /ngày đêm)	180
	- Cấp nước thương mại, dịch vụ, văn phòng (lít/m ² /ngày đêm)	5
	- Cấp nước tưới tiêu (lít/m ² /ngày đêm)	3
	- Cấp nước rửa đường (lít/m ² /ngày đêm)	0,5
	- Cấp nước chữa cháy	20 lít/s 1 đám cháy trong 3h
2	Cấp điện:	
	- Cấp điện căn hộ (Kw/căn hộ)	60
	- Cấp điện công trình ngoài chức năng ở (W/m ²)	65
	- Cấp điện chiếu sáng (Kwh/ha)	15
3	Thoát nước thải	100% nước cấp
4	Rác thải (kg/người/ ngày đêm)	1,3
5	Thông tin liên lạc	30 cáp/100 người

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 0^0 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 điểm thấp nhất của đường: $\geq 2,05\text{m}$
- Bán kính đường cong bó vỉa đường Nguyễn Lương Bằng: 12m
- Vạt góc tại các giao lộ: $5\text{m} \times 5\text{m}$

Điều 7. San nền và thoát nước mưa:

Quy hoạch cao độ xây dựng tối thiểu $H_{xd} > 2,57\text{m}$ (hệ VN2000).

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 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:

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.

Hệ thống thoát nước thải thu hồi nước thải từ bể tự hoại của công trình theo đường ống thoát nước thải D300 xây dựng mới (lắp đặt trên vỉa hè đường Nguyễn Lương Bằng) đấu nối vào ống D1000 hiện hữu trên đường 22 để dẫn về trạm xử lý nước thải tập trung.

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.

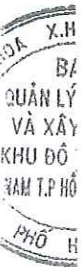
a) Cấp điện, điện chiếu sáng:

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) Vĩa hè:

Vĩa hè do chủ đầu tư thực hiện, vĩa 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 phải 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 $w = 1,3 \text{ kg/người-ngày}$.

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./. *vu*

**KT. TRƯỞNG BAN
PHÓ TRƯỞNG BAN**



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

Phạm Văn Toàn

Số chứng thực: Quyền:/SCT/BC

Tại UBND P. Tân Phú Q. 7, TP. HCM,

Ngày tháng năm 20.....

PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Anh Tuấn

