

Số : 73 /QĐ-BQLKN

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 11 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

**Về phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tại lô H14 –
Khu A – Đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân Phong, Quận 7**

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

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

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

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

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

Căn cứ 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 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 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 Công văn số 439/BQL – XD ngày 15/11/1999 của Ban Quản lý Khu Nam về thỏa thuận kiến trúc quy hoạch Khu nhà ở Mỹ Cảnh – Mỹ An;

Căn cứ Quyết định số 2038/QĐ-UBND ngày 04/5/2007 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu A thuộc khu Đô thị mới Nam Thành phố;

Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 022301 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 26/01/2009 (số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: T00728/4a) cho Công ty Liên doanh Phú Mỹ Hưng (nay là Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng) với mục đích sử dụng đất: xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng 5 cụm đô thị;

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

Căn cứ Công văn số 623/PC07-Đ2 ngày 27/01/2022 của Cảnh sát PCCC&CNCH về việc góp ý về giải pháp phòng cháy và chữa cháy đối với hồ sơ thiết kế dự án H14-3 Khu A – Đô thị mới Nam Thành phố;

Căn cứ Quyết định số 38/QĐ-BQLKN ngày 22/6/2022 của Ban Quản lý Khu Nam về phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tại lô H14 – Khu A – Đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân Phong, Quận 7;

Căn cứ Công văn số 540/UBND ngày 29/3/2023 của Ủy ban nhân dân phường Tân Phong, Quận 7 về việc lấy ý kiến cộng đồng dân cư trong việc lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án tại lô H14 – Khu A – Đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân Phong, Quận 7;

Căn cứ Công văn số 3134/SQHKT-QHKV1 ngày 24/7/2023 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc về việc ý kiến đề án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tại lô H14 – Khu A – Đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân Phong, Quận 7;

Xét Tờ trình số 959/PMH-CV ngày 20/10/2023 của Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng về trình phê duyệt đề án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tại lô H14 – Khu A Đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân Phong, Quận 7;

Xét Báo cáo kết quả thẩm định số 88/QH-XD ngày 28/11/2023 của Phòng Quy hoạch – Xây dựng về đề án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tại lô H14 – Khu A Đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân Phong, Quận 7.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đề án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tại lô H14 – Khu A Đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân Phong, Quận 7 với các nội dung như sau:

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

Vị trí: Khu dân cư lô H14 thuộc Khu A – Đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân Phong, Quận 7, có vị trí như sau:

- Phía Đông giáp đường P, lộ giới 17,5m;
- Phía Tây giáp đường Nguyễn Cao - Nam, lộ giới 17,5m;
- Phía Nam giáp đường Hà Huy Tập, lộ giới 31,5m;
- Phía Bắc giáp đường Phạm Thái Bường, lộ giới 17,5m.

Quy mô khu đất quy hoạch: 12.013m² (theo Bản đồ hiện trạng địa hình do Trung tâm kiểm định bản đồ và Tư vấn Tài nguyên - Môi trường thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường lập ngày 19/8/2022).

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

Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng.

3. Đơn vị tư vấn lập đề án quy hoạch chi tiết:

Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Kiến trúc – Đầu tư & Xây dựng Nguyễn Phát Hưng và Công ty TNHH Tư vấn thiết kế ASP.

4. Nội dung quy hoạch:

Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tại lô H14: cập nhật quy hoạch lô H14-1 và lô H14-2 (đã xây dựng và được đưa vào sử dụng), đề xuất quy hoạch lô H14-3 phù hợp với quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu A được duyệt.

Khu dân cư lô H14 gồm 3 lô thành phần: lô H14-1, lô H14-2 và lô H14-3:

- Lô H14-1 và lô H14-2: là khu nhà ở cao 5 tầng, gồm 176 căn hộ đã xây dựng và được đưa vào sử dụng.
- Lô H14-3: quy hoạch là khu nhà ở cao tầng kết hợp cửa hàng thương mại dịch vụ, chiều cao 12 tầng (không bao gồm tum thang – kỹ thuật), thiết kế kiến trúc hài hòa cảnh quan khu vực.

5. 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 chuẩn bị kỹ thuật.
 - + 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

6. Tính chất, chức năng quy hoạch:

Chức năng: khu nhà ở và công viên cây xanh khu ở.

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

7. Cơ cấu sử dụng đất:

- Cơ cấu sử dụng đất của lô H14: (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không bao gồm công viên khu xá 3.527m²).

Stt	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	7.228,00	60,2
	- Đất nhà chung cư (Lô H14-1 và lô H14-2)	4.850,71	
	- Đất nhà chung cư hỗn hợp (Lô H14-3)	2.377,29	
2	Đất công viên cây xanh khu ở	3.030,00	25,2
3	Đất giao thông nội khu và vạt góc	1.755,00	14,6
	Tổng	12.013,00	100,0

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

8. Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc lô H14:

Stt	Hạng mục	Đơn vị	H14-1 và H14-2 Đã xây dựng (Thỏa thuận 439/BQL-XD ngày 15/11/1999)	H14-3 Theo đồ án quy hoạch	Giao thông nội khu (không bao gồm vạt góc)	Công viên khu ở	Tổng lô H14 Theo đồ án quy hoạch
1	Diện tích lô đất (bao gồm vạt góc)	m ²	4.900,71	2.402,29	1.680	3.030	12.013,0
2	Vạt góc	m ²	50,0	25,0			
3	Diện tích lô đất (không bao gồm vạt góc)	m ²	4.850,71	2.377,29			11.963,0
4	Diện tích xây dựng	m ²	3.497,00	1.782,97			5.279,97
5	Mật độ xây dựng (bao gồm vạt góc)	%	-	74,22			43,95

6	Mật độ xây dựng (không bao gồm vật góc)	%	-	75			44,14
7	Tổng diện tích sàn	m ²	18.912,00	16.383,75			35.295,75
8	Hệ số sử dụng đất (bao gồm vật góc)	lần	-	6,82			2,94
9	Hệ số sử dụng đất (không bao gồm vật góc)	lần	-	6,89			2,95
10	Số tầng cao (Không bao gồm tum thang)	tầng	5	12			12
11	Quy mô dân số	người	565 (theo hiện trạng)	263			828

9. Các chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc lô H14 và công viên khu xá: (theo đồ án QHCT tỷ lệ 1/500 so với QHCT tỷ lệ 1/2000 Khu A được Ủy ban nhân dân Thành phố duyệt tại Quyết định số 4987/QĐ-UBND ngày 08/10/2015).

Stt	Hạng mục	Đơn vị	Theo QHCT tỷ lệ 1/2000 Khu A được duyệt (QĐ số 4987/QĐ-UBND ngày 08/10/2015)	Công viên khu xá	Khu dân cư lô H14 (gồm lô H14-1, lô H14-2 và lô H14-3)	Toàn lô H14 (gồm Khu dân cư lô H14 và công viên khu xá)
1	Diện tích đất	ha	1,554	0,352	1,201	1,554
2	Mật độ xây dựng	%	35,6		44,14	33,97
3	Hệ số sử dụng đất	lần	2,29		2,95	2,29
4	Tầng cao tối đa	tầng	12		12	12
5	Quy mô dân số	người	828		828	828

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

a) Lô H14-1 và lô H14-2 đã xây dựng và được đưa vào sử dụng.

b) Quản lý xây dựng công trình Lô H14-3:

- Diện tích xây dựng công trình : 1.782,97m².
- Tổng diện tích xây dựng tầng hầm (02 tầng hầm) : 4.754,58m².
- Tổng diện tích sàn xây dựng (không bao gồm tầng hầm) : 16.383,75m².
- + Chức năng thương mại dịch vụ : 2.301,0m²
- + Chức năng ở : 14.082,75m²
- Hệ số sử dụng đất : 6,89 lần; trong đó:
- + Chức năng thương mại dịch vụ : 0,97 lần
- + Chức năng căn hộ : 5,92 lần
- Số lượng căn hộ : 75 căn.
- Diện tích sinh hoạt cộng đồng : tối thiểu 60m² (đảm bảo đáp ứng chỉ tiêu bình quân tối thiểu 0,8m²/ căn hộ và quy định hiện hành).

c) Chỉ giới xây dựng:

- Khoảng lùi khối đế công trình so với ranh đất: 3m.
- Khoảng lùi khối tháp công trình so với ranh đất:
- + Phía công viên khu xá: 3m.
- + Phía các trục đường còn lại: 6m.

d) Quy định chiều cao công trình:

- Tổng chiều cao công trình: 47,2m (cốt cao độ $\pm 0,000$ là cao độ hoàn thiện sàn tầng 01 và tương ứng cao độ +2,99m so với mốc cao độ Quốc gia Hòn Dấu).
- Tổng chiều cao công trình tính từ cốt vỉa hè hoàn thiện đến đỉnh mái công trình: 47,88m.
- Số tầng cao công trình: 12 tầng (không bao gồm tum thang – kỹ thuật) và 02 tầng hầm.

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

đ) Chỗ đậu xe Lô H14-3: diện tích đậu xe thiết kế khoảng 3.315,12m² bố trí tại 02 tầng hầm của công trình.

e) Hình khối kiến trúc, màu sắc:

- Công trình chung cư Lô H14-3 cao 12 tầng được thiết kế với hình khối kiến trúc hiện đại.



- Hình thức kiến trúc được nghiên cứu đồng bộ cảnh quan xung quanh và chung cư Lô H14-1, Lô H14-2 hiện hữu. Công trình sử dụng tông màu trung tính nhẹ nhàng, hài hòa với cảnh quan đô thị.

11. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

11.1. Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

- Cao độ san nền xây dựng: +2,52m (so với mốc cao độ Hòn Dấu)
- Cấp điện:
 - + Sinh hoạt: 800 W/ người
 - + Thương mại – dịch vụ: 65 W/m²
 - + Chiếu sáng: 15 kW/ha
- Cấp nước:
 - + Sinh hoạt: 180 lít/người/ngày đêm
 - + Thương mại – dịch vụ: 5 lít/m²/ngày đêm
 - + Tưới cây: 3 lít/m²/ngày đêm
 - + Rửa đường: 0,5 lít/m²/ngày đêm
 - + Chữa cháy: 20 lít/s cho 1 đám cháy, số đám cháy xảy ra đồng thời là 01 đám cháy
- Thoát nước thải và xử lý chất thải rắn:
 - + Thoát nước thải: 100% nước cấp cho sinh hoạt
 - + Rác thải: 1,3 kg/người/ngày
- Thông tin liên lạc: 30 thuê bao/100 người

11.2. Quy hoạch giao thông:

Lô H14 tuân thủ quy hoạch lộ giới các tuyến giao thông Khu A được duyệt với hệ thống giao thông theo hiện trạng:

- Phía Đông giáp đường P, lộ giới 17,5m;
- Phía Tây giáp đường Nguyễn Cao - Nam, lộ giới 17,5m;
- Phía Nam giáp đường Hà Huy Tập, lộ giới 31,5m;
- Phía Bắc giáp đường Phạm Thái Bường, lộ giới 17,5m.

Vật góc lộ giới đường nội bộ: 5m x 5m.

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

Quy hoạch cao độ nền:

- Cao độ hoàn thiện đường giao thông lô H14 tính tại tim đường: cao độ thấp nhất là +2,20m đến cao độ cao nhất là +2,40m (so với mốc cao độ Hòn Dấu).

- Cốt san nền thiết kế của lô H14 là +2,52m.

Thoát nước mặt:

- Hướng tuyến lô H14: Nước mưa thu hồi từ công trình, vỉa hè... được thu vào hệ thống ống đứng và hố ga, sau đó dẫn ra hệ thống thoát nước mưa nội khu trước khi đưa vào hệ thống tuyến ống D400 hiện hữu trên đường P, tuyến ống D600 hiện hữu trên đường Nguyễn Cao - Nam và thu gom về tuyến ống D800 hiện hữu trên đường Hà Huy Tập.

11.4. Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn cấp nước là nguồn nước máy Thành phố. Hệ thống cấp nước cho lô H14 từ tuyến ống DN150 trên đường Phạm Thái Bường.

- Nước cấp cho chữa cháy trong nhà được cung cấp từ bơm chữa cháy đặt tại phòng kỹ thuật tại tầng hầm.

- Nước cấp cho chữa cháy ngoài nhà được cấp từ trụ chữa cháy hiện hữu đặt tại nút giao đường Phạm Thái Bường và đường P, được thiết kế theo mạng lưới vòng. Quy hoạch thiết kế bổ sung 02 trụ chữa cháy ngoài nhà đặt tại đường nội khu, đảm bảo khoảng cách giữa 02 trụ nước chữa cháy theo quy định.

11.5. Quy hoạch cấp năng lượng, chiếu sáng:

- Nguồn cấp: từ trạm A2 (110/22KV) đặt tại lô H1. Từ trạm A2 có cáp ngầm 22kV hiện hữu đi dọc theo đường Phạm Thái Bường cấp điện cho công trình Lô H14.

- Mạng lưới điện trung thế:

+ Quy hoạch cấp điện Lô H14-3: từ cáp ngầm 22kV hiện hữu đi dọc đường nội khu (phía Tây Lô H14-3) được đấu nối vào cáp ngầm 22kV hiện hữu dọc theo đường Phạm Thái Bường. Máy biến áp khô có công suất: 1250kVA đặt tại tầng 1 bên trong tòa nhà.

- Mạng lưới điện hạ thế:

+ Từ trạm biến áp điện áp 22kV được hạ áp thành 380/220V-50hz để cung cấp điện cho sinh hoạt.

+ 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.

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

+ Cáp 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:

+ Hệ thống cấp điện chiếu sáng cho công trình Lô H14 -3 được xây dựng mới đi ngầm.

+ Đèn chiếu sáng cho các khu vực công cộng và khu vực đi lại sẽ được chọn hài hoà với kiến trúc xung quanh, đạt được độ rọi theo quy định.

- Phương án bố trí máy phát điện khi có sự cố mất điện để cung cấp điện cho toàn Lô H14: một máy phát điện mới cho Khu phố Mỹ An đặt tại vị trí kế phòng bảo vệ Khu Mỹ An (H14-2); một máy phát điện mới cho Khu phố Cảnh đặt tại vị trí kế phòng bảo vệ Khu Mỹ Cảnh (H14-1).

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

Quy hoạch 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 nội khu đấu nối vào ống D300 hiện hữu trên đường Nguyễn Cao - Nam, đường P và thu về tuyến ống D300 hiện hữu trên đường Hà Huy Tập dẫn về trạm xử lý nước thải tập trung đặt tại Lô H1.

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

Quản 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.

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

Nguồn cấp cho Lô H14 từ tuyến cáp ngầm hiện hữu đi dọc đường Phạm Thái Bường.

- Một phòng phân phối điện thoại trung tâm (MDF) sẽ được đặt tại tầng 2 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 đấu 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 QCVN 26:2010/BTNMT.

Chất lượng không khí 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 cung cấp nước sạch phải đạt 100%. Tỷ lệ thu gom và xử lý nước thải sinh hoạt, chất thải rắn phải đạt 100%.

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

Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng, đơn vị tư vấn khảo sát, lập bản đồ hiện trạng chịu trách nhiệm về tính chính xác các số liệu đánh giá hiện trạng trong bản vẽ, đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tại lô H14 – Khu A – Đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân Phong, Quận 7 và cần lưu ý các nội dung sau:

- Khi triển khai thiết kế và đầu tư xây dựng, Công ty phải tính toán thiết kế đảm bảo dân số trong từng căn hộ phù hợp dân số toàn lô đã được duyệt.

- 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 QCXDVN 05:2008/BXD, về An toàn cháy cho nhà và công trình QCVN 06:2022/BXD; Tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về gara ô-tô QCVN 13:2018/BXD.

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

- Thực hiện đầy đủ các yêu cầu về thẩm định thiết kế phòng chống cháy nổ theo Nghị định số 136/2020/NĐ-CP ngày 24/11/2020 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật phòng cháy và chữa cháy; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Phòng cháy và chữa cháy; Công văn số 623/PC07-Đ2 ngày 27/01/2022 của Cảnh sát PCCC&CNCH về việc góp ý về giải pháp phòng cháy và chữa cháy đối với hồ sơ thiết kế dự án H14-3 Khu A – Đô thị mới Nam Thành phố.

- Trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày ban hành Quyết định này, Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng phối hợp với Ban Quản lý Khu Nam, Ủy ban nhân dân Quận 7, Ủy ban nhân dân phường Tân Phong thực hiện công tác công



bố công khai quy hoạch được duyệt đến từng khu phố - tổ dân phố và thông báo các đơn vị có liên quan trong khu vực quy hoạch để thực hiện tốt việc quản lý và triển khai hoàn chỉnh các quy định về thủ tục đầu tư xây dựng theo nội dung quy hoạch được duyệt.

- Trên cơ sở nội dung được duyệt, Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng liên hệ Sở Tài nguyên và Môi trường và Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh để được xem xét hướng dẫn thực hiện đầy đủ các thủ tục liên quan đến quyền sử dụng đất và nghĩa vụ tài chính (nếu có) theo quy định hiện hành.

Điều 3. Quyết định này đính kèm Quy định Quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tại lô H14 – Khu A – Đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân Phong, Quận 7; thuyết minh đồ án quy hoạch và các bản vẽ quy hoạch được nêu tại Khoản 5, Điều 1 Quyết định này.

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

Nơi nhận:

- UBNDTP: PCT/QLĐT;
- VP UBNDTP: Tổ QLĐT;
- Sở QHKT (đính kèm bản vẽ);
- Sở GTVT (đính kèm bản vẽ);
- Sở XD (đính kèm bản vẽ);
- Sở TN-MT (đính kèm bản vẽ);
- Sở Tài chính (đính kèm bản vẽ);
- UBND Quận 7 (đính kèm bản vẽ);
- UBND phường Tân Phong (đính kèm bản vẽ);
- Công ty TNHH PT Phú Mỹ Hưng (đính kèm bản vẽ);
- Lãnh đạo Ban;
- Chánh Văn phòng;
- Bộ phận tiếp nhận và hoàn trả hồ sơ;
- Văn phòng Ban (đính kèm bản vẽ);
- Phòng KHĐT; Phòng ĐĐMT;
- Lưu: VT, Phòng QHXD (đính kèm bản vẽ) (TMn) *th*

**KT. TRƯỞNG BAN
PHÓ TRƯỞNG BAN**



Dương Thành Công

**QUY ĐỊNH QUẢN LÝ THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT
TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ TẠI LÔ H14 – KHU A – ĐÔ THỊ MỚI
NAM THÀNH PHỐ, PHƯỜNG TÂN PHONG, QUẬN 7**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 73/QĐ-BQLKN ngày 28/11/2023 của Ban
Quản lý Khu Nam về phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tại
lô H14 – Khu A – Đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân Phong, 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 Khu dân cư thuộc lô H14 – Khu A – Đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân Phong, 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 theo dõi quá trình đầu tư 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 7 và Ủy ban nhân dân phường phường Tân Phong, Quận 7 hướng dẫn chủ đầu tư là Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng quản lý quy hoạch xây dựng 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 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:

Khu dân cư lô H14 nằm trong tổng thể Khu A – Đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân Phong, Quận 7, có vị trí như sau:

- Phía Đông giáp đường P có lộ giới 17,5m.
- Phía Tây giáp đường Nguyễn Cao - Nam có lộ giới 17,5m.
- Phía Nam giáp đường Hà Huy Tập có lộ giới 31,5m.
- Phía Bắc giáp đường Phạm Thái Bường lộ giới 17,5m

Quy mô khu đất quy hoạch: 12.013 m² (theo Bản đồ hiện trạng địa hình do Trung tâm kiểm định bản đồ và Tư vấn Tài nguyên - Môi trường thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường lập ngày 19/8/2022)

2.2. Tính chất, chức năng quy hoạch:

Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tại lô H14: cập nhật quy hoạch lô H14-1 và lô H14-2 (đã xây dựng và được đưa vào sử dụng), đề xuất quy hoạch lô H14-3 phù hợp với quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu A được duyệt.

Khu dân cư lô H14 gồm 3 lô thành phần: lô H14-1, lô H14-2 và lô H14-3:

Lô H14-1 và lô H14-2: là khu nhà ở cao 5 tầng, gồm 176 căn hộ đã xây dựng và được đưa vào sử dụng.

Lô H14-3: quy hoạch là khu nhà ở cao tầng kết hợp cửa hàng thương mại dịch vụ, chiều cao 12 tầng (không bao gồm tum thang – kỹ thuật), thiết kế kiến trúc hài hòa cảnh quan khu vực.

- | | |
|----------------------------------|---|
| - Quy mô dân số | : 263 người |
| - Diện tích đất | : 2.402,29 m ² , (bao gồm đất vạt góc) trong đó: |
| + Đất vạt góc | : 25 m ² |
| - Diện tích đất (đã trừ vạt góc) | : 2.377,29 m ² |

CHƯƠNG II QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 3. Quản lý quy hoạch xây dựng:

Việc quản lý xây dựng được quy định như sau:

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.

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:

- Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc lô H14-3 và lô H14:

Stt	Hạng mục	Đơn vị	H14-1 và H14-2 Đã xây dựng (Thỏa thuận 439/BQL-XD ngày 15/11/1999)	H14-3 Theo đồ án quy hoạch	Giao thông nội khu (không bao gồm vật góc)	Công viên khu ở	Tổng lô H14 Theo đồ án quy hoạch
1	Diện tích lô đất (bao gồm vật góc)	m ²	4.900,71	2.402,29	1.680	3.030	12.013,0
2	Vật góc	m ²	50,0	25,0			
3	Diện tích lô đất (không bao gồm vật góc)	m ²	4.850,71	2.377,29			11.963,0
4	Diện tích xây dựng	m ²	3.497,00	1.782,97			5.279,97
5	Mật độ xây dựng (bao gồm vật góc)	%	-	74,22			43,95
6	Mật độ xây dựng (không bao gồm vật góc)	%	-	75			44,14

7	Tổng diện tích sàn	m ²	18.912,00	16.383,75			35.295,75
8	Hệ số sử dụng đất (bao gồm vật góc)	lần	-	6,82			2,94
9	Hệ số sử dụng đất (không bao gồm vật góc)	lần	-	6,89			2,95
10	Số tầng cao (Không bao gồm tum thang)	tầng	5	12			12
11	Quy mô dân số	người	565 (theo hiện trạng)	263			828

Ghi chú: tầng hầm có chức năng bãi đỗ xe, các phòng kỹ thuật. Tầng cao công trình tuân thủ theo Thông tư số 06/2021/TT-BXD ngày 30/06/2021 của Bộ Xây dựng.

Chỉ giới xây dựng:

- Mặt tiếp giáp giữa công trình và đường Hà Huy Tập, đường nội khu có khoảng lùi là 3m cho khối đế và 6m cho khối tháp;

- Mặt tiếp giáp giữa công trình với công viên khu xá có khoảng lùi 3m cho khối đế và khối tháp.

Quy định chiều cao công trình:

- Tổng chiều cao công trình: 47,2m (cốt cao độ $\pm 0,000$ là cao độ hoàn thiện sàn tầng 01 và tương ứng cao độ +2,99m so với mốc cao độ Quốc gia Hòn Dấu).

- Tổng chiều cao công trình tính từ cốt vỉa hè hoàn thiện đến đỉnh mái công trình: 47,88m.

Số tầng cao công trình: 12 tầng (không bao gồm tum thang – kỹ thuật) và 02 tầng hầm.

(*) 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.

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

- + Bãi đậu xe cho dân cư được bố trí ở 2 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 ở 2 tầng hầm.
- + Từ đường nội bộ, bố trí lối ra vào tầng Hầm là ram dốc 2 chiều.

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:

Lô H14-1 và H14-2 là khu nhà ở cao 5 tầng, gồm 176 căn hộ đã xây dựng và được đưa vào sử dụng.

Lô H14-3:

- Cao độ san nền xây dựng: +2,52m (so với mốc cao độ Hòn Dấu)
- Cấp điện:
 - + Sinh hoạt: 800 W/ người
 - + Thương mại – dịch vụ: 65 W/m²
 - + Chiếu sáng: 15 kW/ha
- Cấp nước:
 - + Sinh hoạt: 180 lít/người/ngày đêm
 - + Thương mại – dịch vụ: 5 lít/m²/ngày đêm
 - + Tưới cây: 3 lít/m²/ngày đêm
 - + Rửa đường: 0,5 lít/m²/ngày đêm
- + Chữa cháy: 20 lít/s cho 1 đám cháy, số đám cháy xảy ra đồng thời là 01 đám cháy.
- Thoát nước thải và xử lý chất thải rắn:
 - + Thoát nước thải: 100% nước cấp cho sinh hoạt
 - + Rác thải: 1,3 kg/người/ngày

- Thông tin liên lạc: 30 thuê bao/100 người

Điều 4. Chiếu sáng:

Chiếu sáng đường giao thông dùng loại đèn LED chuyên dụng, lắp trên trụ thép tráng kẽm.

Tuyến cáp cấp nguồn cho chiếu sáng được đi ngầm dưới vỉa hè.

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:

- + 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.

Điều 6. Giao thông:

Lô H14 tuân thủ quy hoạch lộ giới các tuyến giao thông Khu A được duyệt với

hệ thống giao thông theo hiện trạng:

- Phía Đông giáp đường P, lộ giới 17,5m;
- Phía Tây giáp đường Nguyễn Cao - Nam, lộ giới 17,5m;
- Phía Nam giáp đường Hà Huy Tập, lộ giới 31,5m;
- Phía Bắc giáp đường Phạm Thái Bường, lộ giới 17,5m.

Vật 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.

Điều 7. Quy hoạch cao độ nền và thoát nước mặt:

Tuân thủ cao độ khống chế tại các điểm giao các đường trong khu quy hoạch với hệ thống giao thông theo quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/2000 được duyệt theo Quyết định số 4987/QĐ-UBND ngày 08/10/2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố.

Việc san lấp tuân theo thiết kế đảm bảo khu đất không bị ngập úng và thoát nước mặt tốt.

Hệ thống thoát nước mưa được xây dựng mới hoàn toàn bằng công tròn BTCT, hệ thống thoát nước mưa và thoát nước thải được tách riêng biệt.

Trên các tuyến cống bố trí các hố ga thu nước mặt đường, hố ga được xây dựng bằng bê tông cốt thép.

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

Hệ thống cấp nước được xây dựng ngầm dưới vỉa hè.

Nguồn nước cấp được đầu nối từ ống cấp nước hiện hữu DN150 trên đường Phạm Thái Bường theo quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/2000 được duyệt tại Quyết định số 4987/QĐ-UBND ngày 08/10/2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố.

Ống cấp nước ngầm được chôn sâu khoảng 0.8-1.0m. Trên các ngã ba, ngã tư bố trí các van khoá phục vụ công tác lắp đặt và duy tu, bảo dưỡng trong quá trình hoạt động của mạng lưới cấp nước.



Trên mạng lưới cấp nước chữa cháy, bố trí các họng lấy nước chữa cháy nội khu với khoảng cách tối đa giữa các họng là 120m-150m/trụ.

Điều 9. Thoát nước:

Hệ thống thoát nước bản riêng biệt với hệ thống thoát nước mưa.

Nước thải từ các nhà vệ sinh của công trình phải xử lý cục bộ qua bể tự hoại đúng quy cách trước khi đầu nối vào tuyến ống cống thoát nước thải khu vực, dẫn về trạm xử lý nước thải tập trung và được xử lý đạt tiêu chuẩn trước khi thoát ra điểm xả thải.

Điều 10. Quy hoạch cấp năng lượng, chiếu sáng:

- Nguồn cấp: từ trạm A2 (110/22KV) đặt tại lô H1. Từ trạm A2 có cáp ngầm 22kV hiện hữu đi dọc theo đường Phạm Thái Bường cấp điện cho công trình Lô H14.

- Mạng lưới điện trung thế:

+ Quy hoạch cấp điện Lô H14-3: từ cáp ngầm 22kV hiện hữu đi dọc đường nội khu (phía Tây Lô H14-3) được đầu nối vào cáp ngầm 22kV hiện hữu dọc theo đường Phạm Thái Bường. Máy biến áp khô có công suất: 1250kVA đặt tại tầng 1 bên trong tòa nhà.

- Mạng lưới điện hạ thế:

+ Từ trạm biến áp điện áp 22kV được hạ áp thành 380/220V-50hz để cung cấp điện cho sinh hoạt.

+ 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 tủ hạ thế chính và tủ khu vực.

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

+ Cáp 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:

+ Hệ thống cấp điện chiếu sáng cho công trình Lô H14 -3 được xây dựng mới đi ngầm.

+Đèn chiếu sáng cho các khu vực công cộng và khu vực đi lại sẽ được chọn hoà hợp với kiến trúc xung quanh, đạt được độ rọi theo quy định.

- Phương án bố trí máy phát điện khi có sự cố mất điện để cung cấp điện cho toàn Lô H14 theo phương án Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng đề xuất tại Văn bản số 933/PMH-CV ngày 22/11/2022, cụ thể: một máy phát điện mới cho Khu phố Mỹ An đặt tại vị trí kế phòng bảo vệ Khu Mỹ An (H14-2); một máy phát điện mới cho Khu phố Cảnh đặt tại vị trí kế phòng bảo vệ Khu Mỹ Cảnh (H14-1).

Điều 11. Thông tin liên lạc:

Chỉ tiêu thiết kế: 30 thuê bao /100 người hay 2 thuê bao / 200m² sàn đối với các cửa hàng, thương mại, dịch vụ. Đối với các căn hộ: 01 thuê bao điện thoại + 01 thuê bao mạng + 01 thuê bao truyền hình/01 căn hộ.

Hệ thống thông tin liên lạc chôn ngầm dưới vỉa hè hoặc đi trong trục kỹ thuật tầng, tủ cáp được lắp đặt ở vị trí thuận tiện đảm bảo mỹ quan, an toàn và dễ dàng sửa chữa khi có sự cố.

Điều 12: Quy định về sắp xếp đường dây đường ống kỹ thuật hạ tầng:

Hệ thống kỹ thuật hạ tầng được đặt ở phần đất dọc 2 bên mặt đường xe chạy (vỉa hè) trong phạm vi đường đỏ và chạy song song với tim đường.

Về trình tự thi công: đường ống chôn sâu thi công trước và đường ống đặt nông thi công sau. Đường ống không áp được ưu tiên thi công trước đường ống có áp.

Điều 13. Xử lý rác và vệ sinh môi trường

Rác thải:

- Chất thải rắn: với tiêu chuẩn rác 1.3kg/người/ngày đêm, hàng ngày rác được thu gom và đưa tới bãi rác chung của thành phố. Trong quá trình thu gom, thực hiện phân

loại rác trong mỗi đơn nguyên của từng khu chức năng, để có thể áp dụng các quy trình hiện đại vào việc xử lý rác tối ưu.

- Không duy trì các địa điểm đổ rác trung gian gây mất vệ sinh và ô nhiễm môi trường.

- Bố trí đầy đủ các loại thùng rác, theo quy cách thống nhất đảm bảo mỹ quan và phù hợp với môi trường tại các nơi công cộng và dọc các trục phố

- Trang bị phương tiện xe và nhân lực thu gom rác đúng thời điểm đảm bảo vệ sinh môi trường.

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.

Điều 14. Quy hoạch cây xanh đường phố, vỉa hè:

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.

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.

CHƯƠNG III

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 15. 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 16. Mọi vi phạm các điều khoản của Quy chế này sẽ bị xử lý vi phạm theo quy định Pháp luật hiện hành./.

