

Số: 143 /QĐ-BQL

TP. Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 11 năm 2007

### QUYẾT ĐỊNH

Về phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500  
Lô CR5-1 ( a và b) thuộc lô CR5- Khu A -đô thị mới Nam Tp. Hồ Chí Minh  
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 Luật Xây dựng số 16/2003/QH11 được Quốc hội thông qua ngày 26/ 11 / 2003;
- Căn cứ Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24/ 01/ 2005 của Chính phủ về quy hoạch xây dựng; Thông tư số 15/2005/TT-BXD ngày 19/ 8/ 2005 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch xây dựng;
- Căn cứ Nghị định 02/2006/NĐ-CP ngày 05/ 01/ 2006 của Chính phủ về quy chế khu đô thị mới; Thông tư số 04/ 2006/TT-BXD ngày 18/8/2006 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn thực hiện quy chế khu đô thị mới ban hành theo Nghị định số 02/2006/NĐ-CP ngày 05/ 01/ 2006 của Chính phủ;
- Căn cứ Quyết định số 751/TTg ngày 11/ 09/ 1997 của Thủ tướng Chính phủ về việc thành lập Ban Quản lý Đầu tư xây dựng Khu Đô thị mới Nam Thành phố Hồ Chí Minh;
- Căn cứ Quyết định số 6555/QĐ-UBND ngày 27/12/2005 của Ủy ban nhân dân thành phố về duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị Khu đô thị mới Nam thành phố 1/5000, diện tích 2.975 ha;
- Căn cứ Quyết định số 96/2006/QĐ-UBND ngày 10/7/2006 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 gọi tắt là Ban Quản lý khu Nam (Ban QLKN);
- 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 21/QĐ-BQL ngày 01/3/2007 của Ban QLKN v/v phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 lô CR3,CR4, CR5, CR8- khu A –đô thị mới Nam thành phố;
- Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00078/1a QSDĐ 2770/UB và ngày 28/10/2003 của UBND thành phố ;
- Xét văn bản số 866/07-PMH-CV ngày 22/ 10/ 2007 của Công ty LD Phú Mỹ Hưng và hồ sơ thiết kế quy hoạch do công ty Tư vấn xây dựng Sino-Pacific lập;

- Xét Báo cáo kết quả thẩm định số : 192 /QH-XD ngày 09 / 11 /2007 của phòng Quy hoạch - Xây dựng về thẩm định đồ án QHCT tỷ lệ 1/500 lô CR5-1-thuộc lô CR5- khu A - Đô thị mới Nam thành phố.

## QUYẾT ĐỊNH

**Điều 1:** Phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 lô CR5-1 ( a và b )-thuộc 1 phần lô CR5- Khu A, đô thị mới Nam thành phố Hồ Chí Minh với các nội dung chính như sau (kèm các bản vẽ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500):

### 1. Vị trí, giới hạn khu đất quy hoạch :

- Địa điểm : lô CR5-1 thuộc 1 phần lô CR5- khu A – Đô thị mới Nam thành phố – thuộc phường Tân Phú– quận 7 – TP Hồ Chí Minh, có vị trí tiếp giáp như sau:
  - + Hướng Đông – Bắc giáp lô CR5-2
  - + Hướng Tây - Bắc giáp lô CR4 và đường Morison lộ giới 21m
  - + Hướng Đông – Nam giáp lô CR9 và đường Phạm Thiều lộ giới 21m
  - + Hướng Tây giáp Hồ Bán Nguyệt và đường Tôn Dật Tiên lộ giới 28m.
  - + Hướng Nam giáp lô CR8 và đường Luther King lộ giới 21m.

### 2.- Quy mô đầu tư và quy mô khai thác :

- \* Quy mô giao đất: 9.527,05m<sup>2</sup>
- \* Quy mô đất quy hoạch: 9.482,19m<sup>2</sup> ( đã trừ vạt góc )
- \* Quy mô dân số : 657 người.

### 3-Tính chất chức năng quy hoạch :

- Hình thức đầu tư: Đầu tư hoàn chỉnh công trình và đấu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch được duyệt.
- Chức năng công trình : thương mại dịch vụ kết hợp căn hộ cho thuê và ở với quy mô 657 căn hộ. Trong đó :
  - + lô CR5-1a : 333 căn hộ, cao từ 6 tầng đến 7 tầng .
  - + lô CR5-1b : 324 căn hộ, cao 24 tầng

### 4- Quy hoạch xây dựng:

#### 4.1- Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu :

| Loại đất                                   | Lô CR5-1a | Lô CR5-1b | Lô CR5-1  |
|--------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|
| - Dân số ( người)                          | 333       | 324       | 657       |
| - Diện tích đất xây dựng (m <sup>2</sup> ) | 5.962,37  | 1.649,78  | 7.612,15  |
| - Mật độ xây dựng (%)                      |           |           | 79,9      |
| - Diện tích sàn xây dựng (m <sup>2</sup> ) | 25.921,31 | 22.781,90 | 48.703,21 |
| - Hệ số sử dụng đất                        |           |           | 5,11      |
| - Diện tích tầng hầm (m <sup>2</sup> )     | 7.043,11  | 2.439,08  | 9.482,19  |

|                                             |          |          |                 |
|---------------------------------------------|----------|----------|-----------------|
| - Tầng cao tối đa ( tầng )                  | 7        | 24       | 24              |
| - Diện tích đất quy hoạch (m <sup>2</sup> ) | 7.043,11 | 2.439,08 | <b>9.482,19</b> |
| - Vạt góc (m <sup>2</sup> )                 | 32,36    | 12,50    | <b>44,86</b>    |
| - Tổng diện tích đất (m <sup>2</sup> )      | 7.075,47 | 2.451,58 | <b>9.527,05</b> |

Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật chính:

- Chỉ tiêu cấp điện :
  - + Công trình ở: 1500- 1800kwh/người / năm
  - + Công trình ngoài chức năng ở: 60W/ m<sup>2</sup>
  - + Chiếu sáng: 15Kw/ha
- Chỉ tiêu cấp nước :
  - + Cấp nước sinh hoạt: 250 l/người/ngày đêm
  - + Cấp nước tưới tiêu: 3 l/m<sup>2</sup>/ngày đêm .
  - + Cấp nước chữa cháy : 10 l/s 3 đám cháy trong 2 giờ
- Chỉ tiêu thoát nước thải : 100% nước cấp sinh hoạt
- Chỉ tiêu rác thải: 1,2 kg/người.

4.2- Cơ cấu sử dụng đất:

| Loại đất           |          |          | CR5-1                       |           |
|--------------------|----------|----------|-----------------------------|-----------|
|                    | CR5-1a   | CR5-1b   | Diện tích (m <sup>2</sup> ) | Tỷ lệ (%) |
| Đất XD công trình  | 5.962,37 | 1.649,78 | <b>7.612,15</b>             | 79,90     |
| Không gian mở      | 1.080,74 | 789,30   | <b>1.870,04</b>             | 19,63     |
| Vạt góc giao thông | 32,36    | 12,50    | <b>44,86</b>                | 0,47      |
| Tổng diện tích đất | 7.075,47 | 2.451,58 | <b>9.527,05</b>             | 100,00    |

4.3- Quy định quản lý kiến trúc cảnh quan đô thị:

a/ Chỉ giới đường đỏ:

Hệ thống giao thông tiếp giáp khu đất có chỉ giới quy định như sau:

- + Đường Morison lộ giới 21m , ranh đất cách tim đường 10,5m
- + Đường Phạm Thiều lộ giới 21m , ranh đất cách tim đường 10,5m
- + Đường Tôn Dật Tiên lộ giới 28m , ranh đất cách tim đường 14m
- + Đường Luther King lộ giới 21m , ranh đất cách tim đường 10,5m
- + Đường nội khu lộ giới 15m , ranh đất cách tim đường 7,5m

b/ Chỉ giới xây dựng:

Khoảng lùi tối thiểu so với ranh đất : 3m

c/ Quy định chiều cao công trình : tính từ nền tầng 1 ( cốt ± 0,000 )

|                     | <u>lô CR5-1b</u> | <u>lô CR5-1a</u> |
|---------------------|------------------|------------------|
| Chiều cao tối đa :  | 97,9m            | 29,2m            |
| Độ cao từng tầng :  |                  |                  |
| + Độ cao tầng 1, 2: | 4,5m             | 4,5m             |

|                              |      |      |
|------------------------------|------|------|
| + Độ cao tầng 3 đến tầng 6:  | 3,8m | 3,8m |
| + Độ cao tầng 7 đến tầng 23: | 3,3m | 3,8m |
| + Độ cao tầng 24:            | 3,8m |      |
| + Độ cao tầng kỹ thuật :     | 9,9m |      |

d/ Cốt xây dựng: so với mốc cao độ quốc gia Hòn Dấu

+ Cao độ hoàn thiện tại tim đường : + 1,970m đến + 2,330m

+ Cao độ san nền thiết kế : + 2,420m

e/ Bãi đậu xe: Bố trí ở tầng hầm và tầng 1. Quy mô:

- Chỗ đậu xe 4 bánh: 237 chỗ.

- Chỗ đậu xe 2 bánh : 161 chỗ

## 5. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật :

5.1- Giao thông : Tuân thủ quy hoạch lộ giới các tuyến giao thông đã duyệt của khu A với hệ thống giao thông tiếp giáp ranh đất:

+ Đường Morison lộ giới 21m ( 3,5m+14m+3,5m)

+ Đường Phạm Thiều lộ giới 21m ( 3,5m+14m+3,5m)

+ Đường Tôn Dật Tiên lộ giới 28m ( 10,5m+10,5m+7m)

+ Đường Luther King lộ giới 21m ( 3,5m+14m+3,5m)

+ Đường nội khu lộ giới 15m ( 4,5m+6m+4,5m)

Quy định vạt góc: 5mx5m (góc giao 80°- 110°), 3mx 3m ( góc giao 110°- 140 °)

5.2- Cao độ san nền, thoát nước mưa : so với mốc cao độ quốc gia Hòn Dấu.

+ Cao độ hoàn thiện tại tim đường : + 1,970m đến 2,330m

+ Cao độ san nền thiết kế : + 2,420m

Thoát nước mưa : Nước mưa từ công trình và hè phố được thu vào hố ga , dẫn vào đường ống đi dọc theo vỉa hè đường Morison và đường Phạm Thiều sau đó đấu nối với ống thoát nước Ø 600 trên đường Tôn Dật Tiên để dẫn ra sông .

### 5.3 Cấp điện :

Nguồn cung cấp : Tuyến cáp trung thế 22Kv đi ngầm dọc đường Nguyễn Khắc Viện sẽ cấp nguồn cho các trạm điện lô CR5-1. Từ trạm điện , điện áp được biến áp thành 380/220v-50hz cung cấp điện đến từng căn hộ .

### 5.4- Cấp nước :

Nguồn cung cấp : Tuyến ống cấp nước đi dọc đường Tôn Dật Tiên và Nguyễn Khắc Viện sẽ đấu nối cấp nước cho lô CR5-1.

Hệ thống cấp nước chữa cháy được lắp đặt thành mạch vành 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 ÷ 150m.

### 5.5- Thoát nước bẩn :

Nước thải bẩn được xử lý cục bộ bằng bể tự hoại 3 ngăn của công trình trong lô CR5-1, đấu nối vào hệ thống thoát nước bẩn chung Ø 800 dọc đường Nguyễn Khắc Viện dẫn về trạm xử lý nước thải.

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

Tất cả khu vệ sinh đều phải có bể tự hoại 3 ngăn xây đúng quy cách để xử lý sơ bộ trước khi thoát vào cống.

Rác được phân loại trong từng công trình trước khi được cơ quan chức năng đến thu gom mỗi ngày và vận chuyển đến trạm xử lý rác thành phố.

#### 5.6- Hệ thống thông tin :

Mạng lưới thông tin từ trụ C7 trên đường Nguyễn Khắc Viện cung cấp cho trạm thông tin lô CR5-1 .

#### **Điều 2 :**

1- Công ty Liên doanh Phú Mỹ Hưng phải thực hiện việc quản lý quy hoạch xây dựng theo đúng trình tự quy định của pháp luật trong suốt quá trình thực hiện dự án đầu tư. Thực hiện theo đúng thiết kế công trình và quy định về quản lý quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt, đặc biệt cần lưu ý các điểm sau:

- Lập và trình duyệt thiết kế cơ sở các công trình theo đồ án QHCT xây dựng 1/500 được duyệt, khi lập thiết kế cơ sở cần lưu ý sự phù hợp với các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc đã duyệt và thiết kế kiến trúc các công trình này phải đảm bảo tính hợp khối và mỹ quan đô thị trên toàn lô CR5-1.

- Việc thi công công trình đảm bảo đấu nối phù hợp với hệ thống hạ tầng chung của khu vực, đảm bảo việc tổ chức thoát nước mưa và vệ sinh môi trường khi tiến hành san lấp mặt bằng và xây dựng không gây ảnh hưởng xấu đến các khu vực lân cận.

- Tổ chức cấm mốc chỉ giới xây dựng ngoài thực địa theo Thông báo số 112/TB-BQL ngày 26/ 9/ 2006 và Hướng dẫn số 123/HD-BQL ngày 01/02/2007 của Ban Quản lý khu Nam;

- Các công trình khi thiết kế phải tuân thủ quy chuẩn và tiêu chuẩn xây dựng công trình để đảm bảo người tàn tật tiếp cận sử dụng: QCXDVN 01:2002, TCXDVN 264,265 và 266: 2002, TCXD VN 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 UBND thành phố và Thông tư hướng dẫn quản lý cây xanh đô thị số 20/2005/TT-BXD ngày 20/12/2005 của Bộ xây dựng.

- Thực hiện đầy đủ các yêu cầu về thẩm định thiết kế phòng chống cháy nổ theo Nghị định 35/2003/HD-CT ngày 04/3/2003 của Chính phủ; quy định thực hiện các yêu cầu về vệ sinh môi trường của Sở Tài nguyên và Môi trường.

2- Trong quá trình triển khai, nếu có phát sinh những vấn đề chưa phù hợp, Công ty cần giải trình kiến nghị Ban QLKN điều chỉnh quy hoạch chi tiết được phê duyệt này.

3- Công ty có trách nhiệm lập thủ tục đăng ký kinh doanh dự án phù hợp với tính chất đầu tư công trình theo quy định.

**Điều 3:** Ban hành kèm theo quyết định này là bản quy định về quản lý quy hoạch chi tiết xây dựng ( đính kèm bản vẽ) .

**Điều 4:** Trên cơ sở nội dung được duyệt, Công ty Liên doanh Phú Mỹ Hưng phối hợp với Ban QLKN, UBND quận 7, UBND phường Tân Phú và các Sở ngành thành phố liên quan thông báo cho nhân dân và 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./.

**Nơi nhận:**

- UBNDTP: PCT/QLĐT;
- VP HĐND-UBNDTP: Tổ QLĐT;
- Sở QH-KT (kèm bản vẽ);
- Sở GTCC;
- Sở XD;
- Sở TN-MT;
- UBND quận 7 (kèm bản vẽ);
- UBND phường Tân Phú – Quận 7;
- Công ty LD Phú Mỹ Hưng (kèm bản vẽ);
- Phòng QH-XD (kèm bản vẽ), các phòng;
- Lưu VP,



Hồ Trung Hiếu

**BAN QUẢN LÝ KHU NAM**

Số: 36/SY- BQLKN

**Nơi nhận:**

- Cty TNHH PT Phú Mỹ Hưng;
- Lưu: VT.

**SAO Y**

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 8 năm 2024

**TL. TRƯỞNG BAN**

**KT. CHÁNH VĂN PHÒNG**

**PHÓ CHÁNH VĂN PHÒNG**



**Đặng Văn Khoa**

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

**QUY ĐỊNH VỀ QUẢN LÝ QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG**  
**Lô CR5-1 ( a và b ) thuộc lô CR5- Khu A, đô thị mới Nam Tp. Hồ Chí Minh.**  
**Phường Tân Phú, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh**  
(Ban hành kèm theo quyết định số : *113 /QĐ – BQL*, ngày *12 /11 /2007*.  
của Trưởng Ban Quản Lý Khu Nam Thành Phố Hồ Chí Minh ).

## CHƯƠNG I NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

### Điều 1:

Quy định này hướng dẫn việc quản lý xây dựng và sử dụng các công trình tại Lô CR5-1 ( a và b )- thuộc 1 phần lô CR5 , Khu A - đô thị mới Nam thành phố , phường Tân Phú, quận 7, Tp. Hồ Chí Minh theo đúng đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 được duyệt

### Điều 2:

Ngoài những điều nêu trong quy định này, việc quản lý xây dựng các công trình trong lô CR5-1, Khu A - đô thị mới Nam thành phố. Còn phải tuân thủ theo các quy định pháp luật khác của Nhà nước có liên quan.

### Điều 3:

Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi Quy định này phải do cấp có thẩm quyền quyết định trên cơ sở điều chỉnh đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được duyệt.

### Điều 4:

Ban Quản lý Đầu tư và Xây dựng khu đô thị mới Nam thành phố Hồ Chí Minh (Ban Quản lý khu Nam ) là cơ quan đầu mối giúp UBND thành phố chịu trách nhiệm quản lý xây dựng, phối hợp Sở Quy hoạch –Kiến trúc , Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên & Môi trường, Sở Giao thông công chính, UBND quận 7 hướng dẫn công ty Liên doanh Phú Mỹ Hưng thực hiện theo đúng với quy hoạch chi tiết đã được duyệt và quy định của pháp luật nhà nước .

## CHƯƠNG II QUY ĐỊNH CỤ THỂ

### Điều 5: Phạm vi quản lý quy hoạch

Lô CR5-1 thuộc 1 phần lô CR5 - khu A – Đô thị mới Nam thành phố – thuộc phường Tân Phú– quận 7 – TP Hồ Chí Minh, có vị trí tiếp giáp như sau:

- + Hướng Đông – Bắc giáp lô CR5-2
  - + Hướng Tây - Bắc giáp lô CR4 và đường Morison lộ giới 21m
  - + Hướng Đông – Nam giáp lô CR9 và đường Phạm Thiều lộ giới 21m
  - + Hướng Tây giáp Hồ Bán Nguyệt và đường Tôn Dật Tiên lộ giới 28m.
  - + Hướng Nam giáp lô CR8 và đường Luther King lộ giới 21m.
- Quy mô giao đất: 9.527,05m<sup>2</sup>  
 Quy mô đất quy hoạch: 9.482,19m<sup>2</sup> ( đã trừ vạt góc )  
 Quy mô dân số : 657 người.

**Cơ cấu sử dụng đất :**

| Loại đất           |          |          | CR5-1                       |           |
|--------------------|----------|----------|-----------------------------|-----------|
|                    | CR5-1a   | CR5-1b   | Diện tích (m <sup>2</sup> ) | Tỷ lệ (%) |
| Đất XD công trình  | 5.962,37 | 1.649,78 | <b>7.612,15</b>             | 79,90     |
| Không gian mở      | 1.080,74 | 789,30   | <b>1.870,04</b>             | 19,63     |
| Vạt góc giao thông | 32,36    | 12,50    | <b>44,86</b>                | 0,47      |
| Tổng diện tích đất | 7.075,47 | 2.451,58 | <b>9.527,05</b>             | 100,00    |

**Các chỉ tiêu quy hoạch -kiến trúc :**

| Loại đất                                    | Lô CR5-1a | Lô CR5-1b | Lô CR5-1         |
|---------------------------------------------|-----------|-----------|------------------|
| - Dân số ( người)                           | 333       | 324       | <b>657</b>       |
| - Diện tích đất xây dựng (m <sup>2</sup> )  | 5.962,37  | 1.649,78  | <b>7.612,15</b>  |
| - Mật độ xây dựng (%)                       |           |           | <b>79,9</b>      |
| - Diện tích sàn xây dựng (m <sup>2</sup> )  | 25.921,31 | 22.781,90 | <b>48.703,21</b> |
| - Hệ số sử dụng đất                         |           |           | <b>5,11</b>      |
| - Diện tích tầng hầm (m <sup>2</sup> )      | 7.043,11  | 2.439,08  | <b>9.482,19</b>  |
| - Tầng cao tối đa ( tầng )                  | 7         | 24        | <b>24</b>        |
| - Diện tích đất quy hoạch (m <sup>2</sup> ) | 7.043,11  | 2.439,08  | <b>9.482,19</b>  |
| - Vạt góc (m <sup>2</sup> )                 | 32,36     | 12,50     | <b>44,86</b>     |
| - Tổng diện tích đất (m <sup>2</sup> )      | 7.075,47  | 2.451,58  | <b>9.527,05</b>  |

**Điều 6:**

Lô CR5-1 có tổng diện tích đất xây dựng là 7.612,15 m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 79,9% diện tích khu đất. Trong đó quy mô công trình được phân bổ theo bảng tính toán diện tích lô CR5-1 ( bảng vẽ A-01a- đính kèm theo Quyết định phê duyệt QHCT xây dựng tỷ lệ 1/500 ).

**Điều 7:**

1/Bố cục cảnh quan :

Lô CR5-1 được bố cục quy hoạch là khu hỗn hợp với khối đế 2 tầng, được bố trí làm cửa hàng dịch vụ, không gian cảnh quan được tổ chức liên hoàn gồm vườn cây và điểm mua sắm, sinh hoạt cộng đồng ở tầng 1 và 2, các tầng trên được bố trí làm khu căn hộ ở và cho thuê. Khối nhà được bố trí hướng mặt chính về khu hồ bán nguyệt và các trục đường chính, bên trong là khoảng sân trong với chỗ gửi xe cho dân cư cũng như du khách đến tham quan mua sắm.

Giao thông tổ chức tiếp cận công trình, bãi đậu xe bố trí trong tầng hầm và tầng 1.

## 2/ Quy định quản lý kiến trúc cảnh quan đô thị :

### a/ Chỉ giới đường đỏ:

Hệ thống giao thông tiếp giáp khu đất có chỉ giới quy định như sau:

- + Đường Morison lộ giới 21m, ranh đất cách tim đường 10,5m
- + Đường Phạm Thiều lộ giới 21m, ranh đất cách tim đường 10,5m
- + Đường Tôn Dật Tiên lộ giới 28m, ranh đất cách tim đường 14m
- + Đường Luther King lộ giới 21m, ranh đất cách tim đường 10,5m
- + Đường nội khu lộ giới 15m, ranh đất cách tim đường 7,5m

### b/ Chỉ giới xây dựng:

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

### c/ Quy định chiều cao công trình : tính từ nền tầng 1 ( cốt + 0,000 )

|                              | <u>lô CR5-1b</u> | <u>lô CR5-1a</u> |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Chiều cao tối đa :           | 97,9m            | 29,2m            |
| Độ cao từng tầng :           |                  |                  |
| + Độ cao tầng 1, 2:          | 4,5m             | 4,5m             |
| + Độ cao tầng 3 đến tầng 6:  | 3,8m             | 3,8m             |
| + Độ cao tầng 7 đến tầng 23: | 3,3m             | 3,8m             |
| + Độ cao tầng 24:            | 3,8m             |                  |
| + Độ cao tầng kỹ thuật :     | 9,9m             |                  |

### d/ Cốt xây dựng: so với mốc cao độ quốc gia Hòn Dấu

- + Cao độ hoàn thiện tại tim đường : + 1,970m đến 2,330m
- + Cao độ san nền thiết kế : + 2,420m

### e/ Bãi đậu xe: Bố trí ở tầng hầm và tầng 1. Quy mô:

- Chỗ đậu xe 4 bánh: 237 chỗ.
- Chỗ đậu xe 2 bánh : 161 chỗ

## Điều 8: Không gian mở.

Không gian mở có diện tích 1.870,04m<sup>2</sup> chiếm 19,63% diện tích lô CR5-1.

## Điều 9: Các công trình đầu mối và tuyến hạ tầng kỹ thuật (điện, cấp nước, thoát nước, hệ thống thông tin liên lạc,...)

### 1/ San nền và thoát nước mưa.

a. Tuân thủ cao độ khống chế tại điểm giao các đường trong khu quy hoạch với hệ thống giao thông theo QHCT 1/2000 khu A.

- Việc san lấp mặt bằng xây dựng, độ cao nền đắp và hướng dốc thoát nước mặt cần tính toán liên kết với các dự án liên kế đã triển khai và đảm bảo không gây ngập úng cho các khu vực lân cận.

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

- Trên các tuyến cống bố trí các hố ga thu nước mặt đường và từ công trình đưa ra, hố ga được xây dựng bằng bê tông cốt thép có cửa thu dưới đường theo mẫu thiết kế của Sở Giao thông công chính TPHCM.

## 2/ Cấp điện.

a. Điện cung cấp đến từng công trình phải bố trí đồng hồ điện riêng.

b. Hệ thống cung cấp điện được đặt ngầm dưới vỉa hè và có hệ thống chiếu sáng đường phố.

- Các tuyến điện hạ thế sử dụng cáp đồng bọc PVC đi ngầm.

- Chiếu sáng đường giao thông dùng loại đèn cao áp sodium lắp trên trụ thép tráng kẽm.

## 3/ Cấp nước.

a. Hệ thống cấp nước được xây dựng ngầm dưới vỉa hè. Mỗi công trình có đồng hồ nước riêng biệt.

b. Nguồn nước đầu nối theo QHCT 1/2000 khu A, bố trí các tuyến ống cấp nước cho các công trình.

c. Ống cấp nước được chôn sâu khoảng 0,8m- 1,0m, vật liệu ống là ống gang dẻo. 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.

d. Trên mạng lưới cấp nước bố trí các họng lấy nước chữa cháy f100 với khoảng cách tối đa giữa các họng là 100m/ trụ.

## 4/ Thoát nước bẩn và vệ sinh môi trường.

a. Hệ thống thoát nước bẩn riêng biệt với hệ thống thoát nước mưa.

b. Nước thải từ các khu vệ sinh 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 loại B TCVN 5945-1995 trước khi thoát ra sông rạch.

c. Thu gom chất thải và vệ sinh môi trường:

Chất thải rắn: tiêu chuẩn rác 1,2kg/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 tại mỗi đơn nguyên, 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.

5/ Hệ thống thông tin-bưu điện.

- a. Chỉ tiêu thiết kế : 30 máy điện thoại/ 100 người.
- b. Hệ thống thông tin liên lạc chôn ngầm dưới vỉa hè, 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 10: Yêu cầu thiết kế và xây dựng các loại công trình.**

Ngoài những quy định trên khi thiết kế và xây dựng công trình phải đảm bảo yêu cầu:

- Thiết kế kiến trúc công trình phải phù hợp với các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc đã duyệt và phải đảm bảo tính hợp khối và mỹ quan đô thị trên lô CR5-1.

- Các khu vực công cộng và các công trình khi thiết kế phải tuân theo quy chuẩn và tiêu chuẩn xây dựng công trình hiện hành và tiêu chuẩn đảm bảo người tàn tật tiếp cận, sử dụng gồm : QCXDVN 01:2002 ; TCXDVN 264,265 và 266:2002; TCXD 228:1998.

- Thực hiện đầy đủ các yêu cầu về thẩm định thiết kế phòng chống cháy nổ theo Nghị định 35/2003/HĐ-CT ngày 04/3/2003 của Chính phủ; quy định thực hiện các yêu cầu về vệ sinh môi trường của Sở Tài nguyên và Môi trường.

**CHƯƠNG III**  
**ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH**

**Điều 11:**

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

**Điều 12 :**

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

**BAN QUẢN LÝ KHU NAM** *Ue*

