ỦY BAN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 6876 /QĐ-UBND	*Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 01 tháng 12 năm 2017*

QUYẾT ĐỊNH
Về duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở diện tích 4,2777 ha tại phường Thạnh Mỹ Lợi, quận 2

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;

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

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Quyết định số 24/2010/QĐ-TTg ngày 06 tháng 01 năm 2010 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2025;

Căn cứ Thông tư số 01/2011/TT-BXD ngày 27 tháng 01 năm 2011 của Bộ Xây dựng hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị;

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

Căn cứ Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03 tháng 4 năm 2008 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng (QCXDVN 01:2008/BXD);

Căn cứ Quyết định số 28/2011/QĐ-UBND ngày 19 tháng 5 năm 2011 của Ủy ban nhân dân thành phố 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 tháng 7 năm 2011 của Ủy ban nhân dân thành phố về thẩm định, phê duyệt quy hoạch đô thị trên địa bàn thành phố;

Căn cứ Quyết định số 62/2012/QĐ-UBND ngày 25 tháng 12 năm 2012 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 50/2011/QĐ-UBND ngày 12 tháng 7 năm 2011 của Ủy ban nhân dân thành phố về thẩm định, phê duyệt quy hoạch đô thị trên địa bàn thành phố;

Căn cứ Quyết định số 6707/QĐ-UBND ngày 29 tháng 12 năm 2012 của Ủy ban nhân dân thành phố về duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận 2;

Căn cứ Quyết định số 5335/QĐ-UBND ngày 26 tháng 9 năm 2013 của Ủy ban nhân dân thành phố về duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Thạnh Mỹ Lợi 180,8 ha (khu 174 ha cũ);

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Công văn số 5827/TTr-SQHKT ngày 21 tháng 11 năm 2017 về trình duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở diện tích 4,2777 ha, phường Thạnh Mỹ Lợi, quận 2,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở diện tích 4,2777ha, phường Thạnh Mỹ Lợi, quận 2, với các nội dung chính như sau:

1. Vị trí, quy mô, giới hạn phạm vi và tính chất khu vực quy hoạch:

- Vị trí: phường Thạnh Mỹ Lợi, quận 2.

- Ranh giới khu quy hoạch:

+ Phía Bắc : giáp đường Đồng Văn Cống, lộ giới 60m.

+ Phía Nam : giáp đường Trương Văn Bang, lộ giới 40m.

+ Phía Đông : giáp đường Lâm Quang Ky, lộ giới 25m.

+ Phía Tây : giáp đường Nguyễn Mộng Tuân, lộ giới 12m.

- Diện tích khu đất: 42.777 m^2.

- Tính chất khu vực quy hoạch: khu nhà ở cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ, khu nhà ở thấp tầng (biệt thự, nhà liên kế), khu công viên cây xanh.

2. Đơn vị tổ chức lập đồ án quy hoạch:

Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Thái Bình.

3. Đơn vị tư vấn lập đồ án quy hoạch:

Công ty TNHH Một thành viên Địa ốc An Phú An.

4. Danh mục hồ sơ, bản vẽ đồ án quy hoạch:

- Thuyết minh tổng hợp.

- Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất, tỷ lệ 1/2.000.

- Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan và đánh giá đất xây dựng, tỷ lệ 1/500, bao gồm:

- Các bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường, tỷ lệ 1/500, bao gồm:

+ Bản đồ hiện trạng hệ thống giao thông.

+ Bản đồ hiện trạng cao độ nền và thoát nước mặt.

+ Bản đồ hiện trạng hệ thống cấp điện và chiếu sáng.

+ Bản đồ hiện trạng hệ thống cấp nước.

+ Bản đồ hiện trạng hệ thống thoát nước thải, xử lý chất thải rắn.

+ Bản đồ hiện trạng hệ thống thông tin liên lạc.

+ Bản đồ hiện trạng môi trường.

- Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, tỷ lệ 1/500.

- Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, tỷ lệ 1/500.

- Bản đồ quy hoạch giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, tỷ lệ 1/500.

- Bản đồ thiết kế đô thị, tỷ lệ 1/500.

- Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật tỷ lệ 1/500, bao gồm:

+ Bản đồ quy hoạch cao độ nền và thoát nước mặt.

+ Bản đồ quy hoạch cấp điện và chiếu sáng.

+ Bản đồ quy hoạch cấp nước.

+ Bản đồ thoát nước thải và xử lý chất rắn.

+ Bản đồ quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc.

+ Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật.

- Bản đồ đánh giá môi trường chiến lược.

5. Quy mô dân số, cơ cấu sử dụng đất, các chỉ tiêu sử dụng đất, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đô thị khu vực quy hoạch:

5.1. Quy mô dân số : tối đa 3.055 người.

- Nhóm nhà ở thấp tầng : tối đa 370 người.

- Nhóm nhà ở cao tầng : tối đa 2.685 người.

5.2. Cơ cấu sử dụng đất toàn khu:

STT	Loại đất	Diện tích (m^2)	Tỷ lệ (%)
1	Đất nhóm nhà ở thấp tầng	24.494,5	57,26
	Đất ở thấp tầng	17.308,1	
	Đất công viên cây xanh sử dụng công cộng	1.536,7	
	Đất giao thông	5.649,7	
2	Đất nhóm nhà ở cao tầng	18.282,5	42,74
	Đất xây dựng chung cư	7.300,0	
	Đất công viên, vườn hoa nội bộ chung cư	5.049,36	
	Đất giao thông công cộng, sân bãi nội bộ chung cư	5.933,14	
	Tổng	42.777,0	100,00

5.3. Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đô thị trong khu vực quy hoạch:

STT	Loại chỉ tiêu	Đơn vị	Chỉ tiêu
1	Diện tích đất + Đất nhóm nhà ở thấp tầng + Đất nhóm nhà ở cao tầng	m^2	42.777 24.494,5 18.282,5
2	Dân số: + Khu chung cư cao tầng + Khu nhà ở thấp tầng	người	 2.685 370
3	Tầng cao công trình (theo QCVN 03:2012/BXD): + Nhà ở thấp tầng + Chung cư (kể cả tầng lửng, tầng kỹ thuật trên sân thượng)	tầng	 5 - 6 25
4	Mật độ xây dựng toàn khu (tính trên diện tích 42.777 m^2)	%	42,41
5	Hệ số sử dụng đất (tính trên diện tích 42.777 m^2)	lần	3,53
6	Chỉ tiêu sử dụng đất: + Đất ở: + Đất công viên cây xanh + Đất giao thông	m^2/người	 8,06 2,16 3,79

7	Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật		
	+ Tiêu chuẩn cấp điện	kw/ căn hộ	4 - 7
	+ Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt	lít/người/ngày	180
	+ Tiêu chuẩn thoát nước thải	lít/người/ngày	180
	+ Tiêu chuẩn rác thải và vệ sinh môi trường	kg/người/ngày	1,3

6. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

6.1. Nhóm nhà ở thấp tầng:

Khu nhà ở thấp tầng tổng số 92 lô, được bố trí tại các lô đất có ký hiệu lô đất: A, D, E. Trong đó:

a) Khu biệt thự đơn lập: tổng số 16 căn áp dụng cho các nền số D1- D16.

- Diện tích khuôn viên : 216,4 - 335 (m^2/lô).

- Diện tích xây dựng : 108,2 - 167,5 (m^2/lô).

- Mật độ xây dựng : tối đa 50%;

- Tầng cao : 03 tầng (01 trệt + 02 lầu + mái che cầu thang hoặc mái ngói, không kể tầng hầm, lửng).

- Chiều cao đỉnh mái : ≤16,0m (tính từ cốt lề đường hoàn thiện đến đỉnh mái công trình).

- Khoảng lùi xây dựng công trình:

+ Sân trước : 3m.

+ Sân sau : 2m.

+ Bên hông tối thiểu : 2m.

+ Vạt góc : 5m x 5m, áp dụng cho các lô D1, D6.

b) Khu nhà biệt thự song lập: tổng số 49 căn, áp dụng cho các nền A1-A28; D17-D19; E1-E18.

- Diện tích khuôn viên : 160 - 394 (m^2/lô).

- Diện tích xây dựng : 88 - 216,7 (m^2/lô).

- Mật độ xây dựng : tối đa 55%.

- Tầng cao : 03 tầng (01 trệt + 02 lầu + mái che cầu thang hoặc mái ngói, không kể tầng hầm, lửng).

- Chiều cao đỉnh mái : ≤ 16,05m (tính từ cốt lề đường hoàn thiện đến đỉnh mái công trình);

- Khoảng lùi xây dựng công trình:

+ Sân trước:

* Cách ranh lộ giới đường Lâm Quang Ky : 4m.

* Cách ranh lộ giới các tuyến đường còn lại : 3m.

+ Sân sau : 2m.

+ Bên hông (1 bên) : 2m.

+ Vạt góc: 5m x 5m, áp dụng cho các lô A1, A4, A15, A18, D17, E1, E9, E10, E18.

c) Khu nhà liên kế: tổng số 27 căn, áp dụng cho các nền số D20 - D46.

- Diện tích khuôn viên : 107,2 - 298,4 (m^2/lô).

- Diện tích xây dựng : 74,7 - 151,2 (m^2/lô).

- Mật độ xây dựng : 36,8 - 73,3%.

- Tầng cao : 05 tầng (01 trệt + 04 lầu + mái che cầu thang hoặc mái ngói, không kể tầng hầm, lửng).

- Chiều cao đỉnh mái : ≤ 23,6m (tính từ cốt lề đường hoàn thiện đến đỉnh mái công trình).

- Khoảng lùi xây dựng công trình:

+ Sân trước:

* Cách ranh lộ giới đường Đồng Văn Cống : 4,5m.

* Cách ranh lộ giới đường Nguyễn Mộng Tuân : 3m.

* Cách ranh lộ giới đường Lâm Quang Ky : 4m.

+ Sân sau : 2m.

+ Vạt góc : 5m x 5m, áp dụng cho các lô D20, D46.

6.2. Khu chung cư lô C: gồm khối tháp cao 23 tầng (căn hộ) liên kết nhau bằng khối đế 02 tầng (có chức năng trung tâm thương mại - dịch vụ, văn phòng, đậu xe, khu giữ trẻ, nhà sinh hoạt cộng đồng,...)

- Diện tích khuôn viên chung cư : 18.282,5 m^2.

- Diện tích xây dựng chung cư : 7.300 m^2.

- Diện tích công viên, vườn hoa nội bộ : 5.049,36 m^2.

- Diện tích giao thông : 5.933,14 m^2.

- Dân số: 2.685 người.

- Mật độ xây dựng (tính trên diện tích đất nhóm nhà chung cư): khối đế 40%, khối tháp 27%.

- Tầng cao công trình: tối đa 25 tầng (các tầng theo QCVN 03:2012/BXD).

+ Khối đế (chức năng thương mại-dịch vụ, tiện ích công cộng...): 2 tầng;

+ Khối tháp (chức năng ở): 23 tầng.

- Chiều cao công trình: 98m, tính từ cốt vỉa hè hoàn thiện.

- Hệ số sử dụng đất (tính trên diện tích đất nhóm nhà chung cư): tối đa 6,2 lần; trong đó:

+ Chức năng ở: 5,4 lần.

+ Chức năng thương mại- dịch vụ và các tiện ích công cộng: 0,8 lần.

- Diện tích đậu xe: đảm bảo theo tiêu chuẩn, quy chuẩn thiết kế công trình.

- Khoảng lùi xây dựng công trình:

+ Cách ranh lộ giới đường Trương Văn Bang (đường số 2): 9m.

+ Cách ranh lộ giới đường Lâm Quang Ky (đường G) : 9m.

+ Cách ranh lộ giới đường số 1 : 7m.

+ Cách ranh lộ giới đường Nguyễn Mộng Tuân : 7m.

7. Thiết kế đô thị :

7.1. Nguyên tắc thiết kế đô thị:

- Phù hợp với đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 đã được duyệt về định hướng tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và kế nối hạ tầng kỹ thuật.

- Tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn quy phạm của Nhà nước về quy hoạch xây dựng đô thị, xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, công trình kiến trúc, công trình dịch vụ đô thị, cây xanh,..., nhằm tạo nên một tổng thể kiến trúc hài hòa và thẩm mỹ.

- Khai thác hợp lý cảnh quan thiên nhiên tạo giá trị thẩm mỹ, gắn với tiện nghi, nâng cao hiệu quả sử dụng không gian và bảo vệ môi trường đô thị.

- Hình thức kiến trúc hiện đại, màu sắc công trình, cây xanh hài hòa phù hợp với chức năng sử dụng, tường rào bao quanh công trình hình thức đẹp, thoáng không che chắn tầm nhìn.

7.2. Tổ chức không gian - kiến trúc - cảnh quan đô thị:

a) Bố cục không gian toàn khu:

Không gian khu vực bố trí nhóm nhà ở cao tầng phía Tây Nam và nhóm nhà ở thấp tầng phía Đông Bắc, trong đó:

- Khu C là khu nhà ở cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ, có bố trí công viên cây xanh phục vụ nhu cầu vui chơi, sinh hoạt của người dân sinh sống trong khu vực.

- Khu A, D và E là nhóm nhà ở thấp tầng xen kẻ mảng xanh nhỏ kết hợp công viên cây xanh nhóm nhà ở cao tầng tạo thành công viên cây xanh tập trung cho khu vực.

b) Hình thức kiến trúc chủ đạo:

b.1) Nguyên tắc chung:

- Định hình không gian kiến trúc của khu vực là khu đô thị mới hiện đại, hài hòa và thân thiện.

- Đường nét hình khối công trình kiến trúc theo khuynh hướng hiện đại, đơn giản, tránh sử dụng các chi tiết cầu kỳ, rườm rà.

- Khối tích các công trình: các công trình nhà thấp tầng được xây dựng có khoảng lùi, mật độ xây dựng khoảng 36,8 - 73,3%, các công trình cao tầng xây dựng có khối tích phù hợp, đảm bảo quy định hiện hành và hài hòa khu vực.

- Để đảm bảo tầm nhìn cũng như về độ an toàn lưu thông trên trục đường giao thông khu vực cần bố trí khoảng lùi xây dựng và tại các đầu hồi ngay góc đường công trình được vạt góc theo quy định để đảm bảo tầm nhìn, an toàn giao thông.

- Đối với đường giao thông nội bộ đảm bảo tiếp cận tới tất cả các công trình, lộ giới đường bộ trong nhóm nhà ở thấp tầng tối thiểu 10m và đường nội bộ tiếp giáp lối vào chính của nhóm nhà ở cao tầng tối thiểu 12m.

b.2) Đối với công trình nhà ở thấp tầng:

- Hình thức kiến trúc: loại hình kiến trúc bản địa đặc trưng, loại hình kiến trúc này sẽ góp phần tạo sự đa dạng loại hình kiến trúc, góp phần trong việc tạo bản sắc.

- Màu sắc công trình: không sử dụng màu sắc, vật liệu gây ảnh hưởng tới thị giác và an toàn giao thông như màu sặc sỡ, phản cảm, có độ chói cao.

- Vật liệu xây dựng: ưu tiên sử dụng vật liệu xây dựng địa phương, phù hợp điều kiện khí hậu thổ nhưỡng của khu vực, khí hậu nhiệt đới, chống nắng, chống mưa, chống ẩm tốt và vật liệu thân thiện môi trường.

- Tường rào phải thoáng đẹp và phù hợp cảnh quan.

b.3) Đối với công trình nhà ở cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ:

- Hình thức kiến trúc: loại hình kiến trúc hiện đại, khối đế có thiết kế chiếu sáng tạo điểm nhấn không gian khu vực, thu hút người dân tham gia hoạt động thương mại-dịch vụ.

- Tổ chức công trình có khối đế 2 tầng, khối tháp 23 tầng kết hợp không gian sân, bãi đậu xe và thiết kế lối ra vào, lên xuống hầm hợp lý. Công trình có khoảng lùi lớn so với đường Trương Văn Bang, đường Lâm Quang Ky và có bố trí vịnh tránh xe để đảm bảo lưu thông khu vực.

- Màu sắc công trình: màu sắc nhẹ nhàng, không sử dụng màu sắc, vật liệu gây ảnh hưởng đến thị giác và an toàn giao thông như màu sặc sỡ, có độ chói cao.

- Vật liệu xây dựng: ưu tiên sử dụng vật liệu xây dựng địa phương, phù hợp điều kiện khí hậu thổ nhưỡng của khu vực, khí hậu nhiệt đới, chống nắng, chống mưa, chống ẩm tốt và vật liệu thân thiện với môi trường (ví dụ: sân bãi, vịnh tránh xe sử dụng gạch trồng cỏ để giảm bề mặt bê tông, tăng cường thoát nước mặt).

7.3. Các công trình điểm nhấn:

- Không gian công viên cây xanh nhóm ở cao tầng và công viên cây xanh nhóm ở thấp tầng kết hợp tạo thành không gian cây xanh tập trung, được tổ chức thiết kế sân chơi, mặt nước, đường dạo thông từ nhóm nhà ở cao tầng đến nhóm nhà ở thấp tầng,..., tạo không gian mở sinh hoạt cộng đồng, cải tạo vi khí hậu khu vực và tạo tầm nhìn thoáng cho các công trình xung quanh.

- Bố trí các công trình hạ tầng kỹ thuật cần kết hợp thiết kế tiểu cảnh có giá trị cao về mặt thẩm mỹ, kiến trúc, văn hóa và hài hòa với cảnh quan khu vực xung quanh.

8. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

8.1. Quy hoạch giao thông:

- Các công trình giao thông và công trình phụ trợ giao thông trong khu vực quy hoạch phải được thiết kế đồng bộ bảo đảm thuận lợi cho người và phương tiện tham gia giao thông; có hình thức kiến trúc, màu sắc bảo đảm yêu cầu mỹ quan, dễ nhận biết và thể hiện được đặc thù của đô thị đó, phù hợp với các công trình khác có liên quan trong khu vực quy hoạch.

- Hệ thống được quy hoạch mới dựa trên hệ thống giao thông khu vực đã xây dựng, có tính chất kết nối dự án với các khu vực lân cận. Độ dốc dọc đường ≤ 2,0%, dốc ngang 2%, bảo đảm thoát nước nhanh chóng. Tại các giao lộ, bán kính bó vỉa được thiết kế phù hợp tiêu chuẩn xây dựng.

- Bán kính cong bó vỉa:

+ Rmin = 6m đối với giao thông nội bộ nhóm nhà ở.

+ Rmax = 12m đối với giao thông tiếp giáp trục đường chính, đường ven sông, đường gom của đường cao tốc.

- Vạt góc: 5m x 5m .

- Mạng lưới giao thông:

STT	Tên đường	Giới hạn		Mặt cắt	Lộ giới (mét)	Kích Thước (mét)		
		Từ…	Đến…			Hè trái	Lòng đường	Hè phải
A	Đường chính							
1	Đường Đồng Văn Cống	Đường Lâm Quang Ky	Đường Nguyễn Mộng Tuân	1 - 1	60	7	8(2)11,5 (3) 11,5(2)8	7

2	Đường Trương Văn Bang	Đường Lâm Quang Ky	Đường Nguyễn Mộng Tuân	2 - 2	40	8,5	23	8,5
3	Đường Lâm Quang Ky	Đường Trương Văn Bang	Đường Đồng Văn Cống	3 - 3	25	5	15	5
B	Đường nội bộ							
1	Đường Nguyễn Mộng Tuân	Đường Trương Văn Bang	Đường Đồng Văn Cống	4 - 4	12	3	6	3
2	Đường số 1	Đường Lâm Quang Ky	Đường Nguyễn Mộng Tuân	4 - 4	12	3	6	3
3	Đường số 2	Đường số 4	Đường Lâm Quang Ky	5 - 5	10	2	6	2
4	Đường số 3	Đường số 4	Đường số 2	5 - 5	10	2	6	2
5	Đường số 4	Đường Lâm Quang Ky	Đường Nguyễn Mộng Tuân	4 - 4	12	3	6	3

- Việc thể hiện tọa độ mốc thiết kế để tạo điều kiện thuận lợi cho việc công bố quy hoạch và cắm mốc giới xây dựng ngoài thực địa nhằm phục vụ quản lý quy hoạch xây dựng theo quy định, Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Thái Bình và đơn vị tư vấn chịu trách nhiệm về tính chính xác các số liệu trong đồ án này.

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

a) Quy hoạch cao độ nền:

- Khu vực dự án có địa hình tự nhiên tương đối bằng phẳng, cơ bản đã được san lấp gần đến cao độ xây dựng theo quy hoạch.

- Giải pháp về quy hoạch cao độ: Với địa hình tương đối bằng phẳng, do vậy chỉ tổ chức san nền cục bộ những khu vực trũng, thấp nhằm tạo mặt bằng xây dựng hoàn chỉnh.

- Cao độ đường giao thông khống chế cho khu vực xây dựng công trình là H ≥ 2,0m (hệ VN2000), tính đến phần thấp nhất ở mép đường.

- Hướng đổ dốc: định hướng đường phân lưu vực ở giữa khu đất dự án và thu gom nước mặt về các tuyến đường xung quanh dự án nhằm đảm bảo thu gom nước mặt được triệt để.

b) Quy hoạch thoát nước mặt:

- Giải pháp thoát nước: sử dụng mạng lưới thoát riêng cho nước thải và nước mặt.

- Xây dựng mới các tuyến cống dọc có đường kính tối thiểu 600mm để thu gom toàn bộ lượng nước mặt của dự án và kết hợp với các tuyến cống hiện hữu

trên đường Lâm Quang Ky, đường Nguyễn Mộng Tuân và đường Trương Văn Bang tạo thành mạng lưới thoát nước hoàn chỉnh.

- Xây dựng mới các các tuyến cống ngang đường có đường kính tối thiểu 400mm nhằm thu nước triệt để trên bề mặt.

- Nguồn thoát: toàn bộ lượng nước mặt được thu gom vào tuyến cống Φ1500mm trên đường Lâm Quang Ky và thoát ra cửa xả sông Sài Gòn.

- Cống thoát nước mặt xây mới sử dụng cống bê tông cốt thép đặt ngầm, độ dốc cống đảm bảo khả năng tự làm sạch i≥1/D.

*** Lưu ý:**

- Đối với các nội dung thể hiện chi tiết cụ thể của hệ thống thoát nước trong phạm vi ranh dự án cần được nghiên cứu kỹ trong giai đoạn lập thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật thi công của dự án và trình các cấp có thẩm quyền thẩm định và phê duyệt theo quy định.

- Đơn vị tư vấn thiết kế và chủ đầu tư dự án chịu tránh nhiệm về tính chính xác các số liệu khảo sát và việc đề xuất các kích thước đường kính cống xây dựng mới nhằm đảm bảo thu gom nước mặt được triệt để (tránh ngập úng cục bộ) và sự phù hợp với nội dung tính toán thủy lực.

- Cao độ xây dựng hoàn thiện của dự án tại các khu vực giáp ranh (ngoài hàng rào) cần phải đảm bảo sự đồng bộ về cao độ với các khu vực xung quanh và kết nối hạ tầng kỹ thuật thuận lợi.

8.3. Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn điện: được cấp từ trạm 110/15-22KV Cát Lái, An Khánh hiện hữu.

- Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt: 4 - 6 KW/ Căn hộ.

- Xây dựng mới trạm biến áp 15-22/0,4KV, kiểu trạm phòng, công suất đơn vị ≥ 560KVA.

- Mạng lưới cấp điện:

+ Xây dựng mới mạng trung hạ thế đi dọc các trục đường, sử dụng cáp đồng bọc cách điện, định hướng xây dựng ngầm.

+ Hệ thống chiếu sáng các trục đường: Nguyễn Mộng Tuân, số 1, số 2, số 3, …, dùng đèn cao áp sodium, có chóa và cần đèn đặt trên trụ thép tráng kẽm.

8.4. Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn cấp nước: sử dụng nguồn cấp nước máy Thành phố dựa vào tuyến ống cấp nước hiện trạng Ø150 đường Lâm Quang Ky, đường Nguyễn Mộng Tuân trong khu quy hoạch từ nhà máy nước Thủ Đức.

- Tiêu chuẩn cấp nước:

+ Sinh hoạt (người dân khu dân cư): 180 (lít/người/ngày).

+ Khu dịch vụ văn phòng, tòa nhà: 3 (lít/m^2.sàn).

- Tổng nhu cầu dùng nước: 819 - 983 (m^3/ngày).

- Tiêu chuẩn cấp nước chữa cháy: 15 lít/s/đám cháy, số đám cháy xảy ra đồng thời 01 đám cháy (theo TCVN 2622-1995). Dựa vào hệ thống cấp nước chính của khu quy hoạch mạng dịch vụ bố trí (04) trụ chữa cháy khoảng cách giữa các trụ chữa cháy ≤150m.

- Mạng lưới cấp nước: từ (02) tuyến cấp nước hiện trạng Ø150 đường Lâm Quang Ky, đường Nguyễn Mộng Tuân xây dựng các tuyến ống có đường kính Ø100 - Ø150 trên trục chính khu quy hoạch tạo thành mạch vòng, mạch nhánh đảm bảo cung cấp nước cho các đối tượng dùng nước trong khu quy hoạch.

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

a) Thoát nước thải:

- Giải pháp thoát nước thải:

+ Giai đoạn đầu: xây dựng hệ thống cống thoát nước thải riêng và trạm xử lý nước thải cục bộ thu gom và xử lý nước thải. Nước thải từ khu vệ sinh phải được xử lý bằng bể tự hoại xây dựng đúng quy cách trước khi xả vào cống thoát nước thải. Nước thải sau xử lý phải đạt QCVN 14:2008/BTNMT trước khi đấu nối vào tuyến cống nước mưa.

+ Giai đoạn dài hạn: nước thải được đưa về trạm xử lý nước thải khu vực theo quy hoạch 1/2000 đã được duyệt.

- Tiêu chuẩn thoát nước:

+ Sinh hoạt (người dân khu dân cư): 180 (lít/người/ngày).

+ Khu dịch vụ văn phòng, tòa nhà: 3 (lít/m^2.sàn).

- Tổng lượng nước thải: 685 - 822 (m^3/ngày).

- Công suất của trạm xử lý: Q = 850 m^3/ngày.

- Mạng lưới thoát nước: nước thải được thu gom trên các trục đường chính có đường kính Ø300 và được đưa về trạm xử lý nước thải cục bộ có công suất Q = 850 m^3/ngày.đêm, diện tích xây dựng S = 500 m^2/ngày.đêm, được xây dựng ngầm trong khu chung cư.

- Độ sâu đặt cống tối thiểu là 0,7m tính từ mặt đất đến đỉnh cống.

b) Xử lý chất thải rắn:

- Tiêu chuẩn chất thải rắn: 1,3 (kg/người/ngày).

- Tổng lượng chất thải rắn: 4,26 (tấn/ngày).

- Phương án thu gom và xử lý chất thải rắn: chất thải rắn được thu gom và đưa đến trạm ép rác kín, sau đó vận chuyển về khu liên hợp xử lý chất thải rắn thành phố.

8.6. Quy hoạch thông tin liên lạc:

- Chỉ tiêu Thông tin liên lạc: 1 - 1,2 máy/căn hộ.

- Định hướng đấu nối từ Đài điện thoại hiện hữu (Trạm điện thoại Cát Lái) xây dựng tuyến cáp đi dọc các trục đường giao thông (Nguyễn Mộng Tuân, Lâm Quang Ky) đến tủ cáp của khu quy hoạch.

- Mạng lưới thông tin liên lạc được ngầm hóa đảm bảo mỹ quan khu quy hoạch và đáp ứng nhu cầu thông tin thông suốt trong khu quy hoạch.

- Hệ thống các tủ cáp xây dựng mới được lắp đặt tại các vị trí thuận tiện, đảm bảo mỹ quan và dễ dàng trong công tác vận hành, sửa chữa.

8.7. Đánh giá môi trường chiến lược:

- Quy hoạch tạo không gian mở gồm công viên cây xanh tại trung tâm khu quy hoạch và bố trí cây xanh ven đường nhằm tạo cảnh quan, thông thoáng cho khu vực dân cư. Thiết kế công trình hài hòa với thiên nhiên, khuyến khích sử dụng các vật liệu xanh thân thiện môi trường.

- Lựa chọn nguồn nước máy của Thành phố làm nguồn nước cấp cho khu vực, đảm bảo 100% dân cư sử dụng nước sạch.

- Hệ thống thu và xử lý nước thải: trạm xử lý nước thải cục bộ nước thải sau khi xử lý phải đạt QCVN 14:2008/BTNMT mới được xả ra môi trường tự nhiên. Giai đoạn dài hạn nước thải đưa về trạm xử lý nước thải tập trung của Thành phố cách khu quy hoạch 2 km về phía Nam.

- Xây dựng hệ thống thu gom và vận chuyển đến khu xử lý chất thải rắn của Thành phố kết hợp với việc vận động và hướng dẫn phân loại rác tại nguồn.

8.8. Bản đồ tổng hợp đường dây đường ống:

- Việc bố trí, sắp xếp đường dây, đường ống kỹ thuật có thể thay đổi trong các bước triển khai thiết kế tiếp theo (thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật thi công của dự án) đảm bảo yêu cầu kỹ thuật theo quy định.

- Về thể hiện bản đồ, cần tuân thủ theo Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng.

9. Các điểm lưu ý khác:

- Chủ đầu tư chịu trách nhiệm về pháp lý ranh đất và hiện trạng sử dụng đất của đồ án này.

- Đơn vị tư vấn lập đồ án quy hoạch này chịu trách nhiệm về tính chính xác trong việc định vị hệ thống giao thông đã được thể hiện trong các bản vẽ của đồ án, đảm bảo kết nối với hệ thống giao thông các dự án đầu tư xây dựng kế cận, đúng theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu) tại khu vực. Trong quá trình tổ chức định vị, xác định cột mốc tại hiện trường khu đất, nếu hệ thống giao thông có sai lệch vị trí điểm nối kết với các dự án đầu tư

xây dựng kế cận hoặc sai lệch hướng tuyến theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu), chủ đầu tư cần báo cáo Ủy ban nhân dân quận 2 phối hợp với Sở Giao thông vận tải, Sở Quy hoạch - Kiến trúc để có giải pháp xử lý, điều chỉnh đồ án cho phù hợp trước khi triển khai thi công hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

- Về chiều cao xây dựng công trình, chủ đầu tư cần thực hiện theo Nghị định số 32/2016/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2016 của Chính phủ về quản lý độ cao chướng ngại vật hàng không và trận địa quản lý, bảo vệ vùng trời tại Việt Nam.

- Về nhà ở xã hội: thực hiện Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

- Về kiến trúc - cảnh quan: công trình thiết kế cần hài hòa với không gian, kiến trúc cảnh quan xung quanh và đảm bảo kết nối về hạ tầng kỹ thuật với các khu đất lân cận.

- Về phòng cháy chữa cháy và môi trường: cần đảm bảo thực hiện theo quy định về phòng cháy chữa cháy của Cảnh sát Phòng cháy và Chữa cháy và về quản lý môi trường của Sở Tài nguyên và Môi trường.

- Diện tích chỗ để xe tại tầng hầm cần phù hợp Tiêu chuẩn thiết kế và Quy chuẩn xây dựng của Việt Nam, các lối vào đối với các công trình (chung cư, khu thương mại dịch vụ, trường học,...) cần có ý kiến thỏa thuận đấu nối giao thông của Sở Giao thông vận tải.

- Trường hợp ranh giới và quy mô diện tích đất được giao có thay đổi so với diện tích của đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được thẩm định phê duyệt, chủ đầu tư cần lập hồ sơ điều chỉnh quy hoạch chi tiết để cơ quan thẩm quyền xem xét thẩm định, phê duyệt lại theo quy định.

- Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày đồ án này được phê duyệt, Chủ đầu tư có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân quận 2 tổ chức công bố công khai đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 này theo quy định.

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

- Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Ủy ban nhân dân quận 2, Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Thái Bình và đơn vị tư vấn khảo sát, lập bản đồ hiện trạng chịu trách nhiệm về tính chính xác của các số liệu đánh giá hiện trạng trong hồ sơ, bản vẽ đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 này.

- Giao Sở Tài chính hướng dẫn Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Thái Bình thực hiện các thủ tục về nghĩa vụ tài chính bổ sung theo quy định.

- Giao Sở Quy hoạch - Kiến trúc thẩm định và phê duyệt Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 theo quy định.

Điều 3. Quyết định này đính kèm thuyết minh tổng hợp và các bản vẽ quy hoạch được nêu tại khoản 4, Điều 1 Quyết định này.

Điều 4. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố; Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Giám đốc Sở Giao thông Vận tải, Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư, Giám đốc Sở Tài chính, Giám đốc Sở Thông tin và Truyền thông, Giám đốc Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Viện trưởng Viện Nghiên cứu phát triển thành phố, thủ trưởng các sở - ban – ngành, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận 2, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Thạnh Mỹ Lợi, Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Thái Bình và các đơn vị, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như Điều 4;
- TTUB: CT, PCT/ĐT, KT;
- VPUB: CVP, PVP/ĐT;
- Phòng Đô thị;
- Lưu: VT, (ĐT-N) XP.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Trần Vĩnh Tuyến