

QUYẾT ĐỊNH

**Về duyệt đồ án quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500)
Khu phức hợp cao ốc văn phòng, thương mại - dịch vụ và nhà ở
tại phường Hiệp Phú, quận 9**

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 5758/QĐ-UBND ngày 12 tháng 11 năm 2012 của Ủy ban nhân dân thành phố về duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận 9;

Căn cứ Quyết định số 3468/QĐ-UBND ngày 29 tháng 6 năm 2013 của Ủy ban nhân dân thành phố về duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 chỉnh trang khu dân cư khu phố 1, 2, 3, 4, 5, 6, phường Hiệp Phú, quận 9;

Căn cứ Quyết định số 348/QĐ-UBND ngày 23 tháng 01 năm 2017 của Ủy ban nhân dân thành phố về duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 chỉnh trang khu dân cư khu phố 1, 2, 3, 4, 5, 6, phường Hiệp Phú, quận 9;

Căn cứ Quyết định số 3462/QĐ-UBND ngày 03 tháng 7 năm 2017 của Ủy ban nhân dân thành phố về duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu phức hợp cao ốc văn phòng, thương mại - dịch vụ và nhà ở tại phường Hiệp Phú, quận 9;

Căn cứ Công văn số 3580/UBND-ĐT ngày 08 tháng 7 năm 2016 của Ủy ban nhân dân thành phố về công nhận Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cấp thoát nước làm chủ đầu tư dự án Khu phức hợp cao ốc văn phòng, thương mại - dịch vụ và nhà ở tại phường Hiệp Phú, quận 9;

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Công văn số 5702/TTr-SQHKT ngày 14 tháng 11 năm 2017 về trình duyệt đồ án quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) khu phức hợp cao ốc văn phòng, thương mại - dịch vụ và nhà ở tại phường Hiệp Phú, quận 9,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt đồ án quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) khu phức hợp cao ốc văn phòng, thương mại - dịch vụ và nhà ở tại phường Hiệp Phú, quận 9, với các nội dung chính như sau:

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

- Vị trí và ranh giới khu vực quy hoạch:

+ Phía Đông Bắc : giáp khu dân cư hiện hữu và Công ty Cổ phần Bưu điện Thành phố.

+ Phía Đông Nam : giáp đất trống.

+ Phía Tây Bắc : giáp Xa lộ Hà Nội, Công ty Cổ phần Bưu điện Thành phố và đất trống.

+ Phía Tây Nam : giáp Phân viện nghiên cứu mỏ và luyện kim, Nhà máy cơ khí hóa chất và dân cư hiện hữu.

- Diện tích khu đất quy hoạch: 42.222,2 m²

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

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cấp thoát nước.

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

Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng TST.

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

Thuyết minh tổng hợp;

Thành phần bản vẽ bao gồm:

- Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất, tỷ lệ 1/2000;
- Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan và đánh giá đất xây dựng, tỷ lệ 1/500;
- 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 thải 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. Dự báo quy mô dân số, các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đô thị khu vực quy hoạch:

5.1. Dự báo quy mô dân số: 2.347 người.

5.2. Cơ cấu sử dụng đất và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc khu vực điều chỉnh quy hoạch:

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
A	Đất nhóm nhà ở	26.862,4	63,62
1	Đất nhóm nhà ở chung cư cao tầng	13.325,9	31,56

2	Đất nhóm nhà ở thấp tầng	13.536,5	32,06
B	Đất ngoài nhóm nhà ở	15.359,8	36,38
1	Đất cây xanh cấp đơn vị ở	5.220,7	
2	Đất giao thông cấp phân khu vực	10.139,1	
	Tổng cộng	42.222,2	100

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 tính	Chỉ tiêu	
A	Chỉ tiêu sử dụng đất toàn khu	m ² /người	17,99	
B	Chỉ tiêu sử dụng đất các nhóm nhà ở	m ² /người	11,45	
1	Đất nhóm ở chung cư cao tầng	m ² /người	6,92	
	- Đất cây xanh nhóm ở chung cư	m ² /người	1,38	
2	Đất nhóm ở thấp tầng	m ² /người	32,23	
	- Đất cây xanh nhóm ở	m ² /người	1,03	
C	Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật đô thị			
	Tiêu chuẩn cấp nước	lít/người/ngày	180	
	Tiêu chuẩn thoát nước	lít/người/ngày	180	
	Tiêu chuẩn cấp điện	Kwh/người/năm	2.000	
	Tiêu chuẩn rác thải, chất thải	kg/người/ngày	1,3	
D	Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị			
	Mật độ xây dựng	%	28,46	
	Hệ số sử dụng đất	lần	2,85	
	Tầng cao xây dựng (theo QCVN 03:2012/BXD)	Tối đa	tầng	20
		Tối thiểu	tầng	01

6. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

6.1. Nhóm nhà ở cao tầng:

Nhà ở chung cư cao tầng A: bố trí tại khu đất có ký hiệu A.

Diện tích khu đất: 7.191,9 m² với cơ cấu sử dụng đất như sau:

- + Đất xây dựng chung cư: 2.877 m², chiếm tỷ lệ 40% diện tích khu đất.
- + Đất cây xanh nhóm ở: 1.424,9 m², chiếm tỷ lệ 20% diện tích khu đất.
- + Đất giao thông: 2.890 m², chiếm 40% diện tích khu đất.

Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc:

- Quy mô dân số: 1.056 người.
- Chỉ tiêu sử dụng đất nhóm nhà ở chung cư: 6,81 m²/người.
- Mật độ xây dựng:

- + Khối đế : 40%.
 - + Khối tháp : 37,14%.
 - Hệ số sử dụng đất: 7,2 lần, trong đó:
 - + Chức năng ở: 6,24 lần.
 - + Chức năng dịch vụ công cộng: 0,96 lần.
 - Tầng cao: 20 tầng (theo QCVN 03:2012/BXD), trong đó:
 - + Khối đế : 3 tầng.
 - + Khối tháp : 17 tầng.
 - Chiều cao xây dựng công trình: tối đa 77,5m (tính từ cốt lề đường hoàn thiện đến đỉnh mái công trình).
 - Khoảng lùi công trình:
 - + So với ranh lô giới đường B : 7,5m.
 - + So với ranh lô giới Xa lộ Hà Nội : 18,1m.
 - + So với ranh lô giới đường 13m : 15,6m - 16,1m.
 - + So với các ranh đất còn lại : 4,2m - 7,9m.
- Nhà ở chung cư cao tầng B:** bố trí tại khu đất có ký hiệu B.
- Diện tích khu đất: 6.134 m² với cơ cấu sử dụng đất như sau:
- Đất xây dựng chung cư: 2.453,6 m², chiếm tỷ lệ 40% diện tích khu đất
 - Đất cây xanh nhóm ở: 1.226,1 m², chiếm tỷ lệ 20% diện tích khu đất.
 - Đất giao thông: 2.454,3 m², chiếm 40% diện tích khu đất.
- Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc:
- Quy mô dân số: 871 người.
 - Chỉ tiêu sử dụng đất nhóm nhà ở chung cư: 7,04 m²/người.
 - Mật độ xây dựng:
 - + Khối đế : 40%.
 - + Khối tháp : 39,3%.
 - Hệ số sử dụng đất: 6,73 lần, trong đó:
 - + Chức năng ở: 6,3 lần.
 - + Chức năng dịch vụ công cộng: 0,43 lần.
 - Tầng cao: 18 tầng (theo QCVN 03:2012/BXD), trong đó:
 - + Khối đế : 01 tầng.
 - + Khối tháp : 17 tầng.
 - Chiều cao xây dựng công trình: tối đa 67,8m (tính từ cốt lề đường hoàn thiện đến đỉnh mái công trình).

- Khoảng lùi công trình: $\geq 3m$ so với ranh lô gác và ranh vật gác.
+ So với ranh đất hòn ng Tay Nam lô đất chung cù: $8,2m - 19,3m$.
+ So với các ranh đất hòn ng Đồng Bắc lô đất chung cù: $9,8m - 12m$.

6.2. Nhà ở thấp tầng:

- + So với ranh duy hoách lô gác lô gác lô gác: $8,8m$.
- + So với ranh duy hoách lô gác lô gác lô gác: $6,2m - 6,7m$.
- Khoảng lùi công trình:

Nhà ở liền kề có sân vườn: bô tri tài các khu đất kỹ hieu C, D, E.
Dieln tích đất nhom nha o lieu ke co san vuon: $13.536,5 m^2$ voi co cau su duong dat nhu sau:

- Dieln tích đất nhom nha o lieu ke co san vuon: $10.251 m^2$, chiem ty le $75,73\%$ dieln tich dat nhom nha o.

- Dieln tich dat nhom nha o: $430,7 m^2$, chiem ty le $3,18\%$ dieln tich dat nhom nha o.

- Dat giao thonng: $2.854,8 m^2$, chiem 21,09% dieln tich dat nhom nha o.

Cac chi tieu duy hoach kien truc:

- Quy mo dan so: 420 nguoi.

- Chi tieu su duong dat nhom nha o lieu ke co san vuon: $32,2 m^2/nghoil$.

- Tông soi can: 100 can.

- Dieln tich dat nhom can: $91 - 173,63 m^2/can$

- Mat do xay duong moi can: $40,97\% - 72,53\%$.

- Tang cao xay duong: 04 tang (bao gom cac tang theo QCVN : $\leq 17,15 m$ (tinh tu cot le duong hoan thieng).

- Chi tieu cao xay duong: $\leq 17,15 m$ (tinh tu cot le duong hoan thieng den dinh mai cong trinh).

- He so su duong dat nhom nha o: $\leq 2,0$ lan.

- Khoang luu xay duong cong trinh: $\geq 3m$.

- San truoc: $\geq 2 m$.

+ San sau: $\geq 2 m$.

+ San 01 ben: $\geq 2m$ (doi voi cac lo dat co ky hieu C4, C5, C30, C31, E4, E5, E30, E31).

+ Các can goc lùi $\geq 3m$ so với ranh lô gác và ranh vật gác.

7.1. Nguyên tắc thiết kế:

- Tuân thủ các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn thiết kế của Nhà nước về quy hoạch xây dựng đất thi, xây dựng kè theo kinh nghiệm, công trình
được áp dụng để thi, xây dựng kè theo kinh nghiệm, công trình

- Cần tuân thủ số 06/2013/TT-BXD ngày 13 tháng 5 năm 2013 của Bộ Xây
điển vụ thi, xây dựng kè

để duy trì chất lượng.

- Tạo môi trường sống và sinh hoạt thân thiện với môi trường, đảm bảo sức khỏe, an toàn, mang lại lợi ích công cộng với mục tiêu đô thị hướng đến bền vững.
- 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 hài hòa phù hợp với chức năng sử dụng, tường rào bao quanh công trình có hình thức đẹp, thoáng không che chắn tầm nhìn.

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

7.2.1. Về không gian đô thị:

Tổ chức không gian với hình thức điểm: trong khu quy hoạch đa phần các công trình tập trung là khu chung cư cao tầng và nhà ở liền kề có sân vườn làm điểm nhấn cảnh quan cho khu vực; các khối tháp công trình có giải pháp về hình khối tạo sự hài hòa về hình thức kiến trúc và phù hợp với cảnh quan tại khu vực.

7.2.2. Về kiến trúc đô thị:

a) Tổ chức hình khối kiến trúc:

- Hình ảnh kiến trúc của khu vực là khu chung cư cao tầng hiện đại, hài hòa và thân thiện kết hợp khu nhà ở liền kề có sân vườn và công viên tập trung.
- 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.
- Phát triển công trình hỗn hợp: đưa chức năng công trình thương mại dịch vụ vào phần đế khối chung cư cao tầng để dành đất phát triển cây xanh, tạo khoảng trống cho sinh hoạt cộng đồng.

b) Tổ chức hình thái kiến trúc chủ đạo:

- Hình thức kiến trúc: loại hình kiến trúc vừa có nét đặc trưng, vừa có nét hiện đại, không cầu kỳ, phức tạp.
- Màu sắc công trình không quá tương phản, không được sử dụng màu sắc, vật liệu gây ảnh hưởng tới thị giác, sức khoẻ con người và an toàn giao thông như màu sắc sặc sỡ, phản cảm, có độ chói cao.
- Vật liệu xây dựng: các vật liệu hiện đại, có mức độ tiêu hao năng lượng thấp, thân thiện với môi trường.

7.2.3. Về tổ chức cảnh quan đô thị:

a) Tổ chức mảng xanh đô thị:

- Khu công viên cây xanh là khu không gian mở góp phần cải thiện môi trường, là khu sinh hoạt cộng đồng, hoạt động vui chơi, thể dục thể thao cho toàn thể cư dân và tạo mỹ quan đô thị. Hạn chế tối đa mật độ xây dựng trong khu vực này (5%).
- Không gian xanh dọc các tuyến giao thông: tổ chức trồng những loại cây xanh tạo bóng râm mát, cây xanh có tán rộng, có thể cản bụi và tiếng ồn, góp phần cải tạo vi khí hậu và cảnh quan chung.

- Hạn chế tối đa cây xanh trồng trong khu vực làm ảnh hưởng tới an toàn giao thông, làm hư hại móng nhà và các công trình ngầm, gây nguy hiểm, cây dễ gãy đổ, cây có rễ ngang dễ hư hại đường, cây có tiết ra chất độc hại hoặc hấp dẫn côn trùng, làm ảnh hưởng tới vệ sinh môi trường.

b) Tốchứckhônggianvỉahèvàbôtrítiệnichcôngcộngđôthị:

- Các hình thức thiết kế vỉa hè (bao gồm cả cách trồng cây xanh, vị trí và hình thức của mảng xanh cách ly giữa đường đi bộ và đường xe cơ giới, và bề rộng đường đi bộ). Vỉa hè dọc theo trục giao thông chính cần có tỷ lệ diện tích cây xanh cao, bề rộng đường đi bộ nhỏ lại để nhấn mạnh hình ảnh thiên nhiên. Vỉa hè dọc theo các tuyến đường nội bộ sẽ có chiều dài trồng cây ngắn hơn để làm đường vào các công trình, tỷ lệ cây xanh nhỏ hơn và đường đi bộ rộng hơn. Vỉa hè dọc theo trục đường chính sẽ có tỷ lệ lát gạch hoặc bê tông hóa cao, cây trồng theo từng ô biệt lập và trồng thưa hơn để nhấn mạnh hình ảnh một khu quy hoạch hiện đại.

- “Vỉa hè xanh”: để tăng tính thẩm mỹ cho cảnh quan đường phố, tách biệt giao thông cơ giới với phần hè đường dành cho người đi bộ và tăng khả năng thẩm nước tự nhiên, trên hè đường khu vực quy hoạch được bố trí dài cây xanh tạo cảnh quan.

8. Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị:

8.1. Quy hoạch giao thông đô thị:

- Giao thông đường bộ:

STT	Tên đường	Giới hạn		Lộ giới (mét)	Bề rộng đường (mét)			Khoảng lùi (mét)		Ký hiệu mặt cắt
		Từ...	Đến...		Hè trái	Mặt đường	Hè phải	Hè trái	Hè phải	
1	Đường B	Đường song hành Xa lộ Hà Nội	Đường C	16	4	8	4	-	≥ 6	A-A
2	Đường quy hoạch 1/2000 (lộ giới 13m)	Đường B	Ranh đất hướng Đông Bắc	13	3	6	3	≥ 6	3	B-B
3	Đường quy hoạch 1/2000 (lộ giới 20m)	Ranh đất hướng Tây Bắc	Ranh đất hướng Đông Nam	20	4,5	11	4,5	3	-	D-D
4	Đường C	Đường B	Đường quy hoạch 1/2000 (lộ giới 20m)	16	4	8	4	-	3	C-C
5	Đường số 77	Ranh đất hướng Tây Nam	Đường quy hoạch 1/2000 (lộ giới 20m)	13	3	7	3	3-6	-	F-F
6	Đường NB01	Đường NB02	Đường NB03	12	3	6	3	3-6	3	G-G

7	Đường NB02	Đường NB01	Đường quy hoạch 1/2000 (lộ giới 20m)	12	3	6	3	3	3	E-E
8	Đường NB03	Đường NB01	Đường quy hoạch 1/2000 (lộ giới 20m)	12	3	6	3	3	3	E-E

- 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, Công ty Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cấp thoát nước 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 đô thị:

a) Quy hoạch cao độ nền:

- Cao độ xây dựng toàn khu vực Hxd $\geq 29,97$ m.
- Hướng đỗ dốc: từ Nam ra Bắc, để thoát nước ra xa lô Hà Nội.
- Độ dốc thiết kế:
 - + Khu ở: 0,4%.
 - + Khu công viên cây xanh: 0,3%.

b) Quy hoạch thoát nước mặt:

- Xây dựng mạng lưới thoát nước riêng, nước mưa, khu quy hoạch được phân thành 5 lưu vực nhỏ, nước mưa được tập trung ra cống D600 trên đường số 1, thu gom thoát về cống hiện hữu D1500 trên đường xa lô Hà Nội.
- Sử dụng hệ thống cống ngầm bê tông cốt thép để tổ chức thoát nước, nối cống theo nguyên tắc ngang đinh, độ sâu chôn cống tối thiểu 0,70m. Độ dốc cống tối thiểu được lấy đảm bảo khả năng tự làm sạch cống $i=1/D$.

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

- Nguồn điện: Được cấp từ trạm 110/15-22KV Thủ Đức.
- Chỉ tiêu cấp điện thương mại - dịch vụ: $30W/m^2$.
- Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt: 3 - 10 KW/ căn hộ
- Xây dựng mới trạm biến áp 15-22/0,4KV, kiểu trạm phòng, công suất đơn vị ≥ 1500 KVA.
- 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 số 1, 2, 3, 4,77, NB01, NB02, NB03,..., dùng đèn cao áp sodium, có chóp và cần đèn đặt trên trụ thép tráng kẽm.

8.4 Quy hoạch cấp nước đô thị:

- Nguồn cấp nước: Sử dụng nguồn cấp nước máy thành phố dựa vào tuyến ống cấp nước hiện trạng Ø150 trên đường Xa lộ Hà Nội từ nhà máy nước Thủ Đức.

- Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt: 180 lít/người.ngày.

- Tổng nhu cầu dùng nước: 659 - 670 (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 bô trí (15) trụ chữa cháy khoảng cách giữa các trụ chữa cháy $\leq 150m$.

- Mạng lưới cấp nước: từ tuyến ống cấp nước Ø150 trên đường Xa lộ Hà Nội, xây dựng mới tuyến ống Ø100 - Ø150 trên các trục đường chính quy hoạch tạo thành mạch vòng, mạch nhánh cung cấp nước đến từng khu vực sử dụng.

8.5. Quy hoạch thoát nước thải và rác thải:

a) Thoát nước thải:

- Giải pháp thoát nước thải: xây dựng hệ thống cống thoát nước thải riêng và (02) trạm xử lý nước thải cục bộ để 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 thoát ra cống thoát nước mưa.

- Tiêu chuẩn thoát nước: 180 (lít/người.ngày).

- Tổng lưu lượng nước thải: 583 m^3 /ngày.

- Mạng lưới thoát nước: hệ thống thoát nước thải trong khu vực có đường kính Ø300 đi trên các trục đường chính về trạm xử lý phía Đông Bắc khu quy hoạch. Nước thải được đưa về (02) trạm xử lý nước thải cục bộ có công suất $Q_1 = 270 m^3/ngày.đêm$; $Q_2 = 315 m^3/ngày.đêm$, được xây dựng kín không mùi. 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: 3,05 tấn/ngày.

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

8.6. Quy hoạch mạng lưới thông tin liên lạc:

- Chỉ tiêu điện thoại cố định: 1 - 1,5 máy/ căn hộ.

- Định hướng đấu nối từ Đài điện thoại hiện hữu (Trạm điện thoại Tăng Nhơn Phú) xây dựng tuyến cáp đi dọc các trục đường giao thông (đường số 1, NB01) 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 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 lồng ghép mảng xanh và mặt nước giữa khối chung cư cao tầng và nhà ở.

- Kiểm soát ô nhiễm nước thải: toàn bộ nước thải được thu gom và đưa về 02 trạm xử lý nước thải cục bộ thuộc khu quy hoạch, xử lý đạt QCVN 14:2008/BTNMT trước khi xả ra hệ thống thoát nước chung.

- Giảm thiểu ô nhiễm từ chất thải rắn: phòng ngừa và giảm thiểu phát sinh chất thải rắn, thực hiện phân loại chất thải rắn tại nguồn và tăng cường tái sử dụng, tái chế chất thải rắn.

- Đề xuất các dự án đánh giá tác động môi trường gồm chung cư cao tầng A và B.

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.

9. Các điểm lưu ý khác:

- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cấp thoát nước chịu trách nhiệm về tính chính xác ranh đất lập điều chỉnh quy hoạch và đánh giá hiện trạng khu đất, trong trường hợp ranh đất lập quy hoạch có chồng lấn với ranh đất các dự án kế cận, đề nghị Công ty liên hệ Ủy ban nhân dân quận 9 và Sở Quy hoạch - Kiến trúc để lập điều chỉnh quy hoạch theo quy định.

- 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 quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, đảm bảo kết nối với hệ thống giao thông các dự án đầu tư xây dựng kế cận. 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 tỷ lệ 1/500, chủ đầu tư cần báo cáo Ủy ban nhân dân quận 9 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.

- Trong quá trình triển khai dự án, Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cấp thoát nước có trách nhiệm phối hợp với cơ quan có thẩm quyền để đầu tư xây dựng các tuyến đường kết nối với giao thông khu vực, đảm bảo kết nối đồng bộ phục vụ nhu cầu lưu thông cho cư dân trong khu vực dự án.

- Chủ đầu tư khi triển khai dự án phải tuân thủ theo 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.

- Khi lập thiết kế cơ sở và dự án đầu tư xây dựng công trình phải đảm bảo đủ diện tích để xe theo quy định của QCXDVN 01:2008/BXD và Thông tư số 14/2008/TT-BXD ngày 02 tháng 6 năm 2008 của Bộ Xây dựng.

Điều 2. Trách nhiệm của các đơn vị có liên quan

- Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Ủy ban nhân dân quận 9, Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cấp thoát nước 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 khu phức hợp cao ốc văn phòng, thương mại - dịch vụ và nhà ở tại phường Hiệp Phú, quận 9.

- Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu phức hợp cao ốc văn phòng, thương mại - dịch vụ và nhà ở tại phường Hiệp Phú, quận 9 được phê duyệt, cơ quan có trách nhiệm công bố công khai quy hoạch đô thị cần phải công bố công khai nội dung đồ án quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) này theo quy định.

- Công tác cắm mốc giới theo quy hoạch được duyệt cần thực hiện theo Thông tư số 10/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 3 năm 2016 của Bộ Xây dựng quy định về cắm mốc giới và quản lý mốc giới theo quy hoạch xây dựng; Quyết định số 19/2014/QĐ-UBND ngày 12 tháng 5 năm 2014 của Ủy ban nhân dân thành phố ban hành quy định về cắm mốc giới và quản lý mốc giới theo quy hoạch đô thị tại thành phố Hồ Chí Minh.

Điều 3. Quyết định này đính kèm bản vẽ đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu phức hợp cao ốc văn phòng, thương mại - dịch vụ và nhà ở tại phường Hiệp Phú, quận 9, 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, Thủ trưởng các Sở - Ban - Ngành, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận 9, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Hiệp Phú; Công ty Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cấp thoát nước, 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: PVP/ĐT;
- Phòng Đô thị;
- Lưu: VT (ĐT-N) D.11

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Trần Vĩnh Tuy