

Số: 16 /QĐ-BQLKN

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 09 tháng 02 năm 2018

QUYẾT ĐỊNH
Về duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
Trường Mầm non lô S23-2, Khu A
Khu đô thị mới Nam Thành phố thuộc phường Tân Phú, Quận 7

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

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

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

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009 của Quốc hội;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014 của Quốc hội;

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

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

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



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

Căn cứ 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 2038/QĐ-UBND ngày 04/5/2007 của Ủy ban nhân dân Thành phố về duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu A, Khu đô thị mới Nam Thành phố; Quyết định số 07/QĐ-BQLKN ngày 13/01/2009 của Ban Quản lý Khu Nam về ban hành Quy định quản lý kiến trúc quy hoạch theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu A, Khu đô thị mới Nam Thành phố;

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

Căn cứ Văn bản số 8039/SGTVT-CTN ngày 23/9/2011 của Sở Giao thông vận tải về xác định mép bờ cao rạch giáp khu đất S22, S23, CR6 của Công ty TNHH liên doanh Phú Mỹ Hưng phường Tân Phú, Quận 7;

Căn cứ Quyết định số 53/QĐ-BQLKN ngày 04/6/2012 của Ban Quản lý Khu Nam về phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết Trường Mầm non lô S23, Khu A, Khu đô thị mới Nam Thành phố;

Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 27675 ngày 28/11/2013 của Sở Tài nguyên và Môi trường; Văn bản số 15338/VPĐK-ĐK ngày 09/10/2017 của Văn phòng Đăng ký đất đai - Sở Tài nguyên và Môi trường về việc chứng nhận đăng ký cho thuê quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 38 (lô S23-2), tờ bản đồ số 65, phường Tân Phú, Quận 7 của Công ty Cổ phần Trường Mầm non Canada – Việt Nam; Hợp đồng về việc cho thuê quyền sử dụng đất giữa Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng và Công ty Cổ phần Trường Mầm non Canada – Việt Nam lập ngày 07/9/2017;

Căn cứ Văn bản số 1470/UBND ngày 02/11/2017 của Ủy ban nhân dân phường Tân Phú về việc lấy ý kiến về đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Trường Mầm non tại lô S23-2, thuộc một phần lô S23, Khu A, Khu đô thị mới Nam Thành phố tại phường Tân Phú, Quận 7;

Căn cứ Văn bản số 7199/PCCC-P2 ngày 23/11/2017 của Cảnh sát Phòng cháy chữa cháy Thành phố Hồ Chí Minh về thẩm duyệt về phòng cháy chữa cháy đối với công trình quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 trường Mầm non tại lô S23-2;

Căn cứ Văn bản số 6332/SQHKT-QHC ngày 18/12/2017 của Sở Quy hoạch-Kiến trúc ý kiến về đồ án quy hoạch chi tiết Trường Mầm non lô S23-2, Khu A, Khu đô thị mới Nam Thành phố;

Xét Tờ trình số 01/CVKC-CV ngày 19/01/2018 của Công ty Cổ phần Trường Mầm non Canada – Việt Nam về việc xin phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Trường Mầm non lô S23-2, Khu A, Khu đô thị mới Nam Thành phố;

Xét Báo cáo kết quả thẩm định số 22./BC-QHXD ngày 09/02/2018 của phòng Quy hoạch Xây dựng,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Trường Mầm non lô S23-2, Khu A, Khu đô thị mới Nam Thành phố với các nội dung như sau:

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

Địa điểm: Lô S23-2, thuộc một phần lô S23, Khu A, Khu đô thị mới Nam Thành phố thuộc phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, có vị trí tiếp giáp như sau:

- Hướng Tây - Bắc giáp đường 23 lộ giới 21m
- Hướng Đông – Bắc giáp lô S24
- Hướng Tây – Nam giáp lô S23-1
- Hướng Đông - Nam giáp rạch Ông Đội

Quy mô khu đất: 9.847m² (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 27675 ngày 28/11/2013 của Sở Tài nguyên và Môi trường). Trong đó diện tích đất nằm trong hành lang bảo vệ rạch là 4.473m².

2. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch chi tiết: Công ty Cổ phần Trường Mầm non Canada – Việt Nam.

3. Đơn vị tư vấn lập đồ án quy hoạch chi tiết: Trung tâm Dịch vụ Tư vấn Đầu tư Xây dựng (SECOSA).

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

Thuyết minh tổng hợp.

Thành phần bản vẽ:

- Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất. Ký hiệu bản vẽ QH-01/16.
- Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan, hạ tầng xã hội và đánh giá đất xây dựng. Ký hiệu bản vẽ QH-02/16.
- Bản đồ hiện trạng hạ tầng kỹ thuật, hiện trạng môi trường. Ký hiệu bản vẽ QH-03/16.

- Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất. Ký hiệu bản vẽ QH-04/16.
- Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan. Ký hiệu bản vẽ QH-05/16.
- Bản đồ quy hoạch giao thông, Bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng. Ký hiệu bản vẽ QH-06/16.
- Bản đồ quy hoạch cao độ nền và thoát nước mặt. Ký hiệu bản vẽ QH-07/16.
- Bản đồ quy hoạch cấp nước đô thị. Ký hiệu bản vẽ QH-08/16.
- Bản đồ quy hoạch thoát nước thải và xử lý chất thải rắn đô thị. Ký hiệu bản vẽ QH-09/16.
- Bản đồ quy hoạch cấp điện và chiếu sáng đô thị. Ký hiệu bản vẽ QH-10/16.
- Bản đồ quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc. Ký hiệu bản vẽ QH-11/16.
- Bản đồ đánh giá môi trường chiến lược. Ký hiệu bản vẽ QH-12/16.
- Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật. Ký hiệu bản vẽ QH-13/16.
- Bản vẽ xác định vị trí xây dựng các công trình ngầm. Ký hiệu bản vẽ QH-14/16.
- Các Bản vẽ thiết kế đô thị. Ký hiệu bản vẽ QH-15/16 đến QH-16/16.

5. Tính chất chức năng quy hoạch:

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

Chức năng công trình: Trường Mầm non.

6. Quy mô học sinh, cơ cấu sử dụng đất, các chỉ tiêu sử dụng đất đô thị trong khu vực quy hoạch:

6.1. Quy mô học sinh, giáo viên:

- Quy mô lớp học: 29 lớp học.
- Quy mô học sinh: 630 trẻ, chỉ tiêu học sinh trung bình: 20 đến 22 trẻ/lớp
- Quy mô giáo viên, nhân viên: 59 người.

6.2. Cơ cấu sử dụng đất:

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất xây dựng công trình	3.446,50	35,00
2	Đất cây xanh, sân vườn	3.941,90	40,00
	- Cây xanh, sân vườn	785,50	7,97
	- Cây xanh ven rạch	3.156,40	32,03
3	Giao thông, sân bãi, trong đó:	2.458,60	25,00
	- Đất giao thông	1.187,80	12,06
	- Đất sân bãi	1.270,80	12,94
	Diện tích khu đất quy hoạch	9.847,00	100,00

6.3. Các chỉ tiêu sử dụng đất toàn khu quy hoạch: 15,6m²/trẻ.

6.4. Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị:

- Mật độ xây dựng toàn khu : 35%
- Hệ số sử dụng đất : 1,40 lần
- Tầng cao : 4 tầng (*)

(*): không bao gồm tầng mái tum, kỹ thuật.

7. Chỉ tiêu sử dụng đất các hạng mục công trình kiến trúc đối với từng lô đất:

Trường Mầm non lô S23-2 được quy hoạch với một khối công trình chính cao 4 tầng (không bao gồm tầng mái tum, kỹ thuật). Diện tích đất xây dựng công trình: 3.446,50m², diện tích sàn xây dựng: 13.785,80m² (chưa kể tầng hầm). Tầng 4 dự kiến bố trí các phòng hành chính quản trị và các phòng phục vụ giảng dạy, học tập; không bố trí làm phòng học, sinh hoạt, phòng ngủ cho trẻ.

Khối phụ trợ gồm 3 nhà bảo vệ, 1 phòng chứa rác thải, cao 1 tầng, diện tích đất xây dựng 32m². Đối với các hạng mục phụ trợ như sân chơi, hồ nước cảnh quan, sân bãi ngoài trời trong hành lang bảo vệ rạch, chủ đầu tư có trách nhiệm tháo dỡ không điều kiện, trả lại hiện trạng ban đầu khi có yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

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

8.1. Chiều cao của công trình:

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

- Độ cao công trình tính từ nền sân trường:	18,45m
- Độ cao công trình tính từ nền tầng 1:	18,00m
Chiều cao từng tầng:	
+ Tầng hầm:	3,00m
+ Tầng 1:	4,20m
+ Tầng 2 đến tầng 4:	3,60m
+ Tầng mái tum, kỹ thuật:	3,00m

8.2. Chỉ giới xây dựng: khoảng lùi xây dựng tối thiểu so với chỉ giới đường đỏ:

- Đường số 23: 4,5m
- Ranh đất dự án lân cận: 3m
- Ranh mép bờ cao rạch Ông Đội: 20m

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

9.1. Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật :

STT	Thành phần	Chỉ tiêu
01	Cao độ nền xây dựng (m)	2,42 ÷ 2,53
02	Cấp nước:	
	- Cấp nước sinh hoạt (lít/người/ngày đêm)	100
	- Cấp nước văn phòng (lít/m ² /ngày đêm)	2
	- Cấp nước rửa đường (lít/m ² /ngày đêm)	0,5
	- Cấp nước tưới tiêu (lít/m ² /ngày đêm)	4
	- Cấp nước chữa cháy (lít/s 3 đám cháy 2 giờ)	30
03	Cấp điện:	
	- Cấp điện sinh hoạt (kW/trẻ)	0,20
	- Cấp điện văn phòng, phụ trợ (W/m ² sàn)	30
	- Cấp điện chiếu sáng (kWh/ha)	15
04	Thoát nước thải (lít/người/ngày đêm)	100
05	Rác thải (kg/người/ ngày đêm)	1,3
06	Thông tin liên lạc (m ² sàn/thuê bao)	200

9.2. Quy hoạch giao thông:

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

- Hướng Tây - Bắc giáp đường 23 lộ giới 21m (3,5m+14m+3,5m)
- Hướng Đông - Bắc giáp lô S24
- Hướng Tây - Nam giáp lô S23-1
- Hướng Đông - Nam giáp rạch Ông Đội

Đường nội bộ trong khu đất quy hoạch, lộ giới 3,5m và 4m.

Quy mô bãi đỗ xe: 1.270,80m².

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

a) Quy hoạch cao độ nền tầng 1 (cốt $\pm 0,00$) tương đương cao độ +2,65m so với mốc cao độ Quốc gia Hòn Dấu.

b) Quy hoạch thoát nước mặt:

Hướng tuyến: Nước mưa thu hồi từ công trình, vỉa hè đi vào hệ thống cống thu nước mưa nội khu D400, D500 và D600 đầu nối vào cống D1200 trên đường khu vực để thoát ra rạch Ông Đội.

Nổi cống theo nguyên tắc ngang đỉnh, độ sâu chôn cống: $\geq 0,5\text{m}$.

9.4. Quy hoạch cấp nước:

Nguồn cấp nước là nguồn nước máy thành phố. Hệ thống cấp nước cho dự án là cống D114 hiện hữu trên đường C. Xây dựng mới cống D100 cấp nước nội khu.

Lưu lượng nước sinh hoạt: 124,12m³/ngđ.

Bố trí 01 trụ cứu hỏa trên đường số 23

Hệ thống chữa cháy trong công trình: Bố trí 2 trụ cứu hỏa nội khu với khoảng cách tối đa 2 trụ là 150m.

9.5 Quy hoạch cấp điện và chiếu sáng đô thị:

Nguồn cấp điện từ trạm A1 (110/22KV- 2x40MVA) đặt tại lô S15. Xây dựng mới hệ thống tuyến trung thế ngầm 22kV đầu nối với tuyến trung thế ngầm hiện hữu trên đường C - Nam để cấp điện cho công trình.

Công suất cấp điện: 343 kVA. Trạm biến áp xây dựng mới với công suất 630 kVA.

Hệ thống cấp điện chiếu sáng được xây dựng mới đi ngầm, sử dụng đèn cao áp 150-250W-220V, khoảng cách trung bình 2 trụ đèn $\leq 30m$.

Trụ điện cao thế 110kV hiện hữu tại đất cây xanh ven rạch lô S23-2 cách công trình 15,7m.

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

a) Thoát nước thải:

Hệ thống thoát nước thải thu hồi nước thải từ bể tự hoại của công trình theo đường cống thoát nước thải D300 xây dựng mới đầu nối vào cống D400 hiện hữu trên đường C - Nam dẫn về trạm xử lý nước thải tập trung đặt tại lô S25.

b) Xử lý chất thải rắn:

Rác thải được phân loại và thu gom một lần trong ngày bằng xe thu gom rác, sau đó được đưa đến bãi tập kết rác của thành phố tại xã Đa Phước – huyện Bình Chánh bằng xe chuyên dụng.

9.7. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

Nguồn cấp từ tuyến cáp ngầm hiện hữu trên đường Nguyễn Lương Bằng.

Xây dựng mới hệ thống tuyến cáp ngầm chạy dọc đường số 23 để cấp nguồn cho dự án.

9.8. 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 ở khu dân cư phải đảm bảo quy định tại QCVN 05:2013/BTNMT.

- Xây dựng hệ thống thoát nước thải, xử lý nước thải sinh hoạt theo đề xuất trong quy hoạch, nước thải sinh hoạt phải được dẫn về trạm xử lý nước thải tập trung, đáp ứng QCVN 14:2008/BTNMT trước khi xả ra sông rạch. Tỷ lệ thu gom chất thải rắn phải đạt 100%.

- Lập kế hoạch giám sát môi trường về kỹ thuật, quản lý và quan trắc môi trường.

- Đề xuất các giải pháp có tính chiến lược để bảo vệ môi trường và phát triển bền vững.

9.9. 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.

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

Công ty Cổ phần Trường Mầm non Canada - Việt Nam, 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 hồ sơ, bản vẽ đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Trường Mầm non lô S23-2, Khu A, Khu đô thị mới Nam Thành phố và cần lưu ý các nội dung sau:

- Việc xây dựng công trình phải theo quy định hiện hành và đảm bảo đầu nổi 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.

- 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: 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 do Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành 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 xây dựng Việt Nam QCVN 01:2008/BXD Quy hoạch Xây dựng và QCVN 05:2008/BXD “Nhà ở và công trình công cộng - An toàn sinh mạng và sức khỏe”; Tiêu chuẩn Quốc gia: TCVN 3907:2011 Trường Mầm non - Yêu cầu thiết kế.

- Thực hiện đầy đủ các yêu cầu về thẩm định thiết kế phòng chống cháy nổ theo Nghị định số 79/2014/NĐ-CP ngày 31/7/2014 của Chính phủ về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật phòng cháy và chữa cháy và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật phòng cháy và chữa cháy. Thực hiện đầy đủ các yêu cầu về vệ sinh môi trường của Sở Tài nguyên và Môi trường.

- Tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ và hồ sơ cấm mốc giới theo Thông tư số 10/2016/TT-BXD ngày 15/3/2016 của Bộ Xây dựng quy định về cấm mốc giới và quản lý mốc giới theo quy hoạch xây dựng; Quyết định số 19/QĐ-UBND ngày 12/5/2014 của Ủy ban nhân dân Thành phố về ban hành Quy định về cấm mốc giới và quản lý mốc giới theo quy hoạch đô thị tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Trường Mầm non lô S23-2, Khu A, Khu đô thị mới Nam Thành phố được phê duyệt, Công ty Cổ phần Trường Mầm non Canada - Việt Nam phối hợp với Ban Quản lý Khu Nam, Ủy ban nhân dân Quận 7, Ủy ban nhân dân phường Tân Phú và các Sở ngành Thành phố thực hiện công tác công bố công khai quy hoạch được duyệt đến từng khu phố - tổ dân phố và thông báo các đơn vị có liên quan trong khu vực quy hoạch để thực hiện tốt việc quản lý và triển khai hoàn chỉnh các quy định về thủ tục đầu tư xây dựng theo nội dung quy hoạch được duyệt.

- Trên cơ sở nội dung được duyệt, Công ty Cổ phần Trường Mầm non Canada - Việt Nam liên hệ Sở Tài nguyên và Môi trường và Chi cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh để được xem xét hướng dẫn và thực hiện đầy đủ các thủ tục liên quan đến nghĩa vụ tài chính (nếu có).

Điều 3. Quyết định này đính kèm các bản vẽ, Quy định Quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Trường Mầm non lô S23-2, Khu A, Khu đô thị mới Nam Thành phố, thuyết minh tổng hợp và các bản vẽ quy hoạch được nêu tại Khoản 4, Điều 1 Quyết định này.

Điều 4. Chánh Văn phòng Ban, Trưởng các phòng thuộc Ban Quản lý Khu Nam, Công ty Cổ phần Trường Mầm non Canada – Việt Nam và các đơn vị có liên quan đến dự án chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

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 Phú (đính kèm bản vẽ);
- Cty CP Trường MN Canada-Việt Nam (đính kèm bản vẽ);
- Cty TNHH PT Phú Mỹ Hưng (để biết);
- Lãnh đạo Ban (TB, các PTB);
- Chánh Văn phòng;
- Bộ phận tiếp nhận và hoàn trả hồ sơ;
- Văn phòng Ban (đính kèm bản vẽ);
- Phòng KH-ĐT; Phòng ĐDMT;
- Lưu: VT, Phòng QHXD(Dh). (đính kèm bản vẽ);

**KT. TRƯỞNG BAN
PHÓ TRƯỞNG BAN**



Hồ Trung Hiếu



QUY ĐỊNH

Quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500

Trường Mầm non lô S23-2, Khu A,

Khu đô thị mới Nam Thành phố thuộc phường Tân Phú, Quận 7

(Ban hành kèm theo Quyết định số 16/QĐ-BQLKN ngày 09 tháng 02 năm 2018 của Trưởng Ban Quản lý Đầu tư và Xây dựng Khu đô thị mới Nam Thành phố Hồ Chí Minh).

Chương I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Quy định này hướng dẫn việc quản lý đầu tư xây dựng, sửa chữa, bảo vệ và sử dụng công trình Trường Mầm non lô S23-2, Khu A, Khu đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh phù hợp với đồ án quy hoạch chi tiết đã được Ban Quản lý Khu Nam phê duyệt tại Quyết định số 16/QĐ-BQLKN ngày 09 tháng 02 năm 2018.

Ngoài những quy định nêu trong văn bản này, việc quản lý xây dựng các công trình trong khu vực thuộc khu 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 tổ chức, cá nhân 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 Đầu tư và Xây dựng Khu đô thị mới Nam Thành phố Hồ Chí Minh (gọi tắt là Ban Quản lý Khu Nam) là cơ quan đầu mối giúp Ủy ban nhân dân Thành phố quản lý việc quy hoạch xây dựng và chịu trách nhiệm phối hợp với Sở Quy hoạch Kiến trúc, Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Giao thông vận tải và Ủy ban nhân dân Quận 7 hướng dẫn Công ty Cổ phần Trường Mầm non Canada - Việt Nam quản lý kiến trúc đô thị theo đúng quy định tại văn bản này.

Điều 2. Vị trí, quy mô khu vực quy hoạch chi tiết xây dựng

1. Địa điểm: Lô S23-2, thuộc một phần lô S23, Khu A, Khu đô thị mới Nam Thành phố thuộc phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, có vị trí tiếp giáp như sau:

- Hướng Tây - Bắc giáp đường 23 lộ giới 21m
- Hướng Đông – Bắc giáp lô S24
- Hướng Tây – Nam giáp lô S23-1

- Hướng Đông - Nam giáp rạch Ông Đội

2. Quy mô đầu tư và khai thác:

Quy mô khu đất: 9.847m² (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 27675 ngày 28/11/2013 của Sở Tài nguyên và Môi trường). Trong đó diện tích đất nằm trong hành lang bảo vệ rạch là 4.473m².

Điều 3. Cơ cấu sử dụng đất

STT	Loại đất	Diện tích (m2)	Tỷ lệ (%)
1	Đất xây dựng công trình	3.446,50	35,00
2	Đất cây xanh, sân vườn	3.941,90	40,00
	- Cây xanh, sân vườn	785,50	7,97
	- Cây xanh ven rạch	3.156,40	32,03
3	Giao thông, sân bãi, trong đó:	2.458,60	25,00
	- Đất giao thông	1.187,80	11,85
	- Đất sân bãi	1.270,80	13,15
	Diện tích khu đất quy hoạch	9.847,00	100,00

Chương II QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 4. Khu trường học

1. Tổ chức không gian kiến trúc và chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc:

Trường Mầm non lô S23-2 được quy hoạch với một khối công trình chính cao 4 tầng (không bao gồm tầng mái tum, kỹ thuật). Diện tích đất xây dựng công trình: 3.446,50m², diện tích sàn xây dựng: 13.785,80m² (chưa kể tầng hầm). Tầng 4 dự kiến bố trí các phòng hành chính quản trị và các phòng phục vụ giảng dạy, học tập; không bố trí làm phòng học, sinh hoạt, phòng ngủ cho trẻ.

Khối phụ trợ gồm 3 nhà bảo vệ, 1 phòng chứa rác thải, cao 1 tầng, diện tích đất xây dựng 32m². Đối với các hạng mục phụ trợ như sân chơi, hồ nước cảnh quan, sân bãi ngoài trời trong hành lang bảo vệ rạch, chủ đầu tư có trách nhiệm tháo dỡ không điều kiện, trả lại hiện trạng ban đầu khi có yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Các chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc chính:

a) Mật độ xây dựng: 35%

- b) Hệ số sử dụng đất: 1,4 lần
c) Tầng cao: 4 tầng (*)

(*): không bao gồm tầng mái tum, kỹ thuật.

2. Quy định về thiết kế đô thị:

a) Chỉ giới xây dựng: khoảng lùi xây dựng tối thiểu so với chỉ giới đường đỏ:

- Đường số 23: 4,5m.
- Ranh đất dự án lân cận: 3m
- Ranh mép bờ cao rạch Ông Đội: 20m

b) Quy định chiều cao các khối công trình:

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

- | | |
|---|--------|
| - Độ cao công trình tính từ nền sân trường: | 18,45m |
| - Độ cao công trình tính từ nền tầng 1: | 18,00m |

Chiều cao từng tầng:

- | | |
|---------------------------|-------|
| + Tầng hầm: | 3,00m |
| + Tầng 1: | 4,20m |
| + Tầng 2 đến tầng 4: | 3,60m |
| + Tầng mái tum, kỹ thuật: | 3,00m |

c) Kiến trúc cảnh quan :

Hình thức kiến trúc công trình phải hiện đại, phù hợp với quy hoạch và cảnh quan khu vực.

Màu sắc dùng bên ngoài công trình: sử dụng các màu sắc sáng nhẹ. Lưu ý không sử dụng các màu sắc gây chói, ảnh hưởng xấu đến mỹ quan đô thị. Công ty Cổ phần Trường Mầm non Canada - Việt Nam nghiên cứu và chọn màu sắc cho công trình.

Vật liệu mặt tiền, màu sắc công trình và các chi tiết kiến trúc khác Công ty Cổ phần Trường Mầm non Canada - Việt Nam chịu trách nhiệm xây dựng theo thiết kế được duyệt, phải đảm bảo được sự cân đối hài hòa giữa các khối công trình trên các lô đất liền kề.

d) Qui định hàng rào, cổng công trình:

- Hàng rào chỉ được phép xây dựng từ ranh giới lô đất (kể cả móng) và các nhà bảo vệ phải nằm trong ranh giới lô đất. Mép ngoài của trụ cổng không được phép vi phạm vào chỉ giới đường đỏ.

- Tường rào có chiều cao tối đa là 2,2m so với mặt vỉa hè.

- Hàng rào có hình thức kiến trúc thoáng, đồng bộ, nhẹ, mỹ quan. Tỷ lệ trống thoáng tường rào được quy định tối thiểu là 80% và tối đa 20%.

- Cổng trường (cổng chính) và phần hàng rào giáp hai bên cổng lùi sâu khỏi ranh giới lô đất, tạo thành chỗ tập kết có chiều sâu tối thiểu 4m, chiều ngang tối thiểu bằng 4 lần chiều rộng của cổng.

đ) Các hạng mục kỹ thuật ngầm trong khuôn viên lô đất như: cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước bẩn, bể tự hoại, cấp điện, hệ thống thông tin liên lạc phải thiết kế riêng biệt và nối kết với hệ thống bên ngoài theo đúng thiết kế quy hoạch đã được phê duyệt cho khu vực dự án.

e) Vệ sinh môi trường và phòng chống cháy nổ:

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. Không bố trí các điểm đổ rác trung gian gây mất vệ sinh và ô nhiễm môi trường.

Bố trí các hệ thống chữa cháy bên trong công trình đảm bảo yêu cầu phòng chống cháy nổ theo từng khu vực và chức năng sử dụng. Thực hiện đầy đủ các yêu cầu về thẩm định thiết kế phòng chống cháy nổ theo Nghị định số 79/2014/NĐ-CP ngày 31/7/2014 của Chính phủ về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật phòng cháy và chữa cháy và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật phòng cháy và chữa cháy.

Điều 5. Giao thông, sân đường

Diện tích đất dành cho sân, đường là 2.458,60m² chiếm 20% tổng diện tích khu đất.

- Toàn bộ mặt đường được thiết kế bê tông nhựa.

- Tại các giao lộ, bán kính bó vỉa được thiết kế phù hợp với quy chuẩn xây dựng.

Quy mô bãi đỗ xe: 1.270,80m², bố trí quanh sân trường.

Điều 6. Khu cây xanh sân chơi, sân thể dục thể thao

Đất cây xanh, sân chơi, thể dục thể thao chiếm 3.941,90m² chiếm 40% tổng diện tích khu đất.

Việc trồng cây xanh phải lựa chọn các loại cây phù hợp thổ nhưỡng, khí hậu, an toàn, không gây nguy hiểm, độc hại, rễ cây xanh không làm ảnh hưởng đến

móng công trình và công trình ngầm. Loại cây trồng phải an toàn, không gây nguy hiểm (loại cây không dễ gãy, đổ, độc hại ...).

Trong khuôn viên cây xanh bố trí đầy đủ hệ thống cấp thoát nước, chiếu sáng, đảm bảo vệ sinh môi trường, cảnh quan đẹp.

Điều 7. 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 mặt:

Tuân thủ cao độ khống chế tại điểm giao các đường trong khu quy hoạch với hệ thống giao thông theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu A.

Cốt xây dựng so với cao độ Quốc gia Hòn Dấu:

- Cao độ san nền thiết kế từ 2,42m ÷ 2,53m.
- Cao độ nền tầng 1 (cốt $\pm 0,00$) tương đương cao độ +2,65m

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 liền kề đã triển khai và đảm bảo không gây ngập úng cho các khu vực lân cận.

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 (nay là Sở Giao thông vận tải).

2. Cấp điện:

a) Điện cung cấp đến 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.

3. Cấp nước:

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

b) Nguồn nước đầu nối theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 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 khóa phục vụ công tác lắp đặt và duy tu, bảo dưỡng trong quá trình hoạt động của mạng lưới cấp nước.

4. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

a) Hệ thống thoát nước thải 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, tiếp tục dẫn về trạm xử lý nước thải tập trung toàn Khu A và được xử lý đảm bảo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành trước khi thoát ra môi trường tự nhiên.

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

- Chất thải rắn: 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, để có thể áp dụng các quy trình hiện đại vào việc xử lý rác tối ưu.

- Không bố trí 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.

5. Hệ thống thông tin- bưu điện:

a) Chi tiêu thiết kế: 1 thuê bao/200m².

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 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 và 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.

- Xây dựng hệ thống thoát nước thải, xử lý nước thải sinh hoạt theo đề xuất trong quy hoạch.

- Lập kế hoạch giám sát môi trường về kỹ thuật, quản lý và quan trắc môi trường.

- Đề xuất các giải pháp có tính chiến lược chắc chắn để bảo vệ môi trường và phát triển bền vững.

Chương III

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 9. Các cơ quan đơn vị có trách nhiệm quản lý xây dựng phải dựa trên đồ án quy hoạch chi tiết và Quy định này để hướng dẫn việc xây dựng.

Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi quy định tại văn bản này phải được Ban Quản lý Khu Nam quyết định trên cơ sở điều chỉnh đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt.

Điều 10. Mọi vi phạm các điều khoản của Quy định này sẽ bị xử lý hành chính hoặc truy tố trách nhiệm trước pháp luật ./.

KT. TRƯỞNG BAN
PHÓ TRƯỞNG BAN



Hồ Trung Hiếu