

Số: ~~7.1~~/QĐ-BQLKN

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày ~~1.3~~ tháng 7 năm 2018

QUYẾT ĐỊNH

Về phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
Khu định cư số 5, xã An Phú Tây, huyện Bình Chánh.

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

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị 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 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

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

Căn cứ Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị;

Căn cứ Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;

Căn cứ 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 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 Quyết định số 110/QĐ-BQLKN ngày 19/10/2010 của Ban Quản lý Khu Nam về phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 Khu định cư số 5, xã An Phú Tây, huyện Bình Chánh, thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 94/QĐ-BQLKN ngày 05/10/2012 của Ban Quản lý Khu Nam về phê duyệt đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 Khu định cư số 5, xã An Phú Tây, huyện Bình Chánh;

Căn cứ Thông báo số 334/TB-VP ngày 28/6/2016 của Văn phòng UBND Thành phố thông báo nội dung kết luận chỉ đạo của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Nguyễn Thành Phong tại buổi họp về kế hoạch đầu tư phát triển Khu đô thị Cảng Hiệp Phước;

Căn cứ Công văn số 849/IPC.16 ngày 01/8/2016 của Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Công nghiệp Tân Thuận (IPC) đề nghị SADECO hỗ trợ thực hiện xin chuyển đổi quy hoạch toàn bộ chung cư R3, R4 sang đất nền nhà phố (5m x 20m);

Căn cứ Công văn số 2665/UBND ngày 21/11/2017 của Ủy ban nhân dân xã An Phú Tây về việc tổng hợp ý kiến đóng góp của cá nhân và cộng đồng dân cư về điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu định cư An Phú Tây, huyện Bình Chánh;

Căn cứ Công văn số 1488/SHQKT-QHC ngày 03/4/2018 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc về việc góp ý đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu định cư An Phú Tây, xã An Phú Tây, huyện Bình Chánh;

Xét Tờ trình số 24/TT-KT-18 ngày 25/5/2018 của Công ty Cổ phần Phát triển Nam Sài Gòn (SADECO) về đề nghị phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu định cư An Phú Tây, xã An Phú Tây, huyện Bình Chánh, kèm hồ sơ thiết kế do Trung tâm Dịch vụ Tư vấn Đầu tư Xây dựng lập;

Xét Báo cáo kết quả thẩm định số 117/BC-QHXD ngày 12/7/2018 của Phòng Quy hoạch - Xây dựng về thẩm định điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu định cư An Phú Tây, xã An Phú Tây, huyện Bình Chánh,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu định cư An Phú Tây, xã An Phú Tây, huyện Bình Chánh với các nội dung điều chỉnh quy hoạch như sau:

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

Khu vực điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 thuộc Khu nhà ở nghỉ ngơi giải trí Tân Phong (giai đoạn 1), thuộc Khu định cư An Phú Tây, xã An Phú Tây, huyện Bình Chánh, được giới hạn như sau:

- Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết các lô đất ký hiệu R3, R4, NT1 có vị trí:

- + Phía Bắc : giáp rạch nhỏ (rạch nhánh của rạch Cầu Gia);
- + Phía Nam : giáp đường số 6;

- + Phía Đông : giáp đường số 7;
- + Phía Tây : giáp vùng bổ sung phía Nam,
- Quy mô diện tích khu vực điều chỉnh cục bộ: 52.069,4 m²

2. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch chi tiết (chủ đầu tư dự án):

Công ty Cổ phần Phát triển Nam Sài Gòn (SADECO)

3. Đơn vị tư vấn lập điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết:

Trung tâm Dịch vụ Tư vấn Đầu tư Xây dựng

4. Hồ sơ, bản vẽ điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết:

Thuyết minh.

Thành phần bản vẽ, gồm:

- Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất điều chỉnh cục bộ.
- Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan, hạ tầng xã hội và đánh giá đất xây dựng.
- Bản đồ quy hoạch Tổng mặt bằng sử dụng đất.
- Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan.
- Bản đồ quy hoạch giao thông đô thị - các chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng.
- Các bản vẽ hạ tầng kỹ thuật.
- Bản đồ tổng hợp đường dây đường ống kỹ thuật.
- Bản vẽ thiết kế đô thị.

5. Nội dung điều chỉnh quy hoạch:

Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Khu định cư An Phú Tây, chuyển đổi quy hoạch nhà ở chung cư R3, R4 thành nhà ở liên kế theo hướng giảm quy mô dân số, giảm hệ số sử dụng đất, không giảm diện tích đất công trình công cộng, gia tăng các chỉ tiêu sử dụng đất tốt hơn cho dự án Khu định cư An Phú Tây, xã An Phú Tây, huyện Bình Chánh, phù hợp nội dung kết luận chỉ đạo của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Nguyễn Thành Phong tại buổi họp về kế hoạch đầu tư phát triển Khu đô thị Cảng Hiệp Phước tại Thông báo số 334/TB-VP ngày 28/6/2016 của Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố:

- Điều chỉnh khu chung cư R3 thành 03 khu nhà liên kế có ký hiệu P20 (46 căn), P21 (46 căn), P22 (37 căn) và khu công viên cây xanh, cùng một số tuyến giao thông kết nối.
- Điều chỉnh khu chung cư R4 thành 04 khu nhà liên kế có ký hiệu P23 (54 căn), P24 (38 căn), P25 (30 căn), P26 (54 căn); điều chỉnh vị trí Trường mầm non lô NT1 cạnh khu chung cư R4 nhằm phù hợp với phương án điều chỉnh quy hoạch cục bộ, cùng một số tuyến giao thông kết nối.

- Bố trí hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực điều chỉnh xây dựng mới đồng bộ với khu vực đã xây dựng trong dự án, các vị trí còn lại giữ nguyên theo Quyết định số 110/QĐ-BQLKN ngày 19/10/2010 và Quyết định số 94/QĐ-BQLKN ngày 05/10/2012 của Ban Quản lý Khu Nam.

Ghi chú: Nội dung, số liệu điều chỉnh, bổ sung được in nghiêng, đậm.

5.1. Điều chỉnh nội dung tại khoản 3 - Điều 1 - Quyết định số 110/QĐ-BQLKN ngày 19/10/2010 và khoản 3 - Điều 1 - Quyết định số 94/QĐ-BQLKN ngày 05/10/2012 của Ban Quản lý Khu Nam như sau:

Quy mô dân số toàn khu: 10.294 người

5.2. Điều chỉnh nội dung tại điểm 5.1 - Điều 1 - Quyết định số 110/QĐ-BQLKN ngày 19/10/2010 và điểm 5.1 - Điều 1 - Quyết định số 94/QĐ-BQLKN ngày 05/10/2012 của Ban Quản lý Khu Nam:

“ 5.1 Cơ cấu sử dụng đất toàn khu:

Stt	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất nhà ở	230.788,9	49,53
	- Nhà ở Biệt thự	61.786,20	
	- Nhà ở Liên kế	110.984,0	
	- Nhà ở Liên kế vườn	40.087,00	
	- Nhà ở Chung cư	17.931,70	
2	Đất công trình công cộng dịch vụ đô thị	38.458,40	8,25
3	Đất công viên cây xanh	54.523,1	11,70
4	Đất giao thông	142.193,1	30,52
	Tổng cộng	465.963,50	100,00

5.3. Điều chỉnh nội dung tại điểm 5.2 - Điều 1 - Quyết định số 110/QĐ-BQLKN ngày 19/10/2010 và điểm 5.2 - Điều 1 - Quyết định số 94/QĐ-BQLKN ngày 05/10/2012 của Ban Quản lý Khu Nam:

- Chỉ tiêu sử dụng đất toàn khu : **45,27 m²/người.**
- + Đất nhà ở : **22,42 m²/người.**
- + Đất công trình công cộng dịch vụ đô thị : **3,74 m²/người.**
- + Đất công viên cây xanh : **5,30 m²/người.**
- + Đất giao thông : **13,81 m²/người.**
- Mật độ xây dựng toàn khu : **40,37 %**
- Hệ số sử dụng đất toàn khu : **1,46**

5.4. Điều chỉnh nội dung tại điểm 5.2 - Điều 1 - Quyết định số 110/QĐ-BQLKN ngày 19/10/2010 của Ban Quản lý Khu Nam:

.....

“ b) Công trình nhà ở:

b.1 Nhà ở biệt thự:

- Tổng diện tích các lô đất : **61.786,2 m².**
- Tổng số dân : **1.205 người.**
- Tổng số lô đất : **241 lô.**

b.2 Nhà ở Liên kế phố:

- Tổng diện tích các lô đất : **110.984,0 m².**
- Tổng số dân : **5.290 người.**
- Tổng số lô đất : **1.058 lô.**

b.3 Nhà ở Liên kế vườn:

- Tổng diện tích các lô đất : **40.087,0 m².**
- Tổng số dân : **1.205 người.**
- Tổng số lô đất : **241 lô.**

b.4 Nhà ở chung cư:

- Tổng diện tích khu đất : **17.931,70 m².**
- Tổng số dân : **2.594 người.**
- Tổng số căn hộ : **630 căn hộ .**

5.5. Các chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc trường mầm non NT1 (lô NT1: điều chỉnh vị trí, không thay đổi các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc):

- Diện tích : 6.101,4 m².
- Mật độ xây dựng : ≤ 40%
- Tầng cao xây dựng : 02 tầng

5.6. Các chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc ô phố liên kế có ký hiệu P20, P21, P22, P23, P24, P25 và P26 (khu vực điều chỉnh cục bộ):

Quy mô dân số: 1.525 người

- | | |
|-------------------------------|--------------------------|
| Diện tích | : |
| - Diện tích ô phố liên kế P20 | : 4.750,0 m ² |
| - Diện tích ô phố liên kế P21 | : 4.750,0 m ² |
| - Diện tích ô phố liên kế P22 | : 4.853,4 m ² |
| - Diện tích ô phố liên kế P23 | : 5.603,4 m ² |
| - Diện tích ô phố liên kế P24 | : 3.950,0 m ² |

- Diện tích ô phố liên kế P25 : 2.945,6 m²
- Diện tích ô phố liên kế P26 : 5.633,0 m²
- Tổng số căn nhà : 305 căn
- Ô phố liên kế P20 : 46 căn
- Ô phố liên kế P21 : 46 căn
- Ô phố liên kế P22 : 37 căn
- Ô phố liên kế P23 : 54 căn
- Ô phố liên kế P24 : 38 căn
- Ô phố liên kế P25 : 30 căn
- Ô phố liên kế P26 : 54 căn

Mật độ xây dựng : tối đa 80% (tùy theo diện tích lô đất xây dựng nhà ở, đảm bảo theo QCVN 01: 2008/BXD)

Tầng cao xây dựng : 4 tầng (theo QCVN 03:2012/BXD)

- Khoảng lùi xây dựng:

+ Khoảng lùi sân trước và mặt bên nhà - lô góc: 2,5m và 3m

+ Khoảng lùi sân sau: $\geq 2m$.

(xem Bản đồ quy hoạch giao thông đô thị - các chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng)

6. Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

- Chỉ tiêu cấp điện:

+ Chỉ tiêu cấp điện nhà liên kế: 3kW/hộ

+ Chỉ tiêu cấp điện trường mầm non: 0,2kW/học sinh

+ Chỉ tiêu cấp điện chiếu sáng: 15kWh/ha

- Chỉ tiêu cấp nước:

+ Chỉ tiêu cấp nước sinh hoạt: 180 lít/người/ngày đêm.

+ Chỉ tiêu cấp nước trường mầm non: 100 lít/học sinh/ngày đêm.

+ Chỉ tiêu cấp nước tưới cây: 3,5 lít/m²/ngày đêm

+ Chỉ tiêu cấp rửa đường : 0,5 lít/m²/ngày đêm

- Lưu lượng nước chữa cháy $q > 15$ lít/s cho 01 đám cháy, số đám cháy đồng thời là > 02 đám cháy, áp lực tự do trong mạng lưới cấp nước chữa cháy phải đảm bảo $> 10m$.

- Chỉ tiêu thoát nước thải : 100% nước cấp.

- Chỉ tiêu rác thải: 1,3 kg/người/ngày đêm.

- Chỉ tiêu thông tin liên lạc: 30 máy /100 người.

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

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

a) Quy hoạch cao độ nền:

- Cao độ xây dựng $H_{min} \geq 2,20m$ (so với mốc cao độ Hòn Dấu, hệ VN2000).

- Cao độ thiết kế đường được xác định đảm bảo điều kiện kỹ thuật tổ chức giao thông và thoát nước mặt.

b) Quy hoạch thoát nước mặt:

- Nước mưa từ công trình và sân bãi được thu gom vào hệ thống công thoát nước mưa nội khu dọc theo vỉa hè các trục giao thông, dẫn về cửa xả và thoát ra rạch.

- Thoát nước mưa sử dụng cống tròn bê tông cốt thép có kích thước từ D400mm đến D600mm dọc theo các đường giao thông, trên mạng lưới bố trí các hố ga thu nước được tính toán đủ theo quy chuẩn và đúng quy cách kỹ thuật.

- Cống thoát nước được bố trí dưới lòng đường. Độ sâu chôn cống tối thiểu 0,7m cho cống nằm dưới mặt đường (tính đến đỉnh cống). Độ dốc cống đảm bảo $i \geq 1/D$.

7.2. Quy hoạch giao thông:

Tuân thủ hệ thống giao thông được duyệt tại Quyết định số 110/QĐ-BQLKN ngày 19/10/2010 của Ban Quản lý Khu Nam.

Bố trí các trục đường nội bộ:

- Đường số 7B: lộ giới 10,5m (2m + 6,5m + 2m).
- Đường số 7C: lộ giới 10,5m (2m + 6,5m + 2m).
- Đường số 7B (nối dài): lộ giới 10,5m (2m + 6,5m + 2m).
- Đường số 4A (nối dài): lộ giới 10,5m (2m + 6,5m + 2m).
- Đường số 4E: lộ giới 10,5m (2m + 6,5m + 2m).
- Đường số 4F: lộ giới 10,5m (2m + 6,5m + 2m).

7.3. Quy hoạch cấp điện:

Nguồn điện: được đầu nối từ trạm 110/15-22kV Nam Sài Gòn 2.

Mạng lưới đường dây trung thế trong khu quy hoạch: đầu nối vào đường dây trung thế hiện hữu 22kV. Mạng lưới điện đặt ngầm, để đảm bảo phù hợp mỹ quan đô thị.

Trạm biến áp: sử dụng 4 trạm biến áp hiện hữu, công suất trạm 5.710kVA.

Mạng lưới đường dây hạ thế: từ trạm hạ thế xây dựng mạng lưới 0,4kV ngầm đưa điện đến các công trình tiêu thụ.

Hệ thống chiếu sáng đô thị: Hệ thống chiếu sáng đường giao thông dùng loại đèn cao áp Sodium, lắp trên trụ thép tráng kẽm cao 6-12m, khoảng cách giữa các trụ đèn là 30m.

7.4. Quy hoạch cấp nước:

Nguồn nước: được đầu nối từ đường ống cấp nước $\Phi 200\text{mm}$ trên đường số 9, vị trí đầu nối phù hợp.

Thiết kế mới mạng lưới ống cấp nước $\Phi 100\text{mm}$ kết nối với tuyến ống cấp nước $\Phi 150\text{mm}$, $\Phi 200\text{mm}$ hiện hữu. Mạng lưới cấp nước được thiết kế theo nguyên tắc mạch vòng để đảm bảo cấp nước liên tục.

Cấp nước chữa cháy: Các trụ chữa cháy được bố trí dọc các trục đường giao thông chính, khoảng cách giữa các trụ không quá 150m.

Tổng nhu cầu dùng nước $486\text{m}^3/\text{ngày đêm}$.

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

a) Thoát nước thải:

Mạng lưới cống thoát nước thải có đường kính D200mm và D300mm, độ sâu chôn cống tối thiểu 0,5m (tính tới đỉnh cống). Hệ thống thoát nước thải được tổ chức riêng biệt với hệ thống thoát nước mưa.

Nước thải sinh hoạt từ các khu vệ sinh được xử lý cục bộ qua hầm tự hoại trước khi thoát vào hệ thống thoát nước thải chung. Hệ thống nước thải được dẫn về trạm xử lý nước thải chung của toàn khu với công suất khoảng $2.250\text{m}^3/\text{ngđ}$, xử lý đạt quy chuẩn môi trường trước khi thoát ra sông, rạch.

b) Xử lý chất thải rắn:

Rác thải phải được thu gom, phân loại và đưa đến các trạm ép rác.

7.6. Quy hoạch thông tin liên lạc:

Nguồn cung cấp: được đầu nối từ các trục đường xung quanh với vị trí đầu nối phù hợp.

Tuyến cáp thông tin liên lạc được xây dựng ngầm, đảm bảo phù hợp theo nhu cầu sử dụng.

7.7. Đánh giá môi trường chiến lược:

Các giải pháp giảm thiểu, khắc phục tác động đối với môi trường, cảnh quan thiên nhiên; không khí, tiếng ồn khi triển khai thực hiện quy hoạch đô thị:

- Chất lượng không khí đạt QCVN 05:2013/BTNMT. Tiêu chuẩn tiếng ồn phải đảm bảo QCVN 26:2010/BTNMT.

- Cây xanh được bố trí nhằm tạo cảnh quan và thông thoáng cho khu vực. Việc bố trí này góp phần giảm thiểu được tác động của bụi, tiếng ồn,... từ hoạt động giao thông trong khu vực, đảm bảo chất lượng không khí và góp phần tạo mảng xanh trong khu vực, tạo nên một khu dân cư sống lý tưởng.

- Quy hoạch hợp lý các hệ thống hạ tầng kỹ thuật, đặc biệt là đối với các quy hoạch san lấp nền và cấp, thoát nước đều có tính đến việc thích ứng với điều kiện biến đổi khí hậu.

- Nước thải được xử lý tại trạm xử lý đạt QCVN 14:2008/BTNMT trước khi xả ra môi trường.

- Chất thải rắn được phân loại tại nguồn, sau đó được thu gom và vận chuyển đến khu xử lý của Thành phố.

Điều 2. Giữ nguyên các nội dung khác tại Quyết định số 110/QĐ-BQLKN ngày 19/10/2010 về phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 Khu định cư số 5, xã An Phú Tây, huyện Bình Chánh và Quyết định số 94/QĐ-BQLKN ngày 05/10/2012 của Ban Quản lý Khu Nam về phê duyệt đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 Khu định cư số 5, xã An Phú Tây, huyện Bình Chánh.

Điều 3. Lưu ý đối với chủ đầu tư:

- Căn cứ vào quy hoạch được phê duyệt, Công ty Cổ phần Phát triển Nam Sài Gòn có trách nhiệm tổ chức quản lý và xây dựng đúng nội dung thiết kế được phê duyệt và đảm bảo an toàn cho các công trình lân cận. Trong quá trình triển khai, nếu có phát sinh những vấn đề chưa phù hợp, Công ty Cổ phần Phát triển Nam Sài Gòn cần giải trình và kiến nghị Ban Quản lý Khu Nam điều chỉnh quy hoạch chi tiết được phê duyệt này.

- 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 hồ sơ điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu định cư An Phú Tây, xã An Phú Tây, huyện Bình Chánh được phê duyệt, Công ty Cổ phần Phát triển Nam Sài Gòn phối hợp với Ban Quản lý Khu Nam, Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh, Ủy ban nhân dân xã An Phú Tây 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. Thực hiện đầy đủ các

quy định của Luật nhà ở, Luật xây dựng, Luật đất đai, các thủ tục về đầu tư xây dựng theo quy định hiện hành.

- Trên cơ sở nội dung được duyệt, Công ty Cổ phần Phát triển Nam Sài Gòn 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); đồng thời thực hiện thủ tục điều chỉnh Quyết định giao đất theo quy định hiện hành.

Điều 4. Quyết định này có hiệu lực từ ngày ký và là bộ phận gắn liền với Quyết định số 110/QĐ-BQLKN ngày 19/10/2010 và Quyết định số 94/QĐ-BQLKN ngày 05/10/2012 của Ban Quản lý Khu Nam. Quyết định đính kèm Quy định Quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và các bản vẽ quy hoạch được nêu tại Khoản 4, Điều 1 Quyết định này.

Điều 5. Chánh Văn phòng Ban, Trưởng các phòng thuộc Ban Quản lý Khu Nam, Chủ đầu tư dự án và các đơn vị có liên quan đến dự án chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

Nơi nhận:

- UBNDTP: PCT/QLĐT;
- VP UBNDTP: Tổ QLĐT;
- Sở QH-KT (kèm bản vẽ);
- Sở GTVT (kèm bản vẽ);
- Sở XD (kèm bản vẽ);
- Sở TN-MT (kèm bản vẽ);
- UBND xã An Phú Tây (kèm bản vẽ);
- UBND huyện Bình Chánh (kèm bản vẽ);
- Công ty CP Phát triển Nam Sài Gòn (kèm bản vẽ);
- Lãnh đạo Ban (TB, các PTB);
- Chánh Văn phòng;
- Bộ phận tiếp nhận và hoàn trả hồ sơ;
- Văn phòng Ban (kèm bản vẽ);
- Phòng KHĐT; Phòng ĐĐMT;
- Lưu: VT, phòng QHXD (kèm bản vẽ) (TMn).

**KT. TRƯỞNG BAN
PHÓ TRƯỞNG BAN**



Hồ Trung Hiếu



QUY ĐỊNH QUẢN LÝ THEO ĐỒ ÁN ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHI TIẾT

Khu nhà liên kế P20, P21, P22, P23, P24, P25 và P26 thuộc Khu định cư số 5, xã An Phú Tây, huyện Bình Chánh.

(Ban hành kèm theo Quyết định số 71/QĐ-BQLKN ngày 13/7/2018 của Trưởng Ban Quản lý Khu Nam Thành phố Hồ Chí Minh).

Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Quy định này hướng dẫn việc quản lý xây dựng, sử dụng các công trình theo đúng đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết Khu định cư số 5, xã An Phú Tây, huyện Bình Chánh đã được phê duyệt.

Điều 2. Ngoài những quy định trong văn bản này, việc quản lý xây dựng trong Khu định cư số 5, xã An Phú Tây, huyện Bình Chánh còn phải tuân thủ các qui định Pháp luật khác của Nhà nước có liên quan.

Điều 3. Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi Quy định phải được Ban Quản lý Khu Nam xem xét, quyết định.

Điều 4. Ban Quản lý Đầu tư và Xây dựng khu đô thị mới Nam thành phố Hồ Chí Minh là cơ quan đầu mối giúp Ủy ban nhân dân Thành phố chịu trách nhiệm quản lý xây dựng và phối hợp với Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Sở Xây dựng và Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh hướng dẫn Công ty Cổ phần Phát triển Nam Sài Gòn quản lý kiến trúc đô thị theo đúng quy định tại văn bản này.

Chương II QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 5. Vị trí, phạm vi ranh giới và diện tích khu vực quy hoạch:

Khu vực điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 thuộc Khu nhà ở nghỉ ngơi giải trí Tân Phong (giai đoạn 1), thuộc Khu định cư An Phú Tây, xã An Phú Tây, huyện Bình Chánh, được giới hạn như sau:

- Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết các lô đất ký hiệu R3, R4, NT1 có vị trí:

+ Phía Bắc : giáp rạch nhỏ (rạch nhánh của rạch Cầu Gia);

+ Phía Nam : giáp đường số 6;

+ Phía Đông : giáp đường số 7;

+ Phía Tây : giáp vùng bờ sung phía Nam,

- Quy mô diện tích khu vực điều chỉnh cục bộ: 52.069,4 m²

Nội dung điều chỉnh quy hoạch:

- Điều chỉnh khu chung cư R3 thành 03 khu nhà liên kế có ký hiệu P20 (46 căn), P21 (46 căn), P22 (37 căn) và khu công viên cây xanh, cùng một số tuyến giao thông kết nối.

- Điều chỉnh khu chung cư R4 thành 04 khu nhà liên kế có ký hiệu P23 (54 căn), P24 (38 căn), P25 (30 căn), P26 (54 căn); điều chỉnh vị trí Trường mầm non lô NT1 cạnh khu chung cư R4 nhằm phù hợp với phương án điều chỉnh quy hoạch cục bộ, cùng một số tuyến giao thông kết nối.

- Cập nhật hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực điều chỉnh xây dựng mới đồng bộ với khu vực đã xây dựng trong dự án, các vị trí còn lại giữ nguyên theo Quyết định số 110/QĐ-BQLKN ngày 19/10/2010 của Ban Quản lý Khu Nam.

Điều 6. Chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc:

Các chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc ô phố liên kế có ký hiệu P20, P21, P22, P23, P24, P25 và P26:

- Quy mô dân số khu vực điều chỉnh cục bộ: 1.525 người

- Diện tích :

+ Diện tích ô phố liên kế P20 : 4.750,0 m²

+ Diện tích ô phố liên kế P21 : 4.750,0 m²

+ Diện tích ô phố liên kế P22 : 4.853,4 m²

+ Diện tích ô phố liên kế P23 : 5.603,4 m²

+ Diện tích ô phố liên kế P24 : 3.950,0 m²

+ Diện tích ô phố liên kế P25 : 2.945,6 m²

+ Diện tích ô phố liên kế P26 : 5.633,0 m²

- Tổng số căn nhà : 305 căn

+ Ô phố liên kế P20 : 46 căn

+ Ô phố liên kế P21 : 46 căn

+ Ô phố liên kế P22 : 37 căn

+ Ô phố liên kế P23 : 54 căn

+ Ô phố liên kế P24 : 38 căn

- + Ô phố liên kế P25 : 30 căn
- + Ô phố liên kế P26 : 54 căn
- Mật độ xây dựng : tối đa 80% (tùy theo diện tích lô đất xây dựng nhà ở, đảm bảo theo QCVN 01: 2008/BXD)
- Tầng cao xây dựng : 4 tầng (theo QCVN 03:2012/BXD)
- Khoảng lùi xây dựng:
- + Khoảng lùi sân trước và mặt bên nhà - lô góc: 2,5m và 3m.
- + Khoảng lùi sân sau: $\geq 2m$.

(xem Bản đồ quy hoạch giao thông đô thị - các chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng)

Điều 7. Các yêu cầu về quy hoạch kiến trúc và cảnh quan:

1. Quy định về mẫu nhà điển hình:

Các nhà trong các lô phố đều được áp dụng từ 1 mẫu nhà cơ bản với các hình thức kiến trúc khác nhau gồm mẫu nhà điển hình, mẫu nhà kinh doanh (có tầng hầm). Các giải pháp kiến trúc cho các mẫu nhà được sử dụng như sau:

Mẫu M1a, M2a và M1b, M2b, M3, M4, M5, M6 và M7 là mẫu điển hình để áp dụng cho các lô phố liên kế (không phải các lô góc), trong đó mẫu M1a, M2a, M3, M4, M5, M6 và M7 gồm 4 tầng. Mẫu M1b và M2b gồm 4 tầng, 01 hầm. Cả hai mẫu cùng tương đồng nhau về hình thức kiến trúc, chiều cao từng tầng và chiều cao công trình.

Mẫu MG1, MG2, MG3 và MG4 là các mẫu sử dụng cho các căn góc của các lô P20, P21, P22, P23, P24, P25, P26, có quy mô 4 tầng.

Chỉ giới xây dựng: xem Bản đồ quy hoạch giao thông đô thị - các chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng.

Mật độ xây dựng tối đa đối chiếu trong bảng thống kê chi tiết phân lô.

Tất cả tường rào mặt trước, mặt bên và sau công trình, có độ cao cố định là 2,5m tính từ cốt hoàn thiện vỉa hè. Đối với tường rào mặt tiền: sử dụng các song sắt tạo cửa mở 2 cánh.

Công trình không sử dụng tượng phù điêu trong khuôn viên đất hoặc trên mặt đứng công trình để làm ảnh hưởng xấu đến mỹ quan chung.

Trang thiết bị trên mái như bồn nước, máy điều hòa phải được giấu sau hoặc bên trong mái. Khu vực chứa rác tại tầng trệt được bố trí trong hốc tường phía sau nhà.

Chiều cao tầng:

- Đối với nhà không làm tầng hầm:

+ Cote ± 0.000 là cao độ của sân trước nhà.

+ Lề đường có cao độ : - 0,100m.

+ Cao độ tầng 1: + 0,300m.

+ Cao độ tầng 2: + 4,400m.

- + Cao độ tầng 3: + 7,600m.
- + Cao độ tầng 4: + 10,800m.
- + Cao độ sàn mái BTCT: + 13,60m.
- + Chiều cao đỉnh mái tối đa 14,00m so với nền hoàn thiện sân trước nhà (cote $\pm$ 0.000).

- Đối với nhà có tầng hầm:

- + Cote $\pm$ 0.000 là cao độ của sân trước nhà.
- + Lề đường có cao độ - 0,100m.
- + Cao độ tầng hầm: - 1,200m.
- + Cao độ tầng 1: + 1,100m.
- + Cao độ tầng 2: + 4,400m.
- + Cao độ tầng 3: + 7,600m.
- + Cao độ tầng 4: + 10,800m.
- + Cao độ sàn mái BTCT: + 13,600m.
- + Chiều cao đỉnh mái tối đa 14,00m so với nền hoàn thiện sân trước nhà (cote $\pm$ 0.000).

2. Quy định về vật liệu, màu sắc:

Màu sắc, vật liệu hoàn thiện (ngoài nhà): 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 Phát triển Nam Sài Gòn nghiên cứu và chọn màu sắc cho công trình hài hòa trong khu nhà ở và cảnh quan khu vực.

Điều 8. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

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

a) Quy hoạch cao độ nền:

- Cao độ xây dựng $H_{min} \geq 2,20m$ (so với mốc cao độ Hòn Dấu, hệ VN2000).
- Cao độ thiết kế đường được xác định đảm bảo điều kiện kỹ thuật tổ chức giao thông và thoát nước mặt, kết nối đồng bộ với các khu vực lân cận.

b) Quy hoạch thoát nước mặt:

- Nước mưa từ công trình và sân bãi được thu gom vào hệ thống cống thoát nước mưa nội khu dọc theo vỉa hè các trục giao thông, dẫn về cửa xả và thoát ra rạch.

- Thoát nước mưa sử dụng cống tròn bê tông cốt thép có kích thước từ D400mm đến D600mm dọc theo các đường giao thông, trên mạng lưới bố trí các hố ga thu nước được tính toán đủ theo quy chuẩn và đúng quy cách kỹ thuật.

- Cống thoát nước được bố trí dưới lòng đường. Độ sâu chôn cống tối thiểu 0,7m

cho cống nằm dưới mặt đường (tính đến đỉnh cống). Độ dốc cống đảm bảo $i \geq 1/D$.

2. Quy hoạch giao thông:

Tuân thủ hệ thống giao thông được duyệt tại Quyết định số 110/QĐ-BQLKN ngày 19/10/2010 của Ban Quản lý Khu Nam.

Bố trí các trục đường nội bộ:

- Đường số 7B: lộ giới 10,5m (2m + 6,5m + 2m).
- Đường số 7C: lộ giới 10,5m (2m + 6,5m + 2m).
- Đường số 7B (nối dài): lộ giới 10,5m (2m + 6,5m + 2m).
- Đường số 4A (nối dài): lộ giới 10,5m (2m + 6,5m + 2m).
- Đường số 4E: lộ giới 10,5m (2m + 6,5m + 2m).
- Đường số 4F: lộ giới 10,5m (2m + 6,5m + 2m).

3. Quy hoạch cấp điện:

Nguồn điện: được đấu nối từ các trục đường xung quanh với vị trí đấu nối phù hợp.

Mạng lưới cấp điện và chiếu sáng được tổ chức đi ngầm.

4. Quy hoạch cấp nước:

Nguồn nước: được đấu nối từ các trục đường xung quanh với vị trí đấu nối phù hợp.

Mạng lưới cấp nước được thiết kế theo nguyên tắc mạch vòng để cung cấp nước đến tất cả các đối tượng dùng nước trong khu quy hoạch.

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

a) Thoát nước thải:

Nước thải sinh hoạt từ các khu vệ sinh được xử lý cục bộ qua hầm tự hoại trước khi thoát vào hệ thống thoát nước thải chung, các vị trí đấu nối phù hợp với hệ thống thoát nước thải chung. Hệ thống nước thải được dẫn về trạm xử lý nước thải chung của khu vực, xử lý đạt quy chuẩn quy định trước khi thoát ra sông, rạch.

Hệ thống thoát nước thải được tổ chức riêng biệt với hệ thống thoát nước mưa.

b) Xử lý chất thải rắn:

Rác thải phải được thu gom, phân loại và đưa đến các trạm ép rác.

6. Quy hoạch thông tin liên lạc:

Nguồn cung cấp: được đấu nối từ các trục đường xung quanh với vị trí đấu nối phù hợp.

Tuyến cáp thông tin liên lạc được xây dựng ngầm, đảm bảo phù hợp theo nhu cầu sử dụng.

7. Đánh giá môi trường chiến lược:

Các giải pháp giảm thiểu, khắc phục tác động đối với môi trường, cảnh quan thiên nhiên; không khí, tiếng ồn khi triển khai thực hiện quy hoạch đô thị:

- Chất lượng không khí đạt QCVN 05:2013/BTNMT. Tiêu chuẩn tiếng ồn phải đảm bảo QCVN 26:2010/BTNMT.

- Cây xanh được bố trí nhằm tạo cảnh quan và thông thoáng cho khu vực. Việc bố trí này góp phần giảm thiểu được tác động của bụi, tiếng ồn,... từ hoạt động giao thông trong khu vực, đảm bảo chất lượng không khí và góp phần tạo mảng xanh trong khu vực, tạo nên một khu dân cư sống lý tưởng.

- Quy hoạch hợp lý các hệ thống hạ tầng kỹ thuật, đặc biệt là đối với các quy hoạch san lấp nền và cấp, thoát nước đều có tính đến việc thích ứng với điều kiện biến đổi khí hậu.

- Nước thải được xử lý tại trạm xử lý đạt QCVN 14:2008/BTNMT trước khi xả ra môi trường.

- Chất thải rắn được phân loại tại nguồn, sau đó được thu gom và vận chuyển đến khu xử lý của Thành phố.

Điều 9. Yêu cầu thiết kế và xây dựng các loại công trình:

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

Các công trình khi thiết kế phải tuân thủ theo quy chuẩn và tiêu chuẩn xây dựng công trình hiện hành và tiêu chuẩn đảm bảo người tàn tật tiếp cận và sử dụng gồm: QCVN 01:2008 và QCVN 10:2014/BXD.

Chương III

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 10. 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 thực hiện xây dựng.

Điều 11. Mọi vi phạm các điều khoản của Quy định này sẽ bị xử lý hành chính hoặc truy tố trách nhiệm trước pháp luật.

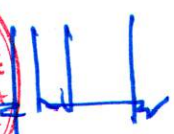
Điều 12. Hồ sơ thiết kế quy hoạch chi tiết và Quy định này được công bố và lưu giữ tại các nơi sau đây:

- Văn phòng HĐND và Ủy ban nhân dân Thành phố;
- Sở Quy hoạch - Kiến trúc Thành phố;
- Sở Xây dựng Thành phố;
- Sở Tài nguyên – Môi trường Thành phố;
- Sở Giao thông vận tải Thành phố;
- Ban Quản lý Khu Nam;

- Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh;
- Ủy ban nhân dân xã An Phú Tây;
- Công ty Cổ phần Phát triển Nam Sài Gòn. 

**KT. TRƯỞNG BAN
PHÓ TRƯỞNG BAN**




Hồ Trung Hiếu

