

QUYẾT ĐỊNH

Về phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu chung cư cao tầng diện tích 4.967,3m², phường Thảo Điền do Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest làm chủ đầu tư tại phường Thảo Điền, quận 2

ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN 2

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

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26 tháng 11 năm 2003;

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

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 Thông tư số 10/2010/TT-BXD ngày 11 tháng 8 năm 2010 của Bộ Xây dựng quy định hồ sơ của từng loại quy hoạch đô thị;

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

Căn cứ các Quyết định số 50/2011/QĐ-UBND ngày 12 tháng 7 năm 2011, số 62/2012/QĐ-UBND ngày 25 tháng 12 năm 2012, số 10/2015/QĐ-UBND ngày 10 tháng 02 năm 2015 và số 28/2011/QĐ-UBND ngày 19 tháng 5 năm 2011 của Ủy ban nhân dân thành phố về lập, thẩm định, phê duyệt và điều chỉnh quy hoạch đô thị trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 6707/QĐ-UBND ngày 29 tháng 12 năm 2012 của Ủy ban nhân dân thành phố về phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận 2 đến năm 2020, tỷ lệ 1/5000;

Căn cứ Quyết định số 586/TTg ngày 03 tháng 12 năm 1993 của Thủ tướng Chính phủ về cho Công ty Xây dựng Thế Minh được chuyển mục đích sử dụng đất (diện tích 43.247m² trong đó có khu đất 4967,3m²) để xây dựng Khu nhà ở và biệt thự cao cấp tại xã An Phú, huyện Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 13171/KTST-ĐB2 ngày 07 tháng 9 năm 1998 của Kiến trúc sư trưởng thành phố duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Công ty Xây dựng Thế Minh tại phường Thảo Điền (diện tích khu đất 42.206m²);



Căn cứ Thông báo số 646/TB-VP ngày 13 tháng 9 năm 2007 của Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố chấp thuận đề xuất của Sở Quy hoạch – Kiến trúc tại Công văn số 2943/SQHKT-QHKTT ngày 01 tháng 8 năm 2007 về điều chỉnh chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc và việc tính chỉ tiêu cây xanh công cộng đơn vị ở cho Khu chung cư diện tích 4967,3m² nêu trên;

Căn cứ Quyết định số 1444/QĐ-UBND ngày 26 tháng 3 năm 2016 của Ủy ban nhân dân thành phố về duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Bắc Xa lộ Hà Nội diện tích 454,38ha;

Căn cứ Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (diện tích 4967,3m²) số BA 881005 ngày 15 tháng 01 năm 2010 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp cho Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest (do nhận chuyển nhượng);

Căn cứ Công văn số 4624/UBND-ĐT ngày 26 tháng 7 năm 2017 của Ủy ban nhân dân thành phố về chấp thuận điều chỉnh chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc Khu chung cư diện tích 4.967,3m² phường Thảo Điền, theo báo cáo của Sở Quy hoạch – Kiến trúc tại Công văn số 3048/SQHKT-QHKTT ngày 27 tháng 6 năm 2017 và Ủy ban nhân dân quận 2 tại Công văn số 1129/UBND-QLĐT ngày 22 tháng 3 năm 2017;

Căn cứ Công văn số 487/TC-QC ngày 25 tháng 10 năm 2017 của Cục Tác chiến (Bộ Tổng tham mưu – Bộ Quốc phòng) về chấp thuận độ cao tĩnh không xây dựng công trình tối đa 100m;

Căn cứ Quyết định số 1981/QĐ-UBND ngày 11 tháng 5 năm 2018 của Ủy ban nhân dân thành phố về duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 tại khu đất diện tích 4967,3m² của dự án Khu chung cư nêu trên;

Căn cứ Công văn số 2611/UBND-ĐT ngày 13 tháng 6 năm 2018 của Ủy ban nhân dân thành phố về chấp thuận chủ trương đầu tư và công nhận Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest làm chủ đầu tư dự án Khu chung cư cao tầng diện tích 4.967,3m² tại phường Thảo Điền;

Căn cứ Công văn số 41/UBND ngày 19 tháng 01 năm 2018 và số 84/UBND ngày 05 tháng 02 năm 2018 của Ủy ban nhân dân phường Thảo Điền về ý kiến chấp thuận của cộng đồng dân cư liên quan về các chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc tại Khu chung cư diện tích 4.967,3m²;

Xét các Tờ trình số 07/TTr-CT ngày 24 tháng 4 năm 2018 (hồ sơ bản vẽ bổ sung tháng 7 năm 2018) của Công ty Cổ phần đầu tư Văn Phú - Invest đề nghị phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án nêu trên;

Xét Tờ trình số 360/TTr-QLĐT ngày 31 tháng 7 năm 2018 và Kết quả thẩm định số 32/KQTĐ-QLĐT ngày 31 tháng 7 năm 2018 của phòng Quản lý đô thị quận về điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu chung cư cao tầng diện tích 4.967,3m² tại phường Thảo Điền, quận 2 do Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest làm chủ đầu tư với nội dung sau:

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

- Khu vực quy hoạch thuộc phường Thảo Điền, quận 2.
- Vị trí và ranh giới khu vực quy hoạch:

- + Phía Bắc : giáp đường Nguyễn Văn Hưởng lộ giới 20m;
- + Phía Nam và Tây: giáp khu dân cư hiện hữu;
- + Phía Đông: giáp đường dự phóng lộ giới 11m;

- Diện tích khu đất: **4.967,3m²**, xác định theo Giấy chứng nhận số BA 881005 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 25 tháng 01 năm 2010.

Ghi chú: *Chủ đầu tư chịu trách nhiệm về pháp lý ranh đất của dự án.*

2. Cơ quan tổ chức lập đồ án quy hoạch đô thị: Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest.

3. Đơn vị tư vấn lập đồ án quy hoạch đô thị: Tổng Công ty Tư vấn Xây dựng Việt Nam - CTPT.

4. Danh mục hồ sơ đồ án quy hoạch đô thị:

- Tờ trình số 07/TTr-CT ngày 24 tháng 4 năm 2018 của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest.

- Các văn bản pháp lý liên quan;

- Thuyết minh tổng hợp (đính kèm các sơ đồ, bản vẽ thu nhỏ khổ A3);

- Các bản đồ quy hoạch sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan tỷ lệ 1/500 gồm:
Kiến trúc:

+ Sơ đồ vị trí khu đất

+ Mặt bằng hiện trạng sử dụng đất

+ Bản đồ quy hoạch Tổng mặt bằng sử dụng đất

+ Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

+ Bản vẽ thiết kế đô thị

Hạ tầng:

+ Bản đồ hiện trạng giao thông

+ Bản đồ quy hoạch hiện trạng giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng KT

+ Bản đồ hiện trạng cấp nước; cao độ nền và thoát nước mưa; thoát nước thải và xử lý chất thải rắn; thông tin liên lạc; cấp điện và chiếu sáng đô thị; môi trường;

+ Bản đồ quy hoạch cấp nước

+ Bản đồ quy hoạch cao độ nền và thoát nước mưa

+ Quy hoạch thoát nước thải và xử lý chất thải rắn

- + Bản đồ quy hoạch thông tin liên lạc
- + Bản đồ quy hoạch cấp điện và chiếu sáng đô thị
- + Bản đồ đánh giá môi trường chiến lược
- + Bản đồ tổng hợp đường dây đường ống
- Đĩa CD lưu trữ toàn bộ nội dung thuyết minh, bản vẽ.

5. Chức năng của khu vực quy hoạch:

Khu chung cư căn hộ có diện tích dành cho chức năng thương mại - dịch vụ và các tiện ích công cộng. Khu công viên cây xanh kết hợp đường giao thông nội bộ. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật dự án kết nối đồng bộ các dự án liền kề.

6. Nội dung đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500:

6.1. Quy mô dân số toàn dự án: tối đa **750** người.

6.2. Cơ cấu sử dụng đất toàn khu:

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỉ lệ (%)
1	Đất ở xây dựng công trình	1.973,0	39,7%
2	Đất công viên cây xanh	1.998,3	40,3%
	- Đất vườn hoa tiểu cảnh nội khu	598.3	-
	- Đất cây xanh công cộng tập trung (theo đồ án quy hoạch 1/2000)	1.400	
3	Đất giao thông, sân bãi nội khu	996	20%
	Tổng diện tích dự án	4.967,3 m²	100%

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

Số thứ tự	Loại chỉ tiêu	Đơn vị	Thông nhất theo phương án đề xuất
1	Diện tích khu đất (diện tích phù hợp quy hoạch)	m ²	4.967,3 m ²
2	Tổng số căn hộ chung cư	căn	250 căn (loại 01 phòng ngủ không quá 10% tổng số căn hộ)
3	Dân số	người	Tối đa 750 người
4	Tầng cao (theo Quy chuẩn 03:2012/BXD)	tầng	25 tầng
5	Mật độ xây dựng (tính trên diện tích 4.967,3 m ²)	%	- Khối đế khoảng 45%; - Khối tháp 30%
6	Hệ số sử dụng đất toàn khu (tính trên diện tích 4.967,3 m ²)	lần	Tối đa 6,0 - Chức năng ở: 5,0 - Chức năng TMDV, tiện ích công cộng: 1,0
7	Khoảng lùi xây dựng công trình và các chỉ tiêu khác	m	theo quy chuẩn và tiêu chuẩn xây dựng hiện hành
8	Chỉ tiêu sử dụng đất		
	+ Đất nhóm nhà ở	m ² /ng	6,62
	+ Đất công viên cây xanh	m ² /ng	2,66
	+ Đất giao thông	%	20%

7. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất: thông nhất phương án quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 do chủ đầu tư đề xuất như sau: gồm 01 khối đế 03 tầng chức năng thương mại, dịch vụ, tiện ích công cộng và 01 khối tháp 22 tầng chức năng căn hộ.

- Diện tích xây dựng công trình: khoảng **1.973,0m²**;
- Quy mô dân số: tối đa **750** người;
- Số lượng căn hộ: tối đa **250** căn (loại 01 phòng ngủ không quá 10% tổng số căn hộ);
 - Mật độ xây dựng (tính trên đất 4.967,3m²): khối đế khoảng **45%**; khối tháp **30%**.

- Tầng cao: tối đa **25** tầng (tính theo QCVN 03:2012/BXD),
 - + Tầng hầm: 02 tầng, chức năng đậu xe.
 - + Tầng 1 ÷ 3: chức năng đậu xe nội, thương mại - dịch vụ và các tiện ích công cộng.
 - + Tầng 4 ÷ 25: chức năng căn hộ.
 - + Tầng tum: khu kỹ thuật, mái che thang.

Ghi chú: tầng tum của các công trình thuộc dự án có diện tích không vượt quá 30% diện tích sàn mái, có chức năng sử dụng làm tum thang, kỹ thuật và không tính vào số tầng của công trình theo hướng dẫn của Bộ Xây dựng tại Công văn số 68/BXD-HĐXD ngày 18 tháng 5 năm 2017 về quy định số tầng nhà công trình tại QCVN 03:2012/BXD.

- Chiều cao đỉnh mái công trình: tối đa **100** m (tính từ cốt vỉa hè).
- Tổng diện tích sàn xây dựng: tối đa **29.803,8 m²** (không bao gồm diện tích tầng hầm);
 - + Tổng diện tích sàn ở : tối đa **24.836,5m²**;
 - + Tổng diện tích sàn đậu xe nội, thương mại - dịch vụ, tiện ích công cộng (sinh hoạt cộng đồng, văn phòng...): khoảng **4.967,3m²**;
- Hệ số sử dụng đất (tính trên đất phù hợp quy hoạch): tối đa **6,0**, gồm:
 - + Chức năng ở: tối đa **5,0**;
 - + Chức năng văn phòng, thương mại- dịch vụ và tiện ích công cộng, kỹ thuật : **1,0**;
- Khoảng lùi xây dựng công trình: cách ranh đất và ranh lộ giới đường tối thiểu **6,0m**.
 - Diện tích đậu xe tối thiểu **4.968 m²**, gồm diện tích đậu xe đáp ứng:
 - + Chức năng ở: tối thiểu 3.974 m²;
 - + Chức năng thương mại- dịch vụ và tiện ích công cộng, kỹ thuật : tối thiểu 994 m²;

Khu công viên phía Tây: ký hiệu 6, diện tích khoảng 1.400m² có thiết kế mở cho người dân tại dự án và khu vực xung quanh tiếp cận (theo định hướng quy hoạch 1/2000 được duyệt).

8. Quy hoạch giao thông: thống nhất phương án tổ chức giao thông ra/vào Khu chung cư gồm 02 cobbled:

- Cobbled 1: chiều rộng tối thiểu 12m, kết nối đường Nguyễn Văn Hưởng lô giới 20m.

- Cobbled 2: chiều rộng tối thiểu 6m, kết nối đường dự mở phía Đông lô giới 11m (theo quy hoạch hệ thống giao thông lô giới dưới 12m phường Thảo Điền được Ủy ban nhân dân quận 2 phê duyệt tại Quyết định số 2511/QĐ-UBND ngày 15 tháng 7 năm 2016).

Giao thông nội bộ trong dự án được tổ chức một chiều, chạy xung quanh các khối chung cư với lòng đường dành cho xe cơ giới tối thiểu **6,0m**.

8.1. Lộ giới các tuyến đường kết nối:

- Đường Nguyễn Văn Hưởng: 20m;
- Đường dự phóng phía Đông lô giới: 11m;

8.2. Vật gốc giao lộ : 5m x 5m;

8.3. Bán kính cong: tối thiểu 8m đối với góc giao giữa đường nội bộ kết nối với đường Nguyễn Văn Hưởng và tối thiểu 12m đối với góc giao đường phía Đông (11m) với đường Nguyễn Văn Hưởng.

9. Thiết kế đô thị:

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 chức năng sử dụng, tường rào bao quanh công trình có hình thức đẹp, thoáng không che chắn tầm nhìn.

10. Tổ chức tầng hầm – công trình ngầm:

Trong phạm vi ranh đất phù hợp quy hoạch có bố trí tầng hầm với chức năng để xe, phục vụ nhu cầu để xe cho người dân trong dự án và bố trí một số bãi xe trên mặt đất để phục vụ nhu cầu để xe trong thời gian ngắn. Ram dốc xuống tầng hầm có khoảng lùi tối thiểu 6,0m so với ranh lô giới tiếp cận.

Công trình cần bố trí tối thiểu 2 lối lên xuống tầng hầm với chiều rộng tối thiểu 02 làn xe, các lối lên xuống tầng hầm cần tổ chức phù hợp, tránh giao cắt, xung đột giao thông với các lối tiếp cận công trình.

Các tầng hầm, công trình ngầm cần đảm bảo không ảnh hưởng đến công trình kiến trúc trên mặt đất, công trình xung quanh và các công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm.

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

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

a) Quy hoạch cao độ nền:

- Cao độ nền quy hoạch của khu vực dự án Hxd $\geq 2,50$ m (Hệ VN2000), tính đến phần thấp nhất của mép đường.

- Giải pháp về quy hoạch cao độ: với địa hình tương đối bằng phẳng, do vậy tổ chức san nền đến cao độ nền xây dựng tạo mặt bằng xây dựng hoàn chỉnh.

- Hướng đổ dốc: định hướng mái dốc từ giữa các ô phố thoát nước ra các tuyến đường của 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 nước riêng cho nước thải và nước mặt.

- Xây dựng mới các tuyến cống có đường kính tối thiểu 400mm để thu gom toàn bộ lượng nước mặt của dự án.

- Nguồn thoát: toàn bộ lượng nước mặt được thu gom và thoát ra vị trí đấu nối tại 02 hố ga hiện hữu trên đường Nguyễn Văn Hưởng.

- 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 $i \geq 1/D$.

Lưu ý:

- Các nội dung chi tiết của hệ thống thoát nước mặt trong phạm vi ranh dự án và đấu nối với hệ thống khu vực sẽ được nghiên cứu trong giai đoạn lập thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật thi công của dự án và trình thẩm định và phê duyệt theo quy định.

- Đơn vị tư vấn thiết kế và chủ đầu tư dự án chịu trách 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.

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

- Nguồn điện: được cấp từ các trạm biến áp 110/15-22KV Thảo Điền gần khu vực quy hoạch.

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

- Xây dựng mới trạm biến áp 15-22/0,4KV, kiểu trạm phòng, công suất đơn vị $\geq 2272,6$ 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 nội bộ, dùng đèn cao áp sodium, có chóa và cần đèn đặt trên trụ thép tráng kẽm.

11.3. 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 trên đường Nguyễn Văn Hưởng từ nhà máy nước Thủ Đức.

- Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt: 250 lít/người.ngày.

- Tổng nhu cầu dùng nước : 320 m³/ngày.

- Tiêu chuẩn cấp nước chữa cháy: 15 lít/s/đám cháy, số đám cháy xảy ra đồng thời 02 đám cháy (theo TCVN 2622-1995). Dựa vào hệ thống cấp nước chính của khu quy hoạch mang dịch vụ bô trí (02) trụ chữa cháy khoảng cách giữa các trụ chữa cháy ≤ 150m.

- Mạng lưới cấp nước: xây dựng mạng lưới cấp nước Ø100 trên các trục đường chính quy hoạch tạo thành mạch nhánh cấp nước đến từng khu sử dụng.

11.4. Quy hoạch thoát nước thải và rác thải:

a) Giải pháp thoát nước thải:

- Giai đoạn đầu: xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng. Nước thải được thu gom và đưa về các trạm xử lý cục bộ công suất $Q = 200\text{m}^3/\text{ngày}$ đặt trong khu quy hoạch (dự kiến bô trí tầng hầm công trình), sau xử lý đạt QCVN 14:2008/BTNMT.

- Giải pháp thoát nước thải (giai đoạn dài hạn): nước thải sau khi được xử lý bởi hệ thống xử lý nước thải cục bộ của dự án sẽ được thu gom về nhà máy xử lý nước thải tập trung khu vực tại phường Thạnh Mỹ Lợi, quận 2.

- Tiêu chuẩn thoát nước : 250 lít/người.ngày.

- Tổng lưu lượng nước thải : 193,104m³/ngày.

- Mạng lưới thoát nước: hệ thống thoát nước thải trong khu vực có đường kính Ø300 đi trên các trục đường chính khu quy hoạch hướng về trạm xử lý theo khu quy hoạch. 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 : 1,5 kg/người/ngày.

- Tổng lượng chất thải rắn sinh hoạt : 1,125 tấn/ngày.

- Phương án thu gom và xử lý chất thải rắn: chất thải rắn được thu gom về trạm tập trung đặt tại nhà máy xử lý nước thải, sau đó vận chuyển về khu liên hợp xử lý chất thải rắn Thành phố.

11.5. Quy hoạch mạng lưới thông tin liên lạc:

- Chỉ tiêu điện thoại cố định: 2 máy/căn hộ.

- Định hướng đấu nối từ trạm điện thoại Thảo Điền, xây dựng tuyến cáp đi dọc các trục đường giao thông 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.

11.6. Đánh giá môi trường chiến lược:

Quy hoạch tổ chức cây xanh - mảng xanh đô thị: trồng cây xanh dọc hai bên đường, khai thác cảnh quan tự nhiên và kết hợp áp dụng giải pháp kiến trúc sinh thái vào khu quy hoạch, tăng cường việc trồng cây xung quanh các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật và các trục giao thông chính.

Giảm thiểu ô nhiễm từ nước thải: sử dụng hệ thống thoát riêng, thu gom và xử lý tại trạm xử lý nước thải cục bộ, đạt quy chuẩn QCVN 14:2008/BTNMT. Giai đoạn dài hạn, nước thải sau xử lý cục bộ đưa về nhà máy xử lý nước thải tập trung của thành phố tại phường Thạnh Mỹ Lợi, quận 2.

Giảm thiểu ô nhiễm từ chất thải rắn: thực hiện phân loại rác tại nguồn, tổ chức thu gom rác từ các thùng chứa rác tiêu chuẩn có nắp đậy, sau đó chuyển đến xử lý tại Khu liên hợp xử lý chất thải rắn Thành phố.

Giảm thiểu ô nhiễm không khí: kiểm soát ô nhiễm trong quá trình xây dựng và hoạt động của các dự án thuộc khu quy hoạch.

Thực hiện đánh giá tác động môi trường tại khu vực dự án: dự án xây dựng chung cư cao tầng.

Thực hiện giám sát chất lượng nước mặt tại vị trí đấu nối 02 hố ga hiện hữu trên đường Nguyễn Văn Hưởng.

Thực hiện giám sát phân loại, thu gom chất thải rắn và giám sát môi trường trong giai đoạn xây dựng và vận hành dự án.

11.7. Bản đồ tổng hợp đường dây đường ống:

Việc bố trí, thi công đường dây, đường ống kỹ thuật cụ thể căn cứ hồ sơ thiết kế tiếp theo được thẩm định, phê duyệt (thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật thi công của dự án) đảm bảo yêu cầu kỹ thuật theo quy định.

12. Những nội dung quan trọng cần lưu ý :

Phương án thiết kế các công trình phải phù hợp Quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn thiết kế nhà cao tầng và các quy định hiện hành khác có liên quan. Lưu ý phải đảm bảo đủ chỗ đậu xe. Thiết kế không gian kiến trúc cảnh quan công trình phải đảm bảo hài hòa với khu vực xung quanh.

Công tác quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình cần tuân thủ quy định quản lý đồ án quy hoạch được duyệt đính kèm và các quy định hiện hành khác.

Đơn vị tư vấn, Chủ đầu tư chịu trách nhiệm về tính chính xác trong việc định vị hệ thống giao thông và các số liệu tại các bản vẽ thỏa thuận tổng mặt

bằng, phương án kiến trúc công trình tỷ lệ 1/500 này, đảm bảo kết nối với hệ thống giao thông đúng theo quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 tại khu vực. 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 so với đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000, chủ đầu tư cần báo cáo Ủy ban nhân dân quận 2 phối hợp 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.

Phòng cháy chữa cháy và quản lý môi trường: thực hiện theo các quy định về phòng cháy chữa cháy, ý kiến của Cảnh sát Phòng cháy Chữa cháy thành phố Hồ Chí Minh và theo các quy định về quản lý môi trường của Sở Tài nguyên Môi trường.

Điều 2. Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest có trách nhiệm thực hiện tiếp nối các công việc như sau:

- Thực hiện đầy đủ nội dung số 14 tại Công văn số 2611/UBND-ĐT ngày 13 tháng 6 năm 2018 của Ủy ban nhân dân thành phố về chấp thuận chủ trương đầu tư và công nhận chủ đầu tư đối với dự án Khu chung cư cao tầng diện tích 4.967,3m² tại phường Thảo Điền do Công ty Cổ phần Đầu tư – Invest làm chủ đầu tư (ngoài nội dung liên quan lập, thẩm định, phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của dự án).

- Trường hợp ranh và quy mô diện tích đất khi triển khai đầu tư xây dựng thực tế có thay đổi, buộc phải điều chỉnh các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc của đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt nêu trên, Chủ đầu tư cần lập hồ sơ điều chỉnh giấy chứng nhận và điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 trình để cơ quan thẩm quyền xem xét quyết định.

- Trong quá trình thi công và sau khi dự án hoàn thành đưa vào sử dụng, Chủ đầu tư phải đảm bảo vệ sinh môi trường tại khu vực, đảm bảo yêu cầu thoát nước và không được gây ngập úng cho khu vực dân cư xung quanh. Có trách nhiệm làm việc với các hộ dân xung quanh bị ảnh hưởng bởi việc xây dựng công trình cao tầng, giải quyết dứt điểm việc khiếu nại (nếu có).

Điều 3. Quyết định kèm các bản vẽ quy hoạch được nêu tại Điều 1 Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Trong thời gian 30 ngày kể từ ngày ban hành Quyết định này, Chủ đầu tư có trách nhiệm phối hợp Ủy ban nhân dân phường Thảo Điền, phòng Quản lý đô thị, phòng Tài nguyên và Môi trường công bố công khai đồ án quy hoạch đô thị theo quy định.

Đội Thanh tra địa bàn quận 2 (thuộc Thanh tra Sở Xây dựng), Ủy ban nhân dân phường Thảo Điền có trách nhiệm kiểm tra, quản lý, giám sát việc xây dựng dự án theo quy hoạch được duyệt và có biện pháp xử lý các trường hợp vi phạm theo thẩm quyền và quy định của pháp luật.

Điều 4. Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân - Ủy ban nhân dân quận, Trưởng phòng Quản lý đô thị quận, Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường, Đội trưởng Đội Thanh tra địa bàn quận 2 (thuộc Thanh tra Sở Xây dựng), Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Thảo Điền, Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần đầu tư Văn Phú – Invest chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./. 

Nơi nhận:

- Như Điều 4 (kèm bản đồ) (g)
- UBND TP (để b/cáo) (g);
- Sở XD, QHKT, TNMT (g);
- Sở TC, GTVT (g);
- TTUB, VPUB;
- UBND P. TĐ (g);
- Lưu: VT, QLĐT (17b).

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

CHỦ TỊCH



Nguyễn Phước Hưng