

Số: 13 /QĐ-BQLKN

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 01 năm 2018

## QUYẾT ĐỊNH

Về duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500  
Trường học Đài Bắc lô S3, Khu A –  
Khu đô thị mới Nam Thành phố, 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 11505/SGTVT-CTN ngày 01/8/2012 của Sở Giao thông vận tải về xác định mép bờ cao rạch giáp khu đất S3, S15, M9 của Công ty TNHH liên doanh Phú Mỹ Hưng, phường Tân Phú, Quận 7;

Căn cứ Quyết định số 89/QĐ-BQLKN ngày 20/9/2017 của Ban Quản lý Khu Nam về phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Trường học Đài Bắc lô S3, 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 CT50041 ngày 01/12/2015 của Sở Tài nguyên và Môi trường cấp cho Văn phòng Văn hóa Kinh tế Đài Bắc;

Căn cứ Văn bản số 795/UBND ngày 12/7/2017 của Ủy ban nhân dân phường Tân Phú về việc lấy ý kiến về điều chỉnh đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Trường học Đài Bắc lô S3, Khu A - Khu đô thị mới Nam Thành phố tại phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Văn bản số 6702/PCCC-P2 ngày 03/11/2017 của Cảnh sát Phòng cháy chữa cháy Thành phố Hồ Chí Minh về việc thẩm duyệt về phòng cháy và chữa cháy đối với công trình quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Trường học Đài bắc;



Căn cứ Văn bản số 186/SQHKT-QHC ngày 11/01/2018 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc về ý kiến đề án điều chỉnh quy hoạch chi tiết Trường học Đài Bắc, lô S3, Khu A, Khu đô thị mới Nam Thành phố;

Xét Tờ trình số 106/02129950 ngày 30/11/2017 của Văn phòng Văn hóa Kinh tế Đài Bắc về việc xin phê duyệt đề án điều chỉnh quy hoạch chi tiết Trường học Đài Bắc lô S3, Khu A - Khu đô thị mới Nam Thành phố;

Xét Báo cáo kết quả thẩm định số 15./BC-QHXD ngày 25./01/2018 của phòng Quy hoạch Xây dựng,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Duyệt đề án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Trường học Đài Bắc lô S3, 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: Trường học Đài Bắc lô S3, Khu A - Khu đô thị mới Nam Thành phố có vị trí tiếp giáp như sau:

- Hướng Đông - Bắc giáp rạch Ông Đội
- Hướng Tây - Bắc giáp đường 16 lộ giới 21m
- Hướng Đông - Nam giáp trường Hàn Quốc
- Hướng Tây - Nam giáp đường Tân Phú lộ giới 25m

Quy mô diện tích đất quy hoạch: 33.460,4m<sup>2</sup> (chưa trừ vạt góc - theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT50041 ngày 01/12/2015 của Sở Tài nguyên và Môi trường).

**2. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch chi tiết:** Văn phòng Văn hóa Kinh tế Đài Bắc.

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

#### **4. Danh mục hồ sơ, bản vẽ đề 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 điện và chiếu sáng đô thị. Ký hiệu bản vẽ QH-08/16.

- Bản đồ quy hoạch cấp nước đô thị. Ký hiệu bản vẽ QH-09/16.

- Bản đồ quy hoạch thoát nước thải và xử lý chất thải rắn 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 tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật. Ký hiệu bản vẽ QH-12/16.

- Bản đồ đánh giá môi trường chiến lược. Ký hiệu bản vẽ QH-13/16.

- Các Bản vẽ thiết kế đô thị. Ký hiệu bản vẽ QH-14/16 đến QH-15/16.

- Bản vẽ xác định vị trí xây dựng các công trình ngầm. Ký hiệu bản vẽ QH-16/16.

## **5. Tính chất chức năng quy hoạch:**

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

Chức năng công trình: Trường học Đài Bắc được thiết kế đa cấp phục vụ giảng dạy, học tập toàn bộ các khối lớp (Mầm non, Tiểu học, Trung học cơ sở và Trung học phổ thông) cho con em người Đài Loan đang lưu trú hợp pháp tại Việt Nam.

## **6. Quy mô dân số, 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:** 1.500 học sinh, 136 giáo viên. Trong đó:



- + Học sinh mầm non: 150 học sinh.
- + Học sinh tiểu học: 750 học sinh.
- + Học sinh trung học cơ sở: 300 học sinh.
- + Học sinh trung học phổ thông: 300 học sinh.

## 6.2. Cơ cấu sử dụng đất:

STT	Loại đất	Diện tích đất (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
1	Đất xây dựng công trình:	11.711,13	35,00
2	Đất cây xanh, sân chơi, thể dục thể thao:	10.038,00	30,00
3	Giao thông, sân bãi, vạt góc giao thông:	11.711,27	35,00
4	Diện tích khu đất quy hoạch	33.460,40	100,00

## 6.3. Các chỉ tiêu sử dụng đất toàn khu quy hoạch: 22m<sup>2</sup>/học sinh.

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

- Mật độ xây dựng toàn khu : 35 %
- Hệ số sử dụng đất : 0,82 lần
- Tầng cao : 4 tầng (\*)

(\*): không bao gồm tầng mái tum, sân thượng có mái che.

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

Trường học Đai Bắc được quy hoạch theo mô hình trường đa cấp với các lớp học: Mầm non, tiểu học, trung học cơ sở, trung học phổ thông. Bố cục các khối công trình như sau:

a) Khối Trung học hiện hữu: thiết kế cao 4 tầng (không bao gồm sân thượng có mái che), diện tích xây dựng: 1.183m<sup>2</sup>, diện tích sàn xây dựng 4.728m<sup>2</sup>, bố trí chỗ làm việc của khối hành chính quản trị, phục vụ học tập và các lớp học dành cho học sinh trung học cơ sở và trung học phổ thông.

b) Khối Tiểu học: thiết kế quy mô cao 4 tầng, diện tích xây dựng: 1.270,47m<sup>2</sup>; diện tích sàn xây dựng: 5.244,38m<sup>2</sup>, bố trí chỗ làm việc của khối hành chính quản trị, phục vụ học tập và các lớp học dành cho học sinh tiểu học.

c) Khu tổng hợp, ký túc xá giáo viên và học sinh, phòng học mầm non và tiểu học: thiết kế quy mô cao 4 tầng (không bao gồm tầng mái tum), diện tích xây dựng: 3.238,35m<sup>2</sup>; diện tích sàn xây dựng: 11.301,32m<sup>2</sup> (không kể tầng

hầm), bố trí khôi phục vụ học tập và các lớp học dành cho học sinh tiểu học, mầm non. Khu ký túc xá dành cho giáo viên và học sinh.

d) Sân vận động tổng hợp: Diện tích sàn xây dựng: 4.987,43m<sup>2</sup>.

e) Khối các công trình phụ: khán đài, nhà bảo vệ, nhà để xe, khối công trình phụ trợ, thiết kế quy mô cao 01 tầng, diện tích xây dựng: 1.031,88m<sup>2</sup>.

## 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  $\pm 0,000$ : Đơn vị tính: mét

	Khối Trung học hiện hữu	Khối Tiểu học	Khu tổng hợp, ký túc xá giáo viên và học sinh, phòng học
Độ cao công trình tính từ tầng 1:	22,60	17,40	19,20
Độ cao tính từ sân trường:	23,35	17,70	19,80
Chiều cao tầng:			
- Tầng hầm:			3,00
- Tầng 1:	4,00	4,00	4,50
- Tầng 2 đến tầng 4:	3,60	3,60	3,90
- Tầng mái tum, sân thượng có mái che:	8,20	2,60	3,00

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

- Đường Tân Phú: 16m
- Đường số 16: 6m.
- Ranh mép bờ cao rạch Ông Đội: 10m

## 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)	2,37 ÷ 2,75
02	Cấp nước:	
	- Cấp nước sinh hoạt (lít/học sinh/ngày đêm)	30
	- Cấp nước rửa đường (lít/m <sup>2</sup> /ngày đêm)	0,5
	- Cấp nước tưới tiêu (lít/m <sup>2</sup> /ngày đêm)	3
	- Cấp nước chữa cháy ( lít/s 3 đám cháy 2 giờ)	30
03	Cấp điện:	
	- Cấp điện sinh hoạt (kW/học sinh)	0,15
	- Cấp điện văn phòng, phụ trợ (W/m <sup>2</sup> )	30
	- Cấp điện chiếu sáng (kWh/ha)	15
04	Thoát nước thải (lít/học sinh/ngày đêm)	30
05	Rác thải (kg/người/ ngày đêm)	1,5
06	Thông tin liên lạc (m <sup>2</sup> 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:

- Đường Tân Phú lộ giới 25,0m
- Đường 16 lộ giới 21,0m
- Một số chỉ tiêu quy hoạch các yếu tố kỹ thuật:
  - + Vạt góc tại các giao lộ: 5mx5m
  - + Bề rộng đường nội bộ  $\geq 4,7m$
- Quy mô bãi đậu xe: 2.933 m<sup>2</sup>, bố trí nhà để xe và khu vực để xe ngoài trời.

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

a) Quy hoạch cao độ nền: +2,37m ÷ +2,75m.

b) Quy hoạch thoát nước mặt:

Hướng tuyến: Nước mưa thu hồi từ công trình, vỉa hè đi vào hệ thống ống thu nước mưa nội khu D400, D500 và D600 sau đó thoát ra ống D600 hiện hữu trên đường Tân Phú.

Ống thu nước mưa được nối theo nguyên tắc ngang đỉnh, chiều sâu chôn cống tối thiểu 0,7m.

#### **9.4. Quy hoạch cấp nước:**

Quy hoạch mạng lưới cấp nước như sau: Nguồn cấp nước là nguồn nước máy thành phố. Hệ thống cấp nước cho dự án là ống D200 hiện hữu trên đường Tân Phú. Xây dựng mới hệ thống ống D100 và D150 tạo thành mạng lưới vòng cấp nước nội khu cho dự án.

Tính toán lưu lượng nước sinh hoạt: 166,57 m<sup>3</sup>/ngày đêm.

Bố trí 2 trụ cứu hỏa trên mạng lưới cấp nước, khoảng cách giữa 2 trụ là 150m.

#### **9.5 Quy hoạch cấp điện và chiếu sáng đô thị:**

Hệ thống cấp điện: Nguồn cấp điện từ trạm A1 (110/22KV- 2x40MVA) đặt tại lô S15. Từ trạm A1 có cáp ngầm 22kV hiện hữu đi dọc theo đường Tân Phú cấp điện cho công trình.

Công suất cấp điện: 813,02 kVA (đã tính đến dự phòng phụ tải phát triển 20%). Xây dựng mới trạm biến áp phân phối 22/0,4kV với công suất 1000 kVA để cấp điện cho dự án, sử dụng máy biến áp đặt trong phòng.

Hệ thống cấp điện chiếu sáng được xây dựng mới đi ngầm. sử dụng đèn sodium cao áp 150-250W – 220V, đặt trên trụ thép tráng kẽm cao 8-10m; sử dụng đèn chùm loại 3x18W đặt trên trụ bằng gang cao 3,5m chiếu sáng trang trí. Khoảng cách trung bình giữa hai trụ đèn là ≤30m.

#### **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 ống thoát nước thải D300 xây dựng mới đấu nối vào ống D600 hiện hữu trên đường B-Bắc dẫn về trạm xử lý nước thải tập trung đặt tại lô S25.

Lưu lượng nước thải: 79,7m<sup>3</sup>/ngày đêm.

##### **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 Tân Phú. Sử dụng cáp đồng tiết diện 0,4mm<sup>2</sup> và ngầm hóa để đảm bảo mỹ quan đô thị.

### **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:**

Văn phòng Văn hóa Kinh tế Đài Bắc, 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 điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Trường học Đài Bắc lô S3, 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, TCXD VN 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; TCVN 8793:2011 Trường Tiểu học-Yêu cầu thiết kế; TCVN 8794:2011 Trường Trung học- 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 điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Trường học Đài Bắc lô S3, Khu A - Khu đô thị mới Nam Thành phố được phê duyệt, Văn phòng Văn hóa Kinh tế Đài Bắc 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, Văn phòng Văn hóa Kinh tế Đài Bắc 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 điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Trường học Đài Bắc lô S3, 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.** Quyết định phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Trường học Đài Bắc lô S3, Khu A - Khu đô thị mới Nam Thành phố này thay thế và hủy bỏ Quyết định số 88/QĐ-BQLKN ngày 22/11/2006 về phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Trường học Đài Bắc lô S3, Khu A - Khu đô thị mới Nam Thành phố.

**Điều 5.** Chánh Văn phòng Ban, Trưởng các phòng thuộc Ban Quản lý Khu Nam, Văn phòng Văn hóa Kinh tế Đài Bắc 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);
- Văn phòng VH KT Đài Bắc (đính kèm bản vẽ);
- 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 ĐĐMT;
- 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 điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500

Trường học Đài Bắc lô S3, Khu A –

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

(Ban hành kèm theo Quyết định số 13 /QĐ-BQLKN ngày 25 tháng 01 năm 2018 của Trưởng Ban Quản Lý Khu 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 học Đài Bắc lô S3, Khu A – Khu đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân Phú, Quận 7 - Thành phố Hồ Chí Minh phù hợp với đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết đã được Ban Quản lý Khu Nam phê duyệt tại Quyết định số 13./QĐ-BQLKN ngày 25 tháng 01 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 Văn phòng Văn hóa Kinh tế Đài Bắc 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: Trường học Đài Bắc lô S3, Khu A - Khu đô thị mới Nam Thành phố có vị trí tiếp giáp như sau:

- Hướng Đông - Bắc giáp rạch Ông Đội
- Hướng Tây - Bắc giáp đường 16 lộ giới 21m
- Hướng Đông – Nam giáp trường Hàn Quốc
- Hướng Tây -Nam giáp đường Tân Phú lộ giới 25m



## 2. Quy mô đầu tư và khai thác:

Quy mô diện tích khu vực quy hoạch: 33.460,4m<sup>2</sup> (chưa trừ vạt góc - theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT50041 ngày 01/12/2015 của Sở Tài nguyên và Môi trường).

### Điều 3. Cơ cấu sử dụng đất

STT	Loại đất	Diện tích đất (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
1	Đất xây dựng công trình:	11.711,13	35,00
2	Đất cây xanh, sân chơi, thể dục thể thao:	10.038,00	30,00
3	Giao thông, sân bãi, vạt góc giao thông:	11.711,27	35,00
4	Diện tích khu đất quy hoạch	33.460,40	100,00

## Chương II

### QUY ĐỊNH CỤ THỂ

#### Điều 4. Khu thương mại dịch vụ và văn phòng

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

Trường học Đài Bắc được quy hoạch theo mô hình trường đa cấp với các lớp học: Mầm non, tiểu học, trung học cơ sở, trung học phổ thông. Bố cục các khối công trình như sau:

a) Khối Trung học hiện hữu: thiết kế cao 4 tầng (không bao gồm sân thượng có mái che), diện tích xây dựng: 1.183m<sup>2</sup>, diện tích sàn xây dựng 4.728m<sup>2</sup>, bố trí chỗ làm việc của khối hành chính quản trị, phục vụ học tập và các lớp học dành cho học sinh trung học cơ sở và trung học phổ thông.

b) Khối Tiểu học: thiết kế quy mô cao 4 tầng, diện tích xây dựng: 1.270,47m<sup>2</sup>; diện tích sàn xây dựng: 5.244,38m<sup>2</sup>, bố trí chỗ làm việc của khối hành chính quản trị, phục vụ học tập và các lớp học dành cho học sinh tiểu học.

c) Khu tổng hợp, ký túc xá giáo viên và học sinh, phòng học mầm non và tiểu học: thiết kế quy mô cao 4 tầng (không bao gồm tầng mái tum), diện tích xây dựng: 3.238,35m<sup>2</sup>; diện tích sàn xây dựng: 11.301,32m<sup>2</sup> (không kể tầng hầm), bố trí khối phục vụ học tập và các lớp học dành cho học sinh tiểu học, mầm non. Khu ký túc xá dành cho giáo viên và học sinh.

d) Sân vận động tổng hợp: Diện tích sàn xây dựng: 4.987,43m<sup>2</sup>.

e) Khối các công trình phụ: khán đài, nhà bảo vệ, nhà để xe, khối công trình phụ trợ, thiết kế quy mô cao 01 tầng, diện tích xây dựng: 1.031,88m<sup>2</sup>.

Các chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc chính:

- a) Mật độ xây dựng: 35%
- b) Hệ số sử dụng đất: 0,82 lần
- c) Tầng cao: 4 tầng (\*)

(\*): không bao gồm tầng mái tum, sân thượng có mái che.

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 Tân Phú: 16m
- Đường số 16: 6m.
- Ranh mép bờ cao rạch Ông Đội: 10m

b) Khoảng cách tối thiểu giữa các khối công trình: 6m

c) 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  $\pm 0,000$ : Đơn vị tính: mét

	Khối Trung học hiện hữu	Khối Tiểu học	Khu tổng hợp, ký túc xá giáo viên và học sinh, phòng học
Độ cao công trình tính từ tầng 1:	22,60	17,40	19,20
Độ cao tính từ sân trường:	23,35	17,70	19,80
Chiều cao tầng:			
- Tầng hầm:			3,00
- Tầng 1:	4,00	4,00	4,50
- Tầng 2 đến tầng 4:	3,60	3,60	3,90
- Tầng mái tum, sân thượng có mái che:	8,20	2,60	3,00

d) 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. Văn phòng Văn hóa Kinh tế Đài Bắc nghiên cứu và chọn màu sắc cho công trình.

Vật liệu mặt tiền, màu sắc công trình và các chi tiết kiến trúc khác Văn phòng Văn hóa Kinh tế Đài Bắc 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.

đ) 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.

e) 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.

g) 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 11.711,27m<sup>2</sup> chiếm 35% 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 đậu xe: 2.933 m<sup>2</sup>, bố trí nhà để xe và khu vực để xe ngoài trời.

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

Đất cây xanh, sân chơi, thể dục thể thao chiếm 10.038m<sup>2</sup> tương đương 30% 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 + 2,37m đến + 2,75m

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 công 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 khoá 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 1,5kg/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) Chỉ tiêu thiết kế:

- Chỉ tiêu thông tin liên lạc thương mại dịch vụ: 1 thuê bao/200m<sup>2</sup>.

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 đề 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 đề 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**