

Số: 19 /QĐ-BQLKN

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

## **QUYẾT ĐỊNH**

**Về duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500  
Khu dân cư 11A - Khu chức năng 11 - Đô thị mới Nam Thành phố**

### **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 6692/QĐ-UBND ngày 28/12/2012 của Ủy ban nhân dân Thành phố về phê duyệt đề án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/5000 (quy hoạch phân khu) Khu đô thị mới Nam Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích 2.975ha;

Căn cứ Quyết định số 93/QĐ-BQL ngày 06/08/2008 của Ban Quản lý Khu Nam về phê duyệt Đề án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/2000 Khu chức năng 11A- Đô thị mới Nam Thành phố;

Căn cứ Quyết định số 880/QĐ-UBND ngày 28/02/2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố về phê duyệt điều chỉnh cục bộ Đề án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỉ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu) Khu dân cư 11A- Khu chức năng 11- Đô thị mới Nam Thành phố;

Căn cứ Quyết định số 85/QĐ-BQLKN ngày 31/08/2017 của Ban Quản lý Khu Nam về phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 Khu dân cư 11A - Khu chức năng 11- Đô thị mới Nam Thành phố;

Căn cứ Quyết định số 5024/QĐ-UBND ngày 21/9/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố về điều chỉnh Quyết định số 3248/QĐ-UB ngày 30/6/2004 của Ủy ban nhân dân Thành phố về giao đất cho Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh để thực hiện giải phóng mặt bằng, xây dựng Khu nhà ở và công trình công cộng tại xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh;

Căn cứ Văn bản số 2619/UBND ngày 26/6/2017 của Ủy ban nhân dân xã Bình Hưng về lấy ý kiến cộng đồng dân cư liên quan Đề án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư 11A- Khu chức năng 11- Đô thị mới Nam Thành phố;

Căn cứ Thông báo số 331/TB-VP ngày 8/5/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố về đề nghị điều chỉnh thu hẹp ranh tại dự án Khu dân cư 11A- Khu chức năng 11- Đô thị mới Nam Thành phố;

Căn cứ Văn bản số 746/BQLKN-QHXD ngày 13/6/2017 của Ban Quản lý Khu Nam về Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 Khu dân cư 11A- Khu chức năng 11- Đô thị mới Nam Thành phố;

Căn cứ Văn bản số 4566/SGTVT-GTT ngày 12/8/2011 về Thỏa thuận mép bờ cao rạch Bà Lào tại Khu dân cư số 1- Khu dân cư 11A- Khu chức năng 11 - Đô thị mới Nam Thành phố;

Căn cứ Văn bản số 3901/SGTVT-CTN ngày 26/11/2011 của Sở Giao thông Vận tải về chỉnh tuyến rạch trong Khu dân cư số 1- Khu dân cư 11A - Đô thị mới Nam Thành phố;

Căn cứ Văn bản số 13003/SGTVT-CTN ngày 21/9/2016 của Sở Giao thông Vận tải về xác định mép bờ cao và xử lý rạch dự án Khu dân cư số 1 thuộc Khu dân cư 11A (diện tích 175.043 m<sup>2</sup>) - Khu chức năng 11- Đô thị mới Nam Thành phố;



Căn cứ Công văn 7110/UBND-ĐT ngày 17/11/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố về lập, thẩm định và trình phê duyệt Đề án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư 11A - Khu chức năng 11- Đô thị mới Nam Thành phố;

Căn cứ Công văn số 6244/SQHKT-QHC ngày 12/12/2017 của Sở Quy hoạch Kiến trúc về ý kiến về hồ sơ điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư 11A - Khu chức năng 11- Đô thị mới Nam Thành phố;

Căn cứ Công văn 7110/UBND-ĐT ngày 17/11/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố về lập, thẩm định và trình phê duyệt Đề án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư 11A- Khu chức năng 11- Đô thị mới Nam Thành phố.

Xét Tờ trình số 907/TTr-BCCI-PL ngày 19/10/2017 của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh về Thẩm định phê duyệt Đề án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư 11A - Khu chức năng 11- Đô thị mới Nam Thành phố;

Xét Báo cáo kết quả thẩm định số 21 /BC-QHXD ngày 09 tháng 01 năm 2018 của phòng Quy hoạch Xây dựng về thẩm định Đề án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư 11A - Khu chức năng 11- Đô thị mới Nam Thành phố,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Duyệt Đề án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư 11A- Khu chức năng 11- 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: Khu dân cư 11A - Khu chức năng 11- Đô thị mới Nam Thành phố, có vị trí tiếp giáp như sau:

- Hướng Bắc : giáp khu dân cư Bình Hưng;
- Hướng Nam : giáp đất trống;
- Hướng Đông : giáp khu dân cư hiện hữu, đất trống;
- Hướng Tây : giáp rạch Bà Lớn;

Quy mô diện tích khu vực quy hoạch : **174.963m<sup>2</sup>** (thể hiện trên bản đồ vị trí do Công ty Cổ phần Tư vấn đo đạc Cửu Long xác lập ngày 19/6/2017), bao gồm :

- Diện tích đất được giao theo Quyết định số 5024/QĐ-UBND ngày 21/09/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố (ranh giới được xác định tại bản số vị trí số 010817/XĐR-TNMT đã được Sở Tài nguyên Môi trường phê duyệt ngày 17/08/2017) : 164.226,0m<sup>2</sup>



- Diện tích Trường Trung học cơ sở Nguyễn Thái Bình hiện hữu: 7.848,7m<sup>2</sup> (Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BR 453341 ngày 31/12/2013 do Sở Tài nguyên Môi trường cấp).

- Đất cây xanh và rạch ngoài đơn vị ở (phía bắc Trường Trung học cơ sở Nguyễn Thái Bình – thuộc Lô A9): 2.888,3m<sup>2</sup>.

**2. Đơn vị tổ chức lập quy hoạch chi tiết:** Công ty Cổ phần đầu tư Xây dựng Bình Chánh

**3. Đơn vị tư vấn lập đồ án quy hoạch chi tiết:** Công ty Cổ phần Bất động sản - Kiến trúc - Xây dựng Thái Bình Dương.

**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. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000. Ký hiệu : QH.01.

- Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan, hạ tầng xã hội và đánh giá đất xây dựng, tỷ lệ 1/500. Ký hiệu : QH.02.

- Các bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500, bao gồm:

+ Bản đồ hiện trạng hệ thống giao thông. Ký hiệu: GTCG.01;

+ Bản đồ hiện trạng cao độ nền và thoát nước mặt. Ký hiệu: KTh01;

+ Bản đồ hiện trạng hệ thống cấp nước. Ký hiệu: KTh03;

+ Bản đồ hiện trạng hệ thống cấp điện và chiếu sáng. Ký hiệu: KTh05;

+ Bản đồ hiện trạng hệ thống thoát nước thải và xử lý chất thải rắn. Ký hiệu: KTh07;

+ Bản đồ hiện trạng hệ thống thông tin liên lạc. Ký hiệu: KTh09;

+ Bản đồ hiện trạng môi trường. Ký hiệu: MT.01.

- Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500. Ký hiệu : QH.03.

- Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500. Ký hiệu : QH.04.

- Bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500. Ký hiệu GTCG.03

- Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500, bao gồm:

+ Bản đồ quy hoạch giao thông đô thị. Ký hiệu: GTCG.02;

+ Bản đồ quy hoạch cao độ nền và thoát nước mặt đô thị. Ký hiệu: KTh02;

+ Bản đồ quy hoạch cấp nước đô thị. Ký hiệu: KTh04;



- + Bản đồ quy hoạch cấp điện và chiếu sáng đô thị. Ký hiệu: KTh06;
- + Bản đồ quy hoạch thoát nước thải và xử lý chất thải rắn đô thị. Ký hiệu: KTh08;
- + Bản đồ quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc. Ký hiệu: KTh10;
- + Bản đồ đánh giá môi trường chiến lược. Ký hiệu: MT.02;
- Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500. Ký hiệu : Ký hiệu: KTh11.
- Bản vẽ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm: Thể hiện trên nền bản đồ địa hình theo tỷ lệ 1/500. Ký hiệu : QH.06.
- Bản vẽ thiết kế đô thị theo quy định của Bộ Xây dựng tại Thông tư số 06/2013/TT-BXD. Ký hiệu : QH.05.

### 5. Tính chất chức năng quy hoạch:

Là khu dân cư xây dựng mới và công trình công cộng. Gồm các khu chức năng: khu nhà ở thấp tầng, cao tầng, công trình giáo dục, công trình Thể dục thể thao kết hợp Thương mại dịch vụ và công viên cây xanh.

### 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 dân số : 3.500 người.

- Nhà ở cao tầng : 1.528 người.
- Nhà ở thấp tầng : 1.972 người.

#### 6.2. Cơ cấu sử dụng đất:

STT	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
<b>I</b>	<b>Đất đơn vị ở</b>	<b>133.953,9</b>	<b>76,56</b>
<b>1</b>	<b>Đất nhóm nhà ở</b>	<b>66.400</b>	<b>37,95</b>
	- Nhà ở thấp tầng	49.484,8	28,28
	+ Nhà ở liên kế	46.973,7	
	+ Nhà ở biệt thự	2511,1	
	- Chung cư cao tầng	16.915,2	9,67
	+ Chung cư (nhà ở XH)	13.280,0	
	+ Chung cư cao tầng	3.635,2	
<b>2</b>	<b>Đất công trình công cộng đơn vị ở</b>	<b>17.931,6</b>	<b>10,25</b>
	- Trường mầm non	5.000,0	2,86
	- Trường trung học cơ sở	10.073,0	5,76
	+ Đất trường hiện hữu	7848,7	
	+ Đất trường dự kiến mở rộng	2224,3	
	- Khu Thể dục thể thao kết hợp Thương mại dịch vụ	2858,6	1,63



<b>3</b>	<b>Đất cây xanh, mặt nước</b>	<b>17.200</b>	<b>9,83</b>
	- Đất cây xanh	9431,7	5,39
	- Mặt nước	7768,3	4,44
<b>4</b>	<b>Đất giao thông</b>	<b>32.422,3</b>	<b>18,53</b>
<b>II</b>	<b>Đất ngoài đơn vị ở</b>	<b>41.009,1</b>	<b>23,44</b>
<b>1</b>	<b>Đất giao thông đối ngoại</b>	<b>7.556,3</b>	<b>4,32</b>
<b>2</b>	<b>Đất cây xanh, mặt nước ngoài đơn vị ở, trạm xử lý nước thải</b>	<b>20.345,3</b>	<b>11,63</b>
	- Đất công viên cây xanh đô thị	11.080,8	
	+ Đất công viên cây xanh đô thị	8.192,5	
	+ Đất cây xanh và rạch (phía Bắc trường Nguyễn Thái Bình)	2888,3	
	- Trạm xử lý nước thải	1.100,0	
	- Hồ nước cảnh quan	8.164,5	
<b>3</b>	<b>Đất cây xanh ven rạch</b>	<b>13.107,5</b>	<b>7,49</b>
	<b>Tổng cộng</b>	<b>174.963,0</b>	<b>100,0</b>

### 6.3. Các chỉ tiêu sử dụng đất toàn khu quy hoạch:

Stt	Hạng mục	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
<b>I</b>	<b>Đất đơn vị ở</b>	<b>m<sup>2</sup>/người</b>	<b>38,27</b>
1	Đất nhóm nhà ở	m <sup>2</sup> /người	18,97
2	Đất CTCC đô thị	m <sup>2</sup> /người	5,12
3	Đất cây xanh	m <sup>2</sup> /người	4,91
4	Đất giao thông	m <sup>2</sup> /người	9,27
<b>II</b>	<b>Dân số</b>	<b>Người</b>	<b>3.500</b>
<b>III</b>	<b>Tầng cao xây dựng</b>	<b>Tầng</b>	<b>1 - 25</b>
<b>IV</b>	<b>Mật độ xây dựng</b>	<b>%</b>	<b>35,0</b>
<b>V</b>	<b>Hệ số sử dụng đất</b>	<b>Lần</b>	<b>1,8</b>

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

#### 7.1. Nhà ở cao tầng:

##### a) Chung cư CC1 (nhà ở xã hội):

Stt	Hạng mục	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
<b>1</b>	<b>Diện tích khu đất</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>13.280,0</b>
<b>2</b>	<b>Dân số</b>	<b>Người</b>	<b>948</b>
<b>3</b>	<b>Số căn hộ</b>	<b>Căn</b>	<b>860</b>



<b>4</b>	<b>Tầng cao xây dựng tối đa</b> (theo QCVN 03:2012/BXD)	<b>Tầng</b>	<b>25</b>
	- Khối đế		10
	- Khối tháp		15
	- Tầng hầm		2
<b>5</b>	<b>Mật độ xây dựng tối đa</b>	<b>%</b>	<b>40,0</b>
	- Khối đế		40,0
	- Khối tháp		35,0
<b>6</b>	<b>Hệ số sử dụng đất tối đa</b>	<b>Lần</b>	<b>6,0</b>
	- Chức năng dịch vụ công cộng		3,7
	- Chức năng ở		2,3
<b>7</b>	<b>Chiều cao xây dựng tối đa</b> (Chiều cao đỉnh mái công trình so với cao độ sàn hoàn thiện tầng 1 ±0,00m)	<b>m</b>	<b>95</b>
<b>8</b>	<b>Diện tích xây dựng tối đa</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>5.312,0</b>
	- Khối đế		5.312,0
	- Khối tháp		4.648,0
<b>9</b>	<b>Diện tích sàn xây dựng tầng hầm</b>		<b>12.300,0</b>
<b>10</b>	<b>Tổng diện tích sàn xây dựng tối đa</b> (không tính tầng hầm)	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>79.680,0</b>
	- Chức năng dịch vụ công cộng		49.136,0
	- Chức năng ở		30.544,0
<b>11</b>	<b>Diện tích sàn xây dựng tầng hầm</b>		<b>24.600,0</b>
<b>12</b>	<b>Khoảng lùi tối thiểu</b>	<b>m</b>	<b>6 - 10</b>
	- Khối đế		6
	+ So với lộ giới đường Bình Tiên		6
	+ So với các ranh đất còn lại		6
	- Khối tháp		6 - 10
	+ So với lộ giới đường Bình Tiên		10
	+ So với các ranh đất còn lại		6

Bố trí chức năng các tầng tại chung cư cao tầng CC1:

- Tầng hầm 1 và 2 : chỗ đậu xe, các phòng kỹ thuật.
- Từ tầng 1 đến tầng 10: thương mại dịch vụ siêu thị và các cửa hàng, các khu phụ trợ như khu sinh hoạt cộng đồng, khu trẻ em, khu tập thể hình, căn hộ, hồ bơi, kho, ...
- Từ tầng 11 đến tầng 24: căn hộ ở.



- Tầng 25 (sân thượng, tầng kỹ thuật) : các phòng kỹ thuật (kỹ thuật thang máy).

b) Chung cư CC2 (nhà ở cao tầng thương mại):

Stt	Hạng mục	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
1	<b>Diện tích khu đất</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>3.635,2</b>
2	<b>Dân số</b>	<b>Người</b>	<b>580</b>
3	<b>Số căn hộ</b>	<b>Căn</b>	<b>280</b>
4	<b>Tầng cao xây dựng tối đa</b> (theo QCVN 03:2012/BXD)	<b>Tầng</b>	<b>25</b>
	- Khối đế		3
	- Khối tháp		22
	- Tầng hầm		2
5	<b>Mật độ xây dựng tối đa</b>	<b>%</b>	<b>40,0</b>
	- Khối đế		40,0
	- Khối tháp		35,0
6	<b>Hệ số sử dụng đất tối đa</b>	<b>Lần</b>	<b>6,0</b>
	- Chức năng dịch vụ công cộng		1,0
	- Chức năng ở		5,0
7	<b>Chiều cao xây dựng tối đa</b> (Chiều cao đỉnh mái công trình so với cao độ sàn hoàn thiện tầng 1 ±0,00m)	<b>m</b>	<b>95</b>
8	<b>Diện tích xây dựng tối đa</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>1.454,1</b>
	- Khối đế		1.454,1
	- Khối tháp		1.272,3
9	<b>Diện tích sàn xây dựng tầng hầm</b>		<b>3.200,0</b>
10	<b>Tổng diện tích sàn xây dựng tối đa</b> (không tính tầng hầm)	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>21.811,2</b>
	- Chức năng dịch vụ công cộng		3.635,2
	- Chức năng ở		18.176,0
11	<b>Diện tích sàn xây dựng tầng hầm</b>		<b>6.400,0</b>
12	<b>Khoảng lùi tối thiểu</b>	<b>m</b>	
	- Khối đế		6
	+ So với lộ giới đường Bình Tiên		6
	+ So với các ranh đất còn lại		6
	- Khối tháp		6 - 10
	+ So với lộ giới đường Bình Tiên		10
	+ So với các ranh đất còn lại		6



Bố trí chức năng các tầng tại chung cư cao tầng CC2:

- Tầng hầm 1 và 2: chỗ đậu xe, các phòng kỹ thuật.
- Từ tầng 1 đến tầng 3: thương mại dịch vụ siêu thị và các cửa hàng, các khu phụ trợ như khu sinh hoạt cộng đồng, khu trẻ em, khu tập thể hình, căn hộ, hồ bơi, kho, ...
- Từ tầng 4 đến tầng 24: căn hộ ở.
- Tầng 25 (sân thượng, tầng kỹ thuật) : các phòng kỹ thuật (kỹ thuật thang máy).

### 7.2. Nhà ở thấp tầng:

Chức năng	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao xây dựng (tầng)	Chiều cao xây dựng (m)	Diện tích xây dựng tối đa (m <sup>2</sup> )	Diện tích sàn xây dựng tối đa (m <sup>2</sup> )	Số lượng (lô)
Nhà ở biệt thự	2.511,10	55	3	15,0	1.381,09	4.143,27	9
Nhà ở liên kế	46.973,70	60 - 85	4	16,0	39.927,65	159.710,58	484

### 7.3. Công trình công cộng đơn vị ở:

STT	Chức năng	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Chiều cao tối đa (m)	Diện tích xây dựng (m <sup>2</sup> )	Diện tích sàn xây dựng tối đa (m <sup>2</sup> )	Hệ số sử dụng đất (lần)
	<b>Đất công trình công cộng đơn vị ở</b>	<b>17.931,60</b>				<b>7.172,64</b>	<b>26.690,56</b>	
01	Trường mầm non	5.000,00	40,0	3	15,0	2.000,00	6.000,00	1,20
02	Trường trung học cơ sở	10.073,00	40,0	4	20,0	4.029,20	16.116,80	1,60
03	Khu thể dục thể thao kết hợp thương mại dịch vụ	2.858,60	40,0	2	10,0	1.143,44	2.286,88	0,80

## 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 cote +0,000

a) Nhà ở thấp tầng:

\* Nhà ở liên kế:

- Cao độ vỉa hè : - 0,450 m



- Cao độ sàn hoàn thiện tầng 1 :  $\pm 0,000$  m
- Cao độ đỉnh mái công trình : +16,000m
- Chiều cao mỗi tầng (từ tầng 1 đến tầng 4) : 4m

\* Nhà ở biệt thự:

- Cao độ vỉa hè : - 0, 450 m
- Cao độ sàn hoàn thiện tầng 1 :  $\pm 0,000$  m
- Cao độ đỉnh mái công trình : +15,000m
- Chiều cao mỗi tầng (từ tầng 1 đến tầng 2) : 4,0 m
- Chiều cao tầng 3 (bao gồm phần mái ngói) : 7,0 m

b) Nhà ở chung cư cao tầng:

\* Chung cư CC1 (nhà ở xã hội):

- Cao độ vỉa hè : - 1,500 m
- Cao độ sàn hoàn thiện tầng 1 :  $\pm 0,000$  m
- Cao độ đỉnh mái công trình : +95,000m
- Chiều cao tầng hầm 1 : 4,5m
- Chiều cao tầng hầm 2 : 3,5 m
- Chiều cao tầng 1 : 5,0m
- Chiều cao mỗi tầng (từ tầng 2 đến tầng 10) : 4,2m
- Chiều cao mỗi tầng (từ tầng 11 đến tầng 24) : 3,5m
- Chiều cao tầng 25 (sân thượng) : 3,2m

\* Chung cư CC2 (nhà ở cao tầng thương mại):

- Cao độ vỉa hè : - 1,500 m
- Cao độ sàn hoàn thiện tầng 1 :  $\pm 0,000$  m
- Cao độ đỉnh mái công trình : +95,000m
- Chiều cao tầng hầm 1 : 4,5m
- Chiều cao tầng hầm 2 : 3,5 m
- Chiều cao tầng 1 : 7,0m
- Chiều cao mỗi tầng (tầng 2, tầng 3) : 5,5m
- Chiều cao mỗi tầng (từ tầng 11 đến tầng 24) : 3,5m
- Chiều cao tầng 25 (sân thượng) : 3,5m

c) Công trình giáo dục:

\* Trường mầm non:

- Cao độ vỉa hè : - 0, 450m



- Cao độ sàn hoàn thiện tầng 1 :  $\pm 0,000$  m
- Cao độ đỉnh mái công trình : +15,000m
- Chiều cao mỗi tầng (từ tầng 1 đến tầng 3) : 5,0m

\* Trường trung học cơ sở:

- Cao độ vỉa hè : - 0, 450m
- Cao độ sàn hoàn thiện tầng 1 :  $\pm 0,000$  m
- Cao độ đỉnh mái công trình : +20,000m
- Chiều cao mỗi tầng (từ tầng 1 đến tầng 4) : 5,0m

d) Công trình Thể dục thể thao kết hợp Thương mại dịch vụ:

- Cao độ vỉa hè : - 0, 450m
- Cao độ sàn hoàn thiện tầng 1 : +0,000 m
- Cao độ đỉnh mái công trình : +10,000m
- Chiều cao mỗi tầng (tầng 1, tầng 2) : 5,0m

## 8.2. Chỉ giới xây dựng:

a) Nhà ở thấp tầng:

- Khoảng lùi trước : 3 m
- Khoảng lùi sau : 2 m
- Khoảng lùi bên hông nhà : 2 m
- Khoảng lùi vạt góc : 3 m

b) Nhà ở cao tầng:

- Khối đế:
  - + Khoảng lùi so với lộ giới đường Bình Tiên : 6m
  - + Khoảng lùi so với các ranh đất còn lại : 6m
- Khối tháp:
  - + Khoảng lùi so với lộ giới đường Bình Tiên : 10m
  - + Khoảng lùi so với các ranh đất còn lại : 6m

c) Công trình công cộng :

- Khoảng lùi công trình giáo dục: tối thiểu 6m từ chỉ giới đường đỏ đối với các đường tiếp giáp xung quanh công trình.
- Khoảng lùi công trình thể dục thể thao, dịch vụ:
  - + Khoảng lùi so với lộ giới đường tiếp giáp : 6m.
  - + Khoảng lùi so với ranh đất : 4m



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

### 9.1. Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

- Cao độ nền xây dựng (so với mốc cao độ Hòn Dấu) :  $\geq 2,05$  m
- Cấp nước sinh hoạt : 180 lít/người/ngày đêm
- Cấp nước khách vắng lai : 30 lít/người/ngày đêm
- Cấp nước khu TMDV : 5 lít/m<sup>2</sup>.sàn
- Cấp nước trường mầm non : 100 lít/hs/ngày đêm
- Cấp nước trường THCS : 20 lít/hs/ngày đêm
- Cấp nước tưới cây : 3 lít/m<sup>2</sup>/ngày đêm
- Cấp nước rửa đường : 0,5 lít/m<sup>2</sup>/ngày đêm
- Cấp nước chữa cháy : 10 lít/s 1 đám cháy 1 giờ, số đám cháy xảy ra đồng thời là 1 đám cháy
- Cấp điện nhà liên kế vườn : 3 kW/hộ
- Cấp điện chung cư : 4 kW/hộ
- Cấp điện biệt thự : 5 kW/hộ
- Cấp điện trường mầm non : 0,2 kW/cháu
- Cấp điện trường THPT : 0,15 kW/cháu
- Cấp điện khu TDTT kết hợp TMDV : 30 kW/m<sup>2</sup> sàn
- Cấp điện chiếu sáng : 0,15 kW/bóng
- Thoát nước thải : 100% nước cấp sinh hoạt
- Rác thải : 1,3 kg/người
- Thông tin liên lạc nhà ở : 1 thuê bao/căn hộ
- Thông tin liên lạc TM-DV : 1 thuê bao/1000m<sup>2</sup> sàn
- Thông tin liên lạc trường học : 1 thuê bao/1000m<sup>2</sup> sàn

### 9.2 Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

#### a) Giao thông:

- Giao thông đối ngoại:
  - + Bán kính đường cong bó vỉa: R=12m, R=8m.
  - + Độ dốc mặt cắt ngang: 2%
  - + Tại các giao lộ, kích thước vạt góc: 5mx5m, 7mx7m, 8mx8m.
- Giao thông đối nội:
  - + Bán kính đường cong bó vỉa: R=8m
  - + Độ dốc mặt cắt ngang: 2%
  - + Tại các giao lộ, kích thước vạt góc: 5mx5m
  - + Diện tích bãi quay xe : 12mx12m



**BẢNG TỔNG HỢP QUY HOẠCH GIAO THÔNG**

S T T	TÊN ĐƯỜNG	GIỚI HẠN		CHIỀU DÀI (m)	DIỆN TÍCH (m <sup>2</sup> )	LỘ GIỚI (m)	BỀ RỘNG ĐƯỜNG (m)			KÍ HIỆU MẶT CẮT
		TỪ ...	ĐẾN ...				HÈ TRÁI	MẶT ĐƯỜNG	HÈ PHẢI	
<b>A GIAO THÔNG ĐỐI NGOẠI</b>										
1	Một phần nút giao thông giữa đường Nguyễn Văn Linh với đường Bình Tiên				508,47	-	-	-	-	-
2	Đường N2	Ranh phía Đông	Ranh phía Tây	361	7047,83	20	4,5	11	4,5	1 - 1
<b>Tổng A</b>				<b>361</b>	<b>7.556,30</b>					
<b>B GIAO THÔNG ĐỐI NỘI</b>										
3	Đường N1	Đường N4	Cuối tuyến	153	1542,81	12 9	3 3	6 6	3 -	5 - 5 7 - 7
4	Đường N3	Đường Bình Tiên	Đường D2	259	4159,37	20	3	6,5+(1)+ 6,5	3	1b - 1b
		Đường D2	Ranh phía Đông			16	4	8	4	3 - 3
5	Đường N4	Đường Bình Tiên	Cuối tuyến	160	1885,25	12	3	6	3	5 - 5
6	Đường N5	Đường Bình Tiên	Đường N3	414	4059,92	20	4,5	11	4,5	1 - 1
						20	4	11,5	4,5	1a - 1a
						18	4	10	4	2 - 2
7	Đường N6	Đường Bình Tiên	Cuối tuyến	56	700,18	12	3	6	3	5 - 5
8	Đường N7	Đường D3	Cuối tuyến	98	1194,95	12	3	6	3	5 - 5
9	Đường N8	Đường D3	Cuối tuyến	138	1771,56	12	3	6	3	5 - 5
10	Đường N9	Đường D3	Cuối tuyến	71	903,23	12	3	6	3	5 - 5
11	Đường N10	Đường D3	Cuối tuyến	71	903,23	12	3	6	3	5 - 5
12	Đường N11	Đường D3	Cuối tuyến	71	903,23	12	3	6	3	5 - 5
13	Đường N12	Đường D3	Cuối tuyến	81	797,57	10	1	6	3	6 - 6
14	Đường N13	Đường D3	Đường N12	163	1987,43	12	3	6	3	5 - 5

15	Đường D1	Ranh phía Bắc	Đường N2	126	1442,50	12	3	6	3	5 - 5
16	Đường D2	Đường N3	Đường D3	185	3003,68	18	4	10	4	2 - 2
						16	3	10	3	4 - 4
17	Đường D3	Đường N2	Đường N5	413	6603,07	16	3	10	3	4 - 4
18	Đường khác (bao gồm đường giữa các lô nhà)			171	564,32	4				
<b>Tổng B</b>				<b>2.630</b>	<b>32.422,3</b>					
<b>Tổng A + B</b>				<b>2.991</b>	<b>39.978,6</b>					

Quy mô bãi đậu xe:

- Diện tích chỗ đậu xe cho Khu chung cư CC1: 24.600 m<sup>2</sup>
- Diện tích chỗ đậu xe cho Khu chung cư CC2: 6.400 m<sup>2</sup>

**b) Cao độ nền và thoát nước mặt:**

San nền:

- Cao độ tìm đường (so với mốc cao độ Hòn Dấu) : +2,17m ÷ +2,39m
- Cao độ vỉa hè (so với mốc cao độ Hòn Dấu) : +2,25m

Thoát nước mưa: Nước mưa thu hồi từ mái công trình, công viên vỉa hè... theo ống thu nước mưa từng công trình đi vào hệ thống hố thu sau đó thoát ra ống thoát nước mưa D600, D1200, D1500 dọc theo vỉa hè các tuyến đường Khu dân cư 11A thoát ra Rạch Bà Lớn và 1 phần thoát ra rạch ở giữa khu quy hoạch.

- Nổi cống theo nguyên tắc ngang đỉnh, độ sâu chôn cống: 0,7m
- Cống bằng đường có thông số D400.

**c) Cấp nước:**

Nguồn cấp nước : Nguồn cấp nước là nguồn nước máy thành phố. Hệ thống cấp nước cho dự án được đầu nối từ tuyến ống D300 hiện hữu chạy dọc Quốc Lộ 50 từ nhà máy nước Kênh Đông và tuyến ống D600 hiện hữu trên đường Nguyễn Văn Linh từ nhà máy nước BOO Thủ Đức.

Nhu cầu cấp nước: 1.667m<sup>3</sup>/ngđ.

Hệ thống chữa cháy bên ngoài: được lấy từ hệ thống trụ chữa cháy bên ngoài, được lắp đặt thành mạch vòng khép kín cấp nước cho họng chữa cháy trên vỉa hè. Bố trí 16 trụ cứu hỏa đặt tại các ngã tư hoặc ngã ba. Khoảng cách giữa các trụ 150 m.

**d) Cấp điện:**

Nguồn cấp điện: Nguồn cấp điện từ trạm biến áp 110/12(22)kV Phú Định, trong tương lai bổ sung thêm từ trạm 110/22kV Phú Định 2



Công suất cấp điện: 7.857 kVA cho 6 trạm biến áp với gam máy biến áp chọn 9 máy có công suất lần lượt là: 250, 3x400, 560, 1000, 1250, 2 x 2000 KVA.

Mạng cáp ngầm hạ áp chiếu sáng đường phố dọc theo các trục đường của khu nhà ở. Sử dụng đèn LED công suất 150-220V, được đi trên trụ thép tráng kẽm  $\Phi 200$ , cao 7-9m. khoảng cách giữa 2 trụ đèn là 30m.

#### **đ) Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:**

Thoát nước thải:

- Lưu lượng nước thải  $Q_{max} = 1.304 \text{ m}^3/\text{ngày}$

- Hệ thống thoát nước thải thu hồi nước thải từ bể tự hoại của từng công trình theo ống thoát nước thải D300 và D400 về trạm xử lý nước thải cục bộ đặt ngầm trong khu cây xanh (CV8). Độ sâu chôn cống <0,7m.

- Trạm xử lý nước thải cục bộ có công suất  $Q=1.300 \text{ m}^3/\text{ngày}$ , diện tích đất xây dựng  $1.100 \text{ m}^2$ , đặt tại khu cây xanh CV8. Về lâu dài, nước thải toàn khu sẽ được dẫn về trạm xử lý nước thải chung của Thành phố.

Rác thải: Rác thải sinh hoạt được thu gom riêng lẻ từ mỗi tầng của tòa nhà, sau đó đội thu gom rác sẽ thu gom rác theo giờ cố định, vận chuyển và tập trung đến trạm trung chuyển rác đặt tại lô CV8.

#### **e) Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:**

Nguồn cung cấp: từ trạm điện thoại Phú Định. Xây dựng mới hệ thống thông tin liên lạc có khả năng kết nối đồng bộ với mạng viễn thông quốc gia.

#### **f) Đánh giá tác động môi trường:**

- Nước thải sinh hoạt: Sau khi qua xử lý đạt QCVN 14:2008/BTNMT

- Không khí xung quanh và tiếng ồn theo QCVN 05:2013/BTNMT và QCVN 26:2010/BTNMT.

- Thu gom và xử lý nước thải, chất thải rắn: 100%.

- Tỷ lệ cung cấp nước sạch: 100%

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 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.

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh, 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 Khu dân cư 11A- Khu chức năng 11 - 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”; QCVN 08:2009/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia công trình ngầm đô thị phần 2: Gara ô tô.

- 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.

- Lập thủ tục đề nghị chấp thuận độ cao công trình theo Nghị định số 32/2016/NĐ-CP ngày 06/5/2016 của Chính Phủ quy định về quản lý độ cao chướng ngại vật hàng không và các trận địa quản lý, bảo vệ vùng trời tại Việt Nam đối với công trình có chiều cao trên 45m.

- Lập hồ sơ thiết kế hệ thống hạ tầng kỹ thuật dọc theo vỉa hè đường Bình Tiên và liên hệ nhà đầu tư Dự án đầu tư Xây dựng cầu đường Bình Tiên, đoạn từ đường Tạ Quang Bửu đến đường Nguyễn Văn Linh để thỏa thuận (thực hiện theo ý kiến của Sở Giao thông Vận tải tại Văn bản số 1415/SGTVT-XD ngày 26/01/2018 về việc bố trí hạ tầng kỹ thuật dọc theo đường Bình Tiên nối dài của đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết Khu dân cư 11A - Khu chức năng 11 - Đô thị mới Nam Thành phố)

- Liên hệ Sở Giao thông Vận tải để thỏa thuận hồ sơ thiết kế hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án bao gồm: thiết kế kè, nắn chỉnh cải tạo 3 tuyến rạch băng ngang khu đất dự án theo Văn bản số 13003/SGTVT-CTN ngày 21/9/2016 của Sở Giao thông Vận tải về xác định mép bờ cao và xử lý rạch dự án Khu dân cư số 1 thuộc Khu dân cư 11A (diện tích 175.043 m<sup>2</sup>) - Khu chức năng 11- Đô thị mới Nam Thành phố.

- 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 Khu dân cư 11A - Khu chức năng 11 - Đô thị mới Nam Thành phố được phê duyệt, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh phối hợp với Ban Quản lý Khu Nam, Ủy ban nhân dân Huyện Bình Chánh, Ủy ban nhân dân xã Bình Hưng và các Sở ngành Thành phố thực hiện công tác công bố công khai quy hoạch 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 Đầu tư Xây dựng Bình Chánh 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 theo quy định.

**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 Khu dân cư 11A - Khu chức năng 11 - 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, 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 QHKT (đính kèm);
- Sở GTVT (đính kèm);
- Sở XD (đính kèm);
- Sở TN-MT (đính kèm);
- Sở Tài chính (đính kèm);
- UBND Huyện Bình Chánh (đính kèm);
- UBND xã Bình Hưng (đính kèm);
- Công ty CP ĐTXD Bình Chánh (đính kèm);
- Lãnh đạo Ban (TB, các PTB);
- Chánh Văn phòng;
- Bộ phận tiếp nhận và hoàn trả hồ sơ;
- Văn phòng Ban (đính kèm);
- Phòng KH-ĐT; Phòng ĐĐMT;
- Lưu: VT, Phòng QHXD. Htrg (đính kèm)

**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 Khu 11A - Khu chức năng 11 - Đô thị mới Nam Thành phố

(Ban hành kèm theo Quyết định số 19 /QĐ-BQLKN, ngày 09 /02/2018  
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 xây dựng và sử dụng các công trình tại dự án Khu 11A - Khu chức năng 11- Đô thị mới Nam Thành phố theo đúng đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được Trưởng Ban Quản lý khu Nam phê duyệt tại quyết định số 19./QĐ-BQLKN ngày 09./02/2018;

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 huyện Bình Chánh hướng dẫn Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh quản lý kiến trúc đô thị theo đúng quy định tại văn bản này.

#### Điều 2. Vị trí, quy mô khu vực quy hoạch

1. Địa điểm: : Khu 11A - Khu chức năng 11- Đô thị mới Nam Thành phố, có vị trí tiếp giáp như sau:

- Hướng Bắc : giáp khu dân cư Bình Hưng;
- Hướng Nam : giáp đất trống;
- Hướng Đông : giáp khu dân cư hiện hữu, đất trống;
- Hướng Tây : giáp rạch Bà Lớn;

2. Quy mô dân số và quy mô diện tích khu đất quy hoạch:

- Quy mô dân số : 3.500 người.
- Quy mô khu đất : 174.963 m<sup>2</sup> (thể hiện trên bản đồ vị trí do Công ty Cổ phần tư vấn đo đạc Cửa Long xác lập ngày 19/6/2017)

**Điều 3. Cơ cấu sử dụng đất**

STT	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
<b>I</b>	<b>Đất đơn vị ở</b>	<b>133.953,9</b>	<b>76,56</b>
<b>1</b>	<b>Đất nhóm nhà ở</b>	<b>66.400</b>	<b>37,95</b>
	- Nhà ở thấp tầng	49.484,8	28,28
	+ Nhà ở liên kế	46.973,7	
	+ Nhà ở biệt thự	2511,1	
	- Chung cư cao tầng	16.915,2	9,67
	+ Chung cư (nhà ở XH)	13.280,0	
	+ Chung cư cao tầng	3.635,2	
<b>2</b>	<b>Đất công trình công cộng đơn vị ở</b>	<b>17.931,6</b>	<b>10,25</b>
	- Trường mầm non	5.000,0	2,86
	- Trường trung học cơ sở	10.073,0	5,76
	+ Đất trường hiện hữu	7848,7	
	+ Đất trường dự kiến mở rộng	2224,3	
	- Khu Thể dục thể thao kết hợp Thương mại dịch vụ	2858,6	1,63
<b>3</b>	<b>Đất cây xanh, mặt nước</b>	<b>17.200</b>	<b>9,83</b>
	- Đất cây xanh	9431,7	5,39
	- Mặt nước	7768,3	4,44
<b>4</b>	<b>Đất giao thông</b>	<b>32.422,3</b>	<b>18,53</b>
<b>II</b>	<b>Đất ngoài đơn vị ở</b>	<b>41.009,1</b>	<b>23,44</b>
<b>1</b>	<b>Đất giao thông đối ngoại</b>	<b>7.556,3</b>	<b>4,32</b>
<b>2</b>	<b>Đất cây xanh, mặt nước ngoài đơn vị ở, trạm xử lý nước thải</b>	<b>20.345,3</b>	<b>11,63</b>
	- Đất công viên cây xanh đô thị	11.080,8	
	+ Đất công viên cây xanh đô thị	8.192,5	
	+ Đất cây xanh và rạch (phía Bắc trường Nguyễn Thái Bình)	2888,3	
	- Trạm xử lý nước thải	1.100,0	
	- Hồ nước cảnh quan	8.164,5	
<b>3</b>	<b>Đất cây xanh ven rạch</b>	<b>13.107,5</b>	<b>7,49</b>
	<b>Tổng cộng</b>	<b>174.963,0</b>	<b>100,0</b>



#### Điều 4. Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc

Stt	Hạng mục	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
<b>I</b>	<b>Đất đơn vị ở</b>	<b>m<sup>2</sup>/người</b>	<b>38,27</b>
1	Đất nhóm nhà ở	m <sup>2</sup> /người	18,97
2	Đất CTCC đô thị	m <sup>2</sup> /người	5,12
3	Đất cây xanh	m <sup>2</sup> /người	4,91
4	Đất giao thông	m <sup>2</sup> /người	9,27
<b>II</b>	<b>Dân số</b>	<b>Người</b>	<b>3.500</b>
<b>III</b>	<b>Tầng cao xây dựng</b>	<b>Tầng</b>	<b>1 - 25</b>
<b>IV</b>	<b>Mật độ xây dựng</b>	<b>%</b>	<b>35,0</b>
<b>V</b>	<b>Hệ số sử dụng đất</b>	<b>Lần</b>	<b>1,8</b>

### Chương II QUY ĐỊNH CỤ THỂ

#### Điều 4. Khu nhà ở

1. Nhà ở: hình thức kiến trúc công trình hiện đại, phù hợp với quy hoạch và cảnh quan khu vực

##### 1.1. Chung cư CC1 (nhà ở xã hội):

Stt	Hạng mục	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
<b>1</b>	<b>Diện tích khu đất</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>13.280,0</b>
<b>2</b>	<b>Dân số</b>	<b>Người</b>	<b>948</b>
<b>3</b>	<b>Số căn hộ</b>	<b>Căn</b>	<b>860</b>
<b>4</b>	<b>Tầng cao xây dựng tối đa</b> (theo QCVN 03:2012/BXD)	<b>Tầng</b>	<b>25</b>
	- Khối đế		10
	- Khối tháp		15
	- Tầng hầm		2
<b>5</b>	<b>Mật độ xây dựng tối đa</b>	<b>%</b>	<b>40,0</b>
	- Khối đế		40,0
	- Khối tháp		35,0
<b>6</b>	<b>Hệ số sử dụng đất tối đa</b>	<b>Lần</b>	<b>6,0</b>
	- Chức năng dịch vụ công cộng		3,7
	- Chức năng ở		2,3
<b>7</b>	<b>Chiều cao xây dựng tối đa</b> (Chiều cao đỉnh mái công trình so với cao độ sàn hoàn thiện tầng 1 ±0,00m)	<b>m</b>	<b>95</b>

<b>8</b>	<b>Diện tích xây dựng tối đa</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>5.312,0</b>
	- Khối đế		5.312,0
	- Khối tháp		4.648,0
<b>9</b>	<b>Diện tích sàn xây dựng tầng hầm</b>		<b>12.300,0</b>
<b>10</b>	<b>Tổng diện tích sàn xây dựng tối đa (không tính tầng hầm)</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>79.680,0</b>
	- Chức năng dịch vụ công cộng		49.136,0
	- Chức năng ở		30.544,0
<b>11</b>	<b>Diện tích sàn xây dựng tầng hầm</b>		<b>24.600,0</b>
<b>12</b>	<b>Khoảng lùi tối thiểu</b>	<b>m</b>	<b>6 - 10</b>
	- Khối đế		6
	+ So với lộ giới đường Bình Tiên		6
	+ So với các ranh đất còn lại		6
	- Khối tháp		6 - 10
	+ So với lộ giới đường Bình Tiên		10
	+ So với các ranh đất còn lại		6

a) Bố trí chức năng các tầng tại chung cư CC1:

- Tầng hầm 1 và 2 : chỗ đậu xe, các phòng kỹ thuật.
- Từ tầng 1 đến tầng 10 : thương mại dịch vụ siêu thị và các cửa hàng, các khu phụ trợ như khu sinh hoạt cộng đồng, khu trẻ em, khu tập thể hình, căn hộ, hồ bơi, kho, ...
- Từ tầng 11 đến tầng 24 : căn hộ ở.
- Tầng 25 (sân thượng, tầng kỹ thuật): phòng kỹ thuật (kỹ thuật thang máy).

b) Chiều cao của công trình:

- Chiều cao công trình được tính từ cao độ sàn hoàn thiện tầng 1 được giả định là cote +0,000:
- Cao độ vỉa hè : - 1,500 m
- Cao độ sàn hoàn thiện tầng 1 : + 0,000 m
- Cao độ đỉnh mái công trình : + 95,000m
- Chiều cao tầng hầm 1 : 4,5m
- Chiều cao tầng hầm 2 : 3,5 m
- Chiều cao tầng 1 : 5,0m
- Chiều cao mỗi tầng (từ tầng 2 đến tầng 10) : 4,2m
- Chiều cao mỗi tầng (từ tầng 11 đến tầng 24) : 3,5m
- Chiều cao tầng 25 (sân thượng) : 3,2m



c) Khoảng lùi công trình:

- Khối đế
- + So với lộ giới đường Bình Tiên : 6 m
- + So với các ranh đất còn lại : 6 m
- Khối tháp
- + So với lộ giới đường Bình Tiên : 10 m
- + So với các ranh đất còn lại : 6m

1.2. Chung cư CC2 (nhà ở cao tầng thương mại):

Stt	Hạng mục	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
1	Diện tích khu đất	m <sup>2</sup>	3.635,2
2	Dân số	Người	580
3	Số căn hộ	Căn	280
4	Tầng cao xây dựng tối đa (theo QCVN 03:2012/BXD)	Tầng	25
	- Khối đế		3
	- Khối tháp		22
	- Tầng hầm		2
5	Mật độ xây dựng tối đa	%	40,0
	- Khối đế		40,0
	- Khối tháp		35,0
6	Hệ số sử dụng đất tối đa	Lần	6,0
	- Chức năng dịch vụ công cộng		1,0
	- Chức năng ở		5,0
7	Chiều cao xây dựng tối đa (Chiều cao đỉnh mái công trình so với cao độ sàn hoàn thiện tầng 1 ±0,00m)	m	95
8	Diện tích xây dựng tối đa	m <sup>2</sup>	1.454,1
	- Khối đế		1.454,1
	- Khối tháp		1.272,3
9	Diện tích sàn xây dựng tầng hầm		3.200,0
10	Tổng diện tích sàn xây dựng tối đa (không tính tầng hầm)	m <sup>2</sup>	21.811,2
	- Chức năng dịch vụ công cộng		3.635,2
	- Chức năng ở		18.176,0
11	Diện tích sàn xây dựng tầng hầm		6.400,0
12	Khoảng lùi tối thiểu	m	
	- Khối đế		6

+ So với lộ giới đường Bình Tiên		6
+ So với các ranh đất còn lại		6
- Khối tháp		6 - 10
+ So với lộ giới đường Bình Tiên		10
+ So với các ranh đất còn lại		6

a) Bố trí chức năng các tầng tại chung cư cao tầng:

- Tầng hầm 1 và 2 : chỗ đậu xe, các phòng kỹ thuật.
- Từ tầng 1 đến tầng 3 : thương mại dịch vụ siêu thị và các cửa hàng, các khu phụ trợ : sinh hoạt cộng đồng, khu trẻ em, khu tập thể hình, căn hộ, hồ bơi, kho, ...
- Từ tầng 4 đến tầng 24 : căn hộ ở.
- Tầng 25 (sân thượng, tầng kỹ thuật): các phòng kỹ thuật (kỹ thuật thang máy).

b) Chiều cao của công trình:

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

- Cao độ vỉa hè : - 1,500 m
- Cao độ sàn hoàn thiện tầng 1 : ± 0,000 m
- Cao độ đỉnh mái công trình : + 95,000m
- Chiều cao tầng hầm 1 : 4,5m
- Chiều cao tầng hầm 2 : 3,5 m
- Chiều cao tầng 1 : 7,0m
- Chiều cao mỗi tầng (tầng 2, tầng 3) : 5,5m
- Chiều cao mỗi tầng (từ tầng 11 đến tầng 24) : 3,5m
- Chiều cao tầng 25 (sân thượng) : 3,5m

c) Khoảng lùi công trình:

- Khối đế
- + So với lộ giới đường Bình Tiên : 6 m
- + So với các ranh đất còn lại : 6 m
- Khối tháp
- + So với lộ giới đường Bình Tiên : 10 m
- + So với các ranh đất còn lại : 6m

d) Tổ chức không gian kiến trúc và cảnh quan khu chung cư nhà ở cao tầng:

- Không gian sinh hoạt cộng đồng và diện tích bãi xe phải được tính toán thiết kế đảm bảo phục vụ dân cư sinh sống tại các căn hộ bên trong công trình.



- Thiết kế kiến trúc đảm bảo tuân thủ tiêu chuẩn thiết kế hiện hành của pháp luật xây dựng Việt Nam về Nhà ở cao tầng. Hình thức công trình phải phù hợp với cảnh quan chung của khu vực.

- Về màu sắc, vật liệu mặt tiền: Chủ dự án có trách nhiệm chọn màu sắc, vật liệu cho từng công trình. Khuyến khích sử dụng màu sắc có nghiên cứu về điều kiện cảm nhận và khí hậu địa phương. Sử dụng màu sắc phải hài hòa nhẹ nhàng và hiện đại. Kiến trúc hiện đại nhẹ nhàng và có tính chất là điểm nhấn của trục đường.

- Các hạng mục kỹ thuật ngầm trong khuôn viên lô đất như: cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải, 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 quy hoạch thiết kế đã được phê duyệt cho khu vực dự án.

- Khi xây dựng công trình phải lập đầy đủ các thủ tục đầu tư xây dựng theo quy định hiện hành.

### 1.3. Nhà ở thấp tầng:

Chức năng	Ký hiệu lô đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao xây dựng (tầng)	Chiều cao xây dựng (m)	Diện tích xây dựng tối đa (m <sup>2</sup> )	Diện tích sàn xây dựng tối đa (m <sup>2</sup> )	Số lượng (lô)
Nhà ở biệt thự	A	2.511,10	55	3	15,0	1.381,09	4.143,27	9
Nhà ở liên kế		46.973,70	60 - 85	4	16,0	39.927,65	159.710,58	484
Nhà ở liên kế	B	4.733,36	60 - 85	4	16,0	4.023,36	16.093,42	46
Nhà ở liên kế	C	1.723,00	60 - 85	4	16,0	1.464,55	5.858,20	19
Nhà ở liên kế	D	1.361,20	60 - 85	4	16,0	1.157,02	4.628,08	14
Nhà ở liên kế	E	1.374,00	60 - 85	4	16,0	1.167,90	4.671,60	15
Nhà ở liên kế	F	2.236,00	60 - 85	4	16,0	1.900,60	7.602,40	24
Nhà ở liên kế	G	2.151,00	60 - 85	4	16,0	1.828,35	7.313,40	23
Nhà ở liên kế	H	1.347,82	60 - 85	4	16,0	1.145,65	4.582,59	15
Nhà ở liên kế	J	1.047,20	60 - 85	4	16,0	890,12	3.560,48	12
Nhà ở liên kế	K	1.874,84	60 - 85	4	16,0	1.593,61	6.374,46	21
Nhà ở liên kế	L	1.996,76	60 - 85	4	16,0	1.697,25	6.788,98	21
Nhà ở liên kế	M	1.223,00	60 - 85	4	16,0	1.039,55	4.158,20	13





Nhà ở liên kế	N	5.039,74	60 - 85	4	16,0	4.283,78	17.135,12	50
Nhà ở liên kế	P	2.123,34	60 - 85	4	16,0	1.804,84	7.219,36	21
Nhà ở liên kế	Q	1.942,96	60 - 85	4	16,0	1.651,52	6.606,06	20
Nhà ở liên kế	R	1.942,96	60 - 85	4	16,0	1.651,52	6.606,06	20
Nhà ở liên kế	S	971,50	60 - 85	4	16,0	825,78	3.303,10	10
Nhà ở liên kế	T	2.961,06	60 - 85	4	16,0	2.516,90	10.067,60	27
Nhà ở liên kế	U	4.884,43	60 - 85	4	16,0	4.151,77	16.607,06	49
Nhà ở liên kế	V	1.637,63	60 - 85	4	16,0	1.391,99	5.567,94	17
Nhà 1.kế	X	1.128,50	60 - 85	4	16,0	959,23	3.836,90	10
Nhà ở liên kế	Y	3.273,40	60 - 85	4	16,0	2.782,39	11.129,56	37
Tổng								493

a) Chiều cao của công trình:

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

\* Nhà ở liên kế:

- Cao độ vỉa hè : - 0,450 m
- Cao độ sàn hoàn thiện tầng 1 : +0,000 m
- Cao độ đỉnh mái công trình : +16,000m
- Chiều cao mỗi tầng (từ tầng 1 đến tầng 4) : 4m

\* Nhà ở biệt thự:

- Cao độ vỉa hè : - 0,450 m
- Cao độ sàn hoàn thiện tầng 1 : +0,000 m
- Cao độ đỉnh mái công trình : +15,000m
- Chiều cao mỗi tầng (từ tầng 1 đến tầng 2) : 4,0 m
- Chiều cao tầng 3 (bao gồm phần mái ngói) : 7,0 m

b) Khoảng lùi công trình:

- Khoảng lùi trước : 3 m
- Khoảng lùi sau : 2 m
- Khoảng lùi bên hông nhà : 2 m
- Khoảng lùi vạt góc : 3 m

c) Tổ chức không gian kiến trúc và cảnh quan khu chung cư nhà ở thấp tầng:

- Khoảng vưon ban công mặt tiền: tối đa là 1,2m.



- Không được bố trí phù điêu trong khuôn viên đất và trên mặt đứng công trình, 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 đặt trong hốc tường sau nhà.

- Kiến trúc nhà xây mới được thiết kế phù hợp với cảnh quan chung trong khu dân cư, phù hợp với các quy định quản lý của Nhà nước.

- Về màu sắc, vật liệu mặt tiền: Chủ dự án có trách nhiệm chọn màu sắc, vật liệu cho từng công trình. Khuyến khích sử dụng màu sắc có nghiên cứu về điều kiện cảm nhận và khí hậu địa phương. Sử dụng màu sắc phải hài hòa nhẹ nhàng và đồng bộ với khu vực.

- Các hạng mục kỹ thuật ngầm cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải, bể tự hoại, cấp điện, hệ thống thông tin liên lạc phải thiết kế đồng bộ và được nối kết với hệ thống bên ngoài theo đúng quy hoạch thiết kế được phê duyệt cho khu vực.

## 2. Công trình công cộng:

### 2.1 Công trình giáo dục

Chức năng	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Chiều cao tối đa (m)	Diện tích xây dựng (m <sup>2</sup> )	Diện tích sàn xây dựng tối đa (m <sup>2</sup> )	Hệ số sử dụng đất (lần)
- Trường mầm non	5.000,00	40,0	3	15,0	2.000,00	6.000,00	1,20
- Trường trung học cơ sở	10.073,00	40,0	4	20,0	4.029,20	16.116,80	1,60

#### 2.1.1 Trường trung học cơ sở:

##### a) Chiều cao công trình:

- Cao độ vỉa hè : - 0,450m
- Cao độ sàn hoàn thiện tầng 1 : ±0,000 m
- Cao độ đỉnh mái công trình : +20,000m
- Chiều cao mỗi tầng (từ tầng 1 đến tầng 4) : 5,0m

##### b) Khoảng lùi công trình:

Khoảng lùi công trình giáo dục: tối thiểu 6m từ chỉ giới đường đỏ đối với các đường tiếp giáp xung quanh công trình.

#### 2.1.2 Trường mầm non:

##### a) Chiều cao công trình:

- Cao độ vỉa hè : - 0,450m
- Cao độ sàn hoàn thiện tầng 1 : +0,000 m
- Cao độ đỉnh mái công trình : +15,000m
- Chiều cao mỗi tầng (từ tầng 1 đến tầng 3) : 5,0m

##### b) Khoảng lùi công trình:



Khoảng lùi công trình giáo dục: tối thiểu 6m từ chỉ giới đường đỏ đối với các đường tiếp giáp xung quanh công trình.

## 2.2. Công trình thể dục thể thao kết hợp thương mại dịch vụ:

Chức năng	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Chiều cao tối đa (m)	Diện tích xây dựng (m <sup>2</sup> )	Diện tích sàn xây dựng tối đa (m <sup>2</sup> )	Hệ số sử dụng đất (lần)
Khu thể dục thể thao kết hợp thương mại dịch vụ	2.858,60	40,0	2	10,0	1.143,44	2.286,88	0,80

### a) Chiều cao công trình:

- Cao độ vỉa hè : - 0,450m
- Cao độ sàn hoàn thiện tầng 1 : +0,000 m
- Cao độ đỉnh mái công trình : +10,000m
- Chiều cao mỗi tầng (tầng 1, tầng 2) : 5,0m

### b) Khoảng lùi công trình:

- Khoảng lùi so với lộ giới đường tiếp giáp : 6m.
- Khoảng lùi so với ranh đất : 4m

## 2.3. Tổ chức không gian kiến trúc và cảnh quan công trình công cộng:

- Công trình với lối kiến trúc hiện đại nhẹ nhàng hài hòa với cảnh quan xung quanh. Kiến trúc cần phải thân thiện với môi trường địa phương, bố cục công trình cần chú ý đến các yếu tố điều kiện vi khí hậu. Công trình xây dựng cần được tính toán về các yếu tố tiết kiệm năng lượng và sử dụng tài nguyên hợp lý.

- Màu sắc, vật liệu mặt tiền: Chủ dự án có trách nhiệm chọn màu sắc cho công trình nhưng phải sử dụng những màu sắc nhẹ nhàng nhằm tạo cảm giác thân thiện và gần gũi cho người sử dụng. Vật liệu sử dụng trong công trình cần cân nhắc và khuyến khích sử dụng vật liệu mang tính chất tự nhiên và địa phương nhưng vẫn đảm bảo tính chất hiện đại và thân thiện với người sử dụng.

- Các hạng mục kỹ thuật ngầm trong khuôn viên lô đất như: cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải, 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 quy hoạch thiết kế đã được phê duyệt cho khu vực dự án.

- Khi xây dựng phải lập thủ tục đầu tư xây dựng theo quy định hiện hành.

## Điều 5. Giao thông

### 1. Giao thông đối ngoại:

Hệ thống giao thông đối ngoại tiếp giáp khu đất như sau:

- Đường Nguyễn Văn Linh, lộ giới 120m.
- Đường Bình Tiên (đoạn đường dự án BT), lộ giới 30m (4,25-25,5-4,25)



- Đường N2, lộ giới 20m (4,5-11-4,5)

Một số chỉ tiêu quy hoạch các yếu tố kỹ thuật:

- Bán kính đường cong bó vỉa:  $R=12m$ .

- Độ dốc mặt cắt ngang: 2%

- Tại các giao lộ, kích thước vạt góc: 5mx5m, 7mx7m, 8mx8m.

## **2. Giao thông đối nội:**

Hệ thống giao thông đối nội:

- Đường chính khu vực, lộ giới 18m, 20m.

- Đường phân khu vực, lộ giới 12m, 16m.

- Đường nội bộ có lộ giới: 4m, 5m, 6m, 12,2m.

Một số chỉ tiêu quy hoạch các yếu tố kỹ thuật:

- Bán kính đường cong bó vỉa:  $R=8m$

- Độ dốc mặt cắt ngang: 2%

- Tại các giao lộ, kích thước vạt góc: 5mx5m

- Diện tích bãi quay xe : 12mx12m

Các hệ thống đường giao thông trong dự án đảm bảo bố trí đủ hệ thống công trình kỹ thuật ngầm và yêu cầu về chiếu sáng, trồng cây xanh phải đảm bảo an toàn và cảnh quan.

Khi đầu tư xây dựng phải lập hồ sơ theo quy định.

## **Điều 6. Các công trình đầu mối và tuyến hạ tầng kỹ thuật (điện, cấp nước, thoát nước, hệ thống thông tin liên lạc,...)**

Khi thiết kế các hạng mục hạ tầng kỹ thuật phải đảm bảo đúng theo quy định, quy chuẩn và tiêu chuẩn thiết kế và các văn bản liên quan khác.

Việc thiết kế và thi công các hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải đảm bảo kết nối với dự án liền kề.

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

a) San nền:

- Cao độ nền xây dựng (theo cao độ quốc gia Hòn Dấu):  $\geq 2,05 m$

- Cao độ tim đường (so với mốc cao độ Hòn Dấu) :  $+2,17m \div +2,39m$

- Cao độ vỉa hè (so với mốc cao độ Hòn Dấu) :  $+2,25m$

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 trình BTCT và tách riêng biệt với hệ thống thoát nước thải.



Trên các tuyến công 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).

**b) Thoát nước mưa:**

Nước mưa thu hồi từ mái công trình, công viên vỉa hè... theo ống thu nước mưa nội khu từng công trình đi vào hệ thống hố thu sau đó thoát ra ống thoát nước mưa D600, D1200, D1500 dọc theo vỉa hè các tuyến đường Khu dân cư 11A thoát ra Rạch Bà Lớn và 1 phần thoát ra rạch ở giữa khu quy hoạch.

Một số thông số kỹ thuật:

- Nổi công theo nguyên tắc ngang đỉnh, độ sâu chôn công: 0,7m
- Công bằng đường có thông số D400.

**2. Cấp nước:**

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

Ống cấp nước được chôn sâu khoảng 0,7m, 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.

Trên mạng lưới cấp nước bố trí các họng lấy nước chữa cháy với khoảng cách tối đa giữa các họng là 150m/trụ.

**3. Cấp điện:**

Điện cung cấp đến mỗi hộ gia đình phải bố trí đồng hồ điện riêng.

Mạng phân phối 22kV: Xây dựng mới cáp ngầm phân phối 22kV cấp cho khu nhà ở, sử dụng cáp 3 lõi, ruột đồng bọc cách điện XLPE-24kV và được đặt trong mương cáp hoặc hào kỹ thuật.

Mạng phân phối hạ áp: Sử dụng cáp ngầm hạ áp ruột đồng bọc XLPE-1kV, tiết diện các loại, vỏ bọc PVC và được đặt trong mương cáp hoặc hào kỹ thuật.

Xây dựng mới mạng cáp ngầm hạ áp chiếu sáng đường phố dọc theo các trục đường của khu nhà ở. Sử dụng đèn LED công suất 150-220V, được đi trên trụ thép tráng kẽm  $\Phi 200$ , cao 7-9m. khoảng cách giữa 2 trụ đèn là 30m.

**4. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:**

a) Xây dựng 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 công thoát nước thải khu vực, tiếp tục dẫn về trạm xử lý nước thải tập trung và được xử lý đạt tiêu chuẩn loại B theo QCVN 14: 2008/BTNMT trước khi thoát ra sông rạch. Về lâu dài, nước thải toàn khu sẽ được dẫn về trạm xử lý nước thải chung của Thành phố

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 tại mỗi công trình, 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 và dọc các trục phố.

### **5. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:**

a) Chỉ tiêu thiết kế:

- Thông tin liên lạc nhà ở : 1 thuê bao/căn hộ
- Thông tin liên lạc TM-DV : 1 thuê bao/1000m<sup>2</sup> sàn
- Thông tin liên lạc trường học : 1 thuê bao/1000m<sup>2</sup> sàn

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 7. 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.

### **Điều 8. Yêu cầu thiết kế và xây dựng các loại công trình:**

- Việc trồng cây xanh và quản lý công viên cây xanh trong các dãy nhà và dọc đường phố thực hiện theo Quyết định 199/2004/QĐ-UB ngày 18/8/2004 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc quy định quản lý công viên và cây xanh đô thị

trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh và Nghị định số 64/2010/NĐ-CP ngày 11/6/2010 của Chính phủ về quản lý cây xanh đô thị.

- Thiết kế công trình, giao thông công cộng v.v... theo quy chuẩn tiêu chuẩn đảm bảo đáp ứng cho người tàn tật tiếp cận sử dụng.

### 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. / *th*

**KT. TRƯỞNG BAN  
PHÓ TRƯỞNG BAN**



**Hồ Trung Hiếu**