

Số : 80 /QĐ-BQLKN

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 21 tháng 8 năm 2018

QUYẾT ĐỊNH

Về phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
Khu dân cư Him Lam, Khu chức năng số 6A - Đô thị mới Nam Thành phố,
xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh.

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

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;

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

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

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

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

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch 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 62/2012/QĐ-UBND ngày 25/12/2012 của Ủy ban nhân dân Thành phố về sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 50/2011/QĐ-UBND ngày 12/7/2011 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch đô thị trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh;



Căn cứ Quyết định số 28/2011/QĐ-UBND ngày 19/5/2011 của Ủy ban nhân dân thành phố ban hành quy định về điều chỉnh quy hoạch đô thị tại Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 6692/QĐ-UBND ngày 28/12/2012 của UBND thành phố Hồ Chí Minh về phê duyệt đồ 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 02/QĐ-BQLKN ngày 13/01/2004 của Ban Quản lý khu Nam về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch phân lô tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Him Lam, Khu chức năng số 6A – Đô thị mới Nam Thành phố, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh;

Căn cứ Quyết định số 49/QĐ-BQL ngày 25/7/2006 của Ban Quản lý Khu Nam về việc điều chỉnh một phần nội dung quyết định phê duyệt điều chỉnh phân lô tỷ lệ 1/500 số 02/QĐ-BQLKN ngày 13/01/2004 của Ban Quản lý Khu Nam;

Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CT41407 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 28/01/2015 cho Công ty Cổ phần Him Lam;

Căn cứ Văn bản số 4976/UBND-ĐT ngày ngày 17/7/2006 của Ủy ban nhân dân Thành phố về địa điểm đầu tư xây dựng dự án Trường tiểu học của Công ty TNHH Thương mại Him Lam tại Khu đô thị mới Nam Thành phố;

Căn cứ Văn bản số 6696/SXD-CPXD ngày 16/5/2017 của Sở Xây dựng về thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở dự án Trường Tiểu học tại Khu 6A – Đô thị mới Nam Thành phố, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh;

Căn cứ Văn bản số 2434/UBND ngày 18/9/2017 của Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh về ý kiến về quy hoạch đất công trình công cộng tại Khu dân cư Him Lam, Khu chức năng 6A – Đô thị mới Nam Thành phố, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh;

Căn cứ Văn bản số 6451/UBND-VX ngày 17/10/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố về chủ trương điều chỉnh quy hoạch trường tiểu học thành trường nhiều cấp học tại khu dân cư Him Lam, khu chức năng số 6A – Đô thị mới Nam Thành phố tại xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh;

Căn cứ Văn bản số 4811/GDĐT-KHTC ngày 27/12/2017 của Sở Giáo dục và Đào tạo về phương án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu số 6A – Đô thị mới Nam Thành phố tại xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh của trường tiểu học thành trường phổ thông nhiều cấp học;

Căn cứ Văn bản số 1482/UBND-VX ngày 12/4/2018 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc điều chỉnh quy hoạch trường tiểu học thành trường phổ thông có nhiều cấp học tại Khu dân cư số 6A – Đô thị mới Nam Thành phố tại xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh;

Căn cứ Văn bản số 1407/UBND ngày 04/5/2018 của Ủy ban nhân dân xã Bình Hưng về việc tổng hợp lấy ý kiến hồ sơ điều chỉnh quy hoạch cục bộ tỷ lệ 1/500 Trường tiểu học Him Lam (6A);

Căn cứ Văn bản số 3905/TT-TTCD-1 ngày 20/6/2018 của Thanh tra Sở Xây dựng về việc phúc đáp Công văn số 122/2018/CV-HL ngày 14 tháng 5 năm 2018 của Công ty Cổ phần Him Lam;

Căn cứ Văn bản số 3635/SQHKT-QHC ngày 27/7/2018 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc về có ý kiến về Đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 – Khu chức năng số 6A – Đô thị mới Nam Thành phố;

Xét Tờ trình số 37/18/CV-HL ngày 24/5/2018 của Công ty Cổ phần Him Lam về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu chức năng số 6A – Đô thị mới Nam Thành phố, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, kèm hồ sơ thiết kế do Công ty TNHH Tư vấn – Thiết kế - Xây dựng Dương Đại;

Xét Báo cáo kết quả thẩm định số 137/QH-XD ngày 17/8/2018 của Phòng Quy hoạch - Xây dựng về thẩm định điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Him Lam, Khu chức năng số 6A – Đô thị mới Nam Thành phố, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1: Duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu chức năng số 6A – Đô thị mới Nam Thành phố, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh với các nội dung điều chỉnh quy hoạch như sau:

1. Vị trí ranh giới khu quy hoạch:

Địa điểm: Khu đất điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết Trường tiểu học (theo Quyết định số 49/QĐ-BQL ngày 25/7/2006 của Ban Quản lý Khu Nam về việc điều chỉnh một phần nội dung Quyết định phê duyệt điều chỉnh phân lô tỷ lệ 1/500 số 02/QĐ-BQLKN ngày 13/01/2004 của Ban Quản lý Khu Nam) thành Trường phổ thông nhiều cấp học tại Khu chức năng số 6A – Đô thị mới Nam Thành phố, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, tiếp giáp các tuyến đường theo quy hoạch như sau:

- Phía Đông : giáp Khu biệt thự (Khu F).
- Phía Tây : giáp đường số 10 lộ giới 12 m.
- Phía Nam : giáp đường số 04 lộ giới 14 m.
- Phía Bắc : giáp đường số 03 lộ giới 16 m.

2. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch chi tiết:

Công ty Cổ phần Him Lam.

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

Công ty TNHH Tư vấn – Thiết kế - Xây dựng Dương Đại.

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

Thành phần hồ sơ, gồm:

- Thuyết minh tổng hợp.
- Sơ đồ vị trí, giới hạn khu đất điều chỉnh cục bộ quy hoạch, ký hiệu QH-01.

- Bản đồ quy hoạch Tổng mặt bằng sử dụng đất, ký hiệu bản vẽ QH-02.
- Bản vẽ xác định vị trí xây dựng các công trình ngầm, ký hiệu bản vẽ QH-03.
- Bản vẽ thiết kế đô thị, ký hiệu QH-04.

5. Lý do và nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

Để đáp ứng nhu cầu giáo dục có sự liên thông của các cấp học, chủ đầu tư Công ty Cổ phần Him Lam lập phương án điều chỉnh Trường tiểu học 8.371m² thuộc khu dân cư Him Lam thành Trường phổ thông có nhiều cấp học gồm tiểu học, trung học cơ sở và trung học phổ thông (đã được Ủy ban nhân dân Thành phố chấp thuận tại Văn bản số 6451/UBND-VX ngày 17/10/2017 và Văn bản số 1482/UBND-VX ngày 12/4/2018).

6. Quy mô học sinh và quy mô diện tích của trường:

- Quy mô học sinh dự kiến : 840 học sinh, trong đó:
 - + Cấp 1 : 535 học sinh.
 - + Cấp 2 và 3 : 305 học sinh.
- Quy mô diện tích đất của trường : 8.371 m².

7. Tính chất, chức năng quy hoạch:

Trường phổ thông có nhiều cấp học gồm tiểu học, trung học cơ sở và trung học phổ thông.

8. Cơ cấu sử dụng đất:

STT	Hạng mục	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Diện tích đất xây dựng công trình	3.348	40
2	Diện tích đất cây xanh, sân chơi	2.511,5	30
3	Diện tích đất giao thông, không gian mở	2.511,5	30
Tổng cộng		8.371	100

9. Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc:

STT	Nội dung	Đơn vị	QHCT được duyệt tại QĐ 02/QĐ-BQLKN và QĐ 49/QĐ-BQL	Sau khi điều chỉnh
1	Chức năng		Trường cấp 1	Trường phổ thông nhiều cấp học (cấp 1, 2, 3)
2	Quy mô học sinh	Học sinh	-	Tổng học sinh: 840, gồm: - Cấp 1: 535 - Cấp 2 và 3: 305
3	Diện tích khu đất	m ²	8.371	Giữ nguyên không điều chỉnh
4	Diện tích xây dựng	m ²	2.500	3.348

5	Tổng diện tích sàn xây dựng (không kể tầng hầm)	m ²	5.000 - 7.500	12.508
6	Diện tích tầng hầm	m ²	-	2.160
7	Hệ số sử dụng đất	Lần	0,6 – 0,84	1,50
8	Mật độ xây dựng	%	30	40
9	Tầng cao (xác định theo QCVN 03:2012/BXD)	Tầng	2 - 3	5 (*)
10	Khoảng lùi xây dựng	m	6	Giữ nguyên không điều chỉnh

(*): tầng 5 không bố trí lớp học, bố trí kho, phòng kỹ thuật, phòng chức năng...

10. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

Hệ thống hạ tầng kỹ thuật giữ nguyên, không thay đổi theo quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt tại Quyết định số 02/QĐ-BQLKN ngày 13/01/2004 của Ban Quản lý khu Nam về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch phân lô tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Him Lam, Khu chức năng số 6A – Đô thị mới Nam Thành phố, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh và Quyết định số 49/QĐ-BQL ngày 25/7/2006 của Ban Quản lý Khu Nam về việc điều chỉnh một phần nội dung quyết định phê duyệt điều chỉnh phân lô tỷ lệ 1/500 số 02/QĐ-BQLKN ngày 13/01/2004 của Ban Quản lý Khu Nam.

Điều 2. Công ty Cổ phần Him Lam và đơn vị tư vấn chịu trách nhiệm về tính chính xác của các số liệu, hiện trạng công trình đã xây dựng phù hợp với hồ sơ, bản vẽ điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu chức năng số 6A – Đô thị mới Nam Thành phố, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh. Công ty Cổ phần Him Lam thực hiện việc quản lý quy hoạch xây dựng theo đúng quy hoạch chi tiết được duyệt, 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 xây dựng công trình để đảm bảo người tàn tật tiếp cận sử dụng: QCVN 10:2014/BXD; 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 của Ủy ban nhân dân thành phố và Nghị định số 64/2010/NĐ-CP ngày 11/6/2010 của Chính phủ về quản lý cây xanh đô thị;

Tuân thủ Điều lệ trường phổ thông có nhiều cấp học quy định tại Thông tư số 12/TT-BGDĐT ngày 28/3/2011 của Bộ Giáo dục và Đào tạo về Ban hành điều lệ trường trung học cơ sở, trường trung học phổ thông và trường phổ thông có nhiều cấp học; Tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01:2008/BXD Quy hoạch Xây dựng; TCVN 8794 : 2011 Trường trung học – Yêu cầu thiết kế; TCVN 8793 : 2011 Trường tiểu học – Yêu cầu thiết kế và các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn xây dựng khác có liên quan.

- Trên cơ sở Quyết định này được phê duyệt, phối hợp với các chủ đầu tư khác trong Khu chức năng 6A cập nhật các nội dung điều chỉnh quy hoạch và cập nhật chỉ tiêu của trường phổ thông có nhiều cấp học và đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu chức năng 6A - Đô thị mới Nam Thành phố theo ý kiến chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố tại Văn bản số 1482/UBND-VX ngày 12/4/2018.

- 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 điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Him Lam, Khu chức năng số 6A – Đô thị mới Nam Thành phố, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh được phê duyệt, Chủ đầu tư phối hợp với 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 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, Chủ đầu tư liên hệ Sở Tài nguyên và Môi trường và 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) theo quy định hiện hành.

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 chức năng số 6A – Đô thị mới Nam Thành phố, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh được nêu tại Khoản 4, Điều 1 của Quyết định này.

Điều 4. Quyết định này là bộ phận cấu thành của Quyết định số 02/QĐ-BQLKN ngày 13/01/2004 của Ban Quản lý khu Nam về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch phân lô tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Him Lam, Khu chức năng số 6A – Đô thị mới Nam Thành phố, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh và Quyết định số 49/QĐ-BQL ngày 25/7/2006 của Ban Quản lý Khu Nam về việc điều chỉnh một phần nội

dung quyết định phê duyệt điều chỉnh phân lô tỷ lệ 1/500 số 02/QĐ-BQLKN ngày 13/01/2004 của Ban Quản lý Khu Nam, các nội dung khác không đề cập trong Quyết định này được giữ nguyên, không thay đổi.

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

Nơi nhận:

- UBNDTP: PCT/QLĐT;
 - VP UBNDTP: Tổ QLĐT;
 - Sở QHKT (kèm bản vẽ);
 - Sở GTVT (kèm bản vẽ);
 - Sở XD (kèm bản vẽ);
 - Sở TN-MT (kèm bản vẽ);
 - Sở Tài chính (kèm bản vẽ);
 - UBND huyện Bình Chánh (kèm bản vẽ);
 - UBND xã Bình Hưng (kèm bản vẽ);
 - Công ty Cổ phần Him Lam (kèm bản vẽ);
 - Lãnh đạo Ban (TB, các PTB);
 - Chánh Văn phòng;
 - Bộ phận tiếp nhận và hoàn trả hồ sơ;
 - Văn phòng Ban (kèm bản vẽ);
 - Phòng KHĐT; Phòng ĐĐMT;
- Lưu: VT, phòng QHXD (kèm bản vẽ) (VQc).

**KT. TRƯỞNG BAN
PHÓ TRƯỞNG BAN**



Hồ Trung Hiếu



QUY ĐỊNH

Quản lý theo điều chỉnh cục bộ đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu chức năng số 6A - Đô thị mới Nam Thành phố, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh

(Ban hành kèm theo Quyết định số 80/QĐ-BQLKN ngày 21 tháng 8 năm 2018 của 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 phổ thông có nhiều cấp học gồm tiểu học, trung học cơ sở và trung học phổ thông tại Khu chức năng số 6A - Đô thị mới Nam Thành phố, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh phù hợp với điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết đã được Ban Quản lý Khu Nam phê duyệt tại Quyết định số 80.../QĐ-BQLKN ngày 21 tháng 8 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 huyện Bình Chánh hướng dẫn Công ty Cổ phần Him Lam 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 phổ thông nhiều cấp học tại Khu chức năng số 6A – Đô thị mới Nam Thành phố, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, tiếp giáp các tuyến đường theo quy hoạch như sau:

- Phía Đông : giáp Khu biệt thự (Khu F).
- Phía Tây : giáp đường số 10 lộ giới 12 m.
- Phía Nam : giáp đường số 04 lộ giới 14 m.
- Phía Bắc : giáp đường số 03 lộ giới 16 m.

2. Quy mô đầu tư và khai thác:

Quy mô diện tích khu vực quy hoạch: 8.371m² (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT41407 ngày 28/01/2015 của Sở Tài nguyên và Môi trường).

Điều 3. Cơ cấu sử dụng đất

STT	Hạng mục	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Diện tích đất xây dựng công trình	3.348	40
2	Diện tích đất cây xanh, sân chơi	2.511,5	30
3	Diện tích đất giao thông, không gian mở	2.511,5	30
Tổng cộng		8.371	100

Chương II

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 4. Quy định quản lý xây dựng

1. Tổ chức không gian kiến trúc:

a) Trường phổ thông nhiều cấp học được quy hoạch theo mô hình trường đa cấp với các lớp học: tiểu học, trung học cơ sở và trung học phổ thông. Bố cục các khối công trình như sau:

- Thiết kế hợp khối, giao thông khép kín thuận lợi cho vận hành nhưng tách biệt cấp tiểu học với cấp trung học cơ sở và trung học phổ thông.

- Bố cục công trình tạo khoảng lùi lớn ở hai mặt tiền chính, tổ chức các không gian tiếp đón và sân bãi.

- Kiến trúc hiện đại, mặt đứng bố cục các mảng tường sơn màu xám đen, màu cam và cam kết hợp khung cửa sổ kính tạo nhịp điệu cho công trình

- Tầng 1 tổ chức lớp học, khu vui chơi cấp tiểu học riêng biệt, khu vui chơi, thể thao cấp trung học cơ sở và trung học phổ thông và khoản không gian trồng tổ chức tiếp đón, kết nối giao thông

- Tầng 2, tầng 3, tầng 4 tổ chức công năng lớp học và các phòng chức năng

- Tầng 5 tổ chức các phòng làm việc, phòng chức năng và kho.

- Ranh đất hướng Nam là lối xe xuống tầng hầm, kết hợp bãi để xe 900m² góc đường số 13 và 20 đảm bảo diện tích để xe cho công trình.

- Sân trường kết hợp sân TDTT là sân bóng rổ và sân bóng, hồ bơi... tiết kiệm diện tích đất đảm bảo về giáo dục thể chất

- Bố trí hệ thống cảnh quan sân vườn ở tầng 1 nhằm phục vụ thuận tiện nhu cầu nghỉ ngơi giải trí cho giáo viên, học sinh.

b) Các chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc chính:

- Quy mô diện tích đất của trường : 8.371 m².
- Quy mô học sinh dự kiến : 840 học sinh, trong đó:
 - + Cấp 1 : 535 học sinh.
 - + Cấp 2 và 3 : 305 học sinh.
- Diện tích đất xây dựng công trình : 3.348 m².
- Tổng diện tích sàn xây dựng : 14.668m² (gồm tầng hầm)
- Diện tích tầng hầm : 2.160 m²
- Mật độ xây dựng : 40%
- Hệ số sử dụng đất : 1,50 lần
- Tầng cao (xác định theo QCVN 03:2012) : 5 tầng

2. Quy định về thiết kế đô thị:

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.

Vật liệu mặt tiền, màu sắc công trình và các chi tiết kiến trúc khác chủ đầu tư 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.

a) Chỉ giới xây dựng: khoảng lùi xây dựng các bên công trình so với chỉ giới đường đỏ: 6m

b) Quy định chiều cao các khối công trình:

Chiều cao công trình tối đa (so với vỉa hè cốt $\pm 0,000$): 20,4m.

c) Quy 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.

d) 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.



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

Bố trí đầy đủ các loại thùng rác, theo quy cách thống nhất đảm bảo mỹ quan và phù hợp với môi trường tại các nơi công cộng và dọc các trục phố. Không bố trí các điểm đổ rác trung gian gây mất vệ sinh và ô nhiễm môi trường.

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

Điều 5. Giao thông, sân đường

Diện tích đất dành cho sân, đường là 2.511,5 m² chiếm 30% 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: 2.504 m², gồm nhà đậu xe tầng hầm 900m² và đậu xe ngoài trời 1.604m².

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

Đất cây xanh, sân chơi, thể dục thể thao chiếm 2.511,5m² 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. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài giữ nguyên, không thay đổi theo quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt tại Quyết định số 02/QĐ-BQLKN ngày 13/01/2004 của Ban Quản lý khu Nam về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch phân lô tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Him Lam, Khu chức năng số 6A – Đô thị mới Nam Thành phố, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh và Quyết định số 49/QĐ-BQL ngày 25/7/2006 của Ban Quản lý Khu Nam về việc điều chỉnh một phần nội dung quyết định phê duyệt điều chỉnh phân lô tỷ lệ 1/500 số 02/QĐ-BQLKN ngày 13/01/2004 của Ban Quản lý Khu Nam.

Chương III

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

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

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

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

**KT. TRƯỞNG BAN
PHÓ TRƯỞNG BAN**



Hồ Trung Hiếu

