

Số: 2779/QĐ-UBND-ĐT

Quận 12, ngày 16 tháng 12 năm 2016

QUYẾT ĐỊNH**PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ****CÔNG VĂN
ĐẾN**

Chuyển:.....

Số: 7250

Ngày: 21-12-2016

Về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ
1/500 dự án Nhà ở cho người có thu nhập thấp, phường Hiệp
Thành, Quận 12 do Quỹ Phát triển Nhà ở làm chủ đầu tư.

ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN 12

- Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;
Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;
Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 29/6/2009;
Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quy hoạch xây dựng;
Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ về quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;
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 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/4/2008 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng (QCVN 01:2008/BXD);
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 50/2011/QĐ-UBND ngày 12/7/2011 của Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quy định 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 62/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 12/07/2011 của Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quy định về việc lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch đô thị trên địa bàn thành phố;
Căn cứ Quyết định số 6706/QĐ-UBND ngày 29/12/2012 của Ủy ban nhân dân thành phố về duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Quận 12;
Căn cứ Quyết định số 2855/QĐ-UBND ngày 31/5/2013 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư và công nghiệp Tân Thới Hiệp, phường Hiệp Thành, Quận 12 (điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000);
Căn cứ Quyết định số 551/QĐ-UBND-ĐT ngày 17/4/2015 của Ủy ban nhân dân Quận 12 về duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án

Nhà ở cho người có thu nhập thấp, phường Hiệp Thành do Quỹ phát triển nhà ở thành phố Hồ Chí Minh làm chủ đầu tư;

Căn cứ Quyết định số 62/QĐ-UBND-ĐT ngày 28/02/2008 của Ủy ban nhân dân Quận 12 về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở cán bộ - công nhân viên tại phường Hiệp Thành, Quận 12 do Quỹ phát triển nhà làm chủ đầu tư;

Căn cứ Quyết định số 84/QĐ-SXD-PTN ngày 22/6/2009 của Sở Xây dựng về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng "Hạ tầng kỹ thuật toàn khu của Dự án nhà ở cho người có thu nhập thấp tại phường Hiệp Thành, Quận 12";

Căn cứ Quyết định số 2741/QĐ-UBND ngày 24/6/2010 của Ủy ban nhân dân thành phố về giao đất cho Quỹ phát triển nhà ở thành phố để đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật toàn khu của dự án nhà ở cho người có thu nhập thấp tại phường Hiệp Thành, Quận 12;

Căn cứ Quyết định số 941/QĐ-UBND-ĐT ngày 19/5/2014 của Ủy ban nhân dân Quận 12 về việc điều chỉnh một phần nội dung tại điểm 5.2, Khoản 5, Điều 1 Quyết định số 62/QĐ-UBND-ĐT ngày 28/02/2008 của Ủy ban nhân dân Quận 12 về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở cán bộ - công nhân viên tại phường Hiệp Thành, Quận 12 do Quỹ phát triển nhà làm chủ đầu tư;

Theo Công văn số 1959/SQHKT-QHKV2 ngày 25/5/2016 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc về việc ý kiến về đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Nhà ở cho người có thu nhập thấp tại phường Hiệp Thành do Quỹ phát triển nhà ở thành phố Hồ Chí Minh làm chủ đầu tư.

Xét đề nghị của Trưởng Phòng Quản lý đô thị tại Tờ trình số 1635.../TTr-QLĐT ngày 09.../11.../2016 về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Nhà ở cho người có thu nhập thấp, phường Hiệp Thành do Quỹ phát triển nhà ở thành phố Hồ Chí Minh làm chủ đầu tư,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Nhà ở cho người có thu nhập thấp, phường Hiệp Thành do Quỹ phát triển nhà ở thành phố Hồ Chí Minh làm chủ đầu tư với các nội dung sau:

1. Vị trí, quy mô và giới hạn phạm vi quy hoạch:

- Vị trí khu đất dự án xác định theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT02349 do Ủy ban nhân dân thành phố ký ngày 24/8/2010.

- Giới hạn khu đất như sau:

+ Phía Đông Bắc: tiếp giáp đường dự phóng 12m, khu đất giáo dục và khu dân cư hiện hữu.

+ Phía Đông Nam: tiếp giáp đường dự phóng 20m và khu dân cư hiện hữu.

+ Phía Tây Bắc: tiếp giáp đường dự phóng lộ giới 25m.

+ Phía Tây Nam: tiếp giáp đường lộ giới 30m.

- Quy mô: 117.495,5m².

2. Lý do và sự cần thiết phải lập quy hoạch điều chỉnh:

Điều chỉnh lại cơ cấu sử dụng đất của dự án cho phù hợp với tình hình thực tế nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng đất; đồng thời cập nhật lại quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000.

3. Mục tiêu của đồ án quy hoạch:

Là cơ sở để triển khai các bước chuẩn bị đầu tư xây dựng kế tiếp.

4. Cơ cấu sử dụng đất và các chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc:

4.1 Cơ cấu sử dụng đất toàn khu:

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	62.973,0	53,60
2.1	Đất nhà ở liên kế vườn	5.308,0	
2.2	Đất chung cư	57.665,0	
2	Đất công trình công cộng	15.147,9	12,89
3	Đất cây xanh tập trung	10.204,0	8,69
4	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật công cộng	1.260,0	1,07
5	Đất giao thông khu ở	27.910,6	23,75
	Tổng cộng	117.495,5	100

- Các chỉ tiêu sử dụng đất:

Stt	Loại đất	Diện tích (m ²)	Chỉ tiêu (m ² /người)
A	Đất dân dụng		14,17
1	Đất ở	28.208	3,53
1.1	Đất nhà ở liên kế vườn	5.308,0	
1.2	Đất xây dựng chung cư	22.900	
2	Đất công trình công cộng	15.147,9	1,89
2.1	Đất trường mầm non	4.622,0	
2.2	Đất trường tiểu học	7.988,9	
2.3	Đất trạm y tế		
2.4	Đất văn phòng Ban Quản lý khu đô thị		

2.5	Đất siêu thị thương mại, dịch vụ	2.537,0	
3	Đất cây xanh	33.270	4,16
3.1	Đất cây xanh tập trung	10.204	
3.2	Đất cây xanh khu chung cư	23.066	
4	Đất giao thông	36.726,3	4,59
4.1	Đất giao thông khu ở	27.910,6	
4.2	Đất giao thông khu chung cư	8.815,7	
B	Đất ngoài dân dụng		
5	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật công cộng	4.143,3	0,52
5.1	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật tập trung	1.260	
5.2	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật khu chung cư	2.883,3	
	Tổng cộng	117.495,5	14,69

- Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật đô thị:

- + Tiêu chuẩn cấp nước : 200 lít/người/ngày.
- + Tiêu chuẩn thoát nước : 200 lít/người/ngày.
- + Tiêu chuẩn cấp điện : 1.500 kwh/người/năm.
- + Tiêu chuẩn rác thải, chất thải : 1 kg/người/ngày.

- Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc:

- + Quy mô dân số: 8.000 người.
- + Mật độ xây dựng toàn khu : 40%.
- + Hệ số sử dụng đất toàn khu : 2,19.
- + Tầng cao xây dựng : 02÷14 tầng.

4.2 Các chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc cho các hạng mục công trình trong khu quy hoạch:

4.2.1. Khu nhà liên kế vườn:

a. Khu số 1:

- Diện tích lô đất : 1.834m².
- Số lượng lô nền : 14 nền.
- Diện tích lô nền : 124,1 ÷ 173m².
- Mật độ xây dựng : 75,9 ÷ 77,48%.
- Tầng cao xây dựng : 4 tầng.
- Chiều cao xây dựng : 14,0m (tính từ cốt vỉa hè hoàn thiện đến đỉnh mái công trình).
- Khoảng lùi công trình :

+ Lùi trước : 3,0m.

+ Lùi sau : 1,5m.

b. Khu số 2:

- Diện tích lô đất : 3.474m².

- Số lượng lô nền : 31 nền.

- Diện tích lô nền : 102,9 ÷ 130,47m².

- Mật độ xây dựng : 76,65 ÷ 79,69%.

- Tầng cao xây dựng : 4 tầng.

- Chiều cao xây dựng : 14,0m (tính từ cốt vỉa hè hoàn thiện đến đỉnh mái công trình).

- Khoảng lùi công trình :

+ Lùi trước : 3,0m.

+ Lùi sau : 1,5m.

4.2.2. Khu nhà chung cư:

a. Khu chung cư A:

- Diện tích lô đất : 25.068m².

- Diện tích xây dựng : 10.000m².

- Diện tích sàn xây dựng : 96.000m².

- Tầng cao : 14 tầng.

- Mật độ xây dựng : 39,89%.

- Hệ số sử dụng đất : 3,83

- Chiều cao xây dựng : 45,0m (tính từ cốt vỉa hè hoàn thiện đến đỉnh mái công trình).

- Khoảng lùi công trình :

+ So với ranh lộ giới : 6,0m.

+ So với ranh đất : 3,5m.

b. Khu chung cư B:

- Diện tích lô đất : 18.721m².

- Diện tích xây dựng : 7.400m².

- Diện tích sàn xây dựng : 67.200m².

- Tầng cao : 14 tầng.

- Mật độ xây dựng : 39,53%.

- Hệ số sử dụng đất : 3,59.

- Chiều cao xây dựng : 45,0m (tính từ cốt vỉa hè hoàn thiện đến đỉnh mái công trình).

- Khoảng lùi công trình :

+ So với ranh lộ giới : 6,0m.

+ So với ranh đất : 3,5m.

c. Khu chung cư C:

- Diện tích lô đất : 13.876m².

- Diện tích xây dựng : 5.500m².

- Diện tích sàn xây dựng : 48.000m².

- Tầng cao : 14 tầng.

- Mật độ xây dựng : 39,64%.

- Hệ số sử dụng đất : 3,46.

- Chiều cao xây dựng : 45,0m (tính từ cốt vỉa hè hoàn thiện đến đỉnh mái công trình).

- Khoảng lùi công trình :

+ So với ranh lộ giới : 6,0m.

+ So với ranh đất : 3,5m.

4.2.3.Đất công trình công cộng:

a. Trường mầm non:

- Diện tích lô đất : 4.622m².

- Diện tích xây dựng : 1.848,8m².

- Diện tích sàn xây dựng : 5.546,4m².

- Tầng cao : 03 tầng.

- Mật độ xây dựng : 40%.

- Hệ số sử dụng đất : 1,2

b. Trường Tiểu học:

- Diện tích lô đất : 7.988,9m².

- Diện tích xây dựng : 3.195,6m².

- Diện tích sàn xây dựng : 12.782,4m².

- Tầng cao : 04 tầng.

- Mật độ xây dựng : 40%.

- Hệ số sử dụng đất : 1,6

c. Siêu thị, thương mại dịch vụ:

- Diện tích lô đất : 2.537m².

- Diện tích xây dựng : 888m².

- Diện tích sàn xây dựng : 3.552m².

- Tầng cao : 04 tầng.

- Mật độ xây dựng : 35%.

- Hệ số sử dụng đất : 1,4

4.2.4. Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật (Trạm xử lý nước thải):

- Diện tích lô đất : 1.260m².
- Diện tích xây dựng : 378m².
- Diện tích sàn xây dựng : 1.134m².
- Tầng cao : 03 tầng.
- Mật độ xây dựng : 30%.
- Hệ số sử dụng đất : 0,9

5. Các hạng mục hạ tầng kỹ thuật:

5.1. Quy hoạch giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng:

Khu vực lập điều chỉnh quy hoạch đã được đầu tư hệ thống đường giao thông nội bộ tương đối hoàn chỉnh, cụ thể gồm các tuyến đường sau:

- Đường N1, D2: lộ giới 20m (lòng đường rộng 12m, vỉa hè mỗi bên rộng 4m).
- Đường N3: lộ giới 16m (lòng đường rộng 2x5m, dải phân cách giữa rộng 1m, vỉa hè mỗi bên rộng 2,5m).
- Đường D1, D3, D4, D5, N2, N4, N5: lộ giới 12m (lòng đường rộng 7m, vỉa hè mỗi bên rộng 2,5m).
- Các thông số kỹ thuật của các tuyến đường cụ thể như sau:
 - + Bán kính triển lẻ tại giao lộ giữa các tuyến đường $R = 4 \div 12m$.
 - + Vạt góc giao lộ 5mx5m.
 - + Kết cấu mặt đường bê tông nhựa nóng, kết cấu vỉa hè lát gạch.

Phương án điều chỉnh quy hoạch vẫn giữ nguyên hệ thống đường giao thông theo hiện trạng đã đầu tư, tiếp tục xây dựng hoàn chỉnh đoạn cuối tuyến đường N4 và đoạn nối đường N2 với đường D4. Riêng tuyến đường Hiệp Thành 43 (đường tiếp giáp dự án 12,55ha do Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại 12 làm chủ đầu tư) được điều chỉnh theo hướng cập nhật hướng tuyến và lộ giới 25m (lòng đường rộng 15m, vỉa hè mỗi bên rộng 5m) đảm bảo phù hợp quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu dân cư và công nghiệp Tân Thới Hiệp phường Hiệp Thành đã được Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 2855/QĐ-UBND ngày 31/5/2013.

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

a. Quy hoạch cao độ nền:

Khu vực lập điều chỉnh quy hoạch đã được san lấp và xây dựng một số hạng mục hạ tầng kỹ thuật. Do đó, phương án điều chỉnh quy hoạch vẫn giữ nguyên địa hình hiện trạng đã san lấp và xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật.

b. Quy hoạch thoát nước mưa:

Khu vực lập điều chỉnh quy hoạch đã được đầu tư hệ thống thoát nước mưa tương đối hoàn chỉnh gồm hệ thống các tuyến cống tròn BTCT có đường kính từ Ø600- Ø1200 đặt dọc theo các tuyến đường nội bộ, toàn khu được phân thành 02 lưu vực thoát nước: lưu vực 1 thoát theo hướng đầu nối với hệ thống thoát nước hiện hữu trên đường Hiệp Thành 11; lưu vực 2 thoát theo hướng chờ đầu nối hệ thống thoát nước trên đường Hiệp Thành 43 tại khu vực giao lộ với đường N1.

Phương án điều chỉnh quy hoạch giữ nguyên các tuyến cống hiện hữu đã đầu tư, quy hoạch xây dựng mới tuyến cống tròn BTCT có đường kính từ Ø600- Ø1200 trên đường Hiệp Thành 43, thoát nước theo hướng chờ đầu nối với tuyến cống dự kiến trên đoạn còn lại của đường này thoát ra hướng đường Nguyễn Ảnh Thủ. Giai đoạn đầu khi chưa đầu tư đồng bộ tuyến đường Hiệp Thành 43 kết nối ra đường Nguyễn Ảnh Thủ, quy hoạch xây dựng bổ sung một đoạn cống tạm đầu nối tuyến cống trên đường Hiệp Thành 43 với tuyến cống trên đường N4 và thoát ra hướng đường Hiệp Thành 11.

5.3. Quy hoạch cấp nước:

- Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt: 180 lít/người/ngày.
- Tiêu chuẩn cấp nước chữa cháy: $q = 20$ l/s cho một đám cháy, số đám cháy xảy ra đồng thời là 02 đám.
- Tổng nhu cầu dùng nước toàn khu: $2.200 \div 2.400 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$.
- Quy hoạch mạng lưới cấp nước: Khu vực điều chỉnh quy hoạch đã được đầu tư hệ thống cấp nước ống Ø100÷ Ø150 đặt dọc theo các tuyến đường nội bộ, hệ thống đã được đầu nối cấp nước với tuyến ống cấp nước hiện hữu trên đường Hiệp Thành 11. Phương án điều chỉnh quy hoạch là giữ nguyên hệ thống cấp nước hiện hữu đã đầu tư, quy hoạch xây dựng bổ sung tuyến ống Ø100 trên đường Hiệp Thành 43, đồng thời xây dựng bổ sung các đoạn ống để khép vòng với hệ thống ống hiện hữu tạo thành mạng lưới vòng kết hợp mạng lưới cụt đảm bảo cấp nước an toàn cho khu vực.
- Nguồn cấp nước: từ hệ thống cấp nước sạch của Thành phố, hiện nay hệ thống đã được đầu nối với tuyến ống hiện hữu Ø100 trên đường Hiệp Thành 11, dự kiến sẽ xây dựng bổ sung thêm điểm đầu nối với tuyến ống hiện hữu trên đường Nguyễn Thị Búp.

- Trên mạng lưới có lắp đặt 11 trụ tiếp nước chữa cháy với khoảng cách 150m/trụ đảm bảo bán kính phục vụ.

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

a. Quy hoạch thoát nước thải:

- Tiêu chuẩn thoát nước thải sinh hoạt: 180 lít/người/ngày.
- Tổng nhu cầu thải nước: $1.700 \div 1.900 \text{ m}^3/\text{ngày}$.
- Quy hoạch mạng lưới thoát nước thải: Khu vực điều chỉnh quy hoạch đã được đầu tư hệ thống thoát nước thải cống BTCT Ø300 đặt dọc theo các tuyến đường nội bộ. Phương án điều chỉnh quy hoạch là giữ nguyên hệ thống cống hiện

hữu; quy hoạch xây dựng bổ sung tuyến cống BTCT Ø300÷ Ø400 dọc theo tuyến đường Nguyễn Thị Búp và đường Hiệp Thành 43, xây dựng một trạm xử lý nước thải cục bộ với công suất $Q = 1.700 \div 1.900 \text{m}^3/\text{ngày}$, đồng thời xây dựng mới một số đoạn cống để kết nối hệ thống cống hiện hữu với hệ thống cống xây dựng mới dẫn về trạm xử lý nước thải.

- Nguồn tiếp nhận nước thải: Nước thải sau khi được xử lý tại trạm cục bộ sẽ thoát ra hệ thống thoát nước thải dự kiến trên đường Hiệp Thành 43 dẫn đến trạm xử lý nước thải tập trung của khu vực, giai đoạn trước mắt nước thải sau khi xử lý tại trạm cục bộ sẽ tạm thoát ra hệ thống thoát nước mưa của khu nhà ở.

b. Xử lý chất thải rắn:

- Tiêu chuẩn thải rác: $1,3 \text{kg}/\text{người}/\text{ngày}$.

- Tổng nhu cầu thải rác: $10,4 \text{ tấn}/\text{ngày}$.

- Giải pháp: lắp đặt hệ thống các thùng rác công cộng để thu gom mỗi ngày và vận chuyển đến khu xử lý rác của Thành phố.

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

- Tiêu chuẩn cấp điện dân dụng: $1.500 \text{kWh}/\text{người}/\text{năm}$.

- Tổng nhu cầu phụ tải: 4.968kW .

- Quy hoạch mạng lưới điện: Khu vực lập điều chỉnh quy hoạch đã được đầu tư hoàn chỉnh gồm lưới trung thế ngầm 22kV , trạm biến áp gồm 07 trạm (dạng trạm phòng) với tổng công suất 12.480kVA , trong đó: trạm T1 công suất $3 \times 560 \text{kVA}$, trạm T2 công suất $3 \times 560 \text{kVA}$, trạm T3 công suất $(1 \times 560 + 4 \times 400) \text{kVA}$, trạm T4 công suất $(1 \times 560 + 4 \times 400) \text{kVA}$, trạm T5 công suất $(2 \times 560 + 1 \times 250) \text{kVA}$, trạm T6 công suất $(1 \times 560 + 1 \times 630) \text{kVA}$, trạm T7 công suất $4 \times 560 \text{kVA}$; lưới điện hạ thế $0,4 \text{kV}$ chiếu sáng công cộng, đèn chiếu sáng sử dụng loại đèn cao áp Sodium công suất $220 \div 150/250 \text{W}$, trụ đèn sử dụng trụ thép tráng kẽm cao từ $7 \div 10 \text{m}$.

Phương án điều chỉnh quy hoạch là giữ nguyên hệ thống điện hiện hữu, quy hoạch xây dựng bổ sung mạng lưới điện hạ thế ngầm $0,4 \text{kV}$ cấp nguồn cho các tủ phân phối điện đặt dọc theo các tuyến đường của khu nhà ở.

- Nguồn cấp điện: từ trạm $110/22 \text{kV}$ Hóc Môn tại phường Tân Thới Hiệp.

5.6. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

- Chỉ tiêu phát triển điện thoại cố định: $01 \text{ thuê bao}/4 \text{ người}$.

- Tổng nhu cầu thuê bao: 2.640 thuê bao .

- Mạng lưới viễn thông: Xây dựng mới tuyến cáp chính dẫn nguồn từ đài điện thoại khu vực về các tủ cáp đặt tại trên vỉa hè dọc theo các tuyến đường hoặc bên trong sân vườn của các khu chung cư. Từ tủ cáp, kéo các tuyến cáp phối đến các hộp cáp để phân phối cáp thuê bao cho các khu nhà ở. Tủ cáp dùng loại tủ có dung lượng 100, 500, 1000 đôi dây.

- Toàn bộ hệ thống cáp chính, cáp phối, cáp thuê bao được luồn trong ống PVC chôn ngầm trên vỉa hè hoặc âm trong tường công trình. Cống bể cáp được chuẩn hóa về kích thước theo Quy chuẩn ngành.

5.7. Đánh giá môi trường chiến lược:

a. Hệ thống các tiêu chí bảo vệ môi trường:

- Môi trường không khí: Đảm bảo chất lượng không khí đạt QCVN 05:2009/BTNMT.

- Tiếng ồn: Đảm bảo mức độ tiếng ồn đạt QCVN 26:2010/BTNMT.

- Chất lượng nước: đảm bảo chất lượng nước mặt đạt QCVN 08:2008/BTNMT; chất lượng nước ngầm đạt QCVN 09:2008/BTNMT.

- Quản lý nước thải: Đảm bảo 100% nước thải được xử lý đạt QCVN 14:2008/BTNMT.

- Quản lý chất thải rắn: 100% chất thải rắn sinh hoạt và y tế được thu gom và xử lý.

- Phát triển cây xanh: Tăng diện tích cây xanh và đáp ứng tiện nghi môi trường, cụ thể diện tích cây xanh đạt QCXDVN 01:2008/BXD.

- Tỷ lệ dân số được cấp nước sạch là 100%.

- Giảm thiểu ảnh hưởng biến đổi khí hậu: lồng ghép trong quy hoạch các giải pháp nhằm thích nghi và giảm nhẹ tác động do biến đổi khí hậu.

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

- Đối với nguồn nước mặt: xây dựng hệ thống thu gom nước mặt, giải quyết vấn đề ngập úng cho khu vực; kiểm soát nước thải, nước thải sau khi xử lý qua bể tự hoại được thu gom dẫn về nhà máy xử lý đạt Tiêu chuẩn, Quy chuẩn.

- Đối với nguồn nước ngầm: cung cấp nước sạch cho toàn bộ cư dân và các công trình công cộng, từ đó cấm khai thác nước ngầm giảm thiểu tác nhân gây ô nhiễm nguồn nước.

- Đối với không khí: phân luồng, tổ chức giao thông hợp lý, tránh tình trạng ùn ứ phương tiện giao thông nhằm giảm lượng khí thải phát sinh gây ô nhiễm môi trường không khí; tăng cường xây dựng mảng xanh nhằm cải thiện môi trường không khí.

- Quản lý chất thải rắn: có giải pháp thực hiện phân loại chất thải rắn tại nguồn, giải pháp quản lý và xử lý chất thải rắn.

- Khuyến khích sử dụng các phương tiện, loại hình giao thông ít gây ô nhiễm không khí.

5.8. Tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật:

- Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật dựa trên cơ sở các bản đồ quy hoạch giao thông, thoát nước mưa, cấp điện, cấp nước, thoát nước thải và xử lý chất thải rắn, thông tin liên lạc của dự án.

- Đường dây, đường ống được bố trí trên vỉa hè; khoảng cách tối thiểu giữa các đường dây, đường ống kỹ thuật tuân thủ theo QCVN 01:2008.

- Chiều sâu chôn ống tối thiểu 0,7m.

6. Các điểm lưu ý quan trọng khác:

- Việc triển khai thiết kế chi tiết cần đảm bảo các yêu cầu theo Quy chuẩn, Tiêu chuẩn xây dựng hiện hành.

- Cần đảm bảo kết nối đồng bộ hạ tầng kỹ thuật của dự án với hạ tầng kỹ thuật khu vực lân cận.

- Trước khi khởi công xây dựng các hạng mục hạ tầng kỹ thuật theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt, chủ đầu tư dự án phải đảm bảo đủ điều kiện khởi công theo Điều 107 Luật Xây dựng.

- Trong quá trình triển khai thực hiện dự án, chủ đầu tư có trách nhiệm liên hệ các cơ quan quản lý chuyên ngành để thỏa thuận nhằm hoàn thiện thiết kế các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật của dự án, đảm bảo việc đấu nối với các mạng lưới hạ tầng kỹ thuật của khu vực và khả năng cung cấp cho dự án.

- Việc đảm bảo an toàn phòng cháy chữa cháy và vệ sinh môi trường phải thực hiện theo sự thỏa thuận với Sở Cảnh sát Phòng cháy và chữa cháy, các quy định về quản lý vệ sinh môi trường của Sở Tài nguyên và Môi trường.

Điều 2. Quyết định này duyệt kèm:

- Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất tỷ lệ 1/2000.
- Bản đồ hiện trạng vị trí tỷ lệ 1/500.
- Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan và đánh giá đất xây dựng tỷ lệ 1/500.
- Các bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường, tỷ lệ 1/500; bao gồm:

- + Bản đồ hiện trạng hệ thống giao thông.
- + Bản đồ hiện trạng cao độ nền và thoát nước mặt.
- + Bản đồ hiện trạng cấp điện và thông tin liên lạc.
- + Bản đồ hiện trạng hệ thống cấp nước.
- + Bản đồ hiện trạng hệ thống thoát nước thải và xử lý chất thải rắn.
- + Bản đồ hiện trạng môi trường
- Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất tỷ lệ 1/500 (trong đó thể hiện nội dung trước và sau điều chỉnh quy hoạch).
- Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan tỷ lệ 1/500.
- Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác và môi trường tỷ lệ 1/500, bao gồm:
 - + Bản đồ quy hoạch giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng.



- + Bản đồ quy hoạch cao độ nền và thoát nước mặt đô thị.
- + Bản đồ quy hoạch cấp điện và chiếu sáng đô thị.
- + Bản đồ quy hoạch cấp nước đô thị.
- + Bản đồ quy hoạch thoát nước thải và xử lý chất thải rắn đô thị.
- + Bản đồ điều chỉnh quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc.
- + Bản đồ đánh giá môi trường chiến lược .
- + Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật.
- Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.

Điều 3. Quyết định này thay thế và hủy bỏ Quyết định số 62/QĐ-UBND-ĐT ngày 2/02/2008 của Ủy ban nhân dân Quận 12 về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở cán bộ - công nhân viên phường Hiệp Thành, Quận 12 và Quyết định số 941/QĐ-UBND-ĐT ngày 19/5/2014 của Ủy ban nhân dân Quận 12 về việc điều chỉnh một phần nội dung tại điểm 5.2, Khoản 5, Điều 1 Quyết định số 62/QĐ-UBND-ĐT ngày 28/02/2008 của Ủy ban nhân dân Quận 12 về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở cán bộ - công nhân viên tại phường Hiệp Thành, Quận 12 do Quỹ phát triển nhà làm chủ đầu tư.

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Điều 4. Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân quận, Trưởng phòng Quản lý đô thị, Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Hiệp Thành, Quỹ phát triển nhà ở thành phố Hồ Chí Minh, các đơn vị và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

Nơi nhận :

- Như điều 4;
- UBND/Q: CT, các PCT;
- VP.HĐND và UBND quận;
- Lưu: VT (QH).

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Lê Trương Hải Hiếu