

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 (điều chỉnh)
khu tái định cư phường Tân Thới Nhất, Quận 12 (khu 38ha).**

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 17/6/2009;

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 Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng quy định về nội dung 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 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 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 Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/4/2008 của Bộ Xây dựng về ban hành quy chuẩn, kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;

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 12/07/2011 của Ủy ban nhân dân thành phố 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 628/QĐ-UBND-ĐT ngày 23/12/2008 của Ủy ban nhân dân Quận 12 về phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 khu dân cư phường Tân Thới Nhất (khu 2), Quận 12;

Căn cứ Công văn số 2842/QHKT-ĐB2 ngày 13/9/2004 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc về ý kiến thỏa thuận điều chỉnh quy hoạch - kiến trúc xây dựng khu tái định cư phường Tân Thới Nhất, Quận 12;

Căn cứ Quyết định số 4714/QĐ-UB ngày 15/11/2002 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc giao đất cho Công ty công trình giao thông công chánh thành phố để đầu tư xây dựng khu tái định cư, phường Tân Thới Nhất, Quận 12;

Căn cứ Quyết định số 1070/QĐ-UBND ngày 10/3/2010 Ủy ban nhân dân thành phố về chuyển giao chủ đầu tư của dự án đầu tư xây dựng khu tái định cư phường Tân Thới Nhất, Quận 12 (Khu 38ha) từ Công ty Công trình giao thông công chánh (Chủ đầu tư cũ) sang Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình Quận 12 (Chủ đầu tư mới); Quyết định số 2512/QĐ-UBND ngày 05/6/2010 của Ủy ban nhân dân thành phố về điều chỉnh tên Ban quản lý đầu tư xây dựng công trình Quận 12 nêu tại Quyết định số 1070/QĐ-UBND ngày 10/3/2010 Ủy ban nhân dân thành phố;

Căn cứ Quyết định số 170/QĐ-UBND-ĐT ngày 23/5/2012 của Ủy ban nhân dân Quận 12 về phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (tỷ lệ 1/500) khu tái định cư phường Tân Thới Nhất (khu 38ha);

Căn cứ Quyết định số 923/QĐ-UBND ngày 28/12/2014 của Ủy ban nhân dân Thành phố về chấp thuận giao đất tại phường Tân Thới Nhất, Quận 12 cho Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Long Hưng để đầu tư xây dựng cửa hàng xăng dầu;

Căn cứ Quyết định số 1310/QĐ-UB ngày 28/3/2005 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố về việc phê duyệt điều chỉnh dự án Đầu tư xây dựng khu tái định cư phường Tân Thới Nhất, Quận 12 (Khu 38ha);

Căn cứ Quyết định số 7006/QĐ-UBND ngày 30/12/2016 của Ủy ban nhân dân thành phố về giao kế hoạch vốn đầu tư xây dựng cơ bản năm 2017 (đợt 1) nguồn vốn ngân sách thành phố, nguồn vốn xổ số kiến thiết và nguồn vốn viện trợ phát triển chính thức (ODA);

Căn cứ Công văn số 5771/UBND-ĐT ngày 15/10/2016 của Ủy ban nhân dân Thành phố về báo cáo chủ trương điều chỉnh quy hoạch dự án khu tái định cư phường Tân Thới Nhất, Quận 12 (Khu 38ha); trong đó, chấp thuận chủ trương điều chỉnh quy hoạch tổng thể quy hoạch chi tiết 1/500 dự án Khu tái định cư phường Tân Thới Nhất, Quận 12 (Khu 38ha);

Căn cứ Công văn số 3454/UBND-ĐT ngày 06/6/2017 của Ủy ban nhân dân thành phố về gia hạn thời gian thực hiện dự án Xây dựng khu tái định cư phường Tân Thới Nhất, Quận 12 (Khu 38ha);

Căn cứ Quyết định số 2055/QĐ-UBND-ĐT ngày 28/9/2017 của Ủy ban nhân dân Quận 12 về việc phê duyệt Đề cương nhiệm vụ và dự toán chi phí lập đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư phường Tân Thới Nhất, Quận 12 (khu 38ha);

Căn cứ Quyết định số 791/QĐ-UBND-ĐT ngày 06/4/2018 của Ủy ban nhân dân Quận 12 về việc phê duyệt điều chỉnh Đề cương nhiệm vụ và dự toán chi phí lập đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư phường Tân Thới Nhất, Quận 12 (Khu 38ha);

Căn cứ Quyết định số 2587/QĐ-UBND-ĐT ngày 28/11/2017 của Ủy ban nhân dân Quận 12 về phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư, phường Tân Thới Nhất, Quận 12 (khu 38ha);

Căn cứ Quyết định số 888/QĐ-UBND-ĐT ngày 17/4/2018 của Ủy ban nhân dân Quận 12 về việc phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu tái định cư phường Tân Thới Nhất, Quận 12 (khu 38ha);

Căn cứ Công văn số 3726/SQHKT-QHKV2 ngày 01/8/2018 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc về ý kiến về đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu tái định cư phường Tân Thới Nhất, Quận 12 (khu 38ha);

Xét đề nghị của Giám đốc Ban Quản lý đầu tư xây dựng công trình tại Tờ trình số 321/TTr-QLĐT XDCT ngày 14/9/2018 về việc thẩm định và phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu tái định cư phường Tân Thới Nhất, Quận 12 (khu 38ha) và đề nghị của Trưởng Phòng Quản lý đô thị tại Tờ trình số/TTr-QLĐT ngày/...../2018 về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 (điều chỉnh) khu tái định cư phường Tân Thới Nhất, Quận 12 (khu 38ha),

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 (điều chỉnh) khu tái định cư phường Tân Thới Nhất, Quận 12 (khu 38ha) do Ban Quản lý đầu tư xây dựng công trình Quận 12 làm chủ đầu tư, với các nội dung chính như sau:

1. Tên dự án: Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 (điều chỉnh) khu tái định cư, phường Tân Thới Nhất, Quận 12 (khu 38ha).

2. Địa điểm: Phường Tân Thới Nhất, Quận 12.

3. Vị trí, phạm vi ranh giới, diện tích khu vực điều chỉnh quy hoạch:

- Vị trí điều chỉnh quy hoạch: xác định theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 196/2017/HĐTV/QLĐT XDCT do Công ty TNHH Địa Tin Học lập 15/9/2017.

- Giới hạn khu vực quy hoạch như sau:

+ Phía Đông giáp: Khu dân cư hiện hữu;

+ Phía Tây giáp : Khu nhà ở do Công ty Tín Phong làm chủ đầu tư;

+ Phía Nam giáp : Dự án đầu tư xây dựng ga Depot và khu tái định cư Depot Tân Thới Nhất;

+ Phía Bắc giáp : Khu dân cư hiện hữu.

- Quy mô diện tích: khu đất điều chỉnh quy hoạch có tổng diện tích 37,285ha; trong đó, tổng diện tích điều chỉnh 28,2ha.

4. Chủ đầu tư: Ban Quản lý đầu tư xây dựng công trình Quận 12.

5. Đơn vị tư vấn: Công ty TNHH Xây dựng Trường Giang Việt Nam.

6. Hồ sơ, bản vẽ đồ án điều chỉnh quy hoạch trình phê duyệt:

Thuyết minh tổng hợp.

Thành phần hồ sơ bản vẽ gồm:

- Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất, tỷ lệ 1/2000.
- Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan và đánh giá đất xây dựng, tỷ lệ 1/500.
- Bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, tỷ lệ 1/500.
- Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, tỷ lệ 1/500.
- Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật tỷ lệ 1/500, bao gồm:
 - + Bản đồ quy hoạch giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, tỷ lệ 1/500.
 - + Bản đồ quy hoạch cao độ nền và thoát nước mặt đô thị, tỷ lệ 1/500.
 - + Bản đồ quy hoạch cấp điện và chiếu sáng đô thị, tỷ lệ 1/500.
 - + Bản đồ quy hoạch cấp nước đô thị, tỷ lệ 1/500.
 - + Bản đồ quy hoạch thoát nước thải và xử lý chất thải rắn đô thị, tỷ lệ 1/500.
 - + Bản đồ quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc, tỷ lệ 1/500.
 - + Bản đồ tổng hợp đường dây đường ống kỹ thuật, tỷ lệ 1/500.
- Bản đồ hiện trạng môi trường, tỷ lệ 1/500.
- Bản đồ đánh giá môi trường chiến lược, tỷ lệ 1/500.

7. Lý do điều chỉnh:

Sau hơn 10 năm thực hiện, dự án khu nhà ở phường Tân Thới Nhất bộc lộ một số hạn chế, bất cập về mặt kỹ thuật như: sự thay đổi về vị trí một số khu chức năng, diện tích, đường giao thông, tầng cao, hệ số sử dụng đất và các chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc, sai lệch về diện tích đo đạc; khớp nối ranh dự án, các tuyến đường giao thông với các dự án kế cận. Do đó, việc lập hồ sơ điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu tái định cư phường Tân Thới Nhất, Quận 12, với tổng diện tích khoảng 37,285ha làm cơ sở triển khai dự án đầu tư theo quy định; đồng thời, phù hợp với chủ trương điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được Ủy ban nhân dân thành phố chấp thuận tại Công văn số 5771/UBND-ĐT ngày 15/10/2016.

8. Tính chất, chức năng của khu vực điều chỉnh quy hoạch:

Tính chất, chức năng khu vực lập quy hoạch là khu nhà ở tái định cư kết hợp chung cư cao tầng, công trình công cộng, thương mại dịch vụ, đất cây xanh cảnh quan, công viên và đường giao thông.

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

9.1 Cơ cấu sử dụng đất toàn khu:

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
A	ĐẤT ĐƠN VỊ Ở	231.703,5	62,14
1	Đất các nhóm nhà ở	132.231,8	35,47
1.1	Đất nhóm nhà ở thấp tầng (liên kế)	66.423,7	17,82

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1.2	Đất nhóm nhà ở cao tầng (chung cư)	65.808,1	17,65
	+ Đất cây xanh trong chung cư	18.551,4	
	+ Đất giao thông trong chung cư	18.551,4	
2	Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở	22.052,1	5,91
	Đất giáo dục	22.052,1	5,91
	+ Trường mầm non	7.052,1	1,89
	+ Trường tiểu học	7.500,0	2,01
	+ Trường trung học cơ sở	7.500,0	2,01
3	Đất công viên cây xanh	43.990,8	11,8
	+ Cây xanh nhóm ở	4.804,7	1,29
	+ Cây xanh tập trung	39.186,1	10,51
4	Đất giao thông nội bộ	33.428,8	8,96
B	ĐẤT NGOÀI ĐƠN VỊ Ở	141.148,0	37,86
1	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	5.331,6	1,43
	+ Trạm điện	974,6	0,26
	+ Trạm rác	1.376,5	0,37
	+ Trạm xử lý nước thải	859,2	0,23
	+ Cây xăng	2.121,3	0,57
2	Đất công trình dịch vụ đô thị ngoài đơn vị ở	32.286,6	8,66
	Đất giáo dục	25.486,2	6,84
	+ Trường trung học phổ thông	17.960,2	4,82
	+ Trường dạy nghề	7.526,0	2,02
	Đất y tế (phòng khám đa khoa)	3.000,4	0,8
	Đất hành chính (Ủy ban phường Tân Thới Nhất)	3.800,0	1,02
3	Đất công trình văn hóa (khu di tích lịch sử Đền thờ Nguyễn Ảnh Thủ)	1.122,7	0,30
4	Đất cây xanh cách ly	752,4	0,21
5	Đất giao thông đối ngoại	101.654,7	27,26
TỔNG CỘNG		372.851,5	100

9.2. Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc:

STT	Loại đất	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
1	Quy mô dân số dự kiến	Người	15.818
2	Mật độ xây dựng toàn khu tối đa	(%)	27,93%
3	Hệ số sử dụng đất toàn khu tối đa		1,79
4	Tầng cao xây dựng tối đa	Tầng	15
5	Chỉ tiêu sử dụng đất toàn khu	m ² /người	23,16
5.1	Đất nhóm nhà ở	m ² /người	8,36
5.2	Đất giáo dục	m ² /người	3,00
	Đất giáo dục (đơn vị ở)	m ² /người	1,39
	Đất giáo dục (ngoài đơn vị ở)	m ² /người	1,61
5.3	Đất công viên cây xanh (m ² /người)	m ² /người	2,78
5.4	Đất giao thông	m ² /người	8,54

10. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

10.1. Khu nhà ở thấp tầng (nhà ở liên kế): Khu nhà liên kế bố trí tại các ô phố ký hiệu: A, B, C, D, E, F, G, H, I, J:

- Số căn nhà liên kế : 335 căn.
- Tổng diện tích đất : 31.376,8m².
- Tổng diện tích đất xây dựng : 26.057,6m².
- Tổng diện sàn : 78.172,8m².
- Mật độ xây dựng tối đa : 90%
- Hệ số sử dụng đất tối đa : 2,6
- Tầng cao xây dựng : 03 tầng (01 trệt + 02 lầu, mái che thang).
- Khoảng lùi xây dựng:
 - + Khoảng lùi so với ranh lộ giới đường giao thông tiếp giáp : 2,5m;
 - + Khoảng lùi so với ranh đất phía sau : 2,0m;
 - + Khoảng lùi bên hông (đối với các lô đất vị trí góc đường) : 2,5m.

10.2. Khu nhà ở chung cư: Bố trí tại các ô phố CT1, CT3, CT4, CT7, CT8 các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc như sau:

- Dân số : 10.992 người
- Tổng diện tích khuôn viên : 53.971,8m²
- Tổng diện tích xây dựng : 24.427,4m²
- Tổng diện tích sàn xây dựng : 366.410,7m²
- Mật độ xây dựng tối đa : 66%

9.2. Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc:

STT	Loại đất	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
1	Quy mô dân số dự kiến	Người	15.818
2	Mật độ xây dựng toàn khu tối đa	(%)	27,93%
3	Hệ số sử dụng đất toàn khu tối đa		1,79
4	Tầng cao xây dựng tối đa	Tầng	15
5	Chỉ tiêu sử dụng đất toàn khu	m ² /người	23,16
5.1	Đất nhóm nhà ở	m ² /người	8,36
5.2	Đất giáo dục	m ² /người	3,00
	Đất giáo dục (đơn vị ở)	m ² /người	1,39
	Đất giáo dục (ngoài đơn vị ở)	m ² /người	1,61
5.3	Đất công viên cây xanh (m ² /người)	m ² /người	2,78
5.4	Đất giao thông	m ² /người	8,54

10. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

10.1. Khu nhà ở thấp tầng (nhà ở liên kế): Khu nhà liên kế bố trí tại các ô phố ký hiệu: A, B, C, D, E, F, G, H, I, J:

- Số căn nhà liên kế : 335 căn.
- Tổng diện tích đất : 31.376,8m².
- Tổng diện tích đất xây dựng : 26.057,6m².
- Tổng diện sàn : 78.172,8m².
- Mật độ xây dựng tối đa : 90%
- Hệ số sử dụng đất tối đa : 2,6
- Tầng cao xây dựng : 03 tầng (01 trệt + 02 lầu, mái che thang).
- Khoảng lùi xây dựng:
 - + Khoảng lùi so với ranh lộ giới đường giao thông tiếp giáp : 2,5m;
 - + Khoảng lùi so với ranh đất phía sau : 2,0m;
 - + Khoảng lùi bên hông (đối với các lô đất vị trí góc đường) : 2,5m.

10.2. Khu nhà ở chung cư: Bố trí tại các ô phố CT1, CT3, CT4, CT7, CT8 các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc như sau:

- Dân số : 10.992 người
- Tổng diện tích khuôn viên : 53.971,8m²
- Tổng diện tích xây dựng : 24.427,4m²
- Tổng diện tích sàn xây dựng : 366.410,7m²
- Mật độ xây dựng tối đa : 66%

- Hệ số sử dụng đất trung bình : 7,7
- Tầng cao xây dựng tối đa : 15 tầng
- Khoảng lùi xây dựng : 6m.

a. Các chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc đối với các ô phố CT1:

- Dân số : 4.250 người
- Tổng diện tích khuôn viên : 25.786,9m²
- Tổng diện tích xây dựng : 9.445,7m²
- Tổng diện tích sàn xây dựng : 141.686,1m²
- Mật độ xây dựng tối đa : 37%
- Hệ số sử dụng đất tối đa : 5,5
- Tầng cao xây dựng tối đa : 15 tầng
- Khoảng lùi xây dựng : 6m.

b. Các chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc đối với các ô phố CT3:

- Dân số : 1.745 người
- Tổng diện tích khuôn viên : 7.147, 8m²
- Tổng diện tích xây dựng : 3.878,4m²
- Tổng diện tích sàn xây dựng : 58.175,9m²
- Mật độ xây dựng tối đa : 55%
- Hệ số sử dụng đất tối đa : 8,1
- Tầng cao xây dựng tối đa : 15 tầng
- Khoảng lùi xây dựng : 6m.

c. Các chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc đối với các ô phố CT4:

- Dân số : 1.740 người
- Tổng diện tích khuôn viên : 7.077,1m²
- Tổng diện tích xây dựng : 3.864,8m²
- Tổng diện tích sàn xây dựng : 57.972,1m²
- Mật độ xây dựng tối đa : 55%
- Hệ số sử dụng đất tối đa : 8,2
- Tầng cao xây dựng tối đa : 15 tầng
- Khoảng lùi xây dựng : 6m.

d. Các chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc đối với các ô phố CT7:

- Dân số : 1.435 người
- Tổng diện tích khuôn viên : 4.850,8m²
- Tổng diện tích xây dựng : 3.189,4m²
- Tổng diện tích sàn xây dựng : 47.841,0m²
- Mật độ xây dựng tối đa : 66%
- Hệ số sử dụng đất tối đa : 9,9
- Tầng cao xây dựng tối đa : 15 tầng
- Khoảng lùi xây dựng : 6m.

e. Các chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc đối với các ô phố CT8:

- Dân số : 1.822 người
- Tổng diện tích khuôn viên : 9.109,2m²
- Tổng diện tích xây dựng : 4.049,0m²
- Tổng diện tích sàn xây dựng : 60.735,6m²
- Mật độ xây dựng tối đa : 45%
- Hệ số sử dụng đất tối đa : 7,0
- Tầng cao xây dựng tối đa : 15 tầng
- Khoảng lùi xây dựng : 6m.

* Ghi chú: Thiết kế kiến trúc công trình sẽ được xem xét khi phê duyệt dự án, cấp phép xây dựng.

10.3. Khu đất công trình công cộng:

10.3.1. Công trình giáo dục:

a. Trường mầm non: Bố trí 2 trường mầm non tại các ô phố GD5, GD6:

- Trường mầm non ô phố GD5:

- + Tổng diện tích khuôn viên : 4.028,5m²
- + Tổng diện tích xây dựng : 1.611,4m²
- + Tổng diện tích sàn xây dựng : 4.834,2m²
- + Hệ số sử dụng đất tối đa : 1,2
- + Mật độ xây dựng tối đa : 40%
- + Tầng cao xây dựng : 03 tầng (tầng 03 không bố trí lớp học).

+ Khoảng lùi xây dựng: Khoảng lùi xây dựng so với ranh lộ giới đường 6m, so với ranh đất 3m.

- Trường Mầm non ô phố GD 6:

- + Tổng diện tích khuôn viên : 3.023,6m²
- + Tổng diện tích xây dựng : 1.209,4m²
- + Tổng diện tích sàn xây dựng : 3.628,3m²
- + Hệ số sử dụng đất tối đa : 1,2
- + Mật độ xây dựng tối đa : 40%
- + Tầng cao xây dựng : 03 tầng (tầng 03 không bố trí lớp học).

+ Khoảng lùi xây dựng: Khoảng lùi xây dựng so với ranh lộ giới đường 6m, so với ranh đất 3m.

* Ghi chú: Thiết kế kiến trúc công trình sẽ được xem xét khi phê duyệt dự án, cấp phép xây dựng.

b. Trường Trung học phổ thông: Bố trí 01 trường THPT kí hiệu ô phố GD4:

- Tổng diện tích khuôn viên : 17.960,2m²
- Tổng diện tích xây dựng : 7.184,1m²

- Tổng diện tích sàn xây dựng : 28.736,3m²
- Hệ số sử dụng đất tối đa : 1,6
- Mật độ xây dựng tối đa : 40%
- Tầng cao xây dựng : 04 tầng.
- Khoảng lùi xây dựng: Khoảng lùi xây dựng so với ranh lộ giới đường 6m, so với ranh đất 3m.

* Ghi chú: Thiết kế kiến trúc công trình sẽ được xem xét khi phê duyệt dự án, cấp phép xây dựng.

10.3.2. Công trình văn hóa: Công trình di tích lịch sử Đền thờ Nguyễn Ảnh Thủ tại ô phố kí hiệu VH:

- Diện tích : 1.122,7m²
- Mật độ xây dựng tối đa : 35%
- Hệ số sử dụng đất tối đa : 0,7
- Tầng cao xây dựng : 02 tầng
- Khoảng lùi xây dựng : Theo hiện trạng công trình di tích.

* Ghi chú: Thiết kế kiến trúc công trình sẽ được xem xét khi phê duyệt dự án, cấp phép xây dựng.

10.3.3. Đất y tế (Phòng khám đa khoa): Thuộc ô phố (YT):

- Diện tích : 3000,4m²
- Tầng cao xây dựng : 5 tầng
- Mật độ xây dựng tối đa : 40%
- Hệ số sử dụng đất tối đa : 2,0
- Khoảng lùi xây dựng : Khoảng lùi xây dựng so với ranh lộ giới đường 6m, so với ranh đất 3m.

* Ghi chú: Thiết kế kiến trúc công trình sẽ được xem xét khi phê duyệt dự án, cấp phép xây dựng.

10.4. Công viên cây xanh:

Tổng diện tích: 43.990,8m², trong đó:

- Công viên cây xanh cấp đơn vị ở (CX1):

- + Diện tích : 39.186,1m²
- + Mật độ xây dựng tối đa : 5%
- + Tầng cao xây dựng : 01 tầng.
- + Hệ số sử dụng đất tối đa : 0,05

- Đối với ô cây xanh nhóm ở (CX2):

- + Diện tích: 540,9m²;
- + Không quy định mật độ xây dựng và hệ số sử dụng đất có diện tích nhỏ.

* Ghi chú: Thiết kế kiến trúc công trình sẽ được xem xét khi phê duyệt dự án, cấp phép xây dựng.

10.5. Đất cây xanh cách ly: Diện tích 752,4m².

10.6. Đất hạ tầng kỹ thuật: Bố trí tại ô phố ký hiệu HT1, HT2, có tổng diện tích: 5.331,6m² trong đó:

- Ô phố ký hiệu (HT1): diện tích 2121,3m² bố trí trạm xăng dầu theo Quyết định số 923/QĐ-UBND ngày 28/12/2014 của Ủy ban nhân dân thành phố.

- Ô phố ký hiệu (HT2): Diện tích 3.210,3m², bố trí trạm điện, Trạm trung chuyển rác, Trạm xử lý nước thải.

+ Trạm điện:

- Diện tích : 974,6m²
- Mật độ xây dựng trung bình : 30%
- Tầng cao xây dựng : 3 tầng
- Hệ số sử dụng đất tối đa : 0,9.

+ Trạm trung chuyển rác:

- Diện tích : 1.376,5m²
- Mật độ xây dựng trung bình : 30%
- Tầng cao xây dựng : 3 tầng
- Hệ số sử dụng đất tối đa : 0,9.

+ Trạm xử lý nước thải:

- Diện tích : 859,2m²
- Mật độ xây dựng trung bình : 30%
- Tầng cao xây dựng : 3 tầng
- Hệ số sử dụng đất tối đa : 0,9.

* Ghi chú: Thiết kế kiến trúc công trình sẽ được xem xét khi phê duyệt dự án, cấp phép xây dựng.

11. Tổ chức không gian kiến trúc:

- Giữ lại khu dân cư hiện hữu ổn định (khu 5,9ha), các công trình công cộng (Trụ sở Ủy ban nhân dân phường, trường Tiểu học, trường Trung học cơ sở, trường dạy nghề, khu đất hạ tầng kỹ thuật – trạm xăng, dầu) và khu chung cư (CT6).

- Tổ chức mạng lưới giao thông mở kết với đồng bộ giao thông khu vực lân cận, giữ nguyên hệ thống giao thông chính.

- Dọc trục giao thông chính (trục đường cảnh quan 60m) ưu tiên bố trí các công trình công cộng, chung cư cao tầng, tạo bộ mặt kiến trúc đa dạng phong phú.

- Tại trung tâm khu ở: bố trí các công trình công cộng, kết hợp công viên cây xanh tập trung nhằm nâng cao yếu tố cảnh quan, với hình thức kiến trúc mặt đứng đa dạng và phong phú kết hợp mảng xanh, không chỉ phục vụ cho dự án mà còn phục vụ cho khu vực lân cận.

- Về khoảng lùi các công trình với các trục đường: Khoảng lùi xây dựng (chỉ giới xây dựng) trên từng lô đất xác định tại Bản đồ quy hoạch giao thông và chỉ giới đường đỏ, quy chế quản lý quy hoạch – kiến trúc.

12. Các hạng mục hạ tầng kỹ thuật:

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

- Quy hoạch mạng lưới đường giao thông đảm bảo phục vụ nhu cầu giao thông nội bộ trong khu nhà ở và kết nối giao thông đồng bộ với khu vực xung quanh, gồm các tuyến đường sau:

+ Đường A1: lộ giới 60m (lòng đường 40m, vỉa hè mỗi bên 6m, dải phân cách 2x4m).

+ Đường B1: lộ giới 30m (lòng đường 18m, vỉa hè mỗi bên 6m).

+ Đường B2: lộ giới 30m (lòng đường 15m, vỉa hè một bên 7,5m).

+ Đường Dương Thị Giang: lộ giới từ 20m (lòng đường 10,5m, vỉa hè mỗi bên 4,75m) đến 25m (lòng đường 15m, vỉa hè mỗi bên 5m).

+ Đường số C: lộ giới 20m (lòng đường 10m, vỉa hè mỗi bên 5m).

+ Đường số D, F, F1: lộ giới 16m (lòng đường 8m, vỉa hè mỗi bên 4m).

+ Đường F2: lộ giới 13m (lòng đường 8,0m, vỉa hè mỗi bên 3m, dải phân cách 1m).

+ Đường số 1, 2, 3, 6, 3A, E1, G1, H: lộ giới 12m (lòng đường 6m, vỉa hè mỗi bên 3m).

+ Đường số 2A, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, E2: lộ giới 10m (lòng đường 6m, vỉa hè mỗi bên 2m).

+ Đường số 4, 5: lộ giới 10,5m (lòng đường 6m, vỉa hè một bên 3m, một bên 1,5m).

- Các thông số kỹ thuật của các tuyến đường cụ thể như sau:

+ Bán kính bó vỉa tại các nút giao: Nút giao đô thị $R = 12m$, nút giao với đường nội bộ trung khu nhà ở $R = 8m$.

+ Kết cấu mặt đường bê tông nhựa nóng, kết cấu vỉa hè lát gạch.

Hiện nay, các tuyến đường Dương Thị Giang, đường số 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, D thuộc phân khu 5,9ha đã được đầu tư hoàn chỉnh theo quy hoạch. Phương án điều chỉnh quy hoạch vẫn giữ nguyên hiện trạng các tuyến đường đã đầu tư.

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

a. Quy hoạch cao độ nền:

- Giải pháp san nền: Khu vực dự án được san nền trên nguyên tắc san gạt cục bộ bám sát địa hình tự nhiên nhằm giảm khối lượng đào đắp.

- Cao độ san nền chọn: $H \geq 2,0m$.

- Cao độ nền thiết kế: từ 3,0÷4,50m.

- Hướng dốc nền: dốc từ giữa các tiểu khu ra xung quanh.

Khu vực phân khu 5,9ha đã san lấp, đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật. Phương án điều chỉnh quy hoạch vẫn giữ nguyên địa hình hiện trạng của khu vực này.

b. Quy hoạch thoát nước mưa:

- Chu kỳ tràn công chọn: $P = 5$ năm.

- Sử dụng hệ thống thoát nước riêng để giải quyết thoát nước cho khu vực.

- Hệ thống thoát nước mưa được xây dựng bao gồm cống bê-tông cốt thép có tiết diện Ø400, Ø600, Ø800, Ø1000, Ø1200 thu nước mưa từ các lưu vực của dự án dẫn về tuyến cống hộp hiện hữu 1600 x 1600mm trên đường F và thoát ra kênh Tham Lương thông qua hai tuyến cống của dự án giải quyết thoát nước khu 38ha.

- Độ dốc dọc cống tối thiểu 1/D (1/đường kính cống), đảm bảo khả năng tự làm sạch cống.

- Độ sâu chôn cống tối thiểu là 0,7m.

Các tuyến đường thuộc phân khu 5,9ha đã được đầu tư hệ thống thoát nước hoàn chỉnh. Phương án điều chỉnh quy hoạch vẫn giữ nguyên các tuyến cống hiện hữu đã được đầu tư, quy hoạch xây dựng hoàn thiện hệ thống cống thoát nước mưa cho toàn dự án.

12.3. Quy hoạch cấp nước:

- Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt: 180 l/người/ngày.

- Tiêu chuẩn cấp nước chữa cháy: $q = 15 \text{ l/s}$, số đám cháy xảy ra đồng thời là 02 đám (theo TCXD VN 2622-1995).

- Tổng nhu cầu dùng nước: $5.068 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$.

- Nguồn cấp nước: sử dụng nguồn nước máy thành phố từ đường ống Ø200 hiện hữu trên đường Dương Thị Giang.

- Mạng lưới cấp nước: xây dựng mạng lưới cấp nước có đường kính từ Ø100 ÷ Ø200mm trên các tuyến đường thuộc dự án tạo thành mạng vòng kết hợp mạch nhánh cung cấp nước đến từng khu vực sử dụng.

- Cấp nước chữa cháy: bố trí hệ thống các trụ lấy nước chữa cháy đặt gần khu vực các ngã ba, ngã tư với khoảng cách 150m/trụ.

Các tuyến thuộc phân khu 5,9ha đã được đầu tư hệ thống cấp nước. Phương án điều chỉnh quy hoạch vẫn giữ nguyên hệ thống cấp nước hiện hữu đã được đầu tư, quy hoạch xây dựng hoàn thiện hệ thống cấp nước cho toàn dự án.

12.4. 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 l/người/ngày đêm:

- Tổng lưu lượng nước thải toàn khu $4.323 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$.

- Xây dựng hệ thống thoát nước thải bao gồm hệ thống cống BTCT Ø200, Ø300, Ø400 và 01 trạm xử lý nước thải cục bộ với công suất $4.500 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$.

- Nguồn tiếp nhận nước thải: giai đoạn trước mắt, nước thải được thu gom về trạm xử lý nước thải, sau khi được xử lý đạt loại B theo Quy chuẩn QCVN 14-2008 sẽ thoát vào hệ thống thoát nước mưa ra kênh Tham Lương. Giai đoạn dài hạn, nước thải sẽ được đưa vào tuyến cống truyền tải nước bẩn của khu vực về nhà máy xử lý nước thải tập trung của thành phố.

- Trạm xử lý nước thải cục bộ được đặt khu đất hạ tầng kỹ thuật ở phía Tây của dự án.

- Độ sâu chôn cống tối thiểu tính đến lưng cống 0,7m.

- Độ dốc cống tối thiểu 1/D (1/đường kính cống).

Các tuyến đường thuộc phân khu 5,9ha đã được đầu tư hệ thống thoát nước thải hoàn chỉnh. Phương án điều chỉnh quy hoạch vẫn giữ nguyên các tuyến cống hiện hữu đã được đầu tư, quy hoạch xây dựng hoàn thiện hệ thống cống thoát nước thải cho toàn dự án.

b. Xử lý chất thải rắn:

- Tiêu chuẩn chấ thải rắn sinh hoạt: 1,3kg/người/ngày.
- Giải pháp thu gom và xử lý rác: lắp đặt hệ thống các thùng rác công cộng trên các tuyến đường, tại các khu nhà ở, các công trình công cộng để thu gom mỗi ngày và vận chuyển về trạm trung chuyển rác, sau đó chuyển đến khu liên hợp xử lý chất thải rắn thành phố.

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

- Chỉ tiêu cấp điện:
 - + Nhà phố : 3kW/căn hộ.
 - + Căn hộ chung cư : 4kW/căn.
- Tổng nhu cầu phụ tải: 23.043 kVA.
- Nguồn cấp điện từ trạm biến áp 110kV Tham Lương.
- Xây dựng mới hệ thống điện gồm lưới trung thế ngầm 22kV, trạm biến áp với tổng công suất các trạm 23.470kVA, mạng lưới hạ thế ngầm 0,4kV, tủ cấp phân phối điện đến các phụ tải.
- Chiếu sáng đường phố, sân bãi sử dụng đèn cao áp Sodium công suất 100/150W, gắn trên trụ thép tráng kẽm.

Các tuyến đường thuộc phân khu 5,9ha đã được đầu tư hệ thống điện sinh hoạt và chiếu sáng công cộng. Phương án điều chỉnh quy hoạch vẫn giữ nguyên hệ thống điện đã đầu tư, quy hoạch xây dựng hoàn thiện hệ thống điện cho toàn dự án cho toàn dự án.

12.6. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

- Chỉ tiêu thông tin liên lạc: 30 thuê bao/100 dân.
- Tổng nhu cầu thuê bao: 5.762 thuê bao
- Định hướng đầu nối từ tổng đài bưu điện Quận 12.
- Mạng lưới viễn thông: xây dựng mới tuyến cáp chính dẫn từ tổng đài bưu điện đến các tủ cáp đặt trên vỉa hè. Từ tủ cáp sẽ kéo các tuyến cáp đến các hộp cáp để phân phối cáp thuê bao đến các hộ thuê bao.

12.7. Đánh giá môi trường chiến lược:

- a. Hệ thống các tiêu chí bảo vệ môi trường:
 - Bảo vệ môi trường không khí và tiếng ồn, cụ thể: Tiêu chuẩn chất lượng không khí xung quanh đạt QCVN 05:2009/BTNMT, Tiêu chuẩn tiếng ồn đạt QCVN 26:2010/BTNMT.
 - Giảm thiểu ô nhiễm do chất thải rắn, cụ thể: Tỷ lệ chất thải rắn sinh hoạt được thu gom và xử lý là 100%.
 - Tăng diện tích cây xanh và đáp ứng tiện nghi môi trường, cụ thể diện tích cây xanh đạt QCXDVN 01:2008/BXD.

- Đảm bảo nước thải sinh hoạt đáp ứng QCVN 14: 2008/BTNMT và TCVN 7222-2002.

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

- Giảm thiểu ảnh hưởng biến đổi khí hậu, cụ thể: giảm nguy cơ ngập úng.

- Giữ gìn các giá trị văn hóa trên địa bàn khu quy hoạch.

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:

- Bố trí diện tích cây xanh bao gồm công viên cây xanh, cây xanh dọc tuyến đường giao thông nhằm tạo không gian xanh cho khu vực và hạn chế ảnh hưởng của hoạt động giao thông đến môi trường không khí.

- Quy hoạch hợp lý các hệ thống hạ tầng kỹ thuật, đặc biệt là đối với quy hoạch giao thông, san lấp nền và cấp, thoát nước đều có tính đến việc thích ứng với điều kiện biến đổi khí hậu.

- Nước thải sinh hoạt được thu gom và xử lý đạt QCVN 14: 2008/BTNMT và TCVN 7222-2002 trước khi thải ra nguồn tiếp nhận.

- Quản lý chất thải rắn: thực hiện thu gom, phân loại và vận chuyển đến khu xử lý tập trung của thành phố.

- Quản lý chất thải rắn nguy hại, chất thải rắn y tế theo Thông tư số 12/2011/TT-BTNMT ngày 14/4/2011 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

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

12.8. 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, đảm bảo khoảng cách tối thiểu giữa các đường dây, đường ống kỹ thuật theo QCVN 01:2008.

- Chiều sâu chôn ống tối thiểu 0,7m.

13. Các điểm lưu ý quan trọng khác:

- Chủ đầu tư chịu trách nhiệm về pháp lý ranh đất dự án, cập nhật chỉnh xác ranh giới, diện tích..., các hạng mục công trình, dự án đã phê duyệt và tính chính xác trong việc định vị hệ thống giao thông đã được thể hiện trong các bản vẽ của đồ án, đảm bảo kết nối giao thông với hệ thống giao thông các dự án đầu tư xây dựng kế cận, đúng theo quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 tại khu vực. Trong quá trình tổ chức định vị, xác định cột mốc tại hiện trường khu đất, trường hợp hệ thống giao thông có sai lệch vị trí điểm kết nối với các dự án đầu tư xây dựng kế cận hoặc sai lệch hướng tuyến theo quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000, chủ đầu tư cần báo cáo Ủy ban nhân dân Quận 12 để có biện pháp xử lý.

- Đối với các ô phố (CT6, GDI, GD2, GD3, HC, HT1, phân khu 5,9ha) thuộc các khu vực không thuộc ranh điều chỉnh quy hoạch, giữ nguyên theo Công văn số 2842/QHKT-ĐB2 ngày 13/9/2004 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc về ý kiến

thỏa thuận điều chỉnh quy hoạch – kiến trúc xây dựng khu tái định cư phường Tân Thới Nhất, Quận 12.

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

- Công tác cấm mốc giới theo quy hoạch được duyệt cần thực hiện 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 19/2014/QĐ-UBND ngày 12/5/2014 của Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành về cấm mốc giới và quản lý mốc giới theo quy hoạch đô thị tại Thành phố Hồ Chí Minh

- 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.

- Đối với các dự án thành phần (công trình công cộng, chung cư, công viên cây xanh,...) sẽ được lập, thỏa thuận phương án cụ thể khi triển khai thực hiện dự án.

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

1. Chủ đầu tư:

- Ban Quản lý đầu tư xây dựng công trình và đơn vị tư vấn khảo sát, lập bản đồ hiện trạng chịu trách nhiệm về tính chính xác của 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 tái định cư phường Tân Thới Nhất, Quận 12 (khu 38ha).

- Đối với nội dung quy định quản lý theo đồ án quy hoạch 1/500, thiết kế đô thị và các nội dung cần thiết khác chủ đầu tư tiếp tục lập và trình phê duyệt theo quy định.

2. Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân quận:

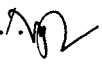
Công bố, công khai Quyết định này và bản vẽ đính kèm (file pdf) trên website quận, fanpage quận; đồng thời, niêm yết bản sao lục tại trụ sở Ủy ban nhân dân Quận 12.

3. Giao Ủy ban nhân dân phường Tân Thới Nhất:

Chịu trách nhiệm công bố, công khai Quyết định này và bản vẽ đính kèm tại trụ sở Ủy ban nhân dân phường Tân Thới Nhất, đồng thời thông tin rộng rãi trên các phương tiện thông tin đại chúng tại địa phương cho người dân được biết; có văn bản báo cáo Ủy ban nhân dân quận về kết quả thực hiện công tác công bố, công khai quy hoạch sau 30 ngày làm việc kể từ ngày phát hành văn bản này

Điều 3. Quyết định này thay thế một phần Công văn số 2842/SQHKT-BĐ2 ngày 13/9/2004 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc; các khu vực nằm ngoài ranh quy hoạch duyệt kèm Quyết định này vẫn giữ nguyên không đổi. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

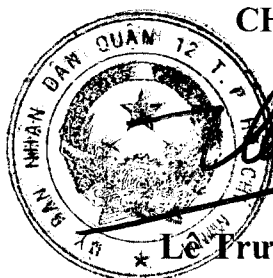
Quyết định này đính kèm bản vẽ, thuyết minh tổng hợp và các bản vẽ quy hoạch được nêu tại Khoản 6, Điều 1, Quyết định này.

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, Trưởng phòng Tài chính – Kế hoạch, Trưởng ban Bồi thường - Giải phóng mặt bằng, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Tân Thới Nhất, Giám đốc Ban Quản lý đầu tư xây dựng công trình Quận 12, các đơn vị và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này. 

Nơi nhận :

- Như điều 4;
- Sở QHKT, XD, TNMT (kèm hồ sơ);
- UBND/Q: CT, các PCT;
- VP.HĐND và UBND quận;
- Lưu: VT, QH (02b).Thắng.14.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Lê Phương Hải Hiếu