

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

THUYẾT MINH
ĐỒ ÁN QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG
(QUY HOẠCH CHI TIẾT THEO QUY TRÌNH RÚT GỌN)
TRUNG TÂM NUÔI DƯỠNG BẢO TRỢ
NGƯỜI BẠI LIỆT THẠNH LỘC.

TẠI SỐ 3E TÔ NGỌC VÂN, PHƯỜNG THẠNH XUÂN, QUẬN 12, TPHCM.
(THUỘC DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG MỚI BỔ SUNG MỘT SỐ HẠNG MỤC
TRUNG TÂM NUÔI DƯỠNG BẢO TRỢ NGƯỜI BẠI LIỆT THẠNH LỘC)

ĐƠN VỊ THỰC HIỆN:





TRUNG TÂM NGHIÊN CỨU KIẾN TRÚC

Tháng 01 năm 2024



THUYẾT MINH QUY HOẠCH
ĐỒ ÁN QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG
(QUY HOẠCH CHI TIẾT THEO QUY TRÌNH RÚT GỌN)
TRUNG TÂM NUÔI DƯỠNG BẢO TRỢ NGƯỜI BẠI LIỆT THẠNH LỘC
TẠI SỐ 3E TÔ NGỌC VÂN, PHƯỜNG THẠNH XUÂN, QUẬN 12, TP. HỒ CHÍ MINH
(THUỘC DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG BỔ SUNG MỘT SỐ HẠNG MỤC
TRUNG TÂM NUÔI DƯỠNG BẢO TRỢ NGƯỜI BẠI LIỆT THẠNH LỘC,
PHƯỜNG THẠNH XUÂN, QUẬN 12)

<p style="text-align: center;">CƠ QUAN PHÊ DUYỆT:</p> <p style="text-align: center;">ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN 12</p>	<p style="text-align: center;">Ngày.....tháng.....năm.....</p>
<p style="text-align: center;">CƠ QUAN THẨM ĐỊNH:</p> <p style="text-align: center;">PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ QUẬN 12</p>	<p style="text-align: center;">Ngày.....tháng.....năm.....</p>
<p style="text-align: center;">CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH:</p> <p style="text-align: center;">BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÁC CÔNG TRÌNH DÂN DỤNG VÀ CÔNG NGHIỆP</p>	<p style="text-align: center;">Ngày.....tháng.....năm.....</p> <p style="text-align: center;">Giám Đốc <i>[Chữ ký]</i></p> <p style="text-align: center;"> Dương Minh Thùy</p>
<p style="text-align: center;">ĐƠN VỊ TƯ VẤN LẬP QUY HOẠCH:</p> <p style="text-align: center;">TRUNG TÂM NGHIÊN CỨU KIẾN TRÚC</p>	<p style="text-align: center;">Ngày.....tháng 02 năm 2024</p> <p style="text-align: center;">Giám Đốc</p> <p style="text-align: center;"> NGUYỄN DUY HƯNG</p>

MỤC LỤC

PHẦN I: PHẦN MỞ ĐẦU	5
I. LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT LẬP QUY HOẠCH:	5
1. LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT ĐẦU TƯ DỰ ÁN	5
2. LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT LẬP QHCT (TỶ LỆ 1/500) THEO QUY TRÌNH RÚT GỌN	5
3. TÍNH CHẤT	5
4. MỤC TIÊU VÀ YÊU CẦU	6
II. CÁC CĂN CỨ, CƠ SỞ THIẾT KẾ QUY HOẠCH:	6
1. CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ VỀ QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC:.....	6
2. CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ CỦA DỰ ÁN:	7
3. NGUỒN TÀI LIỆU, SỐ LIỆU	8
PHẦN II: NỘI DUNG NGHIÊN CỨU QUY HOẠCH	9
I. VỊ TRÍ – QUY MÔ – GIỚI HẠN KHU ĐẤT QUY HOẠCH	9
1. VỊ TRÍ 9	9
2. QUY MÔ	9
3. PHẠM VI RANH GIỚI	9
II. HIỆN TRẠNG KHU VỰC QUY HOẠCH	9
1. HIỆN TRẠNG ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN	9
2. HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT	9
3. HIỆN TRẠNG KIẾN TRÚC, CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG	11
4. HIỆN TRẠNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT	11
PHẦN III: TÓM TẮT Ý KIẾN GIẢI TRÌNH TIẾP THU TỪ CÁC CƠ QUAN SỞ BAN NGÀNH	14
I. Ý KIẾN CÁC SỞ NGÀNH:	14
1. Ý KIẾN CHI CỤC BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG	14
2. Ý KIẾN CỦA SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG:	14
A. VỀ ĐẤT ĐAI:.....	14
B. VỀ MÔI TRƯỜNG:	15
3. Ý KIẾN UBND QUẬN 3	15
4. Ý KIẾN CỦA SỞ QUY HOẠCH KIẾN TRÚC	15
5. Ý KIẾN CỦA SỞ XÂY DỰNG THÀNH PHỐ	16
6. PHÂN TÍCH, ĐÁNH GIÁ SƠ BỘ TÁC ĐỘNG VỀ XÃ HỘI; XÁC ĐỊNH SƠ BỘ HIỆU QUẢ ĐẦU TƯ VỀ KINH TẾ-XÃ HỘI:	17
A. VỀ TÁC ĐỘNG XÃ HỘI.....	17
B. VỀ HIỆU QUẢ ĐẦU TƯ VỀ KINH TẾ VÀ XÃ HỘI:	17
C. TIẾN ĐỘ- THỜI GIAN THỰC HIỆN	17
D. VỀ SƠ BỘ TỔNG MỨC ĐẦU TƯ, NGUỒN VỐN ĐẦU TƯ VÀ KHẢ NĂNG CÂN ĐỐI VỐN.....	17
PHẦN IV: CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT	18
I. CHỈ TIÊU ĐẤT ĐAI PHÙ HỢP QUY HOẠCH	18
1. CHỈ TIÊU CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT	18
2. CHỈ TIÊU QUY HOẠCH KIẾN TRÚC	18
II. THIẾT KẾ ĐÔ THỊ	19
1. XÁC ĐỊNH CÁC CÔNG TRÌNH ĐIỂM NHẤN TRONG KHU VỰC QUY HOẠCH THEO CÁC HƯỚNG TẦM NHÌN	19
2. XÁC ĐỊNH TẦNG CAO TỐI ĐA XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH	19
3. XÁC ĐỊNH KHOẢNG LÙI CÔNG TRÌNH TRÊN TỪNG ĐƯỜNG PHỐ, NÚT GIAO THÔNG	19
4. XÁC ĐỊNH HÌNH KHỐI, MÀU SẮC, HÌNH THỨC KIẾN TRÚC CHỦ ĐẠO CỦA CÁC CÔNG TRÌNH KIẾN TRÚC.....	19
5. HỆ THỐNG CÂY XANH MẶT NƯỚC.....	19
PHẦN V: QUY HOẠCH HẠ TẦNG KỸ THUẬT	20
I. QUY HOẠCH HỆ THỐNG GIAO THÔNG	20
1. Cơ sở thiết kế	20
2. NGUYÊN TẮC THIẾT KẾ.....	20

3. GIAO THÔNG THIẾT KẾ	20
II. QUY HOẠCH CAO ĐỘ NỀN VÀ SAN LẤP	20
1. HIỆN TRẠNG	20
2. QUY HOẠCH CAO ĐỘ NỀN	20
3. GIẢI PHÁP THIẾT KẾ HỆ THỐNG THOÁT NƯỚC MƯA	21
III. QUY HOẠCH HỆ THỐNG CẤP ĐIỆN VÀ CHIẾU SÁNG	21
1. HIỆN TRẠNG HỆ THỐNG CẤP ĐIỆN	21
2. PHƯƠNG HƯỚNG VÀ GIẢI PHÁP CẤP ĐIỆN:	21
3. GIẢI PHÁP CHIẾU SÁNG	21
IV. QUY HOẠCH HỆ THỐNG CẤP NƯỚC	21
1. CƠ SỞ THIẾT KẾ	21
2. MỤC TIÊU VÀ NGUYÊN TẮC QUY HOẠCH	21
3. PHƯƠNG HƯỚNG VÀ GIẢI PHÁP QUY HOẠCH CẤP NƯỚC	21
V. QUY HOẠCH HỆ THỐNG THOÁT NƯỚC THẢI VÀ THU GOM CHẤT RẮN VÀ VỆ SINH MÔI TRƯỜNG	21
1. CƠ SỞ THIẾT KẾ	21
2. MỤC TIÊU VÀ NGUYÊN TẮC QUY HOẠCH	22
VI. QUY HOẠCH HỆ THỐNG THÔNG TIN LIÊN LẠC THỤ ĐỘNG	22
1. MỤC TIÊU VÀ NGUYÊN TẮC QUY HOẠCH	22
2. PHƯƠNG HƯỚNG QUY HOẠCH THÔNG TIN LIÊN LẠC	22
PHẦN VI: ĐÁNH GIÁ MÔI TRƯỜNG CHIẾN LƯỢC (ĐMC)	23
I. PHẦN MỞ ĐẦU	23
1. PHẠM VI VÀ NỘI DUNG NGHIÊN CỨU, PHÂN TÍCH, ĐÁNH GIÁ MÔI TRƯỜNG CHIẾN LƯỢC	23
2. CÁC CƠ SỞ KHOA HỌC CỦA PHƯƠNG PHÁP ĐƯỢC SỬ DỤNG TRONG QUÁ TRÌNH THỰC HIỆN ĐMC	23
A. LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT LẬP BÁO CÁO ĐMC	23
B. MỤC ĐÍCH CỦA BÁO CÁO ĐMC	23
C. CƠ SỞ PHÁP LÝ	23
3. XÁC ĐỊNH CÁC VẤN ĐỀ VỀ MÔI TRƯỜNG – XÃ HỘI LIÊN QUAN ĐẾN QHXD	24
A. CƠ SỞ XÁC ĐỊNH:	24
B. CÁC VẤN ĐỀ MÔI TRƯỜNG XÃ HỘI CHÍNH LIÊN QUAN ĐẾN QUY HOẠCH XÂY DỰNG	24
4. CÁC GIẢI PHÁP PHÒNG NGỪA, GIẢM THIỂU VÀ KHẮC PHỤC TÁC ĐỘNG TỚI MÔI TRƯỜNG	25
A. MỤC ĐÍCH	25
B. ĐỐI VỚI NGUỒN NƯỚC MẶT	25
C. ĐỐI VỚI NGUỒN NƯỚC NGẦM	25
D. ĐỐI VỚI KHÔNG KHÍ	25
E. QUẢN LÝ CHẤT THẢI RẮN	25
F. CÂY XANH	25
PHẦN VII: KẾT LUẬN, KIẾN NGHỊ	26
I. KẾT LUẬN	26
II. KIẾN NGHỊ	26

PHẦN I: PHẦN MỞ ĐẦU

1. LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT LẬP QUY HOẠCH:

1. Lý do và sự cần thiết đầu tư dự án

Hiện nay, Trung tâm Nuôi dưỡng bảo trợ khoảng 600 người tàn tật, bại liệt không nơi nương tựa trên địa bàn TP.HCM, nhằm thực hiện mục tiêu chính sách nhận đạo, đề cao các giá trị nhân văn truyền thống của dân tộc trong việc chăm sóc tốt hơn những người kém may mắn trong cuộc sống. Trung tâm đã hoàn thiện nhà dưỡng bệnh, trạm y tế, nhà để xác, khu giặt đồ..., tuy nhiên hiện nay Trung tâm còn thiếu nhà lưu trữ cốt và sân phơi đồ để đáp ứng các yêu cầu thực tế. Hệ thống nước bên ngoài, có áp lực thấp không đủ cung cấp nước ổn định cho Trung tâm gây ảnh hưởng tới sinh hoạt chung, do đó cần xây dựng thêm bể chứa nước điều hòa và đài nước tăng áp để bảo đảm cấp nước liên tục cho Trung tâm.

Ngoài ra để đảm bảo nhu cầu sử dụng năng lượng ngày càng cao mà kinh phí nhà nước cấp theo định mức có giới hạn nên Trung tâm cần bổ sung hệ thống điện mặt trời. Từ những khó khăn và nhu cầu bức thiết trên việc đầu tư xây dựng bổ sung các hạng mục tại trung tâm nuôi dưỡng bảo trợ người bại liệt Thanh Lộc là hết sức cần thiết để tạo thuận lợi cho Trung tâm quản lý người tàn tật, không nơi nương tựa hoạt động có hiệu quả.

2. Lý do và sự cần thiết lập QHCT (tỷ lệ 1/500) theo quy trình rút gọn

Ngày 19 tháng 9 năm 2023, Hội đồng nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có Nghị quyết số 165/NQ-HĐND về chủ trương đầu tư dự án Đầu tư xây dựng mới khối A trụ sở Sở Xây dựng, do đó việc lập quy hoạch tổng mặt bằng dự án nhằm cụ thể hóa các nội dung quy hoạch, công trình kiến trúc. Đây là cơ sở để lập các dự án đầu tư có sử dụng đất, xin phép xây dựng và quản lý công tác thi công cũng như công tác quản lý vốn đầu tư theo quy định.

Ngày 20/6/2023, Chính phủ ban hành Nghị định số 35/2023/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng. Tại Nghị định này xác định lô đất có quy mô nhỏ được lập quy hoạch chi tiết theo quy trình rút gọn (điều kiện đối với lô đất có quy mô nhỏ quy định tại Điều 1 Nghị định 35/2023/NĐ-CP). Việc lập quy hoạch đô thị theo quy trình rút gọn quy định tại các khoản 4a, 4b, 4c và 4d được bổ sung vào sau khoản 4 Điều 14 Nghị định 37/2010/NĐ-CP. Do đó, để lập dự án đầu tư xây dựng thì việc lập quy hoạch tổng mặt bằng theo quy trình rút gọn là cần thiết theo quy định pháp luật.

3. Tính chất

Công trình công cộng-Phục vụ xã hội (Trung tâm nuôi dưỡng bảo trợ người bại liệt).

4. Mục tiêu và yêu cầu

Mục tiêu lập quy hoạch tổng mặt bằng của dự án là cụ thể hóa các nội dung của chỉ tiêu quy hoạch, là cơ sở thỏa thuận để được cấp giấy phép xây dựng các hạng mục công trình trên đất. Dựa trên quy hoạch tổng mặt bằng để xác định mối liên hệ giữa các yếu tố bên ngoài với những công trình thuộc quy hoạch.

Tuân thủ theo các hướng dẫn, tiêu chuẩn-quy chuẩn -thông số kỹ thuật quy hoạch-kiến trúc công trình

II. CÁC CĂN CỨ, CƠ SỞ THIẾT KẾ QUY HOẠCH:

1. Các căn cứ pháp lý về quản lý Nhà nước:

- Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;
- Căn cứ Luật Đầu tư công ngày 13 tháng 6 năm 2019;
- Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 11 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;
- Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/8/2014;
- Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020;
- Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;
- Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018;
- 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 35/2023/NĐ-CP của Chính phủ: Sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;
- Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;
- Căn cứ Nghị định số 40/2020/NĐ-CP ngày 06 tháng 4 năm 2020 của Chính phủ về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đầu tư công;
- Căn cứ Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 03 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chi phí đầu tư xây dựng;
- Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;
- Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;
- Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng về ban hành quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng – QCVN 01:2021/BXD;

- Căn cứ Thông tư số 01/2016/TT-BXD ngày 01/02/2016 của Bộ Xây dựng về ban hành quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật;
- Căn cứ Quyết định số 50/2011/QĐ-UBND ngày 12/7/2011 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 văn bản số 62/2012/QĐ-UBND ngày 25/12/2012 của UBND Thành phố về sửa đổi một số điều của Quyết định số 50/2011/QĐ-UBND ngày 12/7/2011 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 QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;
- Căn cứ QCVN 07:2016/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật;
- Căn cứ các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành có liên quan.

2. Các căn cứ pháp lý của dự án:

- Căn cứ Quyết định số 5055/QĐ-UBND ngày 16/09/2013 của UBND TP về phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu trung tâm, phường Thạnh Xuân, Quận 12;
- Căn cứ Công văn số 240/SKHĐT-KGVX ngày 09 tháng 01 năm 2023 của Sở Kế hoạch và Đầu tư về phối hợp thẩm định Báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư dự án Đầu tư hệ thống làm nước nóng bằng năng lượng mặt trời trung tâm nuôi dưỡng bảo trợ người bại liệt Thanh Lộc;
- Căn cứ công văn số 426/STC-Đt ngày 2 tháng 2 năm 2023 của Sở Tài chính về phối hợp thẩm định Báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư các dự án do Sở Lao động-Thương binh lập;
- Căn cứ Công văn số 2523/SXD-TĐ DA ngày 27 tháng 2 năm 2023 của Sở Xây dựng về phối hợp thẩm định Báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư dự án Đầu tư hệ thống làm nước nóng bằng năng lượng mặt trời trung tâm nuôi dưỡng bảo trợ người bại liệt Thanh Lộc;
- Căn cứ Công văn số 1086/SQHKT-QHKV2 ngày 06 tháng 4 năm 2023 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc về chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của dự án;
- Căn cứ Công văn số 2518/SQHKT-QHKV2 ngày 26 tháng 6 năm 2023 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc về phúc đáp văn bản số 648/DDCN-BDDH5 ngày 07/6/2023 của Ban QLDA ĐTXD các công trình dân dụng và công nghiệp;
- Căn cứ Công văn số 5789/QTNMT-QLĐ ngày 28 tháng 6 năm 2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường về phối hợp thẩm định Báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư dự án Đầu tư hệ thống làm nước nóng bằng năng lượng mặt trời trung tâm nuôi dưỡng bảo trợ người bại liệt Thanh Lộc;
- Căn cứ Công văn số 4468/UBND-TC ngày 07 tháng 7 năm 2023 của Ủy ban nhân dân quận 12 về phối hợp thẩm định Báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư dự án Đầu tư hệ thống làm nước nóng bằng năng lượng mặt trời trung tâm nuôi dưỡng bảo trợ người bại liệt Thanh Lộc;

- Văn bản số 19167/BC-SLĐTBXH ngày 21 tháng 8 năm 2023 của Sở Lao động thương binh và Xã hội báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư dự án;
- Văn bản số 412/BCTĐ-SKHĐT ngày 28 tháng 8 năm 2023 của Sở Kế hoạch và Đầu tư báo cáo kết quả thẩm định đề xuất chủ trương đầu tư dự án;
- Quyết định số 3938/QĐ-UBND ngày 15 tháng 9 năm 2023 của Ủy ban nhân dân Thành phố về chủ trương đầu tư dự án Đầu tư xây dựng bổ sung một số hạng mục Trung tâm nuôi dưỡng bảo trợ người bại liệt Thanh Lộc.

3.Nguồn tài liệu, số liệu

- Các văn bản pháp lý dự án do Chủ đầu tư cung cấp.
- Bản đồ đo đạc địa hình hiện trạng do Chủ đầu tư cung cấp.
- Bản đồ địa chính do Chủ đầu tư cung cấp.

PHẦN II: NỘI DUNG NGHIÊN CỨU QUY HOẠCH

I. VỊ TRÍ – QUY MÔ – GIỚI HẠN KHU ĐẤT QUY HOẠCH

1. Vị trí

– Địa điểm thực hiện: Số 3E đường Tô Ngọc Vân, phường Thanh Xuân, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Quy mô

– Diện tích khu đất: 13.783,2 m².

(Thuộc thửa đất số 20-21-22-27, tờ bản đồ số 42, bộ địa chính phường Thanh Xuân, được xác định ranh giới và thực trạng sử dụng đất tại biên bản ngày 21 tháng 7 năm 2023 và Bản đồ hiện trạng vị trí số 131692/TTĐĐBĐ-VPTT ngày 7/06/2023)

3. Phạm vi ranh giới

Ranh giới khu đất như sau:

- Phía Đông Bắc : giáp đường TX24 quy hoạch lộ giới 16m;
- Phía Đông Nam : giáp đường lộ giới 12m ;
- Phía Tây Bắc : giáp đường lộ giới 10m;
- Phía Tây Nam : giáp đường lộ giới 8m.

II. HIỆN TRẠNG KHU VỰC QUY HOẠCH

1. Hiện trạng điều kiện tự nhiên

a. Đặc điểm địa hình - địa mạo

– Khu đất nằm ở khu vực địa hình tương đối bằng phẳng, hướng dốc thoát nước chủ yếu ra đường giao thông Thanh Xuân 24 (trục đường kí hiệu 31A theo đồ án quy hoạch phân khu), nước mưa bề mặt đổ vào hệ thống thoát nước chung của Thành phố. Cao độ nền hiện trạng từ +1.6 m đến +2.2 m, hệ tọa độ VN 2000, hệ cao độ quốc gia (Hòn dẫu-Hải phòng).

b. Đặc điểm khí hậu

– Khu vực nằm trong vùng nhiệt đới gió mùa cận xích đạo, nhiệt độ cao đều trong năm và có hai mùa rõ rệt: mùa mưa và mùa khô. Mùa mưa từ tháng 5 đến tháng 11, mùa khô từ tháng 12 đến tháng 4 năm sau.

– Lượng bức xạ đối dào, trung bình khoảng 140 Kcal/cm²/năm. Số giờ nắng trung bình/tháng 160-270 giờ. Nhiệt độ không khí trung bình 270C.

– Lượng mưa cao, bình quân/năm 1,949 mm.

c. Hướng gió - hướng nắng

– Hai hướng gió chính và chủ yếu là gió mùa Tây – Tây Nam và Bắc – Đông Bắc. Gió Tây – Tây Nam thổi vào mùa mưa, khoảng từ tháng 6 đến tháng 10, tốc độ trung bình 3.6 m/s và gió thổi mạnh nhất vào tháng 8, tốc độ trung bình 4.5 m/s. Gió Bắc – Đông Bắc từ biển Đông thổi vào trong mùa khô, khoảng từ tháng 11 đến tháng 2, tốc độ trung bình 2.4 m/s. Ngoài ra có gió tín phong, hướng Nam – Đông Nam, khoảng từ tháng 3 đến tháng 5 tốc độ trung bình 3.7 m/s.

2. Hiện trạng quy hoạch sử dụng đất

– Diện tích khu vực quy hoạch: 13.783,2 m².

– Theo đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu trung tâm phường Thanh Xuân, Quận 12 (điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000)

đã được Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 5055/QĐ-UBND ngày 16/9/2013, quy mô 198,5ha, vị trí khu đất của Trung tâm nuôi dưỡng bảo trợ người bại liệt Thanh Lộc thuộc Ô phố ký hiệu II/22 chức năng quy hoạch đất công trình hạ tầng xã hội khác (công trình công cộng-phục vụ xã hội), một phần diện tích thuộc ô phố ký hiệu II/23, chức năng đất ở hiện hữu chính trang và một phần thuộc quy hoạch đất giao thông.

– Toàn bộ các công trình hiện hữu được đầu tư xây dựng trước đây nằm trên phần đất có chức năng đất công trình hạ tầng xã hội khác:

- Tổng diện tích khu đất: 13.783,2 m².
- Diện tích đất phù hợp quy hoạch: 11.963,2 m².
- Diện tích đất xây dựng công trình hiện trạng: 3.391 m².
- Mật độ xây dựng: 28,3%.

3. Hiện trạng kiến trúc, công trình xây dựng

– Thống kê các chức năng sử dụng đất hiện trạng như sau:

STT	HẠNG MỤC	DIỆN TÍCH (m ²)	DIỆN TÍCH SẢN XÂY DỰNG	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG (%)
1	Công trình hiện hữu	3.493	8.285	29,2
	Nhà hành chính	450	900	
	Nhà ăn, nghỉ nhân viên	450	900	
	Trạm y tế, nhà giặt	366	732	
	Trại nam	820	2.634	
	Trại nữ	820	2.634	
	Nhà xe	400	400	
	Nhà bảo vệ	9	9	
	Trạm xử lý nước thải	24	24	
	Chòi nghỉ	32	32	
	Hành lang nội	20	20	
	Tường rào (512 m dài)	102		
2	Đất cây xanh	4.502		37,7
3	Giao thông, sân bãi	3.968,2		33,1
	TỔNG CỘNG	11.963,2		100

4. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật

a. Hệ thống giao thông

– Khu đất thực hiện quy hoạch có khả năng tiếp cận trực tiếp từ đường quy hoạch phía Đông Nam (lộ giới 12m), đường Thạnh Xuân 24 (đường nhựa có vỉa hè) ở hướng Đông Bắc và đường quy hoạch phía Tây Bắc (lộ giới 10m).

STT	TÊN ĐƯỜNG	LỘ GIỚI (m)	LỀ TRÁI (m)	LÒNG ĐƯỜNG (m)	LỀ PHẢI (m)	KHOẢNG LÙI (m)
1	THẠNH XUÂN 24	20,0	4,5	11,0	4,5	3,0
2	Quy hoạch hướng Đông Nam	12				3,0
3	Quy hoạch hướng Tây Bắc	10				3,0

b. Hệ thống thoát nước thải

– Hệ thống thoát nước thải của khu đất được đấu nối hoàn chỉnh vào hệ thống công cấp 2, tròn T300 (đường kính 300mm). Khu đất đấu nối với hệ thống trên thông qua giếng thải nằm trên đường Thạnh Xuân 24 và đường quy hoạch hướng Đông Nam. Hệ thống sử dụng chung cho nước thải và nước mưa bề mặt.

– Toàn bộ nước thải và nước mưa bề mặt sẽ được xử lý lọc qua giếng tách dòng và đổ vào hệ thống thu gom nước thải dọc đường Tô Ngọc Vân, thoát về hướng Tây Bắc hướng sông Vàm Thuật.

ST T	HỆ THỐNG CÔNG THOÁT NƯỚC ĐỌC TUYẾN ĐƯỜNG	LỘ GIỚI (m)	ĐƯỜNG KÍNH ỐNG (mm)	HƯỚNG THOÁT NƯỚC TỪ	HƯỚNG THOÁT NƯỚC RA
1	THẠNH XUÂN 24	20,0	T300	Công trình	Thanh Xuân 24
2	Quy hoạch hướng Đông Nam	12,0	T300	Công trình	Thanh Xuân 24

c. Hệ thống cấp nước

– Mạng lưới cấp nước khu cho khu vực quy hoạch được xây dựng từ năm 2000. Các tuyến ống cấp nước cho khu đất thuộc ống cấp 2, dạng ống nhựa HDPE với nguồn nước cấp trực tiếp từ Công ty cổ phần cấp nước Trung An.

STT	HỆ THỐNG ỐNG NƯỚC CẤP ĐỌC TUYẾN ĐƯỜNG	LỘ GIỚI (m)	ĐƯỜNG KÍNH ỐNG (mm)	VẬT LIỆU	NĂM XÂY DỰNG
1	THẠNH XUÂN 24	20,0	D300	Ống HDPE	2000

d. Hệ thống cấp điện, chiếu sáng

– Khu đất được đấu nối với tuyến điện hạ thế nổi 15kV đi nổi và tuyến 22kV đi ngầm hiện hữu nằm ngoài khu đất, chạy dọc đường Thanh Xuân 24, đấu nối với Trạm biến áp 110kV/15-20kV Thanh Lộc (công suất 3x63MVA) đặt trên đường Thanh Lộc 16.

STT	HỆ THỐNG ĐƯỜNG CẤP ĐIỆN ĐỌC TUYẾN ĐƯỜNG	TUYẾN ĐIỆN (kV)	HÌNH THỨC	NGUỒN CẤP
1	QL 1 A	22,0	Đi nổi	TBA Thanh Lộc

e. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc

– Hiện khu vực quy hoạch đã có hệ thống thông tin liên lạc từ bưu điện TP đến thông qua tuyến TTLL hiện hữu trên đường Thanh Xuân 24 và các tuyến đường hiện hữu trong khu vực.

– Nguồn cung cấp: Hệ thống thông tin liên lạc cho khu quy hoạch là hệ thống ngầm và được ghép nối vào mạng viễn thông Quốc gia từ bưu điện thành phố đến dọc đường Thanh Xuân 24 và các tuyến đường hiện hữu trong khu đất.

– Bố trí đường dây xây dựng và lắp đặt tuyến cáp tin liên lạc chính đi ngầm kết nối vào tuyến thông tin liên lạc từ bưu điện thành phố đến cung cấp dịch vụ cho khu quy hoạch.

- Xây dựng và lắp đặt lưới ngầm thông tin liên lạc phân phối sử dụng cáp quang và được đấu nối vào tuyến cáp chính cung cấp dịch vụ cho công trình thông qua các tủ phân phối thứ cấp.
- Hệ thống cáp trong khu vực được đi ngầm trong các tuyến công bề xây dựng mới. Cáp trong nội bộ công trình chủ yếu sử dụng loại cáp đi trong công bề (ngầm)

TRUNG TÂM NHIÊN CỨU KIẾN TRÚC

PHẦN III: TÓM TẮT Ý KIẾN GIẢI TRÌNH TIẾP THU TỪ CÁC CƠ QUAN SỞ BAN NGÀNH

I. Ý KIẾN CÁC SỞ NGÀNH:

1. Ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường

(Theo văn bản số 5500/STNMT-CCBVMT ngày 20/06/2023 có ý kiến về môi trường đối với hồ sơ đề xuất chủ trương đầu tư dự án)

“Trên cơ sở các tiêu chí về môi trường để phân loại dự án đầu tư quy định tại Điều 28 Luật Bảo vệ môi trường năm 2020, Chính phủ đã quy định chi tiết các tiêu chí về môi trường tại các Phụ lục III, IV, V ban hành kèm theo Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10 tháng 01 năm 2022 quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường; từ đó xác định thủ tục môi trường của dự án và thẩm quyền giải quyết thủ tục theo quy định.

Theo Công văn của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại danh sách đính kèm, các dự án không thuộc loại hình sản xuất, kinh doanh, dịch vụ có nguy cơ gây ô nhiễm môi trường theo quy định tại Phụ lục II, Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định số 08/2022/NĐ-CP của Chính phủ.

Đề nghị chủ dự án rà soát các tiêu chí môi trường để phân loại dự án đầu tư theo quy định pháp luật về bảo vệ môi trường. Trường hợp dự án thuộc danh mục dự án đầu tư nhóm I (theo quy định tại Phụ lục III Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường), dự án thuộc đối tượng phải thực hiện đánh giá sơ bộ tác động môi trường;

Trường hợp dự án không thuộc đối tượng phải thực hiện đánh giá sơ bộ tác động môi trường, sau khi được chấp thuận chủ trương đầu tư, đề nghị chủ dự án căn cứ quy định Luật bảo vệ môi trường năm 2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành để thực hiện thủ tục môi trường phù hợp”.

Theo đó Dự án không thuộc nhóm các loại hình sản xuất kinh doanh, dịch vụ có nguy cơ ô nhiễm môi trường, không thuộc nhóm I dự án đầu tư, do đó dự án không thuộc đối tượng phải thực hiện đánh giá sơ bộ tác động môi trường, mà chỉ căn cứ Luật bảo vệ môi trường để thực hiện phù hợp. .

2. Ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường:

(Theo Công văn số 5789/STNMT-QLĐ ngày 28/06/2023)

a. Về đất đai:

“Theo Báo cáo số 35220/BC-SLĐTBXH ngày 5 tháng 12 năm 2022 của Sở Lao động-Thương binh và Xã hội về đề xuất chủ trương đầu tư dự án: Đầu tư hệ thống làm nước nóng bằng năng lượng mặt trời Trung tâm nuôi dưỡng bảo trợ người bại liệt Thanh Lộc, quỹ đất quy hoạch để xây dựng là đất trống nằm trong Trung tâm bảo trợ Thanh Lộc, do đó không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi-giao đất; chủ đầu tư thực hiện lập, trình duyệt dự án và đầu tư xây dựng theo quy định pháp luật chuyên ngành.”

Ngoài ra, theo Báo cáo số 35220/BC-SLĐTBXH ngày 5 tháng 12 năm 2022 của Sở Lao động-Thương binh và Xã hội thì quy mô đầu tư đề xuất gồm: xây dựng mới nhà lưu trữ cốt diện tích nhà $15 \times 8 = 120 \text{ m}^2$, dự kiến xây dựng một trệt, một lầu; xây dựng bể điều hòa 100 m^3 BTCT; xây dựng 01 đài nước 50 m^3 ; xây dựng nhà phơi (khung thép, mái bạt kéo) diện tích $10 \times 10 = 100 \text{ m}^2$; làm sân đường, công viên xung quanh nhà lưu trữ cốt; điện năng lượng mặt trời... Tuy nhiên, tên của Dự án là đề xuất đầu tư là : Đầu tư hệ thống làm nước nóng bằng năng lượng mặt trời, chưa phù hợp với quy mô đầu tư .Do đó, Sở Tài nguyên và Môi trường đề nghị Sở Kế hoạch và Đầu tư trong quá trình thẩm định hồ sơ đề xuất Dự án cần rà soát, phối hợp với Sở Lao động-Thương binh và Xã hội, Chủ đầu tư

điều chỉnh tên gọi cho phù hợp với quy mô đầu tư đã nêu tại Báo cáo và hồ sơ tài liệu đính kèm”.

b. Về môi trường:

Trên cơ sở các tiêu chí về môi trường để phân loại dự án đầu tư quy định tại Điều 28 Luật bảo vệ môi trường năm 2020, Chính phủ đã quy định chi tiết các tiêu chí này tại Điều 25 và ban hành danh mục các nhóm dự án đầu tư đầu tư theo Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10 tháng 01 năm 2022 quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường; đề nghị chủ dự án rà soát các tiêu chí về môi trường để phân loại dự án đầu tư theo quy định pháp luật về bảo vệ môi trường.

Trường hợp dự án thuộc danh mục dự án đầu tư nhóm I (theo quy định tại Phụ lục III Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường), Dự án thuộc đối tượng phải thực hiện đánh giá sơ bộ tác động môi trường; việc thực hiện đánh giá sơ bộ tác động môi trường được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét đồng thời với hồ sơ đề nghị quyết định hoặc chấp thuận chủ trương (quy định tại Điều 29 Luật Bảo vệ môi trường).

Trường hợp Dự án không thuộc đối tượng phải thực hiện đánh giá sơ bộ tác động môi trường, sau khi được chấp thuận chủ trương đầu tư, đề nghị chủ dự án căn cứ quy định Luật bảo vệ môi trường và các văn bản hướng dẫn thi hành để thực hiện thủ tục môi trường phù hợp.

Với nội dung trên, Sở Tài nguyên và Môi trường đề nghị nhà đầu tư/chủ đầu tư dự án trên cơ sở tiêu chí về môi trường quy định tại Điều 28 Luật Bảo vệ môi trường, Điều 25 Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường.”

Theo các ý kiến đó cơ bản Sở Tài nguyên và Môi trường thống nhất dự án đầu tư không phải đối tượng yêu cầu thực hiện đánh giá tác động môi trường ĐTM.

3. Ý kiến UBND Quận 12

(Theo Công văn số 4468/UBND- TC ngày 07 tháng 7 năm 2023):

“ Theo hồ sơ Báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư dự án Đầu tư hệ thống làm nước nóng bằng năng lượng mặt trời Trung tâm Nuôi dưỡng bảo trợ người bại liệt Thanh Lộc do chủ đầu tư cung cấp và theo nội dung cuộc họp ngày 30/6/2023 giữa Sở Lao động-Thương binh và Xã hội, Trung tâm Nuôi dưỡng bảo trợ người bại liệt Thanh Lộc, Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp và Ủy ban nhân dân quận, nhận thấy:

Việc thực hiện đầu tư các hạng mục nâng cấp, cải tạo Trung tâm Nuôi dưỡng bảo trợ người bại liệt Thanh Lộc trên phần đất thuộc quy hoạch đất công trình công cộng-phục vụ xã hội (ô phố II/22) là phù hợp với quy hoạch đã được phê duyệt. Đối với hạng mục công trình nhà lưu trữ cốt và thủy đài, cần tính toán lại các chỉ tiêu quy hoạch-kiến trúc để có cơ sở so sánh sự phù hợp với các chỉ tiêu quy hoạch-kiến trúc đã được phê duyệt”.

4. Ý kiến của Sở Quy hoạch Kiến trúc

(theo công văn số 1086/SQHKT-QHKV2 ngày 06/4/2023)

“ Căn cứ Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu trung tâm phường Thanh Xuân, Quận 12 (điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000) đã được Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 5055/QĐ-UBND ngày 16 tháng 9 năm 2013, vị trí khu đất trên thuộc ô phố ký hiệu II/22, có chức năng quy hoạch đất công trình hạ tầng xã hội khác (công trình công cộng-phục vụ xã hội), một phần diện tích thuộc ô phố ký hiệu II/23, chức năng đất ở hiện hữu chính trang và một phần thuộc quy hoạch đất giao thông.

Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc như sau:

* Ô phố ký hiệu II/22:

- Diện tích toàn ô phố: 1,16 ha.
- Mật độ xây dựng toàn ô phố : trung bình 40%.
- Hệ số sử dụng đất tối đa toàn ô phố: tối đa 2,0.
- Tầng cao xây dựng tối thiểu-tối đa: 01-05 tầng.

* Ô phố ký hiệu II/23:

- Diện tích toàn ô phố: 11,63 ha.
- Mật độ xây dựng toàn ô phố : trung bình 60%.
- Hệ số sử dụng đất tối đa toàn ô phố: tối đa 2,0.
- Tầng cao xây dựng tối thiểu-tối đa: 01-05 tầng.
- Quy mô dân số toàn ô phố: 2.605 người.
- Lộ giới tuyến đường có liên quan:
 - + Đường phía Tây-Nam (đường Đ31A): lộ giới 20m.
 - + Hẻm giới phía Đông-Nam và Tây Nam: <12m do Ủy ban nhân dân Quận 12 xác định cụ thể.

Đối với đề xuất xây dựng mới hạng mục nhà lưu tro cốt trên phần diện tích chức năng quy hoạch đất ở hiện hữu chính trang là không phù hợp với quy hoạch đã được phê duyệt và Quyết định số 1455/QĐ-UBND ngày 04/5/2022 của Ủy ban nhân dân Thành phố. Ngoài ra, mục tiêu đầu tư dự án chưa phù hợp với tên Dự án, (không chỉ đề xuất đầu tư hệ thống làm nước nóng bằng năng lượng mặt trời mà còn bổ sung các hạng mục xây dựng công trình khác).

(theo công văn số 2518/SQHKT-QHKV2 ngày 26/06/2023 về phúc đáp văn bản số 648/ĐCN-BDDH5 ngày 07/6/2023 của Ban QLDA ĐTXD các công trình dân dụng và công nghiệp)

“Việc thực hiện đầu tư nâng cấp, cải tạo Trung tâm nuôi dưỡng bảo trợ người bại liệt Thạnh Lộc (viết tắt là Trung tâm Thạnh Lộc) trên phần diện tích thuộc quy hoạch đất công trình hạ tầng xã hội khác (công trình công cộng-phục vụ xã hội) là phù hợp với quy hoạch được duyệt. Về sự phù hợp của hạng mục nhà lưu tro cốt, hệ thống cấp nước và hệ thống điện mặt trời của Trung tâm Thạnh Lộc sẽ do Sở Lao động-Thương binh và Xã hội xem xét có ý kiến theo thẩm quyền, đảm bảo phù hợp QCVN, TCVN và các quy định về môi trường có liên quan theo quy định.”

5. Ý kiến của Sở Xây dựng Thành phố

(theo văn bản số 2523/SXD-TĐDA ngày 27/02/2023 về phối hợp báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư)

“Về sơ bộ tổng mức đầu tư, tổng mức đầu tư và các thành phần chi phí thuộc tổng mức đầu tư cần được xác định theo quy định tại Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/2/2021 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng, Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung về xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng, Thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng về Ban hành định mức xây dựng và các quy định hiện hành khác có liên quan.”

6. Phân tích, đánh giá sơ bộ tác động về xã hội; xác định sơ bộ hiệu quả đầu tư về kinh tế-xã hội:

a. Về tác động xã hội

“Dự án hoàn thành tạo cơ sở hạ tầng đồng bộ, mang ý nghĩa nhân văn hỗ trợ và phục vụ đối tượng yếu thế trong xã hội, người không nơi nương tựa, mang lại tác động tốt đẹp và cao cả về mặt xã hội.”

b. Về hiệu quả đầu tư về kinh tế và xã hội:

“ Khi dự án được hoàn thành và đưa vào sử dụng đảm bảo cơ sở vật chất, tiết kiệm năng lượng, góp phần giảm thiểu ô nhiễm môi trường và nâng cao đời sống của cán bộ nhân viên, bệnh nhân tại Trung tâm. ”

c. Tiến độ- Thời gian thực hiện

Dự án thực hiện tập trung đến hoàn chỉnh không phân kỳ đầu tư và không phân dự án thành phần đảm bảo đưa vào sử dụng nhanh nhất và hiệu quả nhất tránh lãng phí do đầu tư kéo dài.

Dự án không thực hiện công tác thu hồi đất, không thực hiện công tác bồi thường giải phóng mặt bằng.

“Tiến độ triển khai thực hiện dự án:

Dự án dự kiến thực hiện triển khai từ bước chuẩn bị đầu tư, thực hiện đầu tư và kết thúc đầu tư trong kế hoạch năm 2023-2025.”

d. Về sơ bộ tổng mức đầu tư, nguồn vốn đầu tư và khả năng cân đối vốn

Trên cơ sở ý kiến của Sở Xây dựng tại văn bản số 2523/SXD-TĐDA ngày 27/ 02/2023, và văn bản số 412/BCTĐ-SKHĐT ngày 28/8/2023 của Sở Kế hoạch và Đầu tư, dự án có tổng mức đầu tư dự kiến là: 12.220.000.000 đồng (bằng chữ: Mười hai tỷ hai trăm hai mươi triệu đồng) được thực hiện từ nguồn vốn ngân sách Thành phố.

PHẦN IV: CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT

I. CHỈ TIÊU ĐẤT ĐAI PHÙ HỢP QUY HOẠCH

1. Chỉ tiêu cơ cấu sử dụng đất

BẢNG THỐNG KÊ CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT THEO QHPK						
STT	Chức năng	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)	Dân số (người)	Tầng cao tối đa
1	Đất công trình hạ tầng xã hội khác	10.924,2	40	2		1-5
2	Đất ở hiện hữu cải tạo	1.039	60	2	29	1-5
3	Đất giao thông	1.820				
	Tổng cộng	13.783,2				

2. Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc

STT	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG (m ²)	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG (%)	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT (lần)	CHIỀU CAO TỐI ĐA (m)	TẦNG CAO (tầng)
A	Công trình hiện hữu	3.493	8.285	29,2	0.69		3,5
1	Nhà hành chính	450	900				
2	Nhà ăn, nghỉ nhân viên	450	900				
3	Trạm y tế, nhà giặt	366	732				
4	Trại nam	820	2.634				
5	Trại nữ	820	2.634				
6	Nhà xe	400	400				
7	Nhà bảo vệ	9	9				
8	Trạm xử lý nước thải	24	24				
9	Chòi nghỉ	32	32				
10	Hành lang nổi	20	20				
11	Tường rào (512 m dài)	102					
B	Công trình xây mới bổ sung	420	1.440	3,5	0.12		
12	Nhà lưu trữ cốt	120	240				2
13	Đài nước-bể chứa	200	200			25	
14	Sân phơi	100	100				
15	Điện năng lượng mặt trời trên mái	0	900				
	TỔNG CỘNG	3.913	9.725	32,7	0.81		

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Giá trị
1	Tiêu chuẩn cấp nước	Lít/người/ngày	180
2	Tiêu chuẩn thoát nước	Lít/người/ngày	180
3	Tiêu chuẩn cấp điện	KWh/người/năm	2400
4	Tiêu chuẩn rác thải/chất thải	Kg/người/ngày	1,3

II. THIẾT KẾ ĐÔ THỊ

1. Xác định các công trình điểm nhấn trong khu vực quy hoạch theo các hướng tầm nhìn

Khu đất kết nối với trục đường đô thị: Thanh Xuân 24 (lộ giới 20m) và hẻm Bê tông hướng Đông Nam (lộ giới 12m).

2. Xác định tầng cao tối đa xây dựng công trình

Trung tâm nuôi dưỡng bảo trợ người bại liệt Thanh Lộc được xây dựng gồm hai phần công trình riêng biệt với tầng cao như sau:

- Các công trình hiện hữu đã được xây dựng (Khối công trình Trại nam và Trại nữ có chiều cao tối đa): 3 tầng
- Các công trình được xây mới: khối nhà lưu tro cốt 2 tầng và đài nước có chiều cao tối đa 25m.

3. Xác định khoảng lùi công trình trên từng đường phố, nút giao thông

- Khoảng lùi của các công trình kiến trúc trong khuôn viên quy hoạch được quy định như sau:

Chỉ giới xây dựng :

- + Lùi so với ranh lộ giới đường Thanh Xuân 24 lùi 3m.
- + Lùi so với các ranh đất còn lại: tối thiểu 3m.

4. Xác định hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc

- Hình khối kiến trúc: đường nét và hình khối công trình đơn giản, không có các chi tiết cầu kỳ, rườm rà.

- Màu sắc công trình: sử dụng màu sắc tươi sáng cùng tông màu hài hòa trên bề mặt công trình và cả dãy nhà đồng nhất được xây dựng trước đây. Không sử dụng các màu tối sẫm, gây cảm giác khó chịu về thị giác, nóng bức về cảm giác và gây tâm lý phản cảm.

- Hình thức kiến trúc: kiến trúc chủ đạo của nhà lưu tro cốt là kiến trúc nhà ở nhiệt đới có hiên che mưa nắng, vật liệu đơn giản địa phương:

- + Đối với khối nhà hiện hữu: giữ nguyên.
- + Đối với khối nhà xây mới: được thiết kế theo kiến trúc đơn giản, đường nét gọn gàng, màu sắc sử dụng màu đơn giản tương thích với khối nhà cũ, kết hợp sử dụng vật liệu nhôm kính các mặt tạo hài hòa với khuôn viên xung quanh khu vực có nhiều cây xanh.

+ Đài nước xây dựng theo hình thức khung chịu lực BTCT, mở rộng đế ở phía dưới, thu hẹp dần phía trên đỡ bồn nước BTCT. Hình thức đơn giản, thông thoáng

5. Hệ thống cây xanh mặt nước

- Cây xanh và mảng xanh tầm thấp được bố trí xung quanh công trình nhằm tạo thêm điểm nhấn cho công trình đồng thời không chắn đi tầm nhìn.

PHẦN V: QUY HOẠCH HẠ TẦNG KỸ THUẬT

I. QUY HOẠCH HỆ THỐNG GIAO THÔNG

1. Cơ sở thiết kế

– Mạng lưới giao thông của khu quy hoạch được nghiên cứu trên cơ sở các tài liệu số liệu sau:

+ TCVN 4054-2005 Thiết kế đường ô tô;

+ QCVN 07:2016/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia- Các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị;

+ QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng;

+ TCVN 13592:2022 Đường đô thị - yêu cầu thiết kế.

2. Nguyên tắc thiết kế

– Xây dựng hệ thống mạng lưới giao thông phù hợp với phương án sử dụng đất, đảm bảo các quy định theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

– Cấp đường thiết kế đường nội bộ

3. Giao thông thiết kế

– Mạng lưới đường giao thông giữ phù hợp với hiện trạng, kết nối với mạng lưới đường đô thị

BẢNG TỔNG HỢP GIAO THÔNG TOÀN KHU

STT	TÊN ĐƯỜNG	LỘ GIỚI (m)	LỀ TRÁI (m)	LÒNG ĐƯỜNG (m)	LỀ PHẢI (m)	KHOẢNG LÙI (m)
1	THẠNH XUÂN 24	20,0	4,5	11,0	4,5	3,0
2	Quy hoạch hướng Đông Nam	12,0				
	Quy hoạch hướng Tây Bắc	10,0				

II. QUY HOẠCH CAO ĐỘ NỀN VÀ SAN LẤP

1. Hiện trạng

– Khu đất quy hoạch có địa hình tương đối phẳng và thấp, hướng dốc về hướng Đông, Đông Bắc, hướng ra sông Vàm Thuật. Xung quanh dự án là khu nhà ở xen cài các khu đất trống, khu vực không chịu tác động nhiều của thủy triều sông rạch.

2. Quy hoạch cao độ nền

– Phần lớn khu đất có cao độ nền hiện hữu $H > +0.4m$ (hệ cao độ Hòn Dấu), khu vực không chịu tác động nhiều của thủy triều sông rạch. Do đó có thể đưa vào xây dựng, chỉ cần phải san lấp đến cao độ nền hoàn thiện để đảm bảo thoát nước mưa nhanh chóng và chống ngập.

– Cao độ nền đường tại khu vực quy hoạch là $\geq +2.33m$ (Hệ cao độ Hòn Dấu).

– Cao độ nền các công trình xây dựng trong khu vực xây dựng được xác định đến cao độ $\geq +2.7$ (Hệ cao độ Hòn Dấu).

– Độ dốc nền thiết kế: 0.04% \rightarrow 0.8%.

– Hướng dốc: theo hướng về phía Đông Bắc và Đông khu đất.

– Cao độ thiết kế tại các điểm giao cắt đường đảm bảo điều kiện kỹ thuật kết nối, tổ chức giao thông và thoát nước mặt cho khu đất.

– Đường giao thông:

+ Độ dốc dọc : 0.5%.

+ Độ dốc ngang : 2%.

+ Chiều cao bó vỉa : 0.2m.

3. Giải pháp thiết kế hệ thống thoát nước mưa

- Sử dụng hệ thống cống tròn bê tông cốt thép đặt ngầm để tổ chức thoát nước mưa triệt để, tránh ngập úng cục bộ.
- Hướng thoát nước: thoát ra hệ thống cống chung trên đường Quy hoạch hướng Đông Nam – D300, xả là mương hiện hữu.

III. QUY HOẠCH HỆ THỐNG CẤP ĐIỆN VÀ CHIẾU SÁNG

1. Hiện trạng hệ thống cấp điện

- Theo hiện trạng hiện thống điện khu vực quy hoạch đã hoàn chỉnh và đang vận hành ổn định với tuyến cáp hạ thế từ đường Quốc Lộ 1A.

2. Phương hướng và giải pháp cấp điện:

- Lấy nguồn cấp từ Trạm biến áp Thanh Lộc như hiện trạng.
- Đầu nối với hệ thống điện hạ thế đi ngầm 22kV từ đường Q11A.
- Tủ điện đầu nối đặt tại khu vực công viên nội khu giáp đường BT hướng Tây Bắc đường Thanh Xuân 24, gần vị trí nhà xe.

3. Giải pháp chiếu sáng

- Đường dây 0,4kV và chiếu sáng.
- Nguồn điện cấp cho đường dây chiếu sáng lấy từ lưới điện hạ thế và tủ điện đặt tại công viên.
- Chủng loại đèn: Dùng đèn bóng LED có công suất 107W, bố trí chiếu sáng độc lập hệ thống chiếu sáng sân vườn và chiếu sáng công trình.

IV. QUY HOẠCH HỆ THỐNG CẤP NƯỚC

1. Cơ sở thiết kế

- QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về xây dựng;
- TCXD 13606:2023 Cấp nước mạng lưới bên ngoài và công trình;
- QCVN 07-1:2016/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật- công trình cấp nước;
- QCVN 06:2022/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình.

2. Mục tiêu và nguyên tắc quy hoạch

- Trong tương lai, xây dựng hệ thống cấp nước hoàn chỉnh nhằm thay thế hệ thống cấp nước hiện tại đã lạc hậu.
- Xây dựng bổ sung hệ thống PCCC phù hợp quy định hiện hành.

3. Phương hướng và giải pháp quy hoạch cấp nước

- Công trình sử dụng nguồn nước từ hệ thống cấp nước chung của Thành phố trên đường Trương Định – D300.

V. QUY HOẠCH HỆ THỐNG THOÁT NƯỚC THẢI VÀ THU GOM CHẤT RẮN VÀ VỆ SINH MÔI TRƯỜNG

1. Cơ sở thiết kế

- QCVN 01:2021 Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về xây dựng;
- TCXD 13606:2023 Cấp nước mạng lưới bên ngoài và công trình;
- QCVN 07-2:2016/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật- công trình thoát nước;
- QCVN 07-9:2016/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật- công trình quản lý chất thải rắn và nhà vệ sinh công cộng;
- TCVN 7957:2023/BXD: Thoát nước- Mạng lưới bên ngoài và bên trong công trình- Tiêu chuẩn thiết kế.

2. Mục tiêu và nguyên tắc quy hoạch

– Nguồn nước thải của công trình được đấu nối với hệ thống nước thải Thành phố thông qua cống thoát nước chung trên đường Thạnh Xuân 24 – D300.

– Rác thải được thu gom và xử lý đảm bảo các tiêu chuẩn hiện hành.

VI. QUY HOẠCH HỆ THỐNG THÔNG TIN LIÊN LẠC THỤ ĐỘNG

1. Mục tiêu và nguyên tắc quy hoạch

– Đầu tư xây dựng mới một hệ thống thông tin hoàn chỉnh, có khả năng kết nối đồng bộ với hệ thống chung.

2. Phương hướng quy hoạch thông tin liên lạc

– Nguồn cấp hệ thống thông tin liên lạc đi ngầm vào rãnh công trình và đặt trong rãnh chôn.

– Xây dựng các tủ cáp phân phối để cung cấp viễn thông cho công trình. Đến từng tầng lầu.

– Tuyến cáp chính dự kiến xây dựng nối từ hõng cáp viễn thông trên đường Quy hoạch hướng Đông Nam.

PHẦN VI: ĐÁNH GIÁ MÔI TRƯỜNG CHIẾN LƯỢC (ĐMC)

I. PHẦN MỞ ĐẦU.

1. Phạm vi và nội dung nghiên cứu, phân tích, đánh giá môi trường chiến lược.

– Phạm vi và giới hạn ĐMC là ranh giới thực hiện và các khu vực lân cận, nội dung ĐMC bao gồm các vấn đề môi trường chính liên quan đến đồ án quy hoạch chi tiết: chất lượng không khí, tiếng ồn, đất, nước, cây xanh, thu gom và xử lý nước thải, chất thải rắn.

2. Các cơ sở khoa học của phương pháp được sử dụng trong quá trình thực hiện ĐMC.

a. Lý do và sự cần thiết lập báo cáo ĐMC.

– Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Thông tư 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, thì các loại quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị đều phải lập báo cáo ĐMC.

– ĐMC là một nội dung của đồ án quy hoạch xây dựng, được thực hiện đồng thời trong quá trình lập đồ án quy hoạch xây dựng.

b. Mục đích của báo cáo ĐMC.

– ĐMC được lập nhằm đánh giá được thực trạng môi trường vùng nghiên cứu, các vấn đề môi trường bức xúc cần giải quyết trong quy hoạch xây dựng.

– Lồng ghép các mục tiêu môi trường vào trong quy hoạch xây dựng, đảm bảo sự thống nhất giữa các mục tiêu môi trường và các mục tiêu quy hoạch.

– Đánh giá, xem xét các tác động tới môi trường của các phương án quy hoạch làm cơ sở lựa chọn phương án ưu tiên.

– Đề xuất các giải pháp chiến lược bảo vệ môi trường.

– Đề xuất chương trình quản lý môi trường trong quá trình thực hiện quy hoạch.

c. Cơ sở pháp lý.

Văn bản pháp luật và kỹ thuật tuân thủ.

– Luật Bảo vệ Môi trường Việt Nam số 72/2020/QH11 ngày 17/11/2020;

– Luật Quy hoạch đô thị được hợp nhất tại văn bản số 16/VBHN-VPQH ngày 15/07/2020 của Văn phòng Quốc hội;

– Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ Quy định chi tiết 1 số điều của Luật Bảo vệ Môi trường;

– Nghị định về thoát nước và xử lý nước thải được hợp nhất tại văn bản số 13/VBHN ngày 27/4/2020;

– Nghị định của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng được hợp nhất tại văn bản số 06/VBHN-BXD ngày 22/11/2019 của Bộ Xây dựng;

– Nghị định về quản lý chất thải, phế liệu được hợp nhất tại văn bản số 09/VBHN-BTNMT ngày 25/10/2019 của Bộ Tài nguyên và Môi trường;

– Nghị định Quy định về quy hoạch bảo vệ môi trường, đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và kế hoạch bảo vệ môi trường được hợp nhất tại văn bản số 11/VBHN-BTNMT ngày 25/1/2019 của Bộ Tài nguyên và Môi trường;

– Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT ngày 10/01/2022 của Bộ Tài nguyên và Môi trường Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Bảo vệ môi trường;

– Thông tư số 10/2021/TT-BTNMT ngày 30/06/2022 của Bộ Tài nguyên và Môi trường Quy định kỹ thuật quan trắc môi trường và quản lý thông tin, dữ liệu quan trắc chất lượng môi trường;

- Quyết định số 1216/QĐ-TTg ngày 05/09/2012 của Thủ tướng Chính phủ Phê duyệt Chiến lược Bảo vệ môi trường quốc gia đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030;
- Quyết định số 2149/QĐ-TTg ngày 17/12/2009 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Chiến lược quốc gia về quản lý tổng hợp chất thải rắn đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2050;
- Quyết định số 2139/QĐ-TTg ngày 05/12/2011 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt “Chiến lược quốc gia về biến đổi khí hậu”;
- Quyết định số 153/2004/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ về việc ban hành Định hướng chiến lược phát triển bền vững ở Việt Nam (Chương trình nghị sự 21 của Việt Nam);
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước mặt QCVN 08:2015/BTNMT;
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước ngầm QCVN 09:2015/BTNMT;
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về giới hạn của kim loại nặng trong đất QCVN 03:2015/BTNMT;
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng không khí xung quanh QCVN 05:2013/BTNMT;
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước thải sinh hoạt QCVN 14:2008/BTNMT;
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về tiếng ồn QCVN 26:2010/BTNMT.

3.XÁC ĐỊNH CÁC VẤN ĐỀ VỀ MÔI TRƯỜNG – XÃ HỘI LIÊN QUAN ĐẾN QHXD.

a.Cơ sở xác định:

- Cơ sở xác định các vấn đề môi trường cốt lõi của khu quy hoạch.
- Việc xác định các vấn đề môi trường cốt lõi của khu quy hoạch (hiện tại và đến năm 2025) được tiến hành dựa trên các cơ sở khoa học và thực tiễn sau đây:
 - Hiện trạng các nguồn tài nguyên thiên nhiên của khu vực quy hoạch, thực tiễn khai thác, sử dụng chúng cho các mục tiêu quy hoạch;
 - Hiện trạng và xu thế diễn biến chất lượng môi trường đất, nước, không khí và đa dạng sinh học trên khu vực nghiên cứu;
 - Hiện trạng các nguồn gây ô nhiễm trên địa bàn;
 - Dự báo ảnh hưởng của biến đổi khí hậu đến các nguồn tài nguyên.

b.Các vấn đề môi trường xã hội chính liên quan đến quy hoạch xây dựng

- Phân tích, đánh giá sơ bộ về tác động xã hội:
 - + Khi đi vào hoạt động đảm bảo cơ sở vật chất kháng trang đáp ứng nhu cầu nuôi dưỡng, hỗ trợ người có hoàn cảnh, người yếu thế trong xã hội, tạo giá trị nhân văn.
- Xác định sơ bộ hiệu quả đầu tư về kinh tế và xã hội:
 - + Khi dự án được hoàn thành và đưa vào sử dụng đảm bảo cơ sở vật chất, tiết kiệm năng lượng, góp phần giảm thiểu ô nhiễm môi trường và nâng cao đời sống của cán bộ nhân viên, bệnh nhân tại Trung tâm. Dự án khi đi vào hoạt động sẽ tạo hiệu quả kinh tế tích cực.

- Phân tích, đánh giá sơ bộ về tác động môi trường:

Căn cứ Điều 28 Luật Bảo vệ môi trường năm 2020 dự án không thuộc danh mục các dự án đầu tư nhóm I (theo quy định tại Phụ lục III Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường).

- Trong quá trình triển khai thực hiện dự án và dự án đi vào hoạt động, phát sinh các tác động đến môi trường chung quanh như:

+ Tác động môi trường trong quá trình thi công: môi trường bị tác động do tiếng ồn, khói từ phương tiện cơ giới, bụi trong quá trình thao tác thi công, các chất thải nguy hại do thi công như dầu, nhớt, xăng,... Chủ đầu tư cam kết thực thi các biện pháp giảm các tác động đến môi trường lân cận bằng biện pháp thi công hợp lý, sử dụng máy móc thiết bị qua kiểm định, bố trí bìa che chắn, bố trí đường vào và ra hợp lý, xe cộ sẽ được phun rửa trước khi ra khỏi công trường, luôn luôn có đội vệ sinh đi quét dọn khu vực lân cận công trường.

+ Tác động môi trường trong quá trình vận hành: nước thải được thu gom về bể tự hoại trước khi thải ra hệ thống công cộng, làm giảm các tác động xấu đến môi trường, giảm mùi hôi từ chất thải... Trong quá trình vận hành cam kết bảo trì các hệ thống đúng chuẩn và cam kết các hệ thống vận hành liên tục.

+ Từ các tác động và biện pháp xử lý nêu trên khi tiến hành xây dựng và khi dự án đi vào hoạt động đảm bảo không phát sinh ô nhiễm và ảnh hưởng đến môi trường khu vực chung quanh.

4. CÁC GIẢI PHÁP PHÒNG NGỪA, GIẢM THIỂU VÀ KHẮC PHỤC TÁC ĐỘNG TỚI MÔI TRƯỜNG.

a. Mục đích

- Đề phòng ngừa, giảm thiểu và khắc phục các tác động và diễn biến môi trường đã được nhận diện, nhóm chuyên gia môi trường đã cùng với các chuyên gia quy hoạch đưa ra một số giải pháp và được lồng ghép vào các giải pháp quy hoạch xây dựng. Cụ thể như:

+ Quy hoạch cây xanh tạo tiện nghi môi trường, cây xanh vườn hoa và cây xanh liên kết dọc các tuyến đường giao thông đô thị hiện hữu, hẻm hiện hữu.

+ Quy hoạch hợp lý các hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

b. Đối với nguồn nước mặt.

- Đồ án đã giải quyết vấn đề ô nhiễm bằng giải pháp cải tạo, xây dựng hệ thống thu gom, đề xuất phương án tái sử dụng 1 phần nước mưa bề mặt nhằm giảm thiểu áp lực đến hệ thống cống nước thải hiện hữu.

- Kiểm soát nước thải, tiết kiệm nước và hướng tới phương án tái xử lý nước thải công trình phù hợp với các tiêu chuẩn quy chuẩn hiện hành.

c. Đối với nguồn nước ngầm.

- Không sử dụng và tác động đến nguồn nước ngầm.

d. Đối với không khí.

- Xây dựng hệ thống cây xanh tại các đường mới, tường chắn ồn tại mặt đường giao thông đô thị hiện hữu.

e. Quản lý chất thải rắn.

- Có giải pháp thực hiện phân loại chất thải tại nguồn;

- Có giải pháp quản lý và xử lý chất thải rắn;

- Đảm bảo 100% rác thải được thu gom và đưa đến trạm xử lý rác thải tập trung.

f. Cây xanh.

- Đầu tư xây dựng phần công viên cây xanh, cây xanh dọc theo các tuyến hàng rào nội khu. Các khu cây xanh này sau khi hình thành sẽ tạo cảnh quan cho dự án, tạo bóng mát, sân chơi cho người sử dụng công trình.

PHẦN VII: KẾT LUẬN, KIẾN NGHỊ

I. Kết luận

– Trên đây là các nội dung của hồ sơ Quy hoạch Tổng mặt bằng (Quy hoạch chi tiết theo quy trình rút gọn), tỷ lệ 1/ 500 dự án Trung tâm nuôi dưỡng bảo trợ người bại liệt Thanh Lộc do Bản Quản lý Dự án đầu tư xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp làm chủ đầu tư.

– Hồ sơ Quy hoạch Tổng mặt bằng (Quy hoạch chi tiết theo quy trình rút gọn), tỷ lệ 1/500 được căn cứ trên các quy định hiện hành, đảm bảo kết nối đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật và xã hội, kết nối hài hòa về kiến trúc cảnh quan và môi trường sinh thái của các khu vực lân cận.

II. Kiến nghị

– Kính trình UBND Quận 12, Phòng Quản lý đô thị và các cơ quan liên quan thẩm định, phê duyệt Quy hoạch Tổng mặt bằng (Quy hoạch chi tiết theo quy trình rút gọn), tỷ lệ 1/500 để làm căn cứ thực hiện hoàn chỉnh đầu nối hạ tầng kỹ thuật và xây dựng công trình bổ sung, góp phần giải quyết nhu cầu hỗ trợ xã hội cho Thành phố.

Trân trọng kính trình!