

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng dự án Chung cư Đạt Gia do công ty TNHH Tư vấn và Kinh doanh nhà Đạt Gia làm chủ đầu tư tại phường Thới An, Quận 12.

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN 12

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19/02/2025;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch số 35/2018/QH14 ngày 19/11/2018;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014 và Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24/11/2017;

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 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 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về sửa đổi một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 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 Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2020 của Chính phủ về Quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc;

Căn cứ 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;

Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ về 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 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành luật xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/05/2013 và Thông tư sửa đổi số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị;

Căn cứ Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

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

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về Quy định về hồ sơ nhiệm vụ và 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 Quyết định số 50/2011/QĐ-UBND ngày 12/7/2011 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch đô thị trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 62/2012/QĐ-UBND ngày 25/12/2012 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 50/2011/QĐ-UBND ngày 12/7/2011 của Ủy ban nhân dân Thành phố về lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch đô thị trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 637/QĐ-UBND ngày 24/12/2008 của Ủy ban nhân dân Quận 12 về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2.000 Khu dân cư phường Thới An (khu 2), Quận 12;

Căn cứ Quyết định số 56/2021/QĐ-UBND ngày 28/12/2021 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc Ban hành Quy chế quản lý kiến trúc Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 3679/QĐ-UBND ngày 31/10/2022 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư phường Thới An (khu 2), Quận 12 (điều chỉnh ô phố VI/29, VI/30);

Căn cứ Quyết định số 5860/QĐ-UBND ngày 21/12/2023 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư;

Căn cứ Công văn số 26/Tgl-QC ngày 08/01/2010 của Cục tác chiến - Bộ Tổng Tham mưu về việc chấp thuận độ cao tỉnh không xây dựng công trình;

Căn cứ Công văn số 861/SXD-QHKVPB ngày 23/5/2025 của Sở Xây dựng về việc ý kiến về quy hoạch tổng mặt bằng dự án Chung cư Đạt Gia của Công ty TNHH Tư vấn và Kinh Doanh nhà Đạt Gia làm chủ đầu tư tại phường Thới An, Quận 12;

Xét Công văn số 1278/BC-UBND ngày 09/6/2025 của Ủy ban nhân dân phường Thới An về việc tổ chức lấy ý kiến cộng đồng dân cư về quy hoạch tổng mặt bằng dự án Chung cư Đạt Gia do công ty TNHH Tư vấn và Kinh doanh nhà Đạt Gia làm chủ đầu tư tại phường Thới An, Quận 12 (kèm Phiếu lấy ý kiến) và Công văn số 203/VHTT ngày 11/6/2025 của phòng Văn hóa, Khoa học và Thông tin

về kết quả thực hiện công bố công khai và lấy ý kiến Nhân dân về quy hoạch tổng mặt bằng dự án Chung cư Đạt Gia do công ty TNHH Tư vấn và Kinh doanh nhà Đạt Gia làm chủ đầu tư tại phường Thới An, Quận 12;

Xét Tờ trình số 116/2025/TTr-DG ngày 11/06/2025 của Công ty TNHH Tư vấn và Kinh doanh nhà Đạt Gia về lập đồ án quy hoạch chi tiết theo quy trình rút gọn (quy hoạch tổng mặt bằng) tỷ lệ 1/500 chung cư Đạt Gia, phường Thới An, Quận 12; kèm hồ sơ do Công ty TNHH Sia & Cộng sự lập năm 2025.

Xét đề nghị của Trưởng phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô Thị tại Tờ trình số 839/TTr-KTHTĐT ngày 13/6/2025 về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Chung cư Đạt Gia do công ty TNHH Tư vấn và Kinh doanh nhà Đạt Gia làm chủ đầu tư tại phường Thới An, Quận 12.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng dự án Chung cư Đạt Gia, phường Thới An, Quận 12 với các nội dung như sau:

1. Tên quy hoạch: Quy hoạch tổng mặt bằng dự án Chung cư Đạt Gia, phường Thới An, Quận 12.

2. Tên dự án: Chung cư Đạt Gia, phường Thới An, Quận 12.

3. Chủ đầu tư: Công ty TNHH Tư vấn và Kinh doanh nhà Đạt Gia.

4. Đơn vị tư vấn: Công ty TNHH Sia & Cộng sự.

5. Cơ quan có ý kiến về quy hoạch: Sở Xây dựng.

6. Cơ quan phê duyệt quy hoạch: Ủy ban nhân dân Quận 12.

7. Mục tiêu lập quy hoạch: Tạo cơ sở pháp lý về quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đối với dự án chung cư Đạt Gia, phường Thới An, Quận 12 để triển khai thủ tục đầu tư xây dựng dự án chung cư Đạt Gia theo quy định hiện hành nhằm phục vụ nhu cầu về nhà ở của người dân khu vực.

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

8.1. Vị trí:

Vị trí khu đất thuộc thửa đất số 33, 34, 35, 37, 38, 83, 84, 85, 511 tờ bản đồ số 26, 27 (tài liệu 2005), phường Thới An, Quận 12; ranh giới được xác định theo Bản đồ hiện trạng vị trí có số hợp đồng 132871/TTĐĐBĐ – VPTT (BS) do Trung tâm Đo đạc bản đồ lập ngày 26/12/2024 và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường duyệt số 280/TNMT ngày 27/12/2024.

8.2. Quy mô và giới hạn khu đất:

- Quy mô: 10.662,3m².

- Ranh giới khu đất như sau:

- + Phía Đông: Tiếp giáp dự án khu dân cư Hà Đô;
- + Phía Tây: Tiếp giáp khu dân cư hiện hữu và đường dự phóng Đ27 lộ giới 16m và ranh dự án của Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng và Đầu tư Phát triển kiến trúc đô thị (CODESCO);
- + Phía Nam: Tiếp giáp đất nhóm nhà ở giai đoạn ngắn hạn (một phần ô phố VI/30-2) và tuyến đường sắt và tuyến đường song hành dự phóng lộ giới 70m;
- + Phía Bắc: Tiếp giáp dự án khu dân cư Hà Đô.

8.3. Về quy hoạch xây dựng:

Căn cứ đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư phường Thới An (Khu 2) đã được Ủy ban nhân dân Quận 12 phê duyệt tại Quyết định số 637/QĐ-UBND ngày 24/12/2008 và Quyết định số 3679/QĐ-UBND ngày 31/10/2022 của Ủy ban nhân dân Thành phố về phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư phường Thới An (khu 2) (điều chỉnh ô phố VI/29, VI/30): Vị trí khu đất thuộc ô phố ký hiệu VI/30-1 có chức năng quy hoạch là đất nhóm nhà ở quy hoạch giai đoạn ngắn hạn.

9. Hồ sơ, bản vẽ quy hoạch tổng mặt bằng:

- Thuyết minh đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500.
- Thành phần bản vẽ gồm:
 - + Sơ đồ vị trí, Phạm vi ranh giới hạn khu đất, tỷ lệ 1/500.
 - + Bản vẽ Quy hoạch Tổng mặt bằng, Phương án kiến trúc công trình, tỷ lệ 1/500.
 - + Bản vẽ Quy hoạch giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng ranh giới tầng hầm, tỷ lệ 1/500.
 - + Bản vẽ quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật – Bản vẽ quy hoạch cấp nước, tỷ lệ 1/500
 - + Bản vẽ quy hoạch hệ thống cung cấp năng lượng và chiếu sáng, bản vẽ quy hoạch thoát nước thải và quản lý chất thải rắn, tỷ lệ 1/500;
 - + Bản vẽ quy hoạch hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động, tỷ lệ 1/500.

10. Cơ cấu sử dụng đất:

STT	Nội dung	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất xây dựng công trình	3.769,10	35,35
2	Đất cây xanh sử dụng công cộng + hồ bơi	2.744,5	25,74
3	Đất giao thông	4.148,70	38,91
Tổng diện tích		10.662,30	100

11. Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc:

- Diện tích khu đất phù hợp quy hoạch: 10.662,3m²;
- + Diện tích xây dựng: 3.769,10m².
- + Mật độ xây dựng: 35,35%
- + Tổng diện tích sàn xây dựng toàn khu: 60.567,30m².
- + Hệ số sử dụng đất: 5,68.
- + Tầng cao xây dựng: 18 tầng (01 tầng trệt, 17 lầu), 02 hầm và mái che cầu thang (*) (theo Thông tư số 06/2021/TT-BXD ngày 30/6/2021).
- + Chiều cao toàn công trình tối đa: 80m (tính từ cốt vỉa hè đến đỉnh mái) (theo Công văn số 26/Tg1-QC ngày 08/01/2010 của Cục Tác chiến về chấp thuận độ cao tỉnh không xây dựng công trình).
- + Dân số dự kiến: 1.652 người.
- + Chỉ tiêu sử dụng đất toàn khu: 6,45m²/người, trong đó:
 - Chỉ tiêu sử dụng đất ở: 2,28m²/người;
 - Chỉ tiêu sử dụng đất cây xanh, hồ bơi: 1,66m²/người (trong đó, đối với đất cây xanh là 1,29m²/người, hồ bơi là 0,37m²/người);

Ghi chú:

(*) Tầng hầm phục vụ nhu cầu đỗ xe và hạ tầng kỹ thuật, phòng cháy chữa cháy, không gian lánh nạn của công trình không tính vào hệ số sử dụng đất; Quy mô các tầng hầm dựa trên tính toán cơ sở khoa học phục vụ nhu cầu đỗ xe, tầng tiện ích hạ tầng kỹ thuật đối với công trình tại địa điểm trên, đảm bảo phù hợp với quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về gara ô tô QCVN 13:2018/BXD; quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD; quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật; QCVN 07:2023/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà ở và công trình QCVN 06:2021/BXD của Bộ Xây dựng; thông tư 06/2021/TT-BXD ngày 30/6/2021 của Bộ Xây dựng về phân cấp công trình xây dựng và hướng dẫn áp dụng trong quản lý hoạt động đầu tư xây dựng; phương án thiết kế đảm bảo an toàn công trình của chủ đầu tư và công trình cần. Ranh giới xây dựng tầng hầm đảm bảo theo khoản 5 Điều 3 Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về Quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị và quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành. Chi tiết tầng hầm công trình sẽ được Sở Xây dựng, xem xét cụ thể khi Thẩm định Thiết kế cơ sở công trình.

Tầng tum không tính vào tầng cao của công trình khi sàn mái tum có diện tích không vượt quá 30% diện tích của sàn mái theo Thông tư 06/2021/TT-BXD ngày 30/6/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về phân cấp công trình xây dựng và hướng dẫn áp dụng trong quản lý hoạt động đầu tư xây dựng.

12. Quy hoạch hệ thống công trình 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 chung cư và kết nối giao thông đồng bộ với khu vực xung quanh, gồm các tuyến đường sau:

+ Về giao thông đối ngoại: Khu vực dự án được kết nối giao thông với các đường giao thông gồm: Đường Đ27 (lộ giới 16m), đường Đ34 (lộ giới 12m) và đường giao thông, lộ giới 10m (hẻm 282 Lê Thị Riêng). Phương án đấu nối giao thông đã được Sở Giao thông vận tải có ý kiến chuyên ngành tại các Công văn số 3390/SGTVT-KT ngày 20/3/2018.

- Khoảng lùi công trình so với ranh lộ giới đường (khoảng lùi trước):

+ Đường dự phóng Đ23: 10m.

+ Đường dự phóng Đ27: 6m.

+ Đối với các tuyến đường nội bộ (so với ranh khu đất): từ 6m đến 12m.

12.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

a. Quy hoạch cao độ nền:

- Giải pháp san nền: Đảm bảo cốt nền xây dựng là $\geq 3,5\text{m}$, đảm bảo hướng thoát nước toàn bộ khu quy hoạch ra hệ thống hiện trạng xung quanh.

- Quy hoạch san nền: Cao độ san nền của khu vực được thiết kế phù hợp với cao độ các khu lân cận và đảm bảo tiêu thoát nước.

b. Quy hoạch thoát nước mưa:

- Sử dụng hệ thống thoát nước mưa tách riêng với nước thải.

- Bố trí cống bê tông cốt thép có tiết diện D400, D600.

- Toàn bộ nước mưa của dự án được thu gom và đấu nối thoát nước ra hồ ga trên đường Đ27 (thực hiện đầu tư theo Quyết định số 5860/QĐ-UBND ngày 21/12/2023 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh), đấu nối với hệ thống thoát nước hiện hữu trên đường Đ34.

- Các tuyến mương, cống được thiết kế theo nguyên tắc tự chảy, đảm bảo độ dốc tối thiểu theo quy định.

12.3. Quy hoạch thoát nước thải và quản lý chất thải rắn:

a. Quy hoạch thoát nước thải:

- Chỉ tiêu thoát nước lấy bằng 100% chỉ tiêu cấp nước sinh hoạt.



- Tổng lưu lượng thoát nước thải (làm tròn): $Q_{\max} = 520\text{m}^3/\text{ngày đêm}$.
- Xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng hoàn toàn giữa hệ thống thoát nước mặt và thoát nước thải.
- Toàn bộ nước thải được thu gom từ dự án được dẫn về bể xử lý ngầm tập trung của dự án để xử lý, đảm bảo nước thải trước khi xả ra môi trường, đáp ứng quy chuẩn QCVN 14:2008/BTNMT(cột B) trước khi đầu nối vào hệ thống thoát nước chung của khu vực.
- Xây mới 1 bể xử lý nước thải cục bộ ngầm có công suất là $370\text{m}^3/\text{ngày đêm}$ để xử lý nước thải toàn bộ khu quy hoạch, nước thải được xử lý đạt chuẩn theo QCVN 14:2008/BTNMT trước khi đầu nối hệ thống thoát nước hiện trạng bên ngoài.

b. Quản lý chất thải rắn:

- Tiêu chuẩn thải chất thải rắn: $w = 1,3 \text{ kg/người/ngày đêm}$.
- Tổng lượng chất thải rắn toàn khu dự kiến: $w = 2,15 \text{ tấn/ngày}$.
- Phương án xử lý rác thải: Rác thải được thu gom vào kho chứa tạm tại tầng hầm, khuyến khích phân loại theo tính chất vô cơ, hữu cơ, theo tính chất có thể tái chế hoặc dễ phân hủy để thu gom xử lý. Rác thải được thu gom hàng ngày sau đó được chuyển về điểm thu gom rác thải rắn tập trung.

12.4. Quy hoạch cấp nước:

- Tổng lưu lượng cấp nước toàn khu quy hoạch dự kiến (làm tròn): $Q_{\max} = 520\text{m}^3/\text{ngày đêm}$.
- Nguồn cấp nước: Dự kiến đầu nối vào tuyến ống cấp nước hiện hữu của công ty Cổ phần Cấp nước Trung An đặt tại vỉa hè đường Đ34 vào khu vực dự án.
- Quy mô: Mạng lưới cấp nước sử dụng dạng vòng, đường ống cấp nước phải bao trùm được các đối tượng dùng nước. Thiết kế kết hợp hệ thống cấp nước sinh hoạt và chữa cháy.
- Mạng lưới cấp nước: Xây dựng tuyến ống cấp nước HDPE từ D60 đến D80, đầu nối vào hệ thống cấp nước chung cho dự án.
- Cấp nước chữa cháy:

+ Xây dựng bể nước ngầm phục vụ phòng cháy chữa, tách riêng biệt với hệ thống cấp nước sinh hoạt. Chi tiết bể nước ngầm và các vị trí lấy nước phục vụ phòng cháy, chữa cháy được xác định chi tiết, cụ thể trong quá trình thiết kế, thẩm duyệt phòng cháy, chữa cháy theo quy định (lưu lượng cấp nước chữa cháy yêu cầu là 15 l/s).

12.5. Quy hoạch hệ thống cung cấp năng lượng và chiếu sáng:

- Tổng nhu cầu cấp điện toàn khu dự kiến (làm tròn) là: 2.350 kW.

- Nguồn cấp điện cho khu quy hoạch được đấu nối từ nhánh rẽ Kin Anh 2 thuộc tuyến dây trung áp 22kV Thanh Lộc thuộc trạm 110/22kV Thanh Lộc) (theo Công văn số 272/PCAPĐ-KT ngày 19/01/2016 của Công ty Điện lực An Phú Đông về việc nguồn cung cấp điện cho dự án Chung cư Đạt Gia tại phường Thới An, Quận 12).

- Xây mới 1 trạm biến áp 3 pha 22/0,4kV cấp điện cho toàn bộ dự án.

- Cấp điện chiếu sáng được luồn trong các ống nhựa HDPE gân xoắn D65/50 chuyên dụng bảo vệ cáp điện chôn trực tiếp trong đất.

- Sử dụng đèn Led theo công nghệ mới tiết kiệm năng lượng.

12.6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động:

- Nguồn cấp hệ thống thông tin liên lạc cho khu quy hoạch được kết nối từ trạm bưu chính viễn thông khu vực phường Thới An, Quận 12.

- Tổng nhu cầu thuê bao của khu vực quy hoạch: 850 thuê bao.

- Cấp quang chính được kéo từ nguồn cấp (điểm đấu nối) đến tủ cáp chính ODF phối quang đặt ở khu vực kỹ thuật của dự án. Hệ thống cáp phân phối sẽ được thiết kế cùng phân công trình.

- Đảm bảo cung cấp được tất cả các dịch vụ viễn thông, công nghệ thông tin và truyền thông tiên tiến hiện có, có khả năng mở rộng đáp ứng các nhu cầu sử dụng, để đảm bảo chất lượng thông tin và mỹ quan và đồng bộ với các cơ sở hạ tầng khác nhằm tiết kiệm chi phí khi thi công.

- Ngoài ra còn có các mạng cáp: cáp truyền dữ liệu internet, ADSL, cáp truyền hình,... sẽ do các nhà cung cấp dịch vụ lắp đặt nhưng phải đảm bảo cung cấp đầy đủ dịch vụ, chất lượng cao, an toàn và mỹ quan đô thị.

12.7. Giải pháp bảo vệ môi trường:

a. Hệ thống các tiêu chí đánh giá tác động 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%.

- Diện tích cây xanh đáp ứng tiện nghi môi trường (cụ thể diện tích cây xanh đạt QCXDVN 01:2021/BXD).



- Đảm bảo nước thải sinh hoạt đáp ứng QCVN 14:2008/BTNMT và các tiêu chuẩn hiện hành.

- Tỷ lệ dân số được cấp nước sạch là 100%.
- Giảm thiểu ảnh hưởng biến đổi khí hậu, 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:

- 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.

- 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 các tiêu chuẩn hiện hành 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 trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường.

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 theo thứ tự tính từ bó vỉa vào như sau: cột đèn chiếu sáng, cống thoát nước mưa, ống cấp nước, hào kỹ thuật bố trí cáp điện và cáp thông tin liên lạc, cống thoát nước thải. Bố trí tổng hợp đường dây đường ống nhằm đảm bảo sự hợp lý về mặt bằng và mặt đứng giữa các loại đường ống với nhau, tránh chồng chéo không đảm bảo kỹ thuật khi thi công.

- Đảm bảo tiêu chuẩn kỹ thuật, thi công thuận tiện, tiết kiệm đất xây dựng cho các loại đường dây đường ống và dành dải đất dự trữ cho việc xây dựng các đường ống sau này.

- Khoảng cách giữa các đường dây đường ống kỹ thuật đảm bảo quy định theo QCVN 01:2021/BXD.

12.9. Quy hoạch công trình ngầm:

- Khu vực xây dựng công trình ngầm được dùng để bố trí bãi đậu xe; các phòng hạ tầng kỹ thuật, phụ trợ (phòng bơm, phòng máy phát điện, phòng MSB, phòng quạt gió, bể nước sinh hoạt, bể nước PCCC,...); giao thông, tường hầm, ramp dốc, thang bộ,

- Diện tích xây dựng 01 tầng hầm: 8.900m².

- Số tầng hầm: 02.

- Bãi đỗ xe đô thị: Chỉ tiêu sử dụng: 2,5m²/người. Vị trí và quy mô chính xác được xác định trong hồ sơ thiết kế sau quy hoạch.

12.10. Hệ thống phòng cháy, chữa cháy:

- Cần đảm bảo thực hiện về hệ thống phòng cháy chữa cháy theo quy định.

Điều 2. Quyết định này phê duyệt kèm các bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng dự án Chung cư Đạt Gia do Công ty TNHH Sia & Cộng sự lập năm 2025 nêu tại khoản 9 Điều 1 Quyết định này, có đóng dấu phê duyệt của Ủy ban nhân dân Quận 12.

Điều 3. Trách nhiệm của chủ đầu tư và đơn vị tư vấn lập quy hoạch, lập bản đồ:

- Chịu trách nhiệm về tính chính xác các số liệu đánh giá hiện trạng và bản đồ hiện trạng vị trí khu đất lập quy hoạch; nội dung nghiên cứu tính toán các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc trong thuyết minh và hồ sơ, bản vẽ đồ án quy hoạch tổng mặt bằng của dự án. Việc triển khai thiết kế chi tiết các hạng mục hạ tầng cần phải đảm bảo các yêu cầu theo Quy chuẩn, Tiêu chuẩn xây dựng hiện hành.

- Trong quá trình triển khai thực hiện dự án, chủ đầu tư chịu trách nhiệm hoàn thiện các hạng mục công trình của dự án đảm bảo kết nối mạng lưới hạ tầng kỹ thuật trong khu vực; liên hệ cơ quan quản lý chuyên ngành triển khai, hoàn chỉnh các quy định về đầu tư xây dựng, thỏa thuận đầu nối khi triển khai thực hiện theo quy định. Chủ đầu tư chịu trách nhiệm thực hiện đầy đủ các nội dung theo đề nghị của Sở Xây dựng (trước đây là Sở Giao thông vận tải) tại các Công văn số 3390/SGTVT-KT ngày 20/3/2018.

- Trên cơ sở đồ án quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án chung cư Đạt Gia, phường Thới An, Quận 12 được phê duyệt, chủ đầu tư có trách nhiệm phối hợp phòng Văn hóa, Khoa học và Thông tin, Ủy ban nhân dân phường Thới An tổ chức công bố, công khai quy hoạch theo quy định.

- Trường hợp ranh đất và diện tích đất được cơ quan có thẩm quyền giao hoặc cấp Giấy chứng nhận có thay đổi so với ranh đất đã được phê duyệt hoặc



trong quá trình triển khai có phát sinh những vấn đề thay đổi về phạm vi ranh giới, diện tích, các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc và các giải pháp chính đã được phê duyệt,... chủ đầu tư phải thực hiện lập và trình phê duyệt điều chỉnh theo quy định.

- Trước khi khởi công xây dựng các hạng mục công trình 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 72 của Luật Xây dựng.

- Vấn đề an toàn phòng cháy chữa cháy và vệ sinh môi trường cần phải thỏa thuận với phòng Cảnh sát phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ - Công an Thành phố Hồ Chí Minh và Sở Nông nghiệp và Môi trường theo quy định.

Điều 4. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Điều 5. Về việc công bố, công khai:

- Giao phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phối hợp chủ đầu tư cung cấp hồ sơ đã được phê duyệt để phòng Văn hóa, Khoa học và Thông tin và Ủy ban nhân dân phường Thới An công bố, công khai theo quy định.

- Giao phòng Văn hóa, Khoa học và Thông tin công bố, công khai trên Trang thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân Quận 12.

- Giao Ủy ban nhân dân phường Thới An tổ chức thực hiện công bố, công khai quyết định này theo Luật Quy hoạch đô thị, Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018 và báo cáo kết quả về Ủy ban nhân dân Quận 12 theo quy định.

Điều 6. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân Quận 12, Trưởng phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị, Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường, Trưởng phòng Tài chính - Kế hoạch, Trưởng phòng Văn hóa, Khoa học và Thông tin, Thanh tra Sở Xây dựng (Đội Thanh tra địa bàn Quận 12), Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Thới An, Chủ tịch Hội đồng thành viên Công ty TNHH Tư vấn và Kinh doanh nhà Đạt Gia, các đơn vị và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 6;
- Sở XD, NNMT;
- UBND/Q: CT, PCT/ĐT;
- VP. UBND/Q;
- Lưu: VT, QH (2b, HT).Việt.14.

CHỦ TỊCH



Nguyễn Văn Đức