

ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN 2 CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 1395/QĐ-UBND

Quận 2, ngày 31 tháng 5 năm 2018

QUYẾT ĐỊNH

Về duyệt đồ án Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư và tái định cư Nam Rạch Chiếc (diện tích 60,21ha) (điều chỉnh Khu chung cư cao tầng 1, 5 - ký hiệu CC1, CC5)) thuộc Khu dân cư Nam Rạch Chiếc (diện tích 90,31ha) tại phường An Phú, quận 2

ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN 2

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 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 tháng 6 năm 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 Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03 tháng 4 năm 2008 của Bộ Xây dựng về ban hành quy chuẩn, kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ các Quyết định số 50/2011/QĐ-UBND ngày 12 tháng 7 năm 2011, số 62/2012/QĐ-UBND ngày 25 tháng 12 năm 2012, số 10/2015/QĐ-UBND ngày 10 tháng 02 năm 2015 và số 28/2011/QĐ-UBND ngày 19 tháng 5 năm 2011 của Ủy ban nhân dân thành phố về lập, thẩm định, phê duyệt và điều chỉnh quy hoạch đô thị trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ các Quyết định số 15396/QĐ-UBND ngày 28 tháng 11 năm 2011, số 5152/QĐ-UBND ngày 16 tháng 4 năm 2012, số 2933/QĐ-UBND ngày 26 tháng 8 năm 2016 và số 895/QĐ-UBND ngày 17 tháng 4 năm 2018 của Ủy ban nhân dân quận 2 về duyệt Quy hoạch chi tiết và Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 (quy hoạch, kiến trúc, giao thông và hạ tầng kỹ thuật) Khu dân cư và tái định cư Nam Rạch Chiếc, diện tích 60,21ha, phường An Phú, quận 2;

Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 380115 ngày 05 tháng 4 năm 2013 và số BK 380114 ngày 05 tháng 4 năm 2013 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp cho Công ty TNHH Nam Rạch Chiếc, cập nhật chuyển nhượng cho Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng địa ốc Đất Xanh ngày 08 tháng 01 năm 2018;



Căn cứ Quyết định số 4068/QĐ-UBND ngày 31 tháng 7 năm 2017 của Ủy ban nhân dân thành phố chấp thuận cho chuyển nhượng một phần dự án Khu dân cư Nam Rạch Chiếc tại Khu chung cư cao tầng 1, 5 (ký hiệu CC1, CC5) tại phường An Phú, quận 2 từ Công ty TNHH Nam Rạch Chiếc sang Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng địa ốc Đất Xanh;

Căn cứ Công văn số 668/UBND ngày 05 tháng 10 năm 2017 của Ủy ban nhân dân phường An Phú về tổng hợp ý kiến của đại diện cộng đồng dân cư có liên quan về điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 nêu trên;

Căn cứ Công văn số 1248/SQHKT-QHKT ngày 22 tháng 3 năm 2018 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc ý kiến về đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại Khu chung cư cao tầng 1, 5 (ký hiệu CC1, CC5) thuộc Khu dân cư và tái định cư Nam Rạch Chiếc, diện tích 60,21ha tại phường An Phú, quận 2;

Xét đề nghị phê duyệt đồ án Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại Khu chung cư cao tầng 1, 5 (ký hiệu CC1, CC5) thuộc Khu dân cư và tái định cư Nam Rạch Chiếc, diện tích 60,21ha, phường An Phú, quận 2 tại Tờ trình số 59/TTr-PLDA ngày 05 tháng 9 năm 2017 (kèm hồ sơ, bản vẽ bổ sung ngày 17 tháng 5 năm 2018) của Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng địa ốc Đất Xanh (nay là Công ty Cổ phần Tập Đoàn Đất Xanh). Vị trí, ranh giới và diện tích khu đất theo bản đồ hiện trạng vị trí tỷ lệ 1/500 số 9312.ĐĐ/TNMT do Trung tâm Đo đạc bản đồ lập ngày 16 tháng 5 năm 2018, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm duyệt ngày 16 tháng 5 năm 2018;

Xét Tờ trình số 132/TTr-QLĐT ngày 13 tháng 5 năm 2018 của phòng Quản lý đô thị về duyệt đồ án Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư và tái định cư Nam Rạch Chiếc (diện tích 60,21ha) (điều chỉnh Khu chung cư cao tầng 1, 5 - ký hiệu CC1, CC5)) thuộc Khu dân cư Nam Rạch Chiếc (diện tích 90,31ha) tại phường An Phú, quận 2,

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Điều chỉnh một phần nội dung Điều 1 Quyết định số 895/QĐ-UBND ngày 17 tháng 4 năm 2018 và Quyết định số 2933/QĐ-UBND ngày 26 tháng 8 năm 2016 của Ủy ban nhân dân quận 2 về duyệt đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư và tái định cư Nam Rạch Chiếc, diện tích 60,21ha, phường An Phú, quận 2 (phần Quy hoạch, kiến trúc và giao thông; đã được phê duyệt theo Quyết định số 15396/QĐ-UBND ngày 28 tháng 11 năm 2011 của Ủy ban nhân dân quận 2) (kèm bản đồ Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500); cụ thể như sau:

1. Điều chỉnh điểm 6.4, khoản 6, Điều 1 của Quyết định số 15396/QĐ-UBND ngày 28 tháng 11 năm 2011:

Điểm 6.4. Cơ cấu sử dụng đất toàn khu vực quy hoạch:

STT	Loại đất	Diện tích m ²	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu m ² /người
Khu A - Khu tái định cư và dân cư		269.837,00		
Khu A.1 - Khu tái định cư của quận 2 Dân số khoảng 1.975 người		87.588,01	100,00	44,35
A	Đất đơn vị ở	76.450,57	87,28	38,71
1	Đất nhóm nhà ở thấp tầng	48.112,31	54,93	24,36
2	Đất công trình công cộng (Trường học các cấp)	16.013,90	18,28	8,11
3	Đất công viên cây xanh, thể dục thể thao, mặt nước	2.701,89	3,08	1,37
4	Đất giao thông sân bãi	9.622,46	10,99	4,87
B	Đất ngoài đơn vị ở	11.137,44	12,72	
	- Trụ sở hành chính	5.502,42	6,28	
	- Tôn giáo	5.053,42	5,77	
	- Đất hành lang cây xanh cách ly	581,60	0,67	
Khu A.2 - Khu dân cư do Công ty TNHH Bất động sản Nguyễn Phương làm chủ đầu tư Dân số khoảng 2.020 người		182.248,99	100,00	90,22
A	Đất đơn vị ở	178.106,39	97,73	88,17
1	Đất nhóm nhà ở thấp tầng	130.766,06	71,75	64,74
2	Đất công trình công cộng	12.003,05	6,59	5,94
	+ Khu trung tâm TMDV - Văn phòng	7.000,84	3,84	3,47
	+ Khu trung tâm TMDV - Khách sạn	5.002,21	2,74	2,48
3	Đất công viên cây xanh, thể dục thể thao, mặt nước	8.982,24	4,93	4,45
4	Đất giao thông sân bãi	28.065,91	15,40	13,89
B	Đất ngoài đơn vị ở	4.142,60	2,27	
	Đất hành lang cây xanh cách ly	4.142,60	2,27	
KHU B - Khu dân cư		332.286,50		
KHU B.1 - Khu dân cư do Công ty TNHH Nam Rạch Chiếc làm Chủ đầu tư Dân số khoảng 9.852 người		289.382,70	100,00	29,37
A	Đất đơn vị ở	225.682,97	77,99	22,91
1	Đất nhóm nhà ở cao tầng kết hợp TMDV	69.456,40	24,00	7,05
	Đất nhóm nhà ở thấp tầng	30.193,00	10,03	3,06
2	Đất công trình công cộng	40.851,54	14,12	4,15
	- Trường học	30.390,81	10,50	3,08
	- Y tế	10.460,73	3,61	1,06
3	Đất công viên cây xanh, thể dục thể thao, mặt nước	22.867,85	7,90	2,32
4	Đất giao thông sân bãi	21.462,64	7,42	2,18
B	Đất ngoài đơn vị ở	63.699,73	22,01	6,47
	- Đất tôn giáo	35.002,45	12,10	3,55
	- Đất hành lang cây xanh cách ly	28.697,28	9,92	2,91
KHU B.2 - Khu dân cư do Công ty Cổ phần Tập Đoàn Đất Xanh làm Chủ đầu tư Dân số khoảng 9.209 người		42.903,8	100,00	4,66
1	Đất nhóm nhà ở cao tầng kết hợp TMDV	42.903,8	100,00	4,66

STT	Loại đất	Diện tích	Tỷ lệ	Chỉ tiêu
		m ²	(%)	m ² /người
	Tổng cộng	602.123,50		

2. Điều chỉnh điểm 6.5, khoản 6, Điều 1 của Quyết định số 15396/QĐ-UBND ngày 28 tháng 11 năm 2011:

Điểm 6.5. Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đô thị trong khu vực quy hoạch:

STT	Loại chỉ tiêu	Đơn vị tính	Theo Quyết định 15396/QĐ-UBND ngày 28/11/2011	Nay điều chỉnh thành
Khu A – Khu tái định cư và dân cư: giữ nguyên quy hoạch đã duyệt				
Khu B – Khu dân cư do Công ty TNHH Nam Rạch Chiếc làm chủ đầu tư				
1	Tổng số căn hộ	căn	4.836	2.534
2	Tổng diện tích sàn xây dựng		Nhà ở cao tầng: 702.918,40m ²	Nhà ở cao tầng: 366.123,57m ²
Khu C – Khu dân cư do Công ty Cổ phần Tập Đoàn Đất Xanh làm chủ đầu tư				
1	Tổng số căn hộ	căn		3.175
2	Diện tích căn hộ	m ² /căn		45 ÷ 190m ² /căn
3	Tổng diện tích sàn xây dựng			Nhà ở cao tầng: 336.794,83m ²

Ghi chú: Khu A giữ nguyên quy hoạch đã duyệt. Số căn hộ tại khu B, khu C nêu trên là dự kiến tối đa, số lượng cụ thể theo phương án thiết kế được cơ quan thẩm quyền thẩm định và cấp phép xây dựng nhưng phải đảm bảo quy mô dân số tối đa 19.061 người.

2. Điều chỉnh một phần mục 7.2.1 và bổ sung mục 7.2.5, điểm 7.2, khoản 7, Điều 1 của Quyết định số 15396/QĐ-UBND ngày 28 tháng 11 năm 2011:

Điểm 7.2. Khu dân cư do Công ty TNHH Nam Rạch Chiếc làm chủ đầu tư:

7.2.1. Nhà ở chung cư: điều chỉnh từ 05 nhóm thành 03 nhóm do hủy bỏ 02 nhóm Khu nhà ở chung cư cao tầng 1, ký hiệu CC1 và Khu nhà ở chung cư cao tầng 5, ký hiệu CC5

7.2.5. Khu dân cư do Công ty Cổ phần Tập Đoàn Đất Xanh làm chủ đầu tư:

7.2.5.1. Quy hoạch sử dụng đất

a) Cơ cấu sử dụng đất:

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất xây dựng công trình	17.161,52	40
2	Đất cây xanh, mặt nước, giao thông, sân bãi	25.742,28	60
	Tổng cộng	42.903,80	100

b) Chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc Khu nhà ở chung cư cao tầng 1, 5:
bố trí tại khu đất có ký hiệu CC1 + CC5, gồm 12 khối nhà chung cư cao tối đa 35 tầng (chiều cao tầng tối đa theo QCXĐ 03:2012, không kể tầng hầm, đã bao gồm tầng kỹ thuật, tầng lửng, tầng sân thượng, mái che thang...). Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc nhóm nhà:

- Diện tích khuôn viên : 42.903,80m².
- Mật độ xây dựng : khối đế tối đa khoảng **40%**, khối tháp tối đa **32%**.
- Tầng cao : tối đa 35 tầng (tính theo QCVN 03:2012/BXD, không kể tầng hầm, bao gồm tầng kỹ thuật và mái), cụ thể: khối đế cao 02 ÷ 03 tầng; khối tháp cao 31 ÷ 32 tầng
- Hệ số sử dụng đất : **7,85** lần, trong đó: chức năng ở: **7,23** lần; chức năng thương mại- dịch vụ, chức năng khác: **0,62** lần.
- Tổng diện tích sàn xây dựng (không bao gồm diện tích đậu xe tầng hầm): khoảng 336.794,83m², trong đó: chức năng ở: 310.197,86m²; chức năng thương mại- dịch vụ, chức năng khác: 26.596,97m².
- Số căn hộ : khoảng 3.175 căn.
- Dân số : khoảng 9.209 người.
- Khoảng lùi công trình: cách ranh lộ giới đường số 1 là 14,6m÷17,6m; đường số 5 là 16,0m; đường số 3 là 6,0m; ranh đất còn lại là 6,0m.
- Chiều cao xây dựng công trình : tối đa 146,8m (tính từ cốt lè đường hoàn thiện đến đỉnh mái công trình, bao gồm tầng kỹ thuật và mái)
- Cốt sàn tầng một (tầng trệt): +1,650m (so với cốt lè đường hoàn thiện).

b.1. Khu Tháp 1, 2:

- Diện tích xây dựng : khoảng 3.676m²
- Tổng diện tích sàn : 61.829,15m² (không bao gồm tầng kỹ thuật)
- Tầng cao: tối đa **35** tầng (tính theo QCVN 03:2012/BXD, bao gồm tầng kỹ thuật và mái), cụ thể: khối đế cao 03 tầng; khối tháp cao 32 tầng
- Số căn hộ : 534 căn
- Dân số dự kiến : 1.528 người
- Khoảng lùi :
 - + Cách ranh lộ giới đường số 1 : 14,6m÷17,6m

+ Đường số 5	: 16,0m
+ Đường số 3	: 6,0m
+ Cách Tháp 3	: khoảng 26,4m
+ Cách Tháp 4 về Nam	: khoảng 37,45m

b.2. Khu Tháp 3:

- Diện tích xây dựng : 964,8m²
- Tổng diện tích sàn : 27.664,08m² (không bao gồm tầng

kỹ thuật)

- Tầng cao: tối đa **34** tầng (tính theo QCVN 03:2012/BXD) (bao gồm tầng kỹ thuật và mái), cụ thể: khối đế cao 02 tầng; khối tháp cao 32 tầng

- Số căn hộ : 274 căn
- Dân số dự kiến : 802 người
- Khoảng lùi :

+ Đường số 5	: 16,0m
+ Cách Tháp 1,2	: khoảng 26,4m
+ Cách Tháp 4	: khoảng 23,4m

b.3. Khu Tháp 4:

- Diện tích xây dựng : 958,7m²
- Tổng diện tích sàn : 27.705,48m² (không bao gồm tầng

kỹ thuật)

- Tầng cao: tối đa **34** tầng (tính theo QCVN 03:2012/BXD) (bao gồm tầng kỹ thuật và mái), cụ thể: khối đế cao 02 tầng; khối tháp cao 32 tầng

- Số căn hộ : 274 căn
- Dân số dự kiến : 802 người
- Khoảng lùi :

+ Đường số 3	: 6,0m
+ Cách Tháp 1,2	: khoảng 37,45m
+ Cách Tháp 3	: khoảng 23,4m
+ Cách Tháp 5	: khoảng 27,4m

b.4. Khu Tháp 5:

- Diện tích xây dựng : 958,7m²
- Tổng diện tích sàn : 27.705,48m² (không bao gồm tầng

kỹ thuật)

- Tầng cao: tối đa **34** tầng (tính theo QCVN 03:2012/BXD) (bao gồm tầng kỹ thuật và mái), cụ thể: khối đế cao 02 tầng; khối tháp cao 32 tầng

- Số căn hộ : 274 căn
- Dân số dự kiến : 802 người
- Khoảng lùi :

+ Đường số 3	: 6,0m
+ Cách Tháp 4	: khoảng 27,4m
+ Cách Tháp 6	: khoảng 21,45m

b.5. Khu Tháp 6:

- Diện tích xây dựng	: 1.359,9m ²
- Tổng diện tích sàn	: 28.757,54m ² (không bao gồm tầng

kỹ thuật)

- Tầng cao: tối đa **34** tầng (tính theo QCVN 03:2012/BXD) (bao gồm tầng kỹ thuật và mái), cụ thể: khối đế cao 02 tầng; khối tháp cao 32 tầng

- Số căn hộ	: 267 căn
- Dân số dự kiến	: 764 người
- Khoảng lùi :	

+ Đường số 5	: 16,0m
+ Cách Tháp 5	: khoảng 21,45m
+ Cách Tháp 7	: khoảng 21,55m

b.6. Khu Tháp 7:

- Diện tích xây dựng	: 958,7m ²
- Tổng diện tích sàn	: 27.705,48m ² (không bao gồm tầng

kỹ thuật)

- Tầng cao: tối đa **34** tầng (tính theo QCVN 03:2012/BXD) (bao gồm tầng kỹ thuật và mái), cụ thể: khối đế cao 02 tầng; khối tháp cao 32 tầng

- Số căn hộ	: 274 căn
- Dân số dự kiến	: 802 người
- Khoảng lùi :	

+ Đường số 3	: 6,0m
+ Cách Tháp 6	: khoảng 21,55m
+ Cách Tháp 8	: khoảng 32,5m
+ Cách Tháp 9	: khoảng 25,55m

b.7. Khu Tháp 8:

- Diện tích xây dựng	: 965,6m ²
- Tổng diện tích sàn	: 27.117,47m ² (không bao gồm tầng

kỹ thuật)

- Tầng cao: tối đa **33** tầng (tính theo QCVN 03:2012/BXD) (bao gồm tầng kỹ thuật và mái), cụ thể: khối đế cao 02 tầng; khối tháp cao 31 tầng

- Số căn hộ	: 258 căn
- Dân số dự kiến	: 739 người
- Khoảng lùi :	

+ Đường số 5	: 16,0m
--------------	---------

+ Cách Tháp 7	: khoảng 32,5m
+ Cách Tháp 9	: khoảng 41,45m
+ Cách Tháp 10,11	: khoảng 15m

b.8. Khu Tháp 9:

- Diện tích xây dựng	: 977,2m ²
- Tổng diện tích sàn	: 26.396,39m ² (không bao gồm tầng

kỹ thuật)

- Tầng cao: tối đa **33** tầng (tính theo QCVN 03:2012/BXD) (bao gồm tầng kỹ thuật và mái), cụ thể: khối đế cao 02 tầng; khối tháp cao 31 tầng

- Số căn hộ	: 262 căn
- Dân số dự kiến	: 761 người
- Khoảng lùi :	

+ Đường số 3	: 6,0m
+ Cách Tháp 8	: khoảng 41,75m
+ Cách Tháp 10, 11	: khoảng 21,15m

b.9. Khu Tháp 10,11:

- Diện tích xây dựng	: 2.656,2m ²
- Tổng diện tích sàn	: 55.355,25m ² (không bao gồm tầng

kỹ thuật)

- Tầng cao: tối đa **33** tầng (tính theo QCVN 03:2012/BXD) (bao gồm tầng kỹ thuật và mái), cụ thể: khối đế cao 02 tầng; khối tháp cao 31 tầng

- Số căn hộ	: 498 căn
- Dân số dự kiến	: 1.461 người
- Khoảng lùi :	

+ Đường số 3	: 6,0m
+ Cách Tháp 8	: khoảng 15m
+ Cách Tháp 9	: khoảng 21,15m
+ Cách Tháp 12	: khoảng 24,85m

b.10. Khu Tháp 12:

- Diện tích xây dựng	: 977,1m ²
- Tổng diện tích sàn	: 26.394,35m ² (không bao gồm tầng

kỹ thuật)

- Tầng cao: tối đa **33** tầng (tính theo QCVN 03:2012/BXD) (bao gồm tầng kỹ thuật và mái), cụ thể: khối đế cao 03 tầng; khối tháp cao 30 tầng

- Số căn hộ	: 260 căn
- Dân số dự kiến	: 750 người
- Khoảng lùi :	

+ Đường số 3	: 6,0m
--------------	--------

+ Cách Thấp 10, 11

: khoảng 24,85m

Ghi chú:

- Tùy phương án thiết kế diện tích căn hộ và diện tích sàn xây dựng có thể điều chỉnh chức năng cho phù hợp quy định đối với từng hạng mục và chức năng sử dụng nhưng phải đảm bảo tổng diện tích sàn không vượt quá 336.794,83m², quy mô dân số tối đa 9.209 người (loại căn hộ 01 phòng ngủ ≤ 10% tổng số căn hộ) và phù hợp Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

- Chỗ đậu xe: theo phương án, Chủ đầu tư dự kiến bố trí chỗ đậu xe tại tầng hầm và khối đế, đảm bảo chỗ đậu xe tối thiểu 47.087,12m² ($= 310.197,86 * 75\% * 20/100 + 2.973 * 75\% * 25/100$), phù hợp QCVN 01:2008/BXD và Công văn số 1245/BXD-KHCN ngày 24 tháng 6 năm 2013 của Bộ Xây dựng.

7.2.5.2. Quy hoạch giao thông đô thị:

Ủy ban nhân dân quận 2 thống nhất với lộ giới, chiều dài, kích thước mặt cắt ngang các tuyến đường như sau:

BẢNG TỔNG HỢP MẶT CẮT ĐƯỜNG GIAO THÔNG

STT	Tên đường	Mặt cắt	Lộ giới (m)	Chiều dài (m)	Kích thước mặt cắt ngang (m)			
					Via hè trái	Mặt đường	Dãi phân cách	Via hè phải
1	Đường số 1		25	1.322,2	4,5	14	2	4,5
2	Đường số 3	1-1	15	1.419	4	7	0	4
3	Đường số 5	2-2	16	400,42	4	8	0	4

Vật góc giao lộ là 5m x 5m

Bán kính bố vỉa tối thiểu: $R_{\min} = 8\text{m}$ đối với đường giao thông nội bộ vào nhóm nhà ở.

7.2.5.3. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) Quy hoạch cao độ nền và thoát nước mặt:

a.1. Quy hoạch cao độ nền:

- Cao độ xây dựng $H_{xd} \geq 2,5\text{m}$ (hệ VN2000 cao độ chuẩn quốc gia).
- Hướng đổ dốc: từ giữa các tiểu khu ra xung quanh.
- Cao độ thiết kế đường được xác định phải đảm bảo điều kiện kỹ thuật tổ chức giao thông và thoát nước mặt cho khu đất.

a.2. Quy hoạch thoát nước mặt:

- Giải pháp thoát nước: sử dụng mạng lưới thoát nước riêng cho nước thải và nước mặt.

- Về tổ chức thoát nước: xây dựng đường cống thoát nước trên các tuyến đường giao thông dự kiến nhằm đảm bảo thoát nước cho khu vực.

- Hướng thoát nước: thoát về phía Tây và phía Nam, đầu nối vào hệ thống thoát nước trên đường số 3 sau đó thoát ra rạch Mương Kinh và rạch Giồng Ông Tố.

b) Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn cấp nước: sử dụng nguồn nước máy thành phố, dựa vào tuyến ống cấp nước $\varnothing 100$ trên đường số 5 và $\varnothing 150$ trên đường số 3.
- Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt 200 lít/người/ngày và tổng lưu lượng cấp toàn khu $Q_{\max} = 3.350 \text{ m}^3/\text{ngày}$.
- Chỉ tiêu cấp nước chữa cháy: 15 lít/s cho 01 đám cháy, số đám cháy xảy ra đồng thời cùng lúc là 02 đám cháy.
- Mạng lưới cấp nước: đầu nối mạng lưới cấp dựa vào tuyến ống cấp nước hiện hữu trên đường số 5 và đường số 3.
- Hệ thống cấp nước chữa cháy dựa vào các tuyến ống chính bố trí trụ cứu hỏa với bán kính phục vụ 150m.

c) Quy hoạch cấp điện và chiếu sáng đô thị:

- Chỉ tiêu cấp điện: $4 \div 5 \text{ kW/hộ}$.
- Nguồn điện: lấy từ tuyến trung thế 22/0.4KV trên đường số 5.
- Tổng công suất cần cấp điện 29.663KVA.
- Hệ thống chiếu sáng dùng đèn sodium cao áp 150W/220V, có chóa và cần đèn đặt trên trụ thép tráng kẽm.

d) Quy hoạch thoát nước thải và xử lý chất thải rắn:

d.1. Thoát nước thải:

- Tiêu chuẩn thoát nước thải sinh hoạt 200lít/người/ngày, tổng lưu lượng nước thải toàn khu $3.350 \text{ m}^3/\text{ngày}$.
- Giải pháp thoát nước thải: Sử dụng hệ thống thoát nước thải và mưa riêng biệt trong toàn khu dự án. Nước thải sinh hoạt phải được xử lý qua trạm xử lý nước thải trước khi thoát ra hệ thống thoát nước mưa của dự án trên đường số 3.
 - + Giai đoạn đầu: Nước thải thu gom sau đó được xử lý qua trạm xử lý nước thải trước khi thoát ra hệ thống thoát nước mưa của dự án, nước thải sau khi xử lý phải đạt quy chuẩn QCVN 14:2008/BTNMT trước khi thoát ra hệ thống thoát nước của khu vực quy hoạch.
 - + Giai đoạn dài hạn: Nước thải từ trạm xử lý cục bộ sẽ được đầu nối vào cống chính thoát nước thải chính (theo Quy hoạch chung quận 2) và đưa về Nhà máy xử lý nước thải tập trung quận 2.

d.2. Xử lý chất thải rắn:

- Tiêu chuẩn chất thải rắn sinh hoạt: 1,3kg/người/ngày. Tổng lượng chất rác thải rắn sinh hoạt là 12 tấn/ngày.
- Phương án xử lý chất thải rắn: Chất thải rắn phải được phân loại thu gom mỗi ngày về trạm trung chuyển chất thải rắn khu vực và vận chuyển đưa về khu xử lý rác.

e) Quy hoạch thông tin liên lạc:

- Nhu cầu điện thoại cố định 3.175 thuê bao.
- Định hướng đầu nối từ Bưu điện quận 2 hiện hữu xây dựng các tuyến cáp đi dọc theo các đường giao thông đến các tổ cấp chính của khu quy hoạch.
- Mạng lưới thông tin liên lạc được ngầm hóa đảm bảo mỹ quan khu quy hoạch và đáp ứng nhu cầu thông tin thông suốt trong khu quy hoạch.
- Hệ thống tủ cáp xây dựng mới được lắp đặt tại các vị trí thuận tiện, đảm bảo mỹ quan và dễ dàng trong công tác vận hành, sửa chữa.

f) Đánh giá môi trường chiến lược:

f.1. 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 đất cây xanh và đáp ứng tiện nghi môi trường, đảm bảo diện tích cây xanh bình quân đạt QCVN 01:2008/BXD.
- Đảm bảo nước thải sinh hoạt đáp ứng QCVN 14:2008/BTNMT. Tỷ lệ dân số được cấp nước sạch là 100%.
- Lồng ghép trong quy hoạch các giải pháp nhằm thích nghi và giảm nhẹ tác động do biến đổi khí hậu. Giảm ngập úng trong khu vực quy hoạch.

f.2. 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 cây xanh sử dụng công cộng, cây xanh cách ly, 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 các quy hoạch san nền và cấp, thoát nước đều có tính đến việc thích ứng với điều kiện biến đổi khí hậu.
- Giai đoạn ngắn hạn nước thải thu gom sau đó được xử lý qua trạm xử lý nước thải trước khi thoát ra hệ thống thoát nước trên đường số 3, nước thải sau khi xử lý đạt chuẩn QCVN 14: 2008/BTNMT. Giai đoạn dài hạn đưa về trạm xử lý nước thải tập trung, nước sau xử lý đạt TCVN 7222:2002.
- Quản lý chất thải rắn: Rác thải được chứa trong các thùng chứa nắp đậy đặt trong khu vực sau đó được thu gom và vận chuyển đến khu xử lý 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 tháng 4 năm 2011.

7.1.4.4. Các điểm lưu ý quan trọng khác:

- Phương án thiết kế các công trình phải phù hợp Quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn thiết kế nhà cao tầng, công trình công cộng tập trung đông người và các quy định hiện hành khác có liên quan. Lưu ý phải đảm bảo đủ chỗ đậu xe.



- Chủ đầu tư có trách nhiệm làm việc Cục Tác chiến - Bộ Quốc phòng để được xem xét, chấp thuận độ cao an toàn tầng không theo quy định tại Nghị định số 20/2009/NĐ-CP ngày 23 tháng 02 năm 2009 của Thủ tướng Chính phủ đối với các công trình cao tầng trong dự án.

- Công tác quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình cần tuân thủ quy định quản lý theo đồ án quy hoạch được duyệt đính kèm và các quy định pháp luật hiện hành khác.

- Đơn vị tư vấn chịu trách nhiệm về tính chính xác trong việc định vị hệ thống giao thông và các số liệu tại các bản vẽ của đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 này, đảm bảo kết nối 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, nếu hệ thống giao thông có sai lệch vị trí điểm nối kết với các dự án đầu tư xây dựng kế cận hoặc sai lệch hướng tuyến so với đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000, chủ đầu tư cần báo cáo Ủy ban nhân dân quận 2 phối hợp Sở Quy hoạch - Kiến trúc để có giải pháp xử lý, điều chỉnh đồ án cho phù hợp trước khi triển khai thi công hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

Các nội dung khác không được đề cập, vẫn giữ nguyên và thực hiện theo Quyết định số 15396/QĐ-UBND ngày 28 tháng 11 năm 2011, số 2933/QĐ-UBND ngày 26 tháng 8 năm 2016 và số 895/QĐ-UBND ngày 17 tháng 4 năm 2018 của Ủy ban nhân dân quận 2.

Điều 2. Công ty Cổ phần Tập Đoàn Đất Xanh có trách nhiệm:

- Liên hệ Sở Xây dựng để được hướng dẫn thủ tục cấp giấy phép xây dựng công trình đối với các công trình cao tầng theo quy định;

- Liên hệ Sở Tài nguyên và Môi trường và Sở Tài chính để lập thủ tục điều chỉnh quyết định giao đất và thực hiện nghĩa vụ tài chính bổ sung (nếu có); đồng thời liên hệ các cơ quan chức năng khác để hoàn tất các thủ tục về đầu tư xây dựng theo quy định hiện hành.

- Đối với hồ sơ thiết kế của hệ thống hạ tầng kỹ thuật (đường giao thông, cấp điện, cấp nước, thoát nước bản và nước mưa, thông tin liên lạc...) đến từng hạng mục công trình dự án, Chủ đầu tư chịu trách nhiệm lập thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật thi công và trình các cấp có thẩm quyền thẩm định và phê duyệt theo quy định. Trong quá trình triển khai thực hiện dự án, Chủ đầu tư chịu trách nhiệm hoàn thiện các hạng mục công trình, đảm bảo kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực.

- Trường hợp ranh giới và quy mô diện tích đất được công nhận chính thức có thay đổi, buộc phải điều chỉnh các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc của đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt nêu trên, Chủ đầu tư cần lập

hồ sơ điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 trình đề cơ quan thẩm quyền xem xét thẩm định, phê duyệt lại cho phù hợp.

- Trong quá trình thi công và sau khi dự án hoàn thành đưa vào sử dụng, Chủ đầu tư phải đảm bảo vệ sinh môi trường tại khu vực, đảm bảo yêu cầu thoát nước và không được gây ngập úng cho khu vực dân cư xung quanh.

Điều 3. Quyết định này (đính kèm bản đồ điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500) có hiệu lực kể từ ngày ký và là một phần không tách rời của Quyết định số 15396/QĐ-UBND ngày 28 tháng 11 năm 2011, số 2933/QĐ-UBND ngày 26 tháng 8 năm 2016 và số 895/QĐ-UBND ngày 17 tháng 4 năm 2018 của Ủy ban nhân dân quận 2.

Trong thời gian 30 ngày kể từ ngày phê duyệt đồ án quy hoạch đô thị này, Công ty Cổ phần Tập Đoàn Đất Xanh có trách nhiệm phối hợp Ủy ban nhân dân phường An Phú và các đơn vị có liên quan thuộc Ủy ban nhân dân quận 2 để tổ chức công bố công khai đồ án quy hoạch đô thị theo quy định.

Đội Thanh tra địa bàn quận 2 (thuộc Thanh tra Sở Xây dựng), Ủy ban nhân dân phường An Phú có trách nhiệm kiểm tra, quản lý, giám sát việc xây dựng dự án theo quy hoạch được duyệt và có biện pháp xử lý các trường hợp vi phạm theo thẩm quyền và quy định của pháp luật.

Điều 4. Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân quận, Trưởng phòng Quản lý đô thị quận, Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường quận, Đội trưởng Đội Thanh tra địa bàn quận 2 (thuộc Thanh tra Sở Xây dựng), Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường An Phú, Giám đốc Công ty Cổ phần Tập Đoàn Đất Xanh chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận: 

- Như Điều 4 (kèm bản đồ) (g);
- UBNDTP (để báo cáo) (g);
- Sở QHKT, XD, TNMT (g);
- Sở TC, GTVT, KHĐT (g);
- TT. Quận ủy (g);
- TTUB: CT, PCT/ĐT (g);
- VPHĐND&UBND quận (g);
- P.QLĐT, TNMT (g);
- Lưu: VT, NTH (25b) 

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH 



Nguyễn Phước Hưng