

Số: 96 /QĐ-UBND-TH

Quận 4, ngày 22 tháng 01 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết theo quy trình rút gọn liên quan khu đất số 448 Nguyễn Tất Thành, Phường 18, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN 4

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 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 số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017;

Căn cứ Luật số 35/2018/QH14 ngày 29/11/2018, có hiệu lực ngày 01/01/2019 về sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật liên quan đến quy hoạch;

Căn cứ Luật Kiến trúc số 40/2019/QH14 ngày 13/6/2019;

Căn cứ Nghị quyết số 98/2023/QH15 ngày 24/6/2023 của Quốc hội về thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển Thành phố Hồ Chí Minh;

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 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 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 quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc;

Căn cứ Nghị định số 35/NĐ-CP ngày 20/6/2023 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 Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng về ban hành QCVN:01/2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia 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 15/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023 của Bộ Xây dựng về Ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật;

Căn cứ Quyết định số 691/QĐ-UBND-TH ngày 13/10/2008 của Ủy ban nhân dân Quận 4 về phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư liên Phường 18, Quận 4 (phần quy hoạch - kiến trúc – giao thông);

Căn cứ Quyết định số 1703/QĐ-UBND-TH ngày 29/12/2009 của Ủy ban nhân dân Quận 4 về phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư liên Phường 19, Quận 4 (phần hạ tầng kỹ thuật);

Căn cứ Quyết định số 4324/QĐ-UBND ngày 03/10/2018 của Ủy ban nhân dân Thành phố về duyệt điều chỉnh cục bộ Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư liên Phường 18, Quận 4 (tại địa điểm số 448 đường Nguyễn Tất Thành, Phường 18, Quận 4);

Căn cứ Quyết định số 1091/QĐ-UBND ngày 21/3/2019 của Ủy ban nhân dân Thành phố về duyệt điều chỉnh cục bộ Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư liên Phường 18, Quận 4 (liên quan đến khu đất số 428 - 430 đường Nguyễn Tất Thành, Phường 18, Quận 4);

Căn cứ Quyết định số 3084/QĐ-UBND ngày 14/9/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố về bổ sung Quy định quản lý theo đồ án về nội dung quy hoạch không gian xây dựng ngầm đối với các đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000, tỷ lệ 1/2000, quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 đã được phê duyệt trên địa bàn Thành phố;

Căn cứ Thông báo số 730/TB-VP ngày 01/8/2024 của Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố về kết luận của Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Bùi Xuân Cường tại cuộc họp về thủ tục giao đất, cho thuê đất đối với các khu đất đã thanh toán căn cứ Hợp đồng BT đã ký theo quy định tại khoản 7, Điều 6, Nghị quyết số 98/2023/QH15 của Quốc hội;

Căn cứ Thông báo số 1056/TB-VP ngày 04/11/2024 của Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về kết luận của Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Bùi Xuân Cường tại cuộc họp về tiến độ thực hiện khoản 7 Điều 6 Nghị quyết 98/2015/QH15 của Quốc hội và hồ sơ khu đất số 448 Nguyễn Tất Thành Quận 4”;

Căn cứ Thông báo số 1196/TB-VP ngày 11/12/2024 của Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về kết luận của Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Bùi Xuân Cường tại cuộc họp về thực hiện khoản 7 Điều 6 Nghị quyết 98/2015/QH15 của Quốc hội (bao gồm tình hình xử lý các thủ tục liên quan khu đất số 448 Nguyễn Tất Thành Quận 4);

Căn cứ Công văn số 8119/UBND-ĐT ngày 13/12/2024 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về thực hiện khoản 7 Điều 6 Nghị quyết 98/2015/QH15 của Quốc hội;

Căn cứ Công văn số 6046/SQHKT-QHKVI ngày 23/12/2024 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc về hướng dẫn thủ tục lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại khu đất số 448 Nguyễn Tất Thành, Phường 18, Quận 4;

Căn cứ Công văn số 6046/SQHKT-QHKVI ngày 23/12/2024 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc về hướng dẫn thủ tục lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại khu đất số 448 Nguyễn Tất Thành, Phường 18, Quận 4;

Xét báo cáo, đề xuất của Công ty TNHH Tư Vấn Đầu Tư Xây Dựng Rovis tại Công văn số 01/RV-QH ngày 17/01/2025 và Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng khu vực Quận 4 tại Tờ trình số 50/TTr-QLDA ngày 21/01/2025 về lập Đồ án quy hoạch chi tiết rút gọn khu đất tại số 448 Nguyễn Tất Thành, Phường 18, Quận 4;

Xét báo cáo, đề xuất của Phòng Quản lý đô thị Quận 4 tại Tờ trình số 275/TTr-QLĐT ngày 21/01/2025 về thẩm định hồ sơ Đồ án quy hoạch chi tiết rút gọn khu đất tại số 448 Nguyễn Tất Thành, Phường 18, Quận 4.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết rút gọn khu đất số 448 Nguyễn Tất Thành, Phường 18, Quận 4 với các nội dung chính như sau:

1. Vị trí, quy mô diện tích và phạm vi ranh giới:

- Vị trí: Ô phố ký hiệu I-6 và một phần Ô phố ký hiệu I-7 thuộc Đồ án điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư liên Phường 18, Quận 4 được Ủy ban nhân dân Thành phố tại Quyết định số 1091/QĐ-UBND ngày 21/3/2019 (bao gồm khu đất số 448, đường Nguyễn Tất Thành, Phường 18, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh theo bản đồ hiện trạng vị trí số 336/KĐ-TNMT lập ngày 13/12/2023 và được Sở Tài nguyên và Môi trường duyệt ngày 22/12/2023)

- Quy mô diện tích toàn ô phố : 5.593,9 m²

- Phạm vi ranh giới ô phố:

+ Phía Đông – Bắc: giáp đường Nguyễn Tất Thành

+ Phía Đông – Nam : giáp hẻm 448 Nguyễn Tất Thành (quy hoạch mở rộng thành đường D4)

+ Phía Tây – Bắc: giáp khu đất 428 – 430 Nguyễn Tất Thành (đang triển khai thực hiện dự án) và Công ty TNHH MTV In Trần Phú.

+ Phía Tây – Nam: giáp khu đất 448B Nguyễn Tất Thành (hiện nay, Công ty Dược phẩm Trung ương 25 đang quản lý, sử dụng)

2. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng khu vực Quận 4.

3. Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Công ty TNHH Tư Vấn Đầu Tư Xây Dựng Rovis

4. Danh mục hồ sơ, bản vẽ đồ án quy hoạch:

- Thuyết minh tổng hợp.
- Bản vẽ gồm:
 - + Sơ đồ vị trí, phạm vi ranh giới khu đất, tỷ lệ 1/2.000;
 - + Bản vẽ tổng mặt bằng, phương án kiến trúc công trình, tỷ lệ 1/500;
 - + Bản vẽ hệ thống công trình giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng;
 - + Bản vẽ hệ thống công trình cấp nước, tỷ lệ 1/500;
 - + Bản vẽ chuẩn bị kỹ thuật – cao độ nền và thoát nước mưa, tỷ lệ 1/500;
 - + Bản vẽ hệ thống công trình cung cấp năng lượng và chiếu sáng, tỷ lệ 1/500;
 - + Bản vẽ hệ thống công trình thoát nước thải và quản lý chất thải rắn, tỷ lệ 1/500;
 - + Bản vẽ hệ thống hệ thống công trình hạ tầng viễn thông thụ động, tỷ lệ 1/500;

5. Mục tiêu và nhiệm vụ quy hoạch:

Đồ án quy hoạch chi tiết theo quy trình rút gọn liên quan khu đất số 448 Nguyễn Tất Thành, Phường 18, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh nhằm cụ thể hóa đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Phường 18, Quận 4 (đã được phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch tại Quyết định số 4324/QĐ-UBND ngày 03/10/2018 và Quyết định số 1091/QĐ-UBND ngày 21/3/2019 của Ủy ban nhân dân Thành phố). Theo đó, đồ án xác định vị trí, quy mô công trình, hạng mục công trình trong lô đất bao gồm cả công trình ngầm (nếu có); xác định các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch; tổ chức sân vườn, đường nội bộ trong khu vực quy hoạch và các hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật khác.

Nhằm tạo cơ sở để tính toán nghĩa vụ tài chính và thực hiện thủ tục giao đất, cho thuê đất đối với khu đất thanh toán căn cứ hợp đồng BT đã ký; đồng thời, tạo cơ sở pháp lý để lập dự án đầu tư xây dựng, cấp phép xây dựng và triển khai các công việc khác theo quy định của pháp luật liên quan.

6. Tính chất và chức năng khu vực lập quy hoạch: khu nhà ở.

7. Các chỉ tiêu sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật:

7.1. Chỉ tiêu sử dụng đất khu vực quy hoạch:

STT	Nội dung chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc	Đơn vị	Theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 đã được phê duyệt tại Quyết định số 4324/QĐ-UBND ngày 3/10/2018 của UBND Thành phố	Theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 đã được phê duyệt tại Quyết định số 1091/QĐ-UBND ngày 21/03/2019 của UBND Thành phố (*)	Theo phương án quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 đề xuất	Đánh giá
I	Nhà chung cư (ký hiệu I.6.A)					
1	Diện tích lô đất	m ²	2.426	2.426	2.426 (**)	Phù hợp
2	Dân số	Người	916	916	916	Phù hợp
3	Mật độ xây dựng tối đa	%	50,00	50,00	44,44	Phù hợp
4	Tầng cao xây dựng tối đa	Tầng	40	40	38	Phù hợp
5	Chiều cao xây dựng tối đa	m	Không quy định	Không quy định	144	Phù hợp (theo CV số 563/TC-QC ngày 26/12/2024 của Cục tác chiến – Bộ Tổng tham mưu)
6	Hệ số sử dụng đất tối đa	Lần	15,59	15,59	15,59	Phù hợp
II	Đất nhà ở liền kề (ký hiệu I.7.A)					
1	Diện tích lô đất	m ²	760	760	760,00	Phù hợp
2	Dân số	Người	118	118	44	Phù hợp
3	Mật độ xây dựng tối đa	%	60,00	60,00	60	Phù hợp
4	Tầng cao xây dựng tối đa	Tầng	6	6	6	Phù hợp
5	Chiều cao xây dựng tối đa	m	Không quy định	Không quy định	22,5	Phù hợp
6	Hệ số sử dụng đất tối đa	Lần	3,5	3,5	3,50	Phù hợp
III	Đất cơ quan, trụ sở (Trụ sở UBND phường + Trụ sở BCH Quân sự phường) (ký hiệu I.7.B)					

1	Diện tích lô đất	m ²	340 (cho toàn lô I.7.B)	340 (cho toàn lô I.7.B)	340,00	Phù hợp
2	Mật độ xây dựng tối đa	%	60,00	60,00	60,00	Phù hợp
3	Tầng cao xây dựng tối đa	Tầng	5	5	5	Phù hợp
4	Chiều cao xây dựng tối đa	m	Không quy định	Không quy định	21	Phù hợp
4	Hệ số sử dụng đất tối đa	Lần	3,00	3,00	3,00	Phù hợp

Ghi chú:

(*): Để sử dụng các chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc được phê duyệt, Chủ đầu tư cần có kế hoạch thực hiện đồng bộ cả 02 giai đoạn tại thời điểm triển khai dự án theo quy định tại Điều 3 Quyết định số 4324/QĐ-UBND ngày 3/10/2018 Quyết định về duyệt Điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Phường 18, Quận 4 (tại địa điểm số 448 đường Nguyễn Tất Thành, phường 18, quận 4); đảm bảo đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và công tác bồi thường giải phóng mặt bằng để mở rộng lộ giới các tuyến đường theo quy hoạch, nhằm chỉnh trang đô thị và định hướng phát triển đồng bộ.

(**): Diện tích Ô phố chính xác sẽ căn cứ theo Bản đồ hiện trạng vị trí khu đất do Chủ đầu tư dự án có trách nhiệm thuê đơn vị đo vẽ có chức năng lập và được Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm duyệt

7.2. Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật khu vực quy hoạch:**- Cấp nước:**

- + Nước cấp cho sinh hoạt: 200 lít/người
- + Nước cấp cho công trình công cộng: 2 lít/m².sàn
- + Nước tưới cây: 3 lít/m²
- + Nước rửa đường: 0,4 lít/m²

- Thoát nước thải: 100% chỉ tiêu cấp nước của đối tượng tương ứng

- Quản lý chất thải rắn: 1,3 kg/người/ngđ

- Cấp điện:

- + Cấp điện cho sinh hoạt: 2 kW/người
- + Cấp điện cho trụ sở hành chính: 30 W/m² sàn

- Viễn thông thụ động:

- + Sinh hoạt 1 thuê bao/người
- + Trụ sở hành chính: 4 thuê bao/công trình

8. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:**8.1. Cơ cấu sử dụng đất:**

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)	CHỈ TIÊU (m ² /người)
A	ĐẤT NHÓM NHÀ Ở	3.186,0	57,0	3,3
1	Đất nhà chung cư	1.078,0	19,3	1,1
3	Đất nhà ở liền kề	760,0	13,6	0,8

4	Đất cây xanh sử dụng công cộng nhóm nhà ở	920,0	16,5	1,0
5	Đường giao thông nhóm nhà ở	428,0	7,7	
B	ĐẤT NGOÀI NHÓM NHÀ Ở	2.407,9	43,1	
1	Đất cơ quan, trụ sở (Trụ sở UBND phường + Trụ sở BCH Quân sự phường)	340,0	6,1	
2	Đất cây xanh sử dụng công cộng	1.001,5	17,9	
3	Đất giao thông	1.066,4	19,1	
Tổng cộng		5.593,9	100,0	
Quy mô dân số (người)		960		

8.2. Danh mục các công trình xây dựng trong khu vực quy hoạch:

S T T	Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất (m ²)	Tỷ lệ (%)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao xây dựng tối đa (tầng)	Diện tích xây dựng (m ²)	Tổng diện tích sàn xây dựng (%)	Tổng diện tích sàn xây dựng có tính hệ số sử dụng đất (m ²)	Tổng diện tích sàn xây dựng không tính hệ số sử dụng đất (m ²) (*)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Dân số (người)
1	I.6.A	Đất nhà chung cư	2.426,00	100,00	44,44	38	1.078,00	44.303,62	37.821,00	6.482,62	15,59	916
1.1		Đất xây dựng công trình	1078,00	44,4								
		-Diện tích xây dựng tính mật độ xây dựng	1078,00									
1.2		Đất cây xanh sử dụng công cộng nhóm nhà ở	920,00	37,9								
1.3		Đất giao thông, sân, đường nội bộ	428,00	17,6								
2	I.7.A	Đất nhà ở liền kề	760,00		60,0	6	456,00	2.660,00	2.660,00		3,50	44
3	I.7.B	Đất cơ quan, trụ sở (Trụ sở UBND phường + Trụ sở BCH Quân sự phường)	340,00		60,0	5	204,00	1.020,00	1.020,00		3,00	
4	I.7.C	Đất cây xanh sử dụng công cộng	1.001,52									
5		Đất giao thông	1.066,38									
		Tổng cộng	5.593,90				1.738,00	47.983,62	41.501,00	6.482,62		960

Ghi chú: (*) Không tính HSSDD theo quy định tại điểm 1.4.21 khoản 1.4 Mục 1 QCVN 01:2021/BXD.

9. Tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan ô phố:

9.1. Nguyên tắc tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- Việc bố trí quy hoạch mặt bằng phải vừa đảm bảo yếu tố mỹ quan, kinh tế vừa mang tính kỹ thuật, vừa thuận lợi cho giao thông nội bộ cũng như liên hệ

với bên ngoài, đáp ứng được các yêu cầu về điều kiện vệ sinh môi trường. Có tầm nhìn định hướng đúng đắn về sự phát triển của dự án trong tương lai.

- Tất cả đều phải đáp ứng yêu cầu của Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.
- Các công trình kiến trúc sử dụng hình thức kiến trúc hiện đại, màu sắc công trình hài hòa phù hợp với chức năng sử dụng, tường rào bao quanh công trình có hình thức đẹp, thoáng, không che chắn tầm nhìn;
- Ưu tiên trồng các loại cây tán rộng, lá dày và cao để che bóng mát;
- Trong khu cây xanh, khuyến khích bố trí các tiện ích ghế đá, thùng rác,...;
- Các công trình phải được quan tâm tu bổ ngoại thất trong suốt quá trình sử dụng để không ảnh hưởng đến cảnh quan chung;
- Các hạng mục xây dựng công trình được tổ chức và quản lý theo các chỉ tiêu mật độ xây dựng, tầng cao tối đa, hệ số sử dụng đất tối đa theo đồ án quy hoạch.

9.2. Về hệ thống cây xanh:

- Hệ thống cây xanh có vai trò quan trọng đặc biệt trong dự án, vừa có tác dụng tạo cảnh quan, đồng thời còn có tác dụng cải thiện môi trường sinh thái khu vực cũng như cải tạo môi trường vi khí hậu.
- Cây xanh được trồng tập trung tại các khu vực thảm cỏ và bổ sung diện tích cây xanh cho khu quy hoạch bằng cây xanh phân tán tại khu vực xung quanh công trình và trồng dọc trục đường tiếp giáp ranh đất bên ngoài.
- Đảm bảo cây trồng không bị xung đột, không che khuất các yếu tố cảnh quan khác như đèn đường, biển báo, giao thông. Lựa chọn loại cây xanh trồng ở lề đường không có tán rộng, tầm thấp.
- Trồng xen cây bụi, cỏ dưới bóng cây để tạo tiểu cảnh đẹp và sinh động.
- Loại cây xanh khi sinh trưởng phải ít tác động đến bề mặt đường. Sử dụng các loại cây rễ cọc, rễ ăn sâu để bộ rễ phát triển ít ảnh hưởng đến kết cấu đường, công trình và sân bãi. Sử dụng các loại cây ít rụng lá không tốn nhiều công sức chăm sóc, bảo dưỡng.

9.3. Về bố trí công trình, hạng mục công trình trong khu đất:

- Nhà chung cư: quy mô 40 tầng trên mặt đất và 02 tầng hầm, chiều cao tối đa 144 m (tính từ cao độ mặt đất đặt công trình đến điểm cao nhất của công trình); cốt sàn tầng 1: $\leq 0,6\text{m}$ so với cao độ mặt đất; cốt trần tầng 1: $\leq 4,0\text{m}$ so với cốt sàn tầng 1.
- Nhà ở liền kề: quy mô 06 tầng trên mặt đất, chiều cao tối đa 22,5 m (tính từ cao độ mặt đất đặt công trình đến điểm cao nhất của công trình); cốt sàn tầng 1: $\leq 0,6\text{m}$ so với cao độ mặt đất; cốt trần tầng 1: $\leq 4,0\text{m}$ so với cốt sàn tầng 1.
- Trụ sở UBND phường + Trụ sở BCH Quân sự phường: quy mô 05 tầng trên mặt đất, chiều cao tối đa 19,0 m (tính từ cao độ mặt đất đặt công trình đến điểm cao nhất của công trình); cốt sàn tầng 1: $\leq 0,6\text{m}$ so với cao độ mặt đất; cốt trần tầng 1: $\leq 4,0\text{m}$ so với cốt sàn tầng 1.

Ngoài ra nhằm để quản lý về vấn đề mạng lưới các trục giao thông nội bộ (cũng như đảm bảo vấn đề phòng cháy chữa cháy), khoảng cách giữa các công trình phải đảm bảo tuân thủ theo quy định tại các quy chuẩn xây dựng hiện hành, các chi tiết kiến trúc không gây cản trở cho lưu thông và hoạt động PCCC. Đồng thời chiều cao xác định phải đảm bảo theo đúng các số liệu đã tính toán cho các hạng mục công trình.

9.4. Xác định các khu vực có công trình xây dựng ngầm:

Dự kiến xây dựng 02 tầng hầm bên dưới lô I.6.A để bố trí hệ thống kỹ thuật và đỗ xe cho công trình nhà chung cư.

Ký hiệu	Diện tích xây dựng tầng hầm (m²)	Số tầng hầm (tầng)	Tổng diện tích sàn tầng hầm (m²)	Ghi chú
I.6.A	1.774,81	2	3.549,62	Chức năng: kỹ thuật + đỗ xe công trình
Tổng cộng	1.774,81		3.549,62	

10. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

10.1. Quy hoạch giao thông đô thị:

- Giao thông đối ngoại:

+ Tuyến giao thông đối ngoại chính là đường D8 (lộ giới 15m) với chiều dài 61,14m nằm trong dự án. Dựa trên các yêu cầu về thiết kế và tổ chức giao thông, công trình có 03 vị trí thỏa thuận kết nối giao thông.

+ Tuyến đường D8 lộ giới theo quy hoạch phân khu là 15m (3m + 9m + 3m), đường 2 chiều, vỉa hè 3m mỗi bên.

+ Kết cấu áo đường và vỉa hè khu vực đầu nối với đường Nguyễn Tất Thành và đường D8 vào dự án và kết cấu làn đường đi ra dành cho các xe bị từ chối vào công trình ở phía trước cổng kiểm soát được thiết kế theo tiêu chuẩn TCVN 13952 – 2022

- Giao thông đối nội:

+ Đường bố trí trong dự án là sân đường nội bộ, được bố trí chạy vòng quanh các khối công trình để đảm bảo giao thông thông suốt và các yêu cầu phòng cháy chữa cháy. Các tuyến đường nội bộ này là đường cho các phương tiện tiếp cận công trình và bãi đỗ xe cũng như các phương tiện vận chuyên hàng hóa và xe chữa cháy. Bề rộng mặt đường tối thiểu 3,5m đồng thời đảm bảo khoảng cách ly tòa nhà với khu vực dân cư xung quanh và hoạt động của xe chữa cháy.

+ Cấp thiết kế: Đường phố nội bộ, cấp kỹ thuật: 20 (tương đương với 20km/h).

10.2. Quy hoạch cao độ nền:

- Căn cứ vào địa hình tự nhiên, định hướng quy hoạch thiết kế cảnh quan, giao thông, công trình trung tâm dữ liệu.

- Căn cứ quy hoạch cao độ nền theo Quyết định số 1703/QĐ-UBND-TH ngày 29/12/2009 của UBND Quận 4 về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 khu dân cư Phường 18, Quận 4 (phần hạ tầng kỹ thuật). Cao độ nền xây dựng công trình Hxd $\geq +2,0\text{m}$.

- Khu đất hiện hữu cải tạo nên không tiến hành san lấp, chỉ nâng cao độ nền công trình đến cao độ theo Quy hoạch 1/2000.

- Cao độ thiết kế thấp nhất là: +2,0m, độ dốc sẽ thấp dần từ công trình ra phía đường D8, đường D4 (hẻm 448 Nguyễn Tất Thành) và đường Nguyễn Tất Thành.

10.3. Quy hoạch thoát nước mặt:

- Hệ thống công và mương dọc có độ dốc thiết kế tối thiểu đảm bảo lớn hơn 1/D với công và 0,3% với mương. Dẫn nước từ hố thu đầu tiên về hố thu tập trung, dẫn ra hố ga đầu nối;

- Cấu tạo mương: bằng vật liệu bê tông cốt thép với nắp đậy có lỗ thoát nước, bề rộng mương 0,4m (lọt lòng).

- Hệ thống công và móng: Sử dụng công BTCT D400 hiện có trên thị trường đặt trên gối công. Công thoát nước chia thành 02 loại:

+ Loại bố trí dưới đường, tải trọng thiết kế H30-XB80;

+ Loại bố trí dưới vỉa hè, tải trọng thiết kế H10.

- Hố ga – Giếng thu:

+ Hố ga có kết cấu bằng BTCT, bố trí với khoảng cách phù hợp đảm bảo thoát nước;

+ Cấu tạo miệng thu nước, nắp đan: sử dụng 02 loại nắp đan. Đối với các hố thu nằm trên vỉa hè có nắp đan bằng BTCT. Đối với các hố ga nằm dưới đường sử dụng nắp gang có lỗ thu nước.

10.4. Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn cấp nước: Đầu nối 2 điểm cấp nước cho khu vực dự án: điểm 1 vào tuyến ống cấp nước hiện hữu D300 trên đường Nguyễn Tất Thành và điểm 2 vào tuyến ống cấp nước hiện hữu D150 trên đường D4.

- Tổng nhu cầu dùng nước ngày lớn nhất toàn khu khoảng: 276 m³/ngày đêm.

- Bố trí 1 trạm bơm và bể chứa để phục vụ cấp nước cho khối công trình chung cư trong khu vực quy hoạch.

- Thiết kế 1 tuyến ống cấp nước cho khu nhà ở liền kề và công trình công cộng.

- Ống cấp nước có đường kính từ D100mm đến D150mm.

- Các đường ống ít đi qua mặt cắt ngang đường, ngã giao nhau, ít gấp khúc.
- Mạng lưới cấp nước phải kết hợp chặt chẽ với hệ thống thoát nước, cấp điện và cống ngầm khác, để bố trí đường ống hợp lý và an toàn.
- Bố trí trụ cứu hoả D100 khoảng cách giữa các trụ không quá 150m và kết hợp với các trụ cứu hoả ngoài ranh dự án.

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

❖ Thoát nước thải:

- Chỉ tiêu thoát nước thải lấy bằng 100% chỉ tiêu cấp nước của đối tượng tương ứng
- Tổng lưu lượng nước thải ngày lớn nhất toàn khu khoảng: Q_{max} (làm tròn) = 233 m³/ngày đêm.
- Xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng biệt với nước mưa.
- Đối với khu vực nhà ở liền kề và công trình công cộng: nước thải phải được thu gom và xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại xây dựng 3 ngăn theo đúng quy cách trước khi xả ra hệ thống thoát nước thải trong ranh khu vực dự án. Từ đó, nước thải được thu gom và đầu nối ra hệ thống thoát nước chung của thành phố theo quy hoạch phân khu 1/2000 được duyệt.
- Đối với khu chung cư: nước thải được xử lý cục bộ đạt chuẩn QCVN 14:2008/BTNMT trước khi thoát ra hệ thống thoát nước chung của Thành phố theo quy hoạch phân khu 1/2000 được duyệt.
- Sử dụng cống thoát nước thải có đường kính từ 200mm để thu gom nước thải từ các khối công trình trong khu vực quy hoạch.
- Cống thoát nước được bố trí dọc theo các tuyến đường giao thông, nằm trên vỉa hè, lớp đất phủ lưng cống tối thiểu 0,7 m tính từ mặt đất đến đỉnh cống.

❖ Quản lý chất thải rắn:

- Tổng khối lượng chất thải rắn sinh hoạt: khoảng 1.248 kg /ngày đêm
- Chất thải rắn sẽ được thu gom trong từng công trình và được thu gom theo định kỳ hằng ngày. Tuy nhiên, CTR cần phải được phân loại tại nguồn, đặc biệt phải tách CTR hữu cơ nguy hại để thuận tiện trong quá trình xử lý chất thải.
- Sẽ có một đội công nhân thực hiện việc thu gom CTR hằng ngày.
- CTR được thu gom bằng các loại xe chuyên dụng, sau đó được vận chuyển về nhà máy xử lý rác Đa Phước – Bình Chánh theo quy hoạch phân khu 1/2000 được duyệt

10.6. Quy hoạch cung cấp năng lượng và chiếu sáng:

- Nguồn cấp điện cho dự án: Nguồn điện đầu nối với tuyến trung thế 22kV trên đường Nguyễn Tất Thành từ trạm 110/22/15kV Việt Thành 2
- Tổng công suất sử dụng điện dự kiến khoảng 2,466 MVA
- Lưới điện trung thế phân phối điện cho trạm biến áp là lưới điện có cấp điện áp tiêu chuẩn 22kV.

- Toàn bộ tuyến cáp ngầm trung thế sử dụng cáp đồng ngầm bảo vệ cách điện bằng PVC có đai thép bảo vệ, được ký hiệu là cáp Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC. Toàn bộ mạng cáp trung thế được luồn trong ống nhựa HDPE D195/150. Cáp được đặt ở độ sâu 0,7m so với cốt quy hoạch.

- Chiếu sáng đường nội bộ dùng đèn LED có hiệu suất phát quang cao, tiết kiệm năng lượng. Nguồn điện chiếu sáng cho đèn được lấy từ trạm biến áp trong khu vực. Toàn bộ tuyến chiếu sáng dùng cáp ngầm nhằm đảm bảo cảnh quan cho khu vực.

- Cột chiếu sáng là cột thép, mạ kẽm nhúng nóng. Đèn chiếu sáng dùng các loại đèn có mẫu mã - hình dáng đẹp. Khoảng cách trung bình giữa các trụ là 25-30 mét.

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

- Nguồn cấp sẽ được đấu nối vào mạng lưới của các nhà cung cấp dịch vụ viễn thông trên tuyến đường Nguyễn Tất Thành.

- Tổng nhu cầu viễn thông của khu quy hoạch vào khoảng 1.061 thuê bao.

- Từ tổng đài các nhà cung cấp dịch vụ viễn thông được dẫn các tuyến cáp quang đến khu vực, từ đây cáp mạng nội bộ sẽ được đấu nối với mạng cáp khu vực, tùy theo nhu cầu sử dụng mà các nhà cung cấp dịch vụ sẽ dùng các loại cáp khác nhau.

- Dự kiến bố trí 01 tủ viễn thông chính tại 01 phòng viễn thông trong khối nhà chính.

- Quy hoạch một hệ thống công bề thông tin chờ, kết nối với hệ thống công bề thông tin của khu vực, nhằm mục đích phục vụ cho các tuyến cáp viễn thông khi triển khai mạng cáp, tránh đầu tư và thi công không đồng bộ.

11. Các điểm lưu ý khác:

Công trình nhà chung cư thuộc ký hiệu I.6.A để đạt được các chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc dự án theo bảng chỉ tiêu sử dụng đất khu vực quy hoạch tại Khoản 7.1 Điều 1 của Quyết định này thì chủ đầu tư dự án (sau khi được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận) phải có kế hoạch thực hiện đồng bộ cả 02 giai đoạn tại thời điểm triển khai dự án theo quy định tại Điều 3 Quyết định số 4324/QĐ-UBND ngày 3/10/2018 Quyết định về duyệt Điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Phường 18, Quận 4 (tại địa điểm số 448 đường Nguyễn Tất Thành, phường 18, quận 4); đảm bảo đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và công tác bồi thường giải phóng mặt bằng để mở rộng lộ giới các tuyến đường theo quy hoạch, nhằm chỉnh trang đô thị và định hướng phát triển đồng bộ.

Điều 2. Trách nhiệm của các đơn vị:

1. Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng khu vực Quận 4:

- Chủ trì, phối hợp với Phòng Quản lý đô thị Quận 4 và các cơ quan, đơn vị có liên quan tổ chức công bố công khai đồ án quy hoạch được phê duyệt theo quy định.

- Gửi hồ sơ đồ án quy hoạch được duyệt cho các cơ quan quản lý nhà nước có liên quan làm cơ sở để quản lý và tổ chức thực hiện theo đồ án quy hoạch được phê duyệt.

- Trong quá trình triển khai thực hiện dự án nếu có phát sinh những vấn đề chưa phù hợp với đồ án quy hoạch được phê duyệt, yêu cầu Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng khu vực Quận 4 liên hệ Phòng Quản lý đô thị Quận 4 để được hướng dẫn lập đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết rút gọn khu đất tại số 448 Nguyễn Tất Thành, Phường 18, Quận 4 trình Ủy ban nhân dân Quận 4 xem xét, phê duyệt lại theo quy định.

2. Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Khu vực Quận 4 và Công ty TNHH Tư Vấn Đầu Tư Xây Dựng Rovis chịu trách nhiệm về tính chính xác của các số liệu trong hồ sơ, bản vẽ Đồ án quy hoạch chi tiết rút gọn khu đất tại số 448 Nguyễn Tất Thành, Phường 18, Quận 4; tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng và các quy định hiện hành khi lập đồ án quy hoạch.

3. Phòng Quản lý đô thị Quận 4 phối hợp với Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Khu vực Quận 4, Ủy ban nhân dân Phường 18 và các cơ quan, đơn vị liên quan thực hiện quản lý đất đai, quy hoạch, xây dựng, môi trường, hạ tầng kỹ thuật và các vấn đề liên quan khác theo đúng Đồ án quy hoạch chi tiết rút gọn khu đất tại số 448 Nguyễn Tất Thành, Phường 18, Quận 4 được phê duyệt.

Điều 3. Quyết định có hiệu lực kể từ ngày ký.

Điều 4. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân Quận 4, Trưởng Phòng Tài chính – Kế hoạch Quận 4, Trưởng Phòng Quản lý đô thị Quận 4, Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận 4, Giám đốc Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng khu vực Quận 4, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Phường 18, Công ty TNHH Tư Vấn Đầu Tư Xây Dựng Rovis và các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. *am*

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- UBND Thành phố (báo cáo);
- Sở QH-KT, Sở Xây dựng; Sở TN&MT;
- UBND Quận 4: đ/c CT, PCT đô thị;
- VPUBND: CPVP;
- Lưu: VT, BV – CT (*b*)



**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Võ Thanh Dũng