

CÔNG TY TNHH TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG ROVIS



THUYẾT MINH TỔNG HỢP

ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT RÚT GỌN

KHU ĐẤT TẠI SỐ 448 NGUYỄN TẮT THÀNH, PHƯỜNG 18, QUẬN 4

ĐỊA ĐIỂM: 448, NGUYỄN TẮT THÀNH, PHƯỜNG 18, QUẬN 4, TP. HỒ CHÍ MINH



THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

NĂM 2025

**THUYẾT MINH TỔNG HỢP
ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT RÚT GỌN
KHU ĐẤT TẠI SỐ 448 NGUYỄN TẤT THÀNH, PHƯỜNG 18, QUẬN 4
ĐỊA ĐIỂM: 448, NGUYỄN TẤT THÀNH, PHƯỜNG 18, QUẬN 4, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Tp. Hồ Chí Minh, ngày tháng năm 2025

**CƠ QUAN PHÊ DUYỆT
ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN 4**



Võ Thanh Dũng

Tp. Hồ Chí Minh, ngày tháng năm 2025

**CƠ QUAN TRÌNH DUYỆT
PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ QUẬN 4**

Tp. Hồ Chí Minh, ngày tháng năm 2025

**CƠ QUAN THẨM ĐỊNH
PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ QUẬN 4**



Ngô Thục Nguyễn

Tp. Hồ Chí Minh, ngày tháng năm 2025

**CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH
BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG
KHU VỰC QUẬN 4**



Lê Trung Kiên

Tp. Hồ Chí Minh, ngày tháng năm 2025

**ĐƠN VỊ TƯ VẤN
CÔNG TY TNHH TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG
DỰNG ROVIS
GIÁM ĐỐC**



NGUYỄN THỊ THANH THÚY

MỤC LỤC

PHẦN 1: MỞ ĐẦU	4
I. LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT CỦA VIỆC LẬP QUY HOẠCH	4
II. CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ LẬP QUY HOẠCH	4
PHẦN 2: CÁC NỘI DUNG CHÍNH CỦA ĐỒ ÁN	6
I. XÁC ĐỊNH PHẠM VI, QUY MÔ DIỆN TÍCH LẬP QUY HOẠCH. PHÂN TÍCH VỊ TRÍ, ĐÁNH GIÁ ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN; QUY MÔ LAO ĐỘNG, HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT, CÔNG TRÌNH KIẾN TRÚC, CẢNH QUAN, HẠ TẦNG KỸ THUẬT VÀ MÔI TRƯỜNG TẠI KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH	6
1. Vị trí, quy mô khu vực lập quy hoạch.....	6
2. Chức năng khu vực lập quy hoạch.....	6
3. Các điều kiện tự nhiên.....	6
4. Hiện trạng sử dụng đất, công trình kiến trúc, cảnh quan:.....	8
5. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật và môi trường.....	8
III. MỤC TIÊU LẬP QUY HOẠCH. CÁC YÊU CẦU, ĐỊNH HƯỚNG CHÍNH TẠI QUY HOẠCH CHUNG VÀ PHƯƠNG ÁN, GIẢI PHÁP CHỦ YẾU TẠI QUY HOẠCH PHÂN KHU XÂY DỰNG ĐÃ ĐƯỢC PHÊ DUYỆT KÈM THEO QUY ĐỊNH QUẢN LÝ ĐÃ ĐƯỢC BAN HÀNH LIÊN QUAN ĐẾN VỚI KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH.	10
1. Mục tiêu lập quy hoạch.....	10
2. Định hướng của khu vực lập quy hoạch trong quy hoạch phân khu đã được phê duyệt.....	10
IV. LỰA CHỌN CHỈ TIÊU ĐẤT ĐAI, HẠ TẦNG XÃ HỘI VÀ HẠ TẦNG KỸ THUẬT ÁP DỤNG CHO TOÀN KHU VỰC QUY HOẠCH; QUY MÔ DÂN SỐ, CÁC NHU CẦU VỀ CƠ SỞ HẠ TẦNG KỸ THUẬT, HẠ TẦNG XÃ HỘI ĐỐI VỚI KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH	12
1. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chung của đồ án.....	12
2. Quy mô dân số dự kiến.....	13
V. XÁC ĐỊNH CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT, QUY MÔ DIỆN TÍCH, DÂN SỐ, CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT ĐỐI VỚI TỪNG LÔ ĐẤT TRONG KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH; CHỈ GIỚI XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH ĐỐI VỚI TỪNG LÔ ĐẤT VÀ TRÊN CÁC TRỤC ĐƯỜNG TỪ CẤP NỘI BỘ	13
1. Bảng cơ cấu quỹ đất xây dựng.....	13
2. Các hạng mục công trình:.....	13
VI. XÁC ĐỊNH YÊU CẦU TỔ CHỨC KHÔNG GIAN, KIẾN TRÚC CẢNH QUAN CHO TOÀN KHU VỰC QUY HOẠCH VÀ YÊU CẦU VỀ BỐ TRÍ CÔNG TRÌNH, HẠNG MỤC CÔNG TRÌNH TRONG KHU ĐẤT; TỔ CHỨC SÂN VƯỜN, CÂY XANH TRONG KHU VỰC QUY HOẠCH:	16
1. Về mặt tổng thể.....	16
2. Về hệ thống cây xanh.....	16
3. Về bố trí công trình, hạng mục công trình trong khu đất.....	16
VII. XÁC ĐỊNH CÁC KHU VỰC XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH NGẦM:	17
VIII. QUY HOẠCH HỆ THỐNG CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT	18
1. Cơ sở thiết kế.....	18
2. Quy hoạch giao thông.....	19
3. Quy hoạch cao độ nền.....	20
4. Quy hoạch thoát nước mặt.....	20
5. Quy hoạch cấp nước.....	21
6. Quy hoạch thoát nước thải, quản lý chất thải rắn.....	<i>Error! Bookmark not defined.</i>
7. Quy hoạch cấp năng lượng và chiếu sáng.....	24
8. Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động.....	25
IX. KẾT LUẬN	26

PHẦN 1: MỞ ĐẦU

I. Lý do và sự cần thiết của việc lập quy hoạch

Khu đất tại số 448 Nguyễn Tất Thành là khu đất thanh toán căn cứ hợp đồng BT: Xây dựng, cải tạo doanh trại Sư đoàn bộ/f367 Quân chủng Phòng không – Không quân số 09/HĐBT giữa Quân chủng Phòng không – Không quân và Công ty Cổ phần ACC – Thăng Long;

Thực hiện chỉ đạo của UBND Thành phố tại Thông báo số 730/TB-VP ngày 01/8/2024 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 và Thông báo số 1056/TB-VP ngày 04/11/2024 của Văn phòng UBND Thành phố 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 98/2023/QH15 của Quốc hội và hồ sơ khu đất số 448 Nguyễn Tất Thành, Quận 4, việc lập quy hoạch chi tiết rút gọn Khu đất tại số 448 Nguyễn Tất Thành nhằm xác định vị trí, quy mô công trình, hạng mục công trình trong khu đất bao gồm cả công trình ngầm (nếu có); Xác định các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch,... 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.

II. Các căn cứ pháp lý lập quy hoạch

- Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;
- 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;
- Luật quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017;
- 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;
- Luật Kiến trúc số 40/2019/QH14 ngày 13/6/2019;
- Nghị quyết số 98/2023/QH15 của Quốc hội về thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển Thành phố Hồ Chí Minh;
- 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;
- 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 6/5/2015 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;
- Nghị định số 35/NĐ-CP ngày 20/06/2023 Sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;
- Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ Xây dựng về ban hành QCVN:01/2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về “Quy hoạch xây dựng”;
- 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;

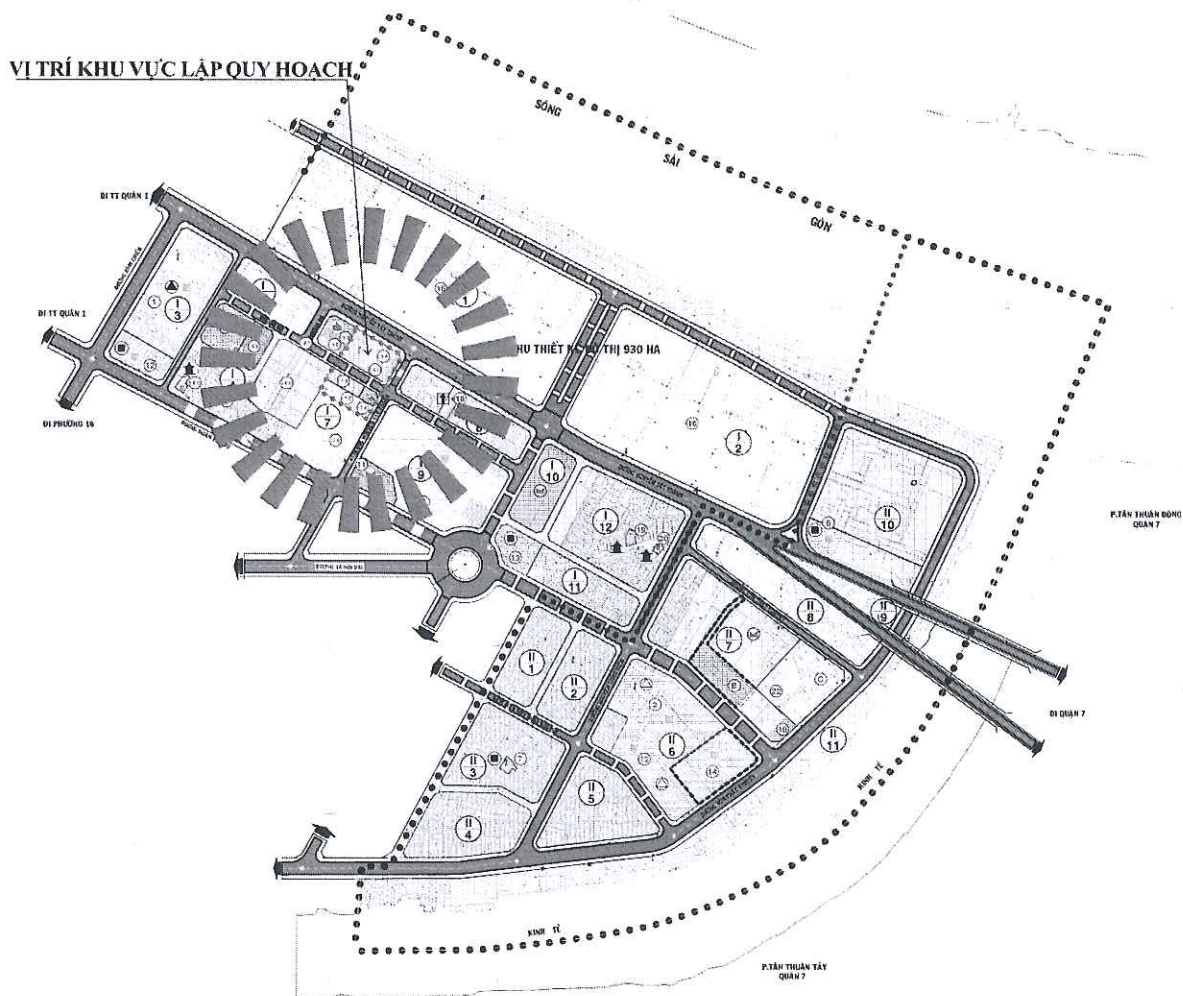
- Thông tư 15/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023 của Bộ Xây dựng về Ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật;
- Quyết định số 691/QĐ-UBND-TH ngày 13/10/2008 của UBND quận 4 về phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư liên phường 18, quận 4 (phần quy hoạch – kiến trúc – giao thông);
- Quyết định số 1703/QĐ-UBND-TH ngày 29/12/2009 của UBND 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 hạ tầng kỹ thuật);
- 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 đề 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;
- Hợp đồng Xây dựng, cải tạo doanh trại Sư đoàn bộ/f367 Quân chủng Phòng không – Không quân số 09/HĐBT;
- Công văn số 1290/BQP-KHĐT ngày 29/4/2022 của Bộ Quốc phòng về việc giải quyết vướng mắc liên quan đến việc xử lý cơ sở nhà, đất tại số 448 Nguyễn Tất Thành, phường 18, quận 4, thành phố Hồ Chí Minh;
- Văn bản số 216/PKKQ-TM ngày 15/01/2024 của Quân chủng Phòng không – Không quân về việc hoàn thiện thủ tục đo vẽ lập bản đồ hiện trạng khu đất tại số 448 Nguyễn Tất Thành, phường 18, quận 4, thành phố Hồ Chí Minh;
- Thông báo số 730/TB-VP ngày 01/8/2024 của Văn phòng UBND 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;
- Thông báo số 1056/TB-VP ngày 04/11/2024 của Văn phòng UBND Thành phố 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 98/2023/QH15 của Quốc hội và hồ sơ khu đất số 448 Nguyễn Tất Thành, Quận 4;
- Văn bản số 5658/SQHKT-QHKV1 ngày 02/12/2024 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc về Khu đất tại số 448 đường Nguyễn Tất Thành, phường 18, quận 4;

PHẦN 2: CÁC NỘI DUNG CHÍNH CỦA ĐỒ ÁN

I. Xác định phạm vi, quy mô diện tích lập quy hoạch. Phân tích vị trí, đánh giá điều kiện tự nhiên; quy mô lao động, hiện trạng sử dụng đất, công trình kiến trúc, cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật và môi trường tại khu vực lập quy hoạch

1. Vị trí, quy mô khu vực lập quy hoạch

- Vị trí: 448 đường Nguyễn Tất Thành, phường 18, quận 4, thành phố Hồ Chí Minh;
- Quy mô diện tích: 3.635,30 m².



Vị trí khu vực lập quy hoạch trích từ “Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư liên phường 18, quận 4 (Đã được phê duyệt tại Quyết định số 691/QĐ-UBND ngày 13/10/2008, Quyết định số 1091/QĐ-UBND ngày 21/03/2019 của UBND Thành phố)

2. Chức năng khu vực lập quy hoạch

Khu vực lập quy hoạch có chức năng là khu nhà ở.

3. Các điều kiện tự nhiên

3.1. Về khí hậu:

a. Nhiệt độ:

- Nhiệt độ bình quân cả năm 27,4°C.

- Nhiệt độ bình quân hàng tháng trong năm chênh nhau không đáng kể (tháng nóng nhất 29,3°C, tháng lạnh nhất 25,9°C).

- Biên độ nhiệt độ giữa ban ngày và ban đêm chênh nhau khá lớn (từ 8°C đến 10°C). Ban ngày nhiệt độ có thể lên đến 33 – 35°C thì vào ban đêm nhiệt độ chỉ còn 22 – 24°C.

- Nhiệt độ cao nhất tuyệt đối là 40°C (năm 1912).

- Nhiệt độ thấp nhất tuyệt đối 13,8°C (năm 1937).

Tham chiếu đến nhiệt độ bình quân của các trạm lân cận, nhiệt độ tại các vị trí trong vùng hạ lưu sông Đồng Nai chênh lệch không nhiều. Chế độ nhiệt của Thành phố quanh năm cao, ổn định, khá thuận lợi cho sản xuất nông nghiệp do nằm ở vùng vĩ độ thấp của nội chí tuyến Bắc, điều kiện bức xạ mặt trời quanh năm dồi dào, ít chịu ảnh hưởng của khối không khí lạnh cực đới phía Bắc mà chủ yếu bị chi phối của các khối không khí nóng ẩm phía Đông và Nam.

Diễn biến nhiệt độ trong khu vực luôn thay đổi, trong một ngày đêm nhiệt độ cứ ngày nóng đêm mát tuân theo một chu kỳ nhất định; phạm vi dao động của nhiệt độ ngày đêm cũng tăng giảm theo mùa, tăng dần vào mùa khô khi lượng mây giảm và giảm dần vào mùa mưa khi lượng mây tăng; nhiệt độ cao nhất trong ngày thường xuất hiện vào lúc 13,14 giờ và xuống thấp nhất vào lúc 4,5 giờ sáng (trước khi mặt trời mọc); nhiệt độ cao nhất và thấp nhất ngày cũng biến đổi theo xu thế giảm dần từ biển vào trong đất liền.

b. Độ ẩm

Độ ẩm trung bình năm xấp xỉ 80%, độ ẩm mùa khô cao hơn độ ẩm trong mùa mưa, bình quân cao nhất thường rơi vào tháng IX, X, bình quân nhỏ nhất thường rơi vào tháng I, II. Độ chênh lệch bình quân giữa độ ẩm các tháng mùa mưa và mùa khô không nhiều (khoảng 10%), nhưng chênh lệch giữa tối cao và tối thấp trong mỗi tháng lại rất lớn (khoảng 40%-50%). Về không gian độ ẩm không khí sẽ giảm dần từ biển vào trong đất liền.

c. Bốc hơi

Với nền nhiệt độ cao, nắng nhiều, lại có gió thường xuyên, nên bốc hơi vào loại lớn 1251 mm trên ống Piche và bằng 1700 mm trên chậu A. Các tháng mùa khô có lượng bốc hơi bình quân 130 mm đến 160 mm/tháng, các tháng mùa mưa chỉ 70 mm đến 90 mm.

d. Nắng

Số giờ nắng trung bình năm biến đổi từ 2700 – 2800 giờ, trung bình tháng đạt từ 190 – 220 giờ. Trong mùa khô, số giờ nắng kéo dài hơn mùa mưa, trung bình dài hơn khoảng 40 – 60 giờ, kéo dài nhất là những tháng III, IV (322 giờ) và ngắn nhất vào những tháng IX, X (105 giờ). Về không gian, số giờ nắng giảm dần từ biển vào đất liền.

e. gió

Cũng như các khu vực khác của vùng Đông Nam Bộ, TPHCM chịu ảnh hưởng của hai luồng gió chính là gió mùa Đông-Bắc và gió mùa Tây-Nam.

Hướng gió Đông – Bắc, từ tháng XI/XII-IV/V, là hướng gió chủ yếu thổi vào mùa khô, khô nóng. Do địa hình chi phối, hướng gió Đông Bắc có thể bị chệch hướng chính để hình thành các hướng phụ như Đông, Bắc, Đông – Đông Bắc ...

Hướng gió Tây Nam, từ tháng V-VI, là hướng gió thịnh hành trong mùa mưa, thổi từ vịnh Bengan, mang theo hơi ẩm và là nguyên nhân gây mưa. Hướng gió Tây-Nam khi đến khu vực này đôi khi bị lệch sang hướng Tây hoặc Tây-Nam.

Ngoài ra, trên khu vực TPHCM còn xuất hiện các hướng gió phụ khác không liên tục như gió Nam, gió Đông ..., chủ yếu từ biển thổi vào.

Tốc độ gió trung bình năm biến đổi trong khoảng từ 1,5 – 3,0 m/s, có xu hướng tăng dần khi ra biển và giảm dần khi vào sâu trong đất liền. Nhìn chung, gió mạnh thường xuất hiện vào các tháng mùa khô và yếu hơn ở các tháng mùa mưa. Tốc độ gió lớn nhất có thể từ 20-25m/s, xuất hiện trong trường hợp có bão và xoáy lốc.

f. Mưa

Khu vực TPHCM có lượng mưa hàng năm biến đổi trong khoảng 1200 – 1900mm. Khu vực nội thành và phía Bắc, Đông Bắc (Thủ Đức) có lượng mưa lớn hơn cả từ 1700 – 1900 mm (riêng Tân Sơn Nhất 1930 mm). Khu vực ven biển Cần Giờ có lượng mưa nhỏ hơn (1200 mm). Các khu vực khác thịnh hành từ 1500 – 1700 mm.

Mưa phân phối không đều theo thời gian. Mưa tập trung vào các tháng mùa mưa tức là từ tháng V đến tháng X lượng mưa chiếm tới 90%, còn các tháng mùa khô lượng mưa chỉ chiếm khoảng 10%, đặc biệt các tháng I, II, III hầu như không có mưa.

Do sự chi phối của hướng gió mùa Tây Nam, lượng mưa hàng năm cũng biến động đáng kể. Trong những tháng giữa mùa mưa, lượng mưa nhiều và khá đều, tháng VIII và IX là hai tháng cho mưa ổn định hơn cả; những tháng đầu hay cuối mùa mưa, có sự biến động lớn; những tháng mùa khô mưa không đáng kể.

3.2. Thủy văn:

Sông Sài Gòn chịu ảnh hưởng của chế độ thủy văn bán nhật triều không đều, trong một ngày đêm mực nước có 2 lần biến đổi lên xuống. Theo số hiệu quan trắc tại trạm Phú An:

- Mực nước cao nhất: 1,58m;
- Mực nước thấp nhất: -2,4m.

3.3. Về địa hình:

Khu vực lập quy hoạch là đất trũng, địa bình bằng phẳng, cao độ địa hình từ 2,0m đến 2,43m.

4. Hiện trạng sử dụng đất, công trình kiến trúc, cảnh quan:

Trong khu vực lập quy hoạch là đất trũng, không có các công trình kiến trúc, các hệ thống hạ tầng kỹ thuật và không có dân cư sinh sống.

5. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật và môi trường

5.1 Giao thông:

*** Giao thông đối ngoại:**

Tiếp giáp dự án là đường Nguyễn Tất Thành. Lộ giới hiện hữu 30m đường 2 chiều có bố trí dải phân cách giữa, kết cấu đường thảm nhựa.

*** Giao thông đối nội:**

Trong khu vực lập quy hoạch là đất trũng, không có đường giao thông hiện hữu.

5.2. San nền và thoát nước mưa:

Trong khu vực lập quy hoạch, chưa có hệ thống cống thoát nước.

Cao độ trung bình từ +1,8m đến +2,4m.

5.3. Thoát nước thải:

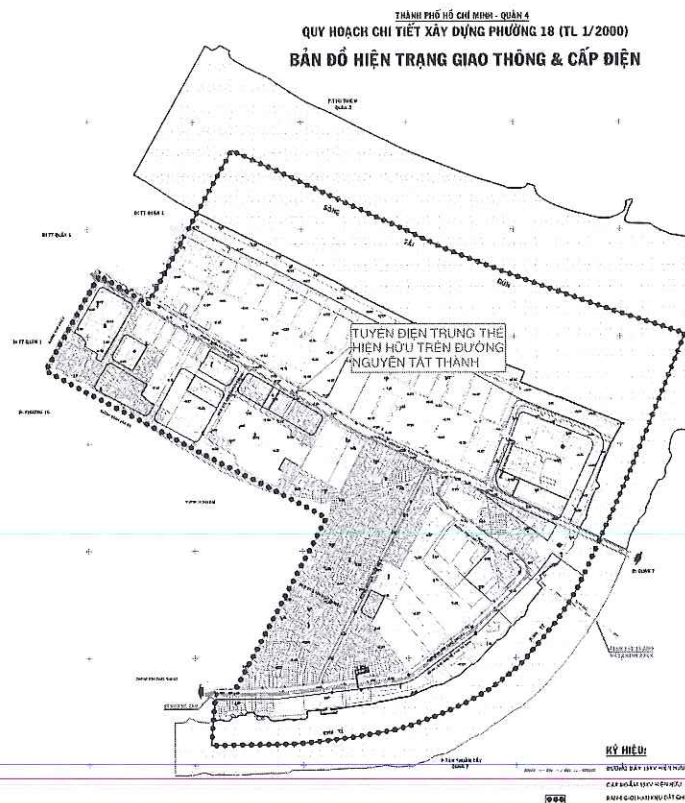
- Trong khu vực lập quy hoạch, chưa có hệ thống cống thoát nước.

5.4. Cấp nước:

- Trong khu vực dự án chưa có hệ thống ống cấp nước.
- Phía ngoài khu vực có tuyến ống cấp nước hiện hữu D300, D450 và D500 chạy dọc đường Nguyễn Tất Thành và tuyến ống hiện hữu D100 chạy dọc đường D4 để cấp nước cho khu vực dự án.

5.5. Cung cấp năng lượng và chiếu sáng:

- Trên tuyến đường Nguyễn Tất Thành có tuyến điện trung thế hiện hữu. Nguồn từ trạm 110/15-22KV Việt thành 2.
- Trong khu vực lập quy hoạch là đất trống, chưa có hệ thống cung cấp năng lượng và chiếu sáng.



5.6. Viễn thông thụ động:

Trên tuyến đường Nguyễn Tất Thành đã có Hạ tầng Viễn thông/Cấp quang của các nhà cung cấp dịch vụ viễn thông tại Việt Nam. Thuận tiện cho việc đấu nối cấp nguồn tín hiệu cho dự án.

Trong khu vực lập quy hoạch là đất trống, chưa có hệ thống viễn thông thụ động.

III. Mục tiêu lập quy hoạch. Các yêu cầu, định hướng chính tại quy hoạch chung và phương án, giải pháp chủ yếu tại quy hoạch phân khu xây dựng đã được phê duyệt kèm theo quy định quản lý đã được ban hành liên quan đến với khu vực lập quy hoạch.

1. Mục tiêu lập quy hoạch

Đồ án quy hoạch chi tiết rút gọn Khu đất tại số 448 Nguyễn Tất Thành, Phường 18, Quận 4 nhằm cụ thể hóa đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Liên phường 18, Quận 4. Cùng với đó là 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.

2. Định hướng của khu vực lập quy hoạch trong quy hoạch phân khu đã được phê duyệt

Theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư liên phường 18, quận 4 đã được phê duyệt tại Quyết định số 691/QĐ-UBND ngày 13/10/2008, Quyết định số 1703/QĐ-UBND-TH ngày 29/12/2009 của UBND Quận 4 và Quyết định số 1091/QĐ-UBND ngày 21/03/2019 của UBND Thành phố, định hướng như sau:

2.1. Quy hoạch sử dụng đất:

❖ Ô phố I.6.A:

- Chức năng: Đất nhóm nhà ở ngắn hạn;
- Diện tích ô phố: 0,2426 ha;
- Dân số: 916 người;
- Mật độ xây dựng tối đa: 50%;
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 15,59 lần;
- Tầng cao tối đa: 40 tầng.

❖ Ô phố I.7.A:

- Chức năng: Đất nhóm nhà ở ngắn hạn;
- Diện tích ô phố: 0,0760 ha;
- Dân số: 118 người;
- Mật độ xây dựng tối đa: 60%;
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 3,50 lần;
- Tầng cao tối đa: 6 tầng.

❖ Ô phố I.7.B:

- Chức năng: Đất trụ sở UBND Phường, BCH Quân sự Phường;
- Diện tích ô phố: 0,0340 ha;
- Mật độ xây dựng tối đa: 60%;
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 3,0 lần;
- Tầng cao tối đa: 5 tầng.

❖ Ô phố I.7.C:

- Chức năng: Đất công viên cây xanh;
- Diện tích ô phố: 0,1000 ha;

2.2. Về hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

2.2.1. Quy hoạch giao thông:

- Giao thông đối ngoại: Khu vực quy hoạch tiếp giáp tuyến đường Nguyễn Tất Thành, lộ giới 30m (6m + 18m + 6m), đường 2 chiều có bố trí dải phân cách giữa, vỉa hè 6m mỗi bên và tuyến đường D4, lộ giới 16m (4m + 8m + 4m).
- Giao thông đối nội: Tuyến đường D8 cắt ngang khu vực quy hoạch với lộ giới 15m (3m + 9m + 3m) và các tuyến đường nội bộ khu nhà chung cư.

2.2.2. Quy hoạch san nền và thoát nước mưa:

- Cao độ nền:
 - + Cao độ khống chế chung toàn khu vực $H_{xd} \geq 2,00m$ (hệ cao độ VN2000)
 - + Cao độ tìm đường $> 2,20m$.
 - + Đối với khu vực xây dựng: cao độ nền xây dựng $> 2,50m$.
 - + Áp dụng giải pháp san đắp cục bộ và hoàn thiện mặt phủ khi xây dựng công trình theo nguyên tắc bám sát cao độ nền hiện hữu của khu vực.
 - + Hướng đồ dốc: tận dụng hướng dốc địa hình tự nhiên của khu vực, đối với mỗi tiểu khu, hướng dốc từ giữa các tiểu khu ra xung quanh.
- Thoát nước mưa:
 - + Công thoát nước mưa quy hoạch đặt ngầm, bố trí dọc theo vỉa hè các trục đường giao thông trong khu vực; kích thước cống tính theo chu kỳ tràn cống $T=3$ năm (cống cấp 2) và $T=2$ năm (cống cấp 3, cấp 4).
 - + Nổi cống theo nguyên tắc ngang đỉnh, độ sâu chôn cống tối thiểu 0,70m; độ dốc cống tối thiểu $i=1/D$.

2.2.3. Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn cấp nước toàn khu: sử dụng nguồn nước máy Thành phố dựa vào tuyến ống cấp nước hiện trạng D100mm ÷ D400mm trên các trục đường chính quy hoạch từ hệ thống nhà máy nước Thủ Đức.
- Tiêu chuẩn cấp nước: theo QCVN 01:2021.
- Hệ thống cấp nước chữa cháy: dựa vào hệ thống cấp nước chính của khu quy hoạch mạng bố trí mới các trụ lấy nước chữa cháy tại ngã 3, ngã 4 đường kết hợp với các trụ hiện hữu đã xây dựng, khoảng cách giữa các trụ chữa cháy $\leq 150m$.

2.2.4. Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Thoát nước thải:
 - + Xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng, nước thải được thu gom và đưa về nhà máy xử lý nước thải của khu vực.
 - + Tiêu chuẩn nước thải: theo QCVN 01:2021.
- Vệ sinh môi trường:
 - + Chỉ tiêu chất thải rắn: theo QCVN 01:2021.

- + Phương án thu gom và xử lý chất thải rắn: chất thải rắn được thu gom và vận chuyển về Khu liên hợp xử lý chất thải rắn Thành phố.

2.2.5. Quy hoạch cấp điện:

- Chỉ tiêu cấp điện: theo QCVN 01:2021.
- Nguồn điện: tuyến đường dây 22kV của khu vực trên trục đường Nguyễn Tất Thành và đường D4.

2.2.6. Viễn thông thụ động:

- Nhu cầu điện thoại cố định: theo QCVN 01:2021.
- Mạng lưới thông tin liên lạc ngầm hóa đảm bảo mỹ quan khu vực.

IV. Lựa chọn chỉ tiêu đất đai, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật áp dụng cho toàn khu vực quy hoạch; quy mô dân số, các nhu cầu về cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đối với khu vực lập quy hoạch

1. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chung của đồ án

Bảng 1: Bảng các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chung của đồ án

STT	Loại chỉ tiêu	Ký hiệu	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
I	Nhà chung cư	I.6.A				
1	Diện tích lô đất		m ²	2.426	2.426	2.426 (**)
2	Dân số		Người	916	916	916
3	Mật độ xây dựng tối đa		%	50,00	50,00	44,44
4	Tầng cao xây dựng tối đa		Tầng	40	40	38
5	Chiều cao xây dựng tối đa		m	Không quy định	Không quy định	144
6	Hệ số sử dụng đất tối đa		Lần	15,59	15,59	15,32
II	Đất nhà ở liền kề	I.7.A				
1	Diện tích lô đất		m ²	760	760	760,00
2	Dân số		Người	118	118	44
3	Mật độ xây dựng tối đa		%	60,00	60,00	60
4	Tầng cao xây dựng tối đa		Tầng	6	6	6
5	Chiều cao xây dựng tối đa		m	Không quy định	Không quy định	22,5
6	Hệ số sử dụng đất tối đa		Lần	3,5	3,5	3,50
III	Đất cơ quan, trụ sở (Trụ sở UBND phường + Trụ sở BCH Quân sự phường)	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
2	Mật độ xây dựng tối đa	%	60,00	60,00	60,00
3	Tầng cao xây dựng tối đa	Tầng	5	5	5
4	Chiều cao xây dựng tối đa	m	Không quy định	Không quy định	21
4	Hệ số sử dụng đất tối đa	Lần	3,00	3,00	3,00

Ghi chú:

(*): Chủ đầu tư cần có kế hoạch thực hiện tuân theo Điều 3 trong 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 bao gồm cả 2 giai đoạn: giai đoạn 1 trên ranh đất hiện hữu công ty được giao quản lý sử dụng và giai đoạn 2 sau khi hoàn tất việc 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

2. Quy mô dân số dự kiến

Dự kiến khoảng 960 người.

V. Xác định chức năng sử dụng đất, quy mô diện tích, dân số, chỉ tiêu sử dụng đất đối với từng lô đất trong khu vực lập quy hoạch; chỉ giới xây dựng công trình đối với từng lô đất và trên các trục đường từ cấp nội bộ

1. Bảng cơ cấu quỹ đất xây dựng

Bảng 2: Bảng cơ cấu quỹ đất xây dựng

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	
Dân số dự kiến (người)		960,0		

2. Các hạng mục công trình:

Bảng 3: Bảng thống kê các hạng mục công trình xây dựng

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		Đất xây dựng công trình	1078,00	44,4								
		-Diện tích xây dựng tính mật độ xây dựng	1078,00									
1		Đất cây xanh sử dụng công cộng nhóm nhà ở	920,00	37,9								
1		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 Quận 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.

❖ **Lô I.6.A:**

- Chức năng: Đất nhà chung cư;
- Diện tích đất: 2.426,00 m²;
- Dân số: 916 người;
- Mật độ xây dựng tối đa: 44,44%;
- Tầng cao tối đa: 38 tầng.
- Diện tích xây dựng: 1.078,00 m².
- Tổng diện tích sàn xây dựng: 44.303,62 m². Trong đó:
 - + Diện tích sàn xây dựng có tính hệ số sử dụng đất: 37.821,00 m²;
 - + Diện tích sàn xây dựng không tính hệ số sử dụng đất: 6.482,62 m²;
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 15,59 lần;

- Khoảng lùi:
 - + So với đường Nguyễn Tất Thành: $\geq 6,0\text{m}$;
 - + So với đường D4, D8: $\geq 6,0\text{m}$;
- ❖ **Ô phố I.7.A:**
 - Chức năng: Đất nhà ở liền kề;
 - Diện tích đất: $760,00 \text{ m}^2$;
 - Dân số: 44 người;
 - Mật độ xây dựng tối đa: $60,00\%$;
 - Tầng cao tối đa: 6 tầng.
 - Diện tích xây dựng: $456,00 \text{ m}^2$.
 - Tổng diện tích sàn xây dựng: $2.660,00 \text{ m}^2$. Trong đó:
 - + Diện tích sàn xây dựng có tính hệ số sử dụng đất: $2.660,00 \text{ m}^2$;
 - Hệ số sử dụng đất tối đa: 3,50 lần;
 - Khoảng lùi: lùi so với đường D8 $\geq 4,0\text{m}$;

Bảng 4. Bảng thống kê các lô đất xây dựng nhà ở liền kề

Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất (m ²)	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 (%)	Hệ số sử dụng đất (lần)
I.7.A	Đất nhà ở liền kề	517,78	60,00		310,67	1.812,18	3,50
1		92,30	71,56	6	66,05	383,68	4,16
2		91,26	71,60	6	65,34	379,70	4,16
3		91,10	71,59	6	65,22	381,50	4,19
4		109,84	54,48	6	59,84	350,10	3,19
5		133,28	40,68	6	54,22	317,20	2,38

❖ **Lô I.7.B:**

- Chức năng: Đất cơ quan, trụ sở (Trụ sở UBND phường + Trụ sở BCH Quân sự phường);
- Diện tích đất: $340,00\text{m}^2$;
- Mật độ xây dựng tối đa: 60% ;
- Tầng cao tối đa: 5 tầng.
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 3,0 lần;
- Diện tích xây dựng: $204,00 \text{ m}^2$.
- Tổng diện tích sàn xây dựng: $1.020,00 \text{ m}^2$. Trong đó:
 - + Diện tích sàn xây dựng có tính hệ số sử dụng đất: $1.020,00 \text{ m}^2$;
- Khoảng lùi: lùi so với đường D4, D8 $\geq 3,0\text{m}$;

❖ **Lô I.7.C:**

- Chức năng: Đất cây xanh sử dụng công cộng;
- Diện tích đất: $1.001,52 \text{ m}^2$;

VI. Xác định yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan cho toàn khu vực quy hoạch và yêu cầu về bố trí công trình, hạng mục công trình trong khu đất; tổ chức sân vườn, cây xanh trong khu vực quy hoạch:

1. Về mặt tổng thể

1.1. 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.

1.2. Các yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan:

- 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.

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 bồn 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.

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.

Hình ảnh phối cảnh công trình



VII. Xác định các khu vực xây dựng công trình 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.

Bảng 5: Bảng thống kê các khu vực xây dựng công trình ngầm

Ký hiệu	Diện tích xây dựng tầng hầm (m ²)	Số tầng hầm (tầng)	Tổng diện tích sàn tầng hầm (m ²)	Ghi chú
---------	---	--------------------	---	---------

I.6.A	1.775	2	3.550	Chức năng: kỹ thuật + đỗ xe công trình
Tổng cộng	1.775		3.550	

VIII. Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật

1. Cơ sở thiết kế

- Bản đồ địa hình hiện trạng khu vực thiết kế, tỷ lệ 1/500.
- Bản đồ quy hoạch Tổng mặt bằng sử dụng đất tỷ lệ 1/500
- Các điều kiện tự nhiên khu vực thiết kế.
- Các tiêu chuẩn quy phạm hiện hành:
 - + QCVN 01:2021/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.
 - + QCVN 07:2023/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật
 - + QCVN 06:2022/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình.
 - + 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.
 - + TCVN 13592 : 2022: Đường đô thị – Yêu cầu thiết kế
 - + TCXDVN 4054 : 2005: Đường ô tô – Yêu cầu thiết kế
 - + TCVN 13606-2023: Cấp nước-Mạng lưới đường ống và Công trình -Tiêu chuẩn thiết kế.
 - + QCVN 14:2008/BTNMT: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt.
 - + QCVN 08:2023/BTNMT: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước mặt.
 - + TCVN 7957- 2023: “Thoát nước - Mạng lưới và công trình bên ngoài - Tiêu chuẩn thiết kế”.
 - + Tiêu chuẩn ngành 11TCN 18-21 – 2006 Quy phạm trang bị điện.
 - + Tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam do Nhà xuất bản Xây dựng xuất bản năm 1997.
 - + TCXDVN 333:2005: Chiếu sáng nhân tạo bên ngoài cho công trình công cộng và kỹ thuật hạ tầng đô thị - Tiêu chuẩn thiết kế.
 - + TCXDVN 259:2001: Tiêu chuẩn thiết kế chiếu sáng nhân tạo đường, đường phố, quảng trường đô thị.
 - + QCVN 33:2019/BTTTT: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về lắp đặt mạng cáp ngoại vi viễn thông.

- + TCVN 8700:2011: Cổng, bệ, hầm, rãnh kỹ thuật và tủ đầu cáp viễn thông – Yêu cầu kỹ thuật.

2. Quy hoạch giao thông

2.1. Nguyên tắc thiết kế:

- Thiết kế quy hoạch giao thông đảm bảo các yêu cầu về kinh tế, kỹ thuật, tiêu chuẩn quy phạm, kiến trúc và được tuân thủ theo Quy hoạch phân khu 1/2000 được UBND Thành phố HCM duyệt tại Quyết định số 691/QĐ-UBND ngày 13/10/2008, Quyết định số 1091/QĐ-UBND ngày 21/03/2019 của UBND Thành phố;

- Phát triển hệ thống giao thông trên cơ sở kết nối nội bộ và kết nối bên ngoài với đường Nguyễn Tất Thành của Thành phố và đường D8 & D4 theo đồ án Quy hoạch phân khu, phục vụ các phương tiện đi lại trong dự án được thông suốt;

2.2. 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 với các thông số kỹ thuật sau:



Vị trí kết nối giao thông

2.3. 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 chuyển 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).

Bảng 6: Thống kê mạng lưới giao thông

STT	Tên đường	Mặt cắt	Chiều dài (m)	Lộ giới đường (m)	Diện tích (m ²)	Mặt cắt ngang (m)		
						Lề trái	Mặt đường	Lề phải
1	Đường D8	1-1	61,14	15,0	1003,59	3,0	9,0	3,0
2	Sân đường Nội Bộ	2-2	107,75	3,5	-	-	3,5	-
3	Sân đường Nội Bộ	3-3	13,27	7,0	-	-	7,0	-
4	Đất sân bãi				-			
Tổng					1066,38			

2.4. Các yêu cầu chính về mặt đường dự kiến:

- Mặt đường cấp cao A1;
- Tải trọng trục tính toán tiêu chuẩn 100KN, áp lực tính toán lên mặt đường 0,6 Mpa, diện tích vệt bánh xe 33cm;
- Mô đun đàn hồi nền E = 40 Mpa.

3. 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 +2,0m.

- 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.

4. Quy hoạch thoát nước mặt

4.1. Nguyên tắc thiết kế:

- Thoát nước mưa được thiết kế phải đảm bảo tuân thủ tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật hiện hành;
- Thoát nước mưa được thiết kế hệ thống độc lập với thoát nước thải;
- Toàn bộ nước mặt của dự án được thu gom và đầu nối với tuyến công thoát nước chung theo Quy hoạch 1/2000 có đường kính D800 trên đường D4 (hẻm 448 Nguyễn Tất Thành).

Thành);

- Việc thiết kế tính toán đảm bảo tối ưu về mặt thủy lực đường ống, hạn chế tối đa giao cắt với các hạ tầng khác.

4.2. Nội dung thiết kế:

- Hệ thống cống và mương dọc có độ dốc thiết kế tối thiểu đảm bảo lớn hơn 1/D với cống và 0,3% với mương. Dẫn nước từ hồ thu đầu tiên về hồ thu tập trung, dẫn ra hồ 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 cống và móng: Sử dụng cống BTCT D400 hiện có trên thị trường đặt trên gôl cống. Cống 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.

- Hồ ga – Giếng thu:

+ Hồ 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 hồ thu nằm trên vỉa hè có nắp đan bằng BTCT. Đối với các hồ ga nằm dưới đường sử dụng nắp gang có lỗ thu nước.

4.3. Thống kê khối lượng:

Bảng 7: Bảng thống kê khối lượng cống, mương, hồ ga thoát nước mưa

TT	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng
1	Mương BTCT B400	m	97,50
2	Cống tròn BTCT D400	m	111,00
3	Hồ ga thoát nước	cái	11,00

5. Quy hoạch cấp nước

5.1. Chỉ tiêu cấp nước:

Các chỉ tiêu cấp nước cho các đối tượng dùng nước như sau:

- 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

- Nước thất thoát, rò rỉ: 15% Tổng lượng nước cấp

5.2. Tính toán nhu cầu dùng nước:

Bảng 8: Bảng tính toán nhu cầu dùng nước của các đối tượng dùng nước

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất	Tổng diện tích sàn xây dựng có tính hệ số sử dụng đất	Dân số	Chỉ Tiêu	Đơn Vị	Q _{ngày tb}	Q _{ngày max}	
		(m ²)	(m ²)	(người)			(m ³ /ngày)	(m ³ /ngày)	
A	Nhu cầu dùng nước								
1	Đất nhà chung cư	2.426,00	44.303,62	916	200	l/người	183,20	219,84	
1,2	Đất cây xanh, thảm cỏ	920,00			3	l/m ²	2,76	3,31	
2	Đất nhà ở liền kề	760,00	2.660,00	44	200	l/người	8,80	10,56	
3	Đất cơ quan, trụ sở	340,00	1.020,00		2	l/m ² sàn	2,04	2,45	
	(Trụ sở UBND phường + Trụ sở BCH Quân sự phường)								
4	Đất cây xanh sử dụng công cộng	1.001,52			3	l/m ²	3,00	3,61	
5	Đất giao thông	1.066,38			0,40	l/m ²	0,43	0,51	
B	Dự Phòng				15%	A	200,23	240,28	
C	Tổng nhu cầu dùng nước toàn khu							230,27	276,32
D	Làm tròn							230	276

- Vậy tổng nhu cầu dùng nước ngày lớn nhất toàn khu khoảng:

$$Q_{\max} (\text{làm tròn}) = 276 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$$

- Theo Bảng 8 QCVN 06:2022/BXD: lưu lượng nước chữa cháy ngoài nhà của nhà thuộc nhóm nguy hiểm cháy theo công năng đối với công trình bất lợi nhất là công trình chung cư có khối tích công trình > 50.000 m³ và có tầng cao > 16 thì lưu lượng nước chữa cháy cho 1 đám cháy đảm bảo: 30 l/s.

$$Q_{cc} = 1 \text{ đám cháy} \times 30 \text{ l/s} \times 3 \text{ giờ} \times 60 \text{ phút} \times 60 \text{ giây} = 1 \times 20 \times (3 \times 60 \times 60)/1000 = 1 \times 30 \times 10,8 = 324 \text{ m}^3$$

(Lưu lượng nước này được dự trữ tại bể chứa trong công trình)

5.3. 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.

5.4. Giải pháp mạng lưới đường ống nước:

- 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.

6. Quy hoạch thoát nước thải, quản lý chất thải rắn

6.1. Quy hoạch thoát nước thải:

- Chỉ tiêu thoát nước thải lấy bằng 100% chỉ tiêu cấp nước của đối tượng tương ứng
- Dự báo tổng lượng nước thải:

Bảng 9: Bảng tổng hợp lưu lượng thoát nước thải

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất	Tổng diện tích sàn xây dựng có tính hệ số sử dụng đất	Dân số	Chỉ Tiêu	Đơn Vị	Q _{ngày tb}	Q _{ngày max}	
		(m ²)	(m ²)				(người)	(m ³ /ngđ)	(m ³ /ngđ)
A	Nhu cầu dùng nước								
1	Đất nhà chung cư	2.426,00	44.303,62	916	200	l/người	183,20	219,84	
2	Đất nhà ở liền kề	760,00	2.660,00	44	200	l/người	8,80	10,56	
3	Đất cơ quan, trụ sở (Trụ sở UBND phường + Trụ sở BCH Quân sự phường)	340,00	1020,00		2	l/m ² sàn	2,04	2,45	
B	Tổng nhu cầu dùng nước toàn khu							194,04	232,85
C	Làm tròn							194,00	233,00

- Vậy tổng lưu lượng nước thải ngày lớn nhất toàn khu khoảng:

$$Q_{\max} (\text{làm tròn}) = 233 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}.$$

6.2. Các phương án thoát nước thải:

- 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 lung cống tối thiểu 0,7 m tính từ mặt đất đến đỉnh cống.

6.3. Quản lý chất thải rắn (CTR):

a) Dự báo khối lượng chất thải rắn:

- Dự báo khối lượng CTR sinh hoạt:
 - + Chỉ tiêu CTR sinh hoạt: $q = 1,3 \text{ kg/người/ngđ}$.
 - + Tỷ lệ thu gom là 100%.
 - + Tổng khối lượng chất thải rắn sinh hoạt: W khoảng 1.248 kg /ngày đêm

b) Công tác phân loại, thu gom, vận chuyển và xử lý chất thải rắn:

- 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.

7. Quy hoạch cấp năng lượng và chiếu sáng

7.1. Giải pháp quy hoạch:

❖ *Yêu cầu cấp điện và nguồn điện:*

- Tổng công suất sử dụng điện dự kiến khoảng 2,466 MVA.

- 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.

Bảng 10: Bảng dự báo nhu cầu cấp điện

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất (m ²)	Tổng diện tích sàn xây dựng (%)	Dân số (người)	Chỉ tiêu cấp điện (QCVN 01:2021/BXD)	Đơn vị	Tổng công suất (kW)	Hệ số công suất	Tổng công suất Cospi 0,85 (kVA)
1	Đất nhà chung cư	2.426,00	44.303,62	916	2	kW/người	1832,00	0,85	2155,29
2	Đất nhà ở liền kề	760,00	2.660,00	44	2	kW/người	88,00	0,85	103,53
3	Đất cơ quan, trụ sở (Trụ sở UBND phường + Trụ sở BCH Quân sự phường)	340,00	1020,00		30	W/m ² sàn	30,60	0,85	36,00
4	Đất cây xanh sử dụng công cộng	1001,52			0,5	W/m ²	0,50	0,85	0,59
5	Đất giao thông	1.066,38			1	W/m ²	1,07	0,85	1,25
	Tổng cộng	3.635,30	47.983,62	960					2296,67
	Dự phòng 10%								229,67
	Tổng nhu cầu cấp điện								2526,33

❖ *Lưới trung thế:*

- 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 công cộng:*

- 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.

7.2. Thống kê khối lượng – Khái toán kinh phí:

Bảng 11: Bảng khối lượng xây dựng hệ thống cấp điện

TT	Hạng mục công trình	Đơn vị	Khối lượng
1	Tuyến cáp ngầm trung thế 22kV	m	55
2	Tuyến cáp ngầm hạ thế 0.4kV	m	50
3	Trạm biến áp 22/0.4kV – (2x1250)kVA	Trạm	1
2	Tuyến chiếu sáng và đèn các loại	m	250

8. Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động

8.1. Phạm vi công trình:

- Đây là công trình xây dựng mới hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động do đó nội dung thuyết minh này chỉ đề cập chủ yếu tới vấn đề về dự kiến số lượng thuê bao sử dụng từ các chỉ tiêu kiến trúc và hệ thống công bề ngầm bên trong khu quy hoạch.

- Quy hoạch này sơ bộ nêu giải pháp thiết kế hạ tầng viễn thông thụ động bên ngoài công trình của khu vực bao gồm: xác định vị trí, dung lượng ODF; hướng tuyến công bề.

8.2. Dự kiến nhu cầu :

- Dự kiến nhu cầu thuê bao quy hoạch như sau:

Bảng 12: Bảng dự báo nhu cầu viễn thông

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất (m ²)	Tổng diện tích sàn xây dựng (%)	Dân số (người)	Chỉ tiêu Thông tin liên lạc	Đơn vị	Tổng nhu cầu (thuê bao)
1	Đất nhà chung cư	2.426,00	44.303,62	916	1	người/thuê bao	916
2	Đất nhà ở liền kề	760,00	2.660,00	44	1	người/thuê bao	44
3	Đất cơ quan, trụ sở (Trụ sở UBND phường + Trụ sở BCH Quân sự phường)	340,00	1020,00		4	thuê bao/công trình	4

Tổng cộng	3.635,30	47.983,62	960			964
Dự phòng 10%						97
Tổng nhu cầu cấp điện						1061

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

8.3. Nguồn và giải pháp viễn thông:

- Nguồn cấp sẽ được đấu nối vào mạng lưới của các nhà cung cấp dịch vụ viễn thông trên tuyến đường Nguyễn Tất Thành.
- 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 bễ thông tin chờ, kết nối với hệ thống công bễ 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.
- Các nhà cung cấp dịch vụ viễn thông (như VNPT, Viettel, FPT, ...) sẽ đầu tư lắp đặt cung cấp các loại hình sử dụng dịch vụ viễn thông. Khi triển khai chi tiết cung cấp dịch vụ mạng, các nhà cung cấp dịch vụ sẽ đưa thiết bị phù hợp với mạng trên hệ thống hạ tầng có sẵn. Khối lượng quy hoạch của dự án giai đoạn đầu chỉ gồm phần hạ tầng công bễ.
- Để đảm bảo mỹ quan toàn bộ tuyến cáp thông tin được đi ngầm dưới vỉa hè hoặc đường (với các đoạn qua đường). Cáp được chôn ở độ sâu tối thiểu 0,7m. Để bảo vệ cáp và có thể mở rộng số thuê bao về sau, toàn bộ cáp được luồn trong khối ống nhựa chịu lực uPVC có thể thay thế hoặc kéo rút cáp một cách dễ dàng.

8.4. Thống kê khối lượng – Khái toán kinh phí:

Bảng 13: Bảng khối lượng xây dựng hệ thống viễn thông

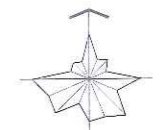
TT	Hạng mục công trình	Đơn vị	Khối lượng
1	Tuyến công bễ kéo cáp viễn thông	m	80

IX. KẾT LUẬN

- Trên đây là các nội dung chính của đồ án quy hoạch chi tiết rút gọn Khu đất tại số 448 Nguyễn Tất Thành, Phường 18, Quận 4. Các nội dung trong đồ án được lập tuân thủ theo các quy định pháp luật và quy chuẩn xây dựng hiện hành và phù hợp với các quy hoạch cấp trên khác có liên quan.
- Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Khu vực Quận 4 kính trình Phòng Quản lý đô thị Quận 4 xem xét thẩm định đồ án quy hoạch chi tiết rút gọn Khu đất tại số 448 Nguyễn Tất Thành, Phường 18, Quận 4./.

Phụ lục 1
Các bản vẽ A3 thu nhỏ

QUẬN 4 - PHƯỜNG 18
ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT RÚT GỌN
KHU ĐẤT TẠI SỐ 448 NGUYỄN TẮT THÀNH, PHƯỜNG 18, QUẬN 4
SƠ ĐỒ VỊ TRÍ, PHẠM VI RANH GIỚI KHU ĐẤT



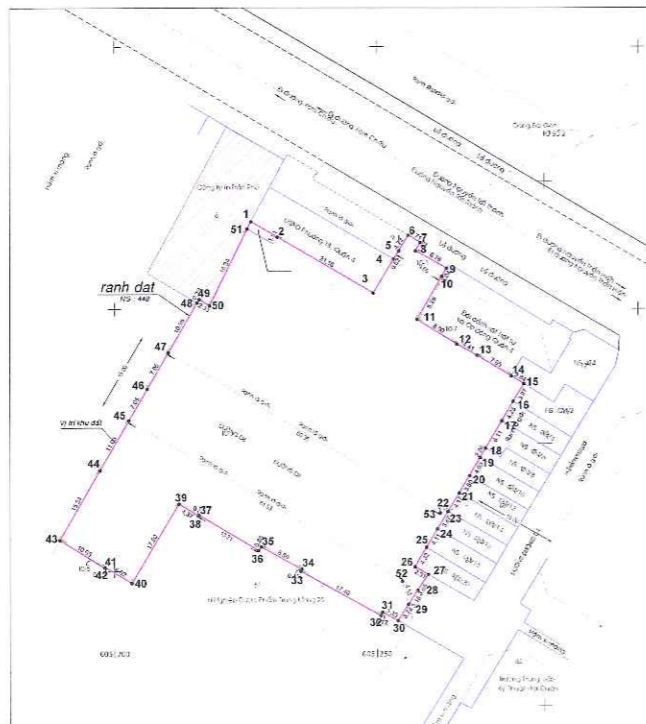
TỶ LỆ: 1/2.000
 0m 20m 40m 60m 80m 100m 120m 140m 160m 180m 200m

VỊ TRÍ KHU ĐẤT:
 KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH TỌA ĐỘ MẶT BẰNG TỶ LỆ 1/500 TẠI SỐ 448, ĐƯỜNG NGUYỄN TẮT THÀNH, PHƯỜNG 18, QUẬN 4, TP. HỒ CHÍ MINH.
QUY MÔ DIỆN TÍCH LẬP QUY HOẠCH: 5.593,90 M².

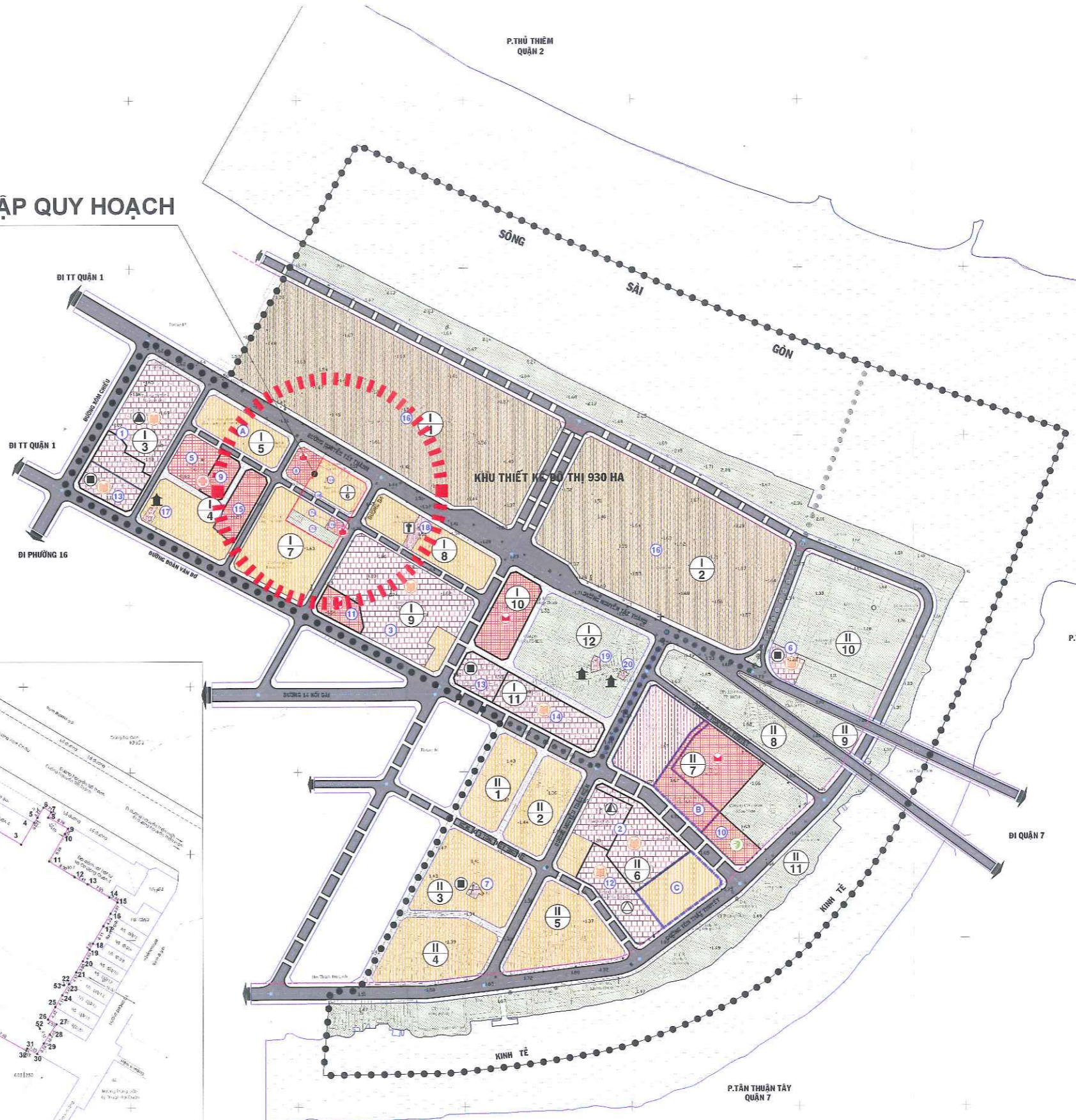
BẢNG LIỆT KÊ TỌA ĐỘ GÓC RANH
 (Hệ tọa độ VN2000)

Số hiệu điểm	Tọa độ		Cạnh (m)
	X(m)	Y(m)	
1	1189966.64	605226.03	
2	1189963.70	605231.05	5.81
3	1189953.02	605249.32	21.16
4	1189959.49	605253.23	7.56
5	1189961.05	605254.18	1.82
6	1189964.05	605256.02	3.52
7	1189962.65	605258.34	2.71
8	1189961.07	605257.43	1.82
9	1189957.77	605263.33	6.76
10	1189956.20	605262.43	1.81
11	1189947.96	605257.69	9.51
12	1189943.29	605265.27	8.90
13	1189941.14	605269.11	4.41
14	1189937.22	605275.68	7.65
15	1189935.74	605278.10	2.84
16	1189932.37	605276.00	3.97
17	1189928.69	605273.87	4.25
18	1189923.45	605270.73	6.11
19	1189921.68	605269.67	2.06
20	1189918.20	605267.64	4.03
21	1189914.94	605265.69	3.80
22	1189911.57	605263.64	3.94
23	1189911.42	605263.55	0.18
24	1189908.06	605261.54	3.92
25	1189904.54	605259.42	4.11
26	1189900.82	605257.22	4.32
27	1189899.38	605259.75	2.91
28	1189896.33	605257.74	3.65
29	1189893.69	605256.00	3.16
30	1189890.59	605253.95	3.72
31	1189892.18	605251.00	3.35
32	1189891.53	605250.69	0.72
33	1189899.98	605235.48	17.40
34	1189900.35	605235.66	0.41
35	1189904.62	605227.96	8.80
36	1189903.94	605227.44	0.86
37	1189910.89	605216.08	13.21
38	1189910.54	605215.99	0.17
39	1189912.84	605212.28	4.37
40	1189897.71	605203.29	17.60
41	1189900.78	605198.11	6.02
42	1189900.68	605198.05	0.12
43	1189905.97	605189.50	10.05
44	1189919.16	605197.13	15.24
45	1189928.68	605202.71	11.03
46	1189934.76	605206.27	7.05
47	1189941.64	605210.27	7.95
48	1189951.13	605215.78	10.98
49	1189951.81	605216.18	0.79
50	1189950.57	605218.15	2.33
51	1189965.24	605225.34	16.34
52	1189966.64	605226.03	1.56
53	1189911.20	605262.25	

VỊ TRÍ KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH



PHẠM VI RANH GIỚI KHU ĐẤT ĐƯỢC CẤP LIÊN QUAN TỚI RANH ĐẤT BT - TỶ LỆ: 1/500
 (Trích từ bản đồ hiện trạng vị trí số 336/KĐ-TNMT ngày 22/12/2023)



SƠ ĐỒ VỊ TRÍ KHU ĐẤT TRÍCH TỪ ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG ĐÔ THỊ TỶ LỆ 1/2000 KHU DÂN CƯ LIÊN PHƯỜNG 18, QUẬN 4
 (Đã được phê duyệt tại Quyết định số 691/QĐ-UBND ngày 13/10/2008, Quyết định số 1703/QĐ-UBND-TH ngày 29/12/2009 của UBND Quận 4 và Quyết định số 4324/QĐ-UBND ngày 03/10/2018 của UBND Thành phố)
 - TỶ LỆ 1/2.000

- KÝ HIỆU**
- Đất công trình công cộng ngắn hạn
 - Đất trường THCS, Tiểu học, Mầm non ngắn hạn
 - Đất nhóm nhà ở ngắn hạn
 - Đất ở hỗn hợp ngắn hạn
 - Đất tôn giáo hiện hữu
 - Đất cây xanh đô thị ngắn hạn
 - Đất cây xanh cách ly
 - Mặt nước
 - Giao thông chính hiện hữu
 - Giao thông chính dự kiến
 - Giao thông nội bộ
 - Ranh đất BT
 - Ranh giới quy hoạch
 - Trung tâm hành chính
 - Trung tâm văn hóa
 - Công trình giáo dục
 - Trung tâm y tế
 - Trung tâm thương mại, dịch vụ
 - Trường trung học phổ thông
 - Trường trung học cơ sở
 - Trường tiểu học
 - Trường mầm non
 - Chùa
 - Nhà thờ

CƠ QUẢN LÝ QUY HOẠCH
 ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN 4

KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ: _____ NGÀY: THÁNG: NĂM 2024

CƠ QUẢN LÝ THIẾT KẾ:
 PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ QUẬN 4

KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ: _____ NGÀY: THÁNG: NĂM 2024

CƠ QUẢN LÝ CHỨC LẬP QUY HOẠCH
 BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN
 ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KHU VỰC QUẬN 4

KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ: _____ NGÀY: THÁNG: NĂM 2024

CÔNG TRÌNH - BIA BIỂU: ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT RÚT GỌN
KHU ĐẤT TẠI SỐ 448 NGUYỄN TẮT THÀNH, PHƯỜNG 18, QUẬN 4

TÊN BẢN VẼ:
SƠ ĐỒ VỊ TRÍ, PHẠM VI RANH GIỚI KHU ĐẤT

BẢN VẼ: CH01 | GHÉP: 1 A0 | TỶ LỆ: 1/2000 | NGÀY: 01/2025

THIẾT KẾ: TH.S. KTS. TRINH NGỌC TƯỜNG VY

CHỦ NHIỆM: KTS. ĐÀO HOÀNG HIỀN

CHỦ NHIỆM: TH.S. KTS. NGUYỄN BÌNH DƯƠNG

QUẢN LÝ KỸ THUẬT: TH.S. KTS. VÕ VIỆT ĐÔNG

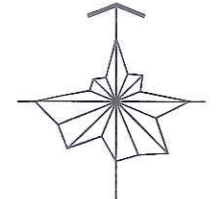
GIÁM ĐỐC: _____

NGUYỄN THỊ THANH THÚY

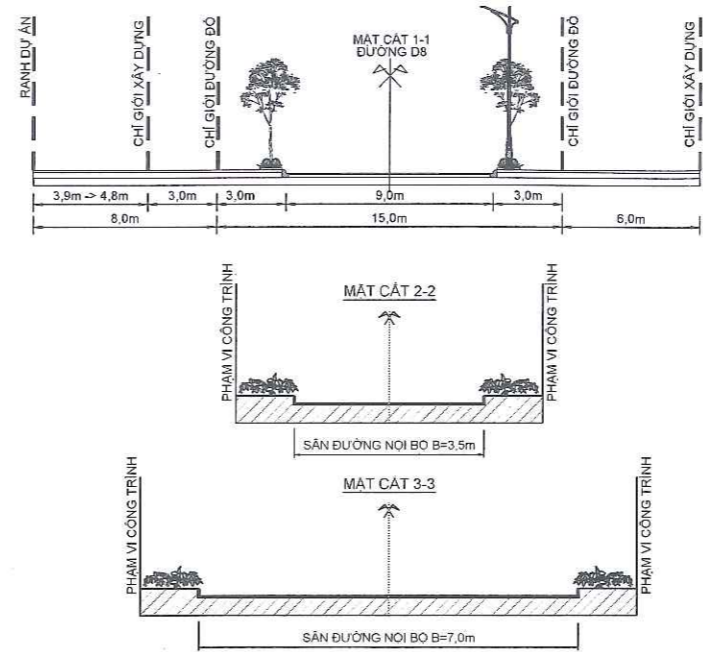
CÔNG TY TNHH TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG ROVIS
 ĐIA CHỈ: 57 NGUYỄN VĂN HỮU, PHƯỜNG BẾN HẢI, QUẬN 1. TEL: 0282217742

TÊN CÔNG TRÌNH: **ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT RÚT GỌN**
 TÊN BẢN VẼ: **KHU ĐẤT TẠI SỐ 448 NGUYỄN TẮT THÀNH, PHƯỜNG 18, QUẬN 4**
SƠ ĐỒ VỊ TRÍ, PHẠM VI RANH GIỚI KHU ĐẤT

ĐỒ ÁN QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG TỶ LỆ 1/500
KHU ĐẤT TẠI SỐ 448 NGUYỄN TẮT THÀNH, PHƯỜNG 18, QUẬN 4
BẢN VẼ HỆ THỐNG CÔNG TRÌNH GIAO THÔNG, CHỈ GIỚI ĐƯỜNG ĐỎ, CHỈ GIỚI XÂY DỰNG

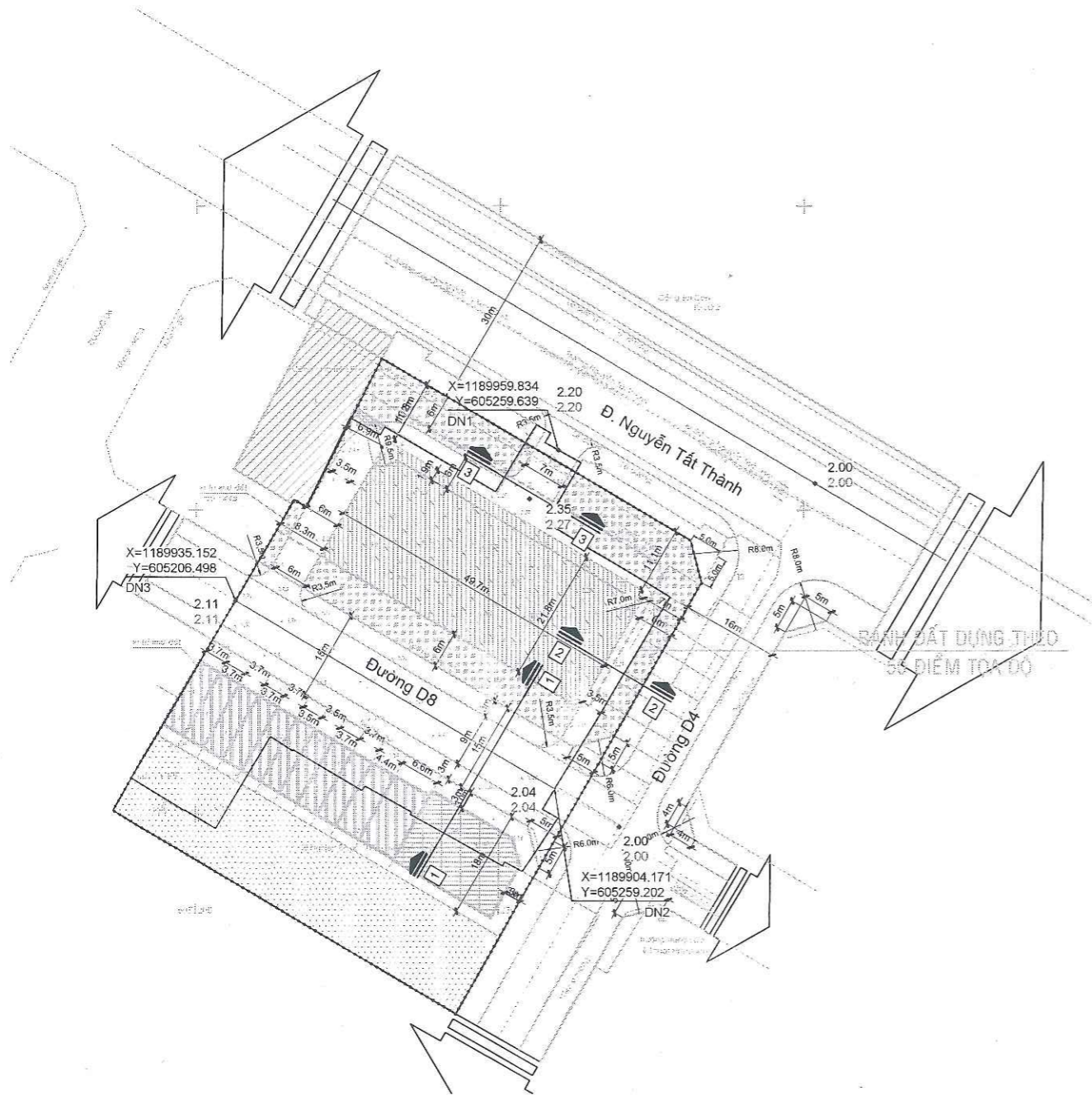


TỶ LỆ: 1/500
 0m 5m 10m 20m 30m 40m 50m



KÝ HIỆU:

- ĐẤT XÂY DỰNG NHÀ CHUNG CƯ
- ĐẤT NHÀ Ở LIÊN KẾ
- ĐẤT CÂY XANH SỬ DỤNG CÔNG CỘNG
- ĐẤT CƠ QUAN, TRỤ SỞ
- ĐẤT SÂN, ĐƯỜNG NỘI BỘ
- ĐẤT GIAO THÔNG
- CHỈ GIỚI XÂY DỰNG
- RANH GIỚI QUY HOẠCH
- SỐ HIỆU ĐIỂM
- TẦNG CAO CÔNG TRÌNH
- X = 1196648.56 / Y = 593909.53 TỌA ĐỘ NÚT
- CAO ĐỘ THIẾT KẾ
- CAO ĐỘ TỰ NHIÊN
- BÀN KÍNH BỐ VĨA
- MẶT CÁT



STT	Tên đường	Mặt cắt	Chiều dài (m)	Lộ giới đường (m)	Diện tích (m ²)	Mặt cắt ngang (m)		
						Lề trái	Mặt đường	Lề phải
1	Đường D8	1-1	61,14	15,0	917,1	4,0	7,0	4,0
2	Sân đường Nội Bộ	2-2	107,75	3,5	-	-	3,5	-
3	Sân đường Nội Bộ	3-3	13,27	7,0	-	-	7,0	-
4	Đất sân bãi				41,00			
Tổng					958,10			

THUYẾT MINH SƠ BỘ

1. CĂN CỨ ĐẦU NƠI:
 - CĂN CỨ MẶT BẰNG HIỆN TRẠNG, VỊ TRÍ XÂY DỰNG, RANH GIỚI KHU ĐẤT ĐƯỢC CUNG CẤP
 - CĂN CỨ TỌA ĐỘ, CAO ĐỘ MẶT BẰNG HIỆN TRẠNG CỦA KHU ĐẤT VÀ TUYẾN ĐƯỜNG D12 HIỆN TRẠNG
2. TIÊU CHUẨN ÁP DỤNG:
 - QCVN 07:2023/BXD - QUY CHUẨN KỸ THUẬT QUỐC GIA CÁC CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT.
 - TCVN 13592:2022 - ĐƯỜNG ĐÓ THỊ - YÊU CẦU THIẾT KẾ.
 - TCVN 4054:2005 - ĐƯỜNG Ô TÔ - YÊU CẦU THIẾT KẾ.
3. GIẢI PHÁP THIẾT KẾ ĐẦU NƠI:
 - KHU ĐẤT ĐƯỢC KẾT NỐI VỚI TUYẾN GIAO THÔNG HIỆN TRẠNG TẠI 3 VỊ TRÍ CÔNG, VỚI TỌA ĐỘ VÀ CAO ĐỘ CÁC ĐIỂM ĐẦU NƠI NHƯ SAU:
 - ĐIỂM DN1: + CAO ĐỘ ĐẦU NƠI +2,20M
+ TỌA ĐỘ ĐIỂM ĐẦU NƠI X= 1189959.83, Y= 605259.64.
 - ĐIỂM DN2: + CAO ĐỘ ĐẦU NƠI +2,04M
+ TỌA ĐỘ ĐIỂM ĐẦU NƠI X= 1189904.17, Y= 605259.20.
 - ĐIỂM DN3: + CAO ĐỘ ĐẦU NƠI +2,11M
+ TỌA ĐỘ ĐIỂM ĐẦU NƠI X= 1189935.15, Y= 605206.50.

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT:
 ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN 4

KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ..... NGÀY.....THÁNG..... NĂM 2024

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH:
 PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ QUẬN 4

KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ..... NGÀY.....THÁNG..... NĂM 2024

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH:
 BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN
 ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KHU VỰC QUẬN 4

KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ...../TT-QLDA NGÀY.....THÁNG..... NĂM 2024

CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM: THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH - QUẬN 4

ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT RÚT GỌN
KHU ĐẤT TẠI SỐ 448 NGUYỄN TẮT THÀNH, PHƯỜNG 18, QUẬN 4

TÊN BẢN VẼ:
**BẢN VẼ HỆ THỐNG CÔNG TRÌNH GIAO THÔNG,
 CHỈ GIỚI ĐƯỜNG ĐỎ, CHỈ GIỚI XÂY DỰNG**

BẢN VẼ: QH-03	GHÉP: 1 A1	TỶ LỆ: 1/500	NGÀY: 01/2025
THIẾT KẾ	KS. PHẠM NGỌC ĐAN CHÂU		
CHỦ TRÌ	KS. TRẦN QUANG THỨC		
CHỦ NHIỆM	TH.S. KS. NGUYỄN BÌNH DƯƠNG		
QUẢN LÝ KỸ THUẬT	TH.S. KS. TRẦN THỊ SEN		

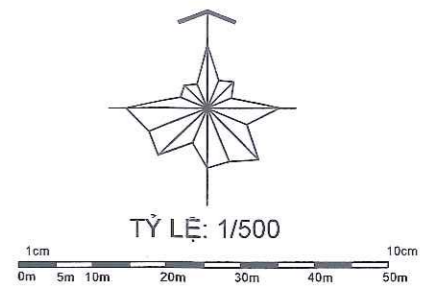
GIÁM ĐỌC

NGUYỄN THỊ THANH THÚY

CÔNG TY TNHH TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG ROVIS
 ĐỊA CHỈ: 57-59 HO TÙNG MẪU, PHƯỜNG BẾN NGHÉ, QUẬN 1 - TEL: 0282857942

TÊN CÔNG TRÌNH: ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT RÚT GỌN
 KHU ĐẤT TẠI SỐ 448 NGUYỄN TẮT THÀNH, PHƯỜNG 18, QUẬN 4
 TÊN BẢN VẼ: BẢN VẼ HỆ THỐNG CÔNG TRÌNH GIAO THÔNG, CHỈ GIỚI ĐƯỜNG ĐỎ, CHỈ GIỚI XÂY DỰNG

QUẬN 4 - PHƯỜNG 18
ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT RÚT GỌN
KHU ĐẤT TẠI SỐ 448 NGUYỄN TẤT THÀNH, PHƯỜNG 18, QUẬN 4
BẢN VẼ HỆ THỐNG CÔNG TRÌNH CẤP NƯỚC



- KÝ HIỆU:**
- ĐẤT XÂY DỰNG NHÀ CHUNG CƯ
 - ĐẤT NHÀ Ở LIÊN KẾ
 - ĐẤT CÂY XANH SỬ DỤNG CÔNG CỘNG
 - ĐẤT CƠ QUAN, TRỤ SỞ
 - ĐẤT SÂN, ĐƯỜNG NỘI BỘ
 - ĐẤT GIAO THÔNG
 - CHỈ GIỚI XÂY DỰNG
 - RANH GIỚI QUY HOẠCH
 - TẦNG CAO CÔNG TRÌNH

GHI CHÚ

1. CÁC TIÊU CHUẨN, QUY CHUẨN ÁP DỤNG:

- QCVN 01:2021/BXD : QUY CHUẨN KỸ THUẬT QUỐC GIA VỀ QUY HOẠCH XÂY DỰNG.
- QCVN 07-1:2023/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.
- TCVN 13606-2023: CẤP NƯỚC - MẠNG LƯỚI ĐƯỜNG ỐNG VÀ CÔNG TRÌNH.
- TCXDVN 5576-1991: HỆ THỐNG CẤP NƯỚC - QUY PHẠM QUẢN LÝ.

2. CÁC CHỈ TIÊU KỸ THUẬT

CHỈ TIÊU CẤP NƯỚC

- NƯỚC CẤP SINH HOẠT : 200 L/NGƯỜI
- NƯỚC CẤP CHO CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG : 2 L/M².SÂN
- TƯỚI CÂY : 3 L/M²
- RỬA ĐƯỜNG : 0,4 L/M²
- NƯỚC THẮT THOÁT, RÒ RỈ : 15% TỔNG LƯỢNG NƯỚC CẤP

CHỈ TIÊU CẤP NƯỚC DỰ TRỮ CHO CHỮA CHÁY: SỐ ĐÁM CHÁY XẢY RA ĐỒNG THỜI LÀ 1 ĐÁM CHÁY. LƯU LƯỢNG NƯỚC CẤP CHO 1 ĐÁM CHÁY q = 30 l/s CHỮA CHÁY TRONG 3H LIÊN TỤC.

TỔNG LƯU LƯỢNG NƯỚC CẤP CHO MẠNG LƯỚI TOÀN KHU : Q KHOẢNG 276 m³/ngày đêm

3. 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 D100 TRÊN TUYẾN ĐƯỜNG D4.

4. PHƯƠNG ÁN CẤP NƯỚC

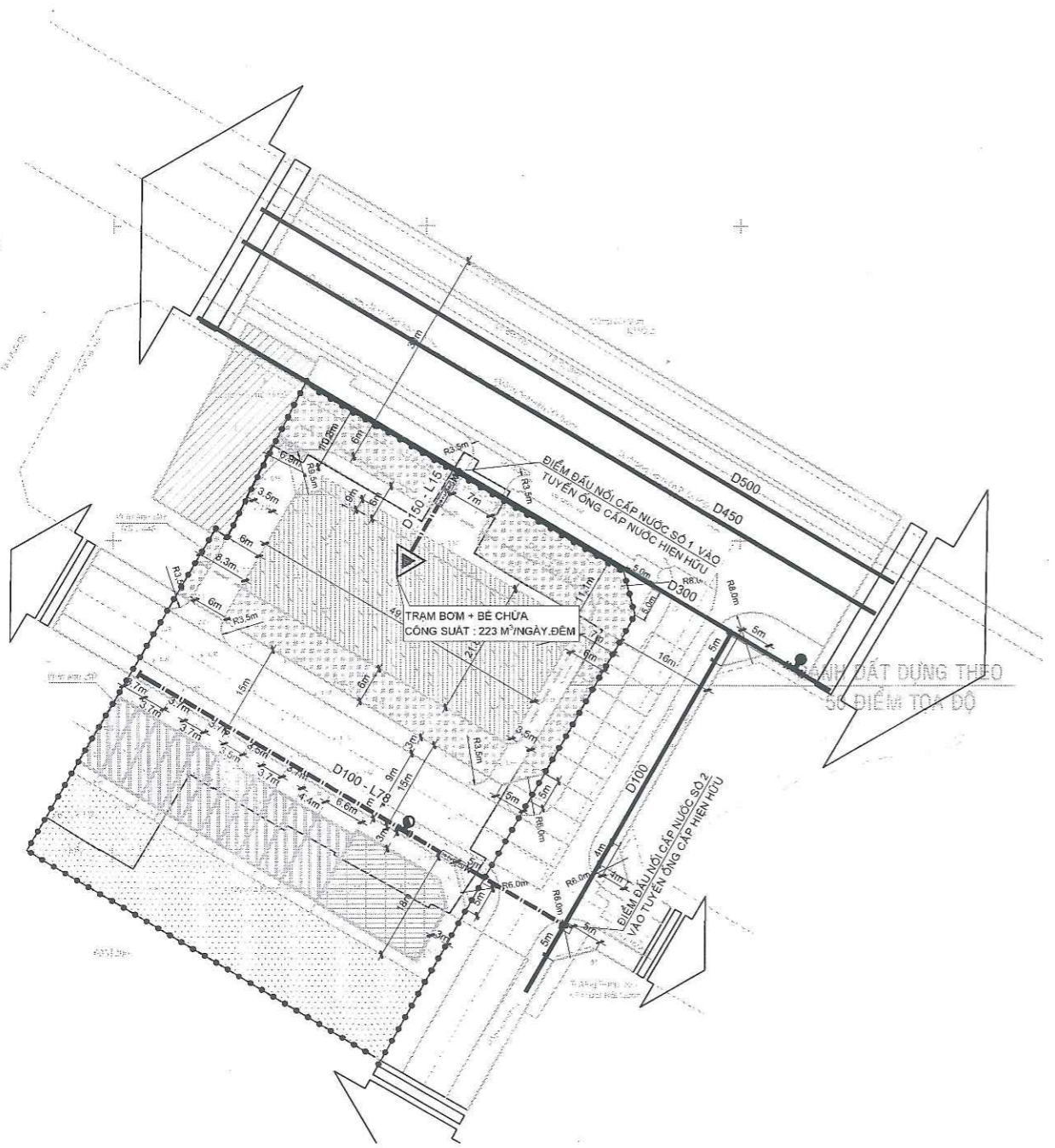
GIẢI PHÁP MẠNG LƯỚI

- 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 LIÊN KẾ VÀ CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG.
- ỐNG CẤP NƯỚC CÓ ĐƯỜNG KÍNH TỪ 100mm ĐẾN 150mm.
- MẠNG LƯỚI CẤP NƯỚC ĐƯỢC KẾT HỢP CHẶT CHẼ VỚI HỆ THỐNG THOÁT NƯỚC MƯA, THOÁT NƯỚC THẢI, CẤP ĐIỆN VÀ CÁC CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KHÁC ĐỂ BỔ TRÍ HỢP LÝ VÀ AN TOÀN.
- BỐ TRÍ TRỤ CỨU HỎA D100 KHOẢNG CÁCH GIỮA CÁC TRỤ KHÔNG QUÁ 150m VÀ KẾT HỢP VỚI CÁC TRỤ CỨU HOẢ NGOÀI RANH DỰ ÁN.

BẢNG TỔNG HỢP KHỐI LƯỢNG

STT	HẠNG MỤC	ĐƠN VỊ	KHỐI LƯỢNG
1	ỐNG D100	m	78
2	ỐNG D150	m	15
3	TRỤ CỨU HOẢ	m	1

- KÝ HIỆU:**
- ĐƯỜNG ỐNG CẤP NƯỚC DỰ KIẾN
 - ĐƯỜNG ỐNG CẤP NƯỚC HIỆN HỮU
 - TRỤ CỨU HỎA HIỆN HỮU
 - TRỤ CỨU HỎA DỰ KIẾN
 - BỪNG CHẶN
 - TRẠM BƠM TĂNG ÁP + BỂ CHỨA
 - VAN CÔNG
 - ĐỒNG HỒ TỔNG
- D100 - L47 ĐƯỜNG KÍNH (mm) - CHIỀU DÀI (m)



CƠ QUAN PHÊ DUYỆT:
 ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN 4

KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ..... NGÀY.....THÁNG..... NĂM 2024

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH:
 PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ QUẬN 4

KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ..... NGÀY.....THÁNG..... NĂM 2024

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH:
 BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN
 ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KHU VỰC QUẬN 4

KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ...../TTI-OLDA NGÀY.....THÁNG..... NĂM 2024

CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM: THÁNH PHỐ HỒ CHÍ MINH - QUẬN 4

ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT RÚT GỌN
KHU ĐẤT TẠI SỐ 448 NGUYỄN TẤT THÀNH, PHƯỜNG 18, QUẬN 4

TÊN BẢN VẼ:
BẢN VẼ HỆ THỐNG CÔNG TRÌNH CẤP NƯỚC

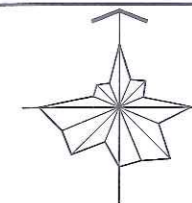
BẢN VẼ: QH-04	GHÉP: 1 A0	TỶ LỆ: 1/500	NGÀY: 01/2025
THIẾT KẾ	KS. PHẠM NGỌC ĐAN CHÂU		
CHỦ TRÌ	KS. TRẦN QUANG THỨC		
CHỦ NHIỆM	TH.S. NGUYỄN BÌNH DƯƠNG		
QUẢN LÝ KỸ THUẬT	TH.S. KS. TRẦN THỊ SEN		

GIÁM ĐỌC

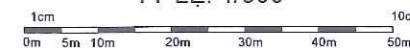
NGUYỄN THỊ THANH THÚY

CÔNG TY TNHH TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG ROVIS
 ĐỊA CHẾ: 57-59 HỒ TÙNG MẬU, PHƯỜNG BẾN NGHÉ, QUẬN 1 - TEL: 0282857942

QUẬN 4 - PHƯỜNG 18
ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT RÚT GỌN
KHU ĐẤT TẠI SỐ 448 NGUYỄN TẤT THÀNH, PHƯỜNG 18, QUẬN 4
BẢN VẼ CHUẨN BỊ KỸ THUẬT
CAO ĐỘ NỀN VÀ THOÁT NƯỚC MƯA



TỶ LỆ: 1/500



KÝ HIỆU:

- ĐẤT XÂY DỰNG NHÀ CHUNG CƯ
- ĐẤT NHÀ Ở LIÊN KẾ
- ĐẤT CÂY XANH SỬ DỤNG CÔNG CỘNG
- ĐẤT CƠ QUAN, TRỤ SỞ
- ĐẤT SÂN, ĐƯỜNG NỘI BỘ
- ĐẤT GIAO THÔNG
- CHỈ GIỚI XÂY DỰNG
- RANH GIỚI QUY HOẠCH
- TẦNG CAO CÔNG TRÌNH

THUYẾT MINH SƠ BỘ

1. CÁC CĂN CỨ THIẾT KẾ:
 - THÔNG TƯ 04/2022/TT-BXD QUY ĐỊNH VỀ HỒ SƠ NHIỆM VỤ VÀ HỒ SƠ ĐỒ ÁN QUY HOẠCH XÂY DỰNG LIÊN HIỆP, QUY HOẠCH XÂY DỰNG VÙNG HUYỆN, QUY HOẠCH ĐÔ THỊ, QUY HOẠCH XÂY DỰNG KHU CHỨC NĂNG VÀ QUY HOẠCH NÔNG THÔN DO BỘ TRƯỞNG BỘ XÂY DỰNG BAN HÀNH
 - QCVN 01:2021/BXD: QUY CHUẨN KỸ THUẬT QUỐC GIA VỀ QUY HOẠCH XÂY DỰNG.
 - QCVN 07-2:2023/BXD QUY CHUẨN KỸ THUẬT QUỐC GIA CÁC CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT - CÔNG TRÌNH THOÁT NƯỚC.
 - TCVN 7957:2023 THOÁT NƯỚC- MẠNG LƯỚI VÀ CÔNG TRÌNH BÊN NGOÀI- TIÊU CHUẨN THIẾT KẾ.

2. HIỆN TRẠNG:
 - KHU VỰC QUY HOẠCH LÀ KHU ĐẤT TRỐNG, CAO ĐỘ NỀN HỮU HIỆN TỰ +1,80M ĐẾN +2,40M.
 - HỆ THỐNG THOÁT NƯỚC MƯA CHƯA ĐƯỢC XÂY DỰNG, CHỦ YẾU LÀ THOÁT THEO BỀ MẶT TỰ NHIÊN RA ĐƯỜNG D4 VÀ ĐƯỜNG NGUYỄN TẤT THÀNH.

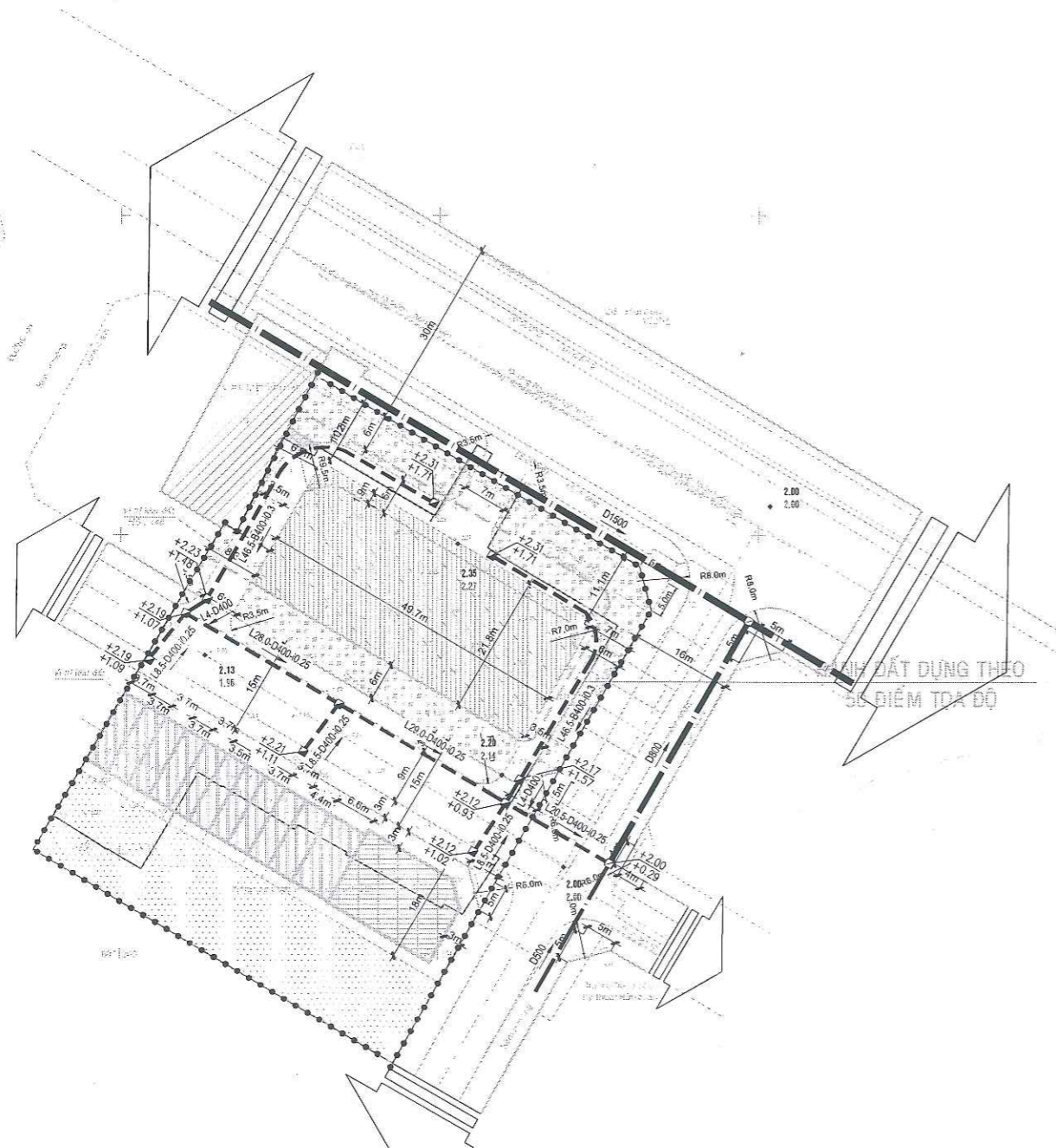
3. QUY HOẠCH CAO ĐỘ NỀN:
 - CĂN CỨ VÀO ĐỊA HÌNH TỰ NHIÊN, ĐỊNH HƯỚNG QUY HOẠCH THIẾT KẾ CẢNH QUAN, GIAO THÔNG, CÔNG TRÌNH. CĂN CỨ THEO QUY HOẠCH 1/2000 ĐÃ ĐƯỢC DUYỆT, CAO ĐỘ NỀN XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH H_{sd} ≥ +2,00M.
 - KHU ĐẤT THUỘC KHU HIỆN HỮU CẢI TẠO NÊN KHÔNG TIẾN HÀNH SAN LẤP, CHỈ NÂNG CAO ĐỘ NỀN CÔNG TRÌNH ĐẾN CAO ĐỘ THEO QUY HOẠCH 1/2000.
 - CAO ĐỘ NỀN THIẾT KẾ THẤP NHẤT LÀ +2,00M, ĐỘ DỐC SẴ THẤP DÀN TỪ CÔNG TRÌNH RA PHÍA ĐƯỜNG D8, ĐƯỜNG D4 VÀ ĐƯỜNG NGUYỄN TẤT THÀNH.

4. GIẢI PHÁP QUY HOẠCH THOÁT NƯỚC MẶT:
 - GIẢI PHÁP THOÁT NƯỚC: HỆ THỐNG NƯỚC MƯA XÂY DỰNG ĐỘC LẬP VỚI HỆ THỐNG THOÁT NƯỚC THẢI ĐẢM BẢO THOÁT NƯỚC TỐT CHO KHU VỰC THIẾT KẾ. TOÀN BỘ LƯU LƯỢNG NƯỚC MẶT KHU QUY HOẠCH ĐƯỢC THU GOM VÀ ĐAU NƠI VỚI TUYẾN CÔNG THOÁT NƯỚC CHUNG THEO QUY HOẠCH 1/2000 CÓ ĐƯỜNG KÍNH D800 NẴM TRÊN ĐƯỜNG D4.
 - HỆ THỐNG THOÁT NƯỚC MƯA SỬ DỤNG CÔNG TRƠN BỂ TÔNG CỐT THÉP CÓ KHẤU ĐỘ D400, ĐỘ DỐC CÔNG TỐI THIỂU 1/D VÀ MƯƠNG BỂ TÔNG CỐT THÉP (B400) CÓ BỀ RỘNG LỢT LÔNG 0,4M, ĐỘ DỐC TỐI THIỂU LÀ 0,3%.

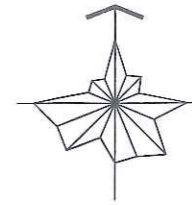
BẢNG TỔNG HỢP KHỐI LƯỢNG

TT	HẠNG MỤC	ĐƠN VỊ	KHỐI LƯỢNG
1	MƯƠNG BTCT B400	M	97,5
2	CỐNG TRƠN BTCT D400	M	111,0
3	HỒ GA THOÁT NƯỚC MƯA	CÁI	11,0

- CÔNG THOÁT NƯỚC THEO QUY HOẠCH 1/2000
- CÔNG THOÁT NƯỚC MƯA
- MƯƠNG THOÁT NƯỚC MƯA
- CHIẾU DÀI (M) - ĐƯỜNG KÍNH (MM) - ĐỘ DỐC (%)
- HƯỚNG THOÁT NƯỚC
- HỒ GA THOÁT NƯỚC
- HỒ GA THOÁT NƯỚC THEO QUY HOẠCH 1/2000
- CAO ĐỘ THIẾT KẾ +2,31 CAO ĐỘ ĐỈNH HỒ GA
- CAO ĐỘ TỰ NHIÊN +1,71 CAO ĐỘ ĐÁY CÔNG



QUẬN 4 - PHƯỜNG 18
ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT RÚT GỌN
KHU ĐẤT TẠI SỐ 448 NGUYỄN TẤT THÀNH, PHƯỜNG 18, QUẬN 4
BẢN VẼ HỆ THỐNG CÔNG TRÌNH THOÁT NƯỚC THẢI
VÀ QUẢN LÝ CHẤT THẢI RẮN



TỶ LỆ: 1/500
 0m 5m 10m 20m 30m 40m 50m

KÝ HIỆU:

- ĐẤT XÂY DỰNG NHÀ CHUNG CƯ
- ĐẤT NHÀ Ở LIÊN KẾ
- ĐẤT CÂY XANH SỬ DỤNG CÔNG CỘNG
- ĐẤT CƠ QUAN, TRU SỞ
- ĐẤT SẴN, ĐƯỜNG NỘI BỘ
- ĐẤT GIAO THÔNG
- CHỈ GIỚI XÂY DỰNG
- RANH XÂY DỰNG TẦNG HẦM
- RANH GIỚI QUY HOẠCH
- TẦNG CAO CÔNG TRÌNH

THUYẾT MINH SƠ BỘ

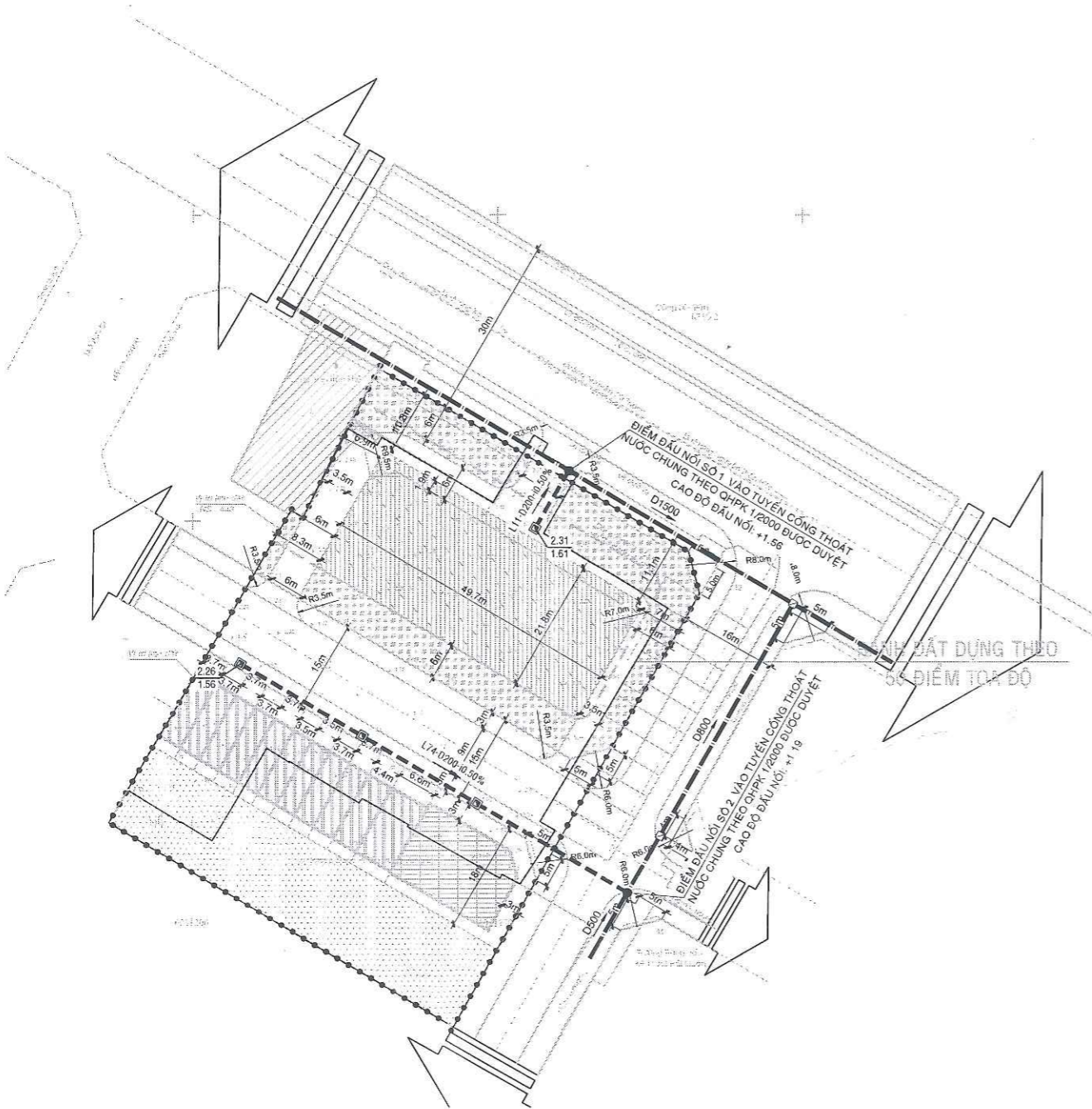
- 1. CÁC TIÊU CHUẨN, QUY CHUẨN ÁP DỤNG:**
 - QCVN 01:2021/BXD: QUY CHUẨN KỸ THUẬT QUỐC GIA VỀ QUY HOẠCH XÂY DỰNG.
 - QCVN 07-2:2023/BXD: QUY CHUẨN KỸ THUẬT QUỐC GIA VỀ CÁC CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT-CÔNG TRÌNH THOÁT NƯỚC.
 - QCVN 14:2008/BTNMT: QUY CHUẨN KỸ THUẬT QUỐC GIA VỀ NƯỚC THẢI SINH HOẠT.
 - TCVN 7957-2023: THOÁT NƯỚC - MANG LƯỚI VÀ CÔNG TRÌNH BÊN NGOÀI - YẾU CẦU THIẾT KẾ.
- 2. CÁC THÔNG SỐ KỸ THUẬT:**
 - CHỈ TIÊU THOÁT NƯỚC THẢI LẤY 100% CHỈ TIÊU CẤP NƯỚC CỦA ĐỐI TƯỢNG TƯƠNG ỨNG
 - HÊ SỐ KHÔNG ĐIỀU HOÀ Kngày: LẤY Kngày = 1,2.
 - TỔNG LƯU LƯỢNG NƯỚC THẢI TOÀN KHU LỚN NHẤT:
 - + Q TOÀN KHU KHOẢNG 233 M³/NGÀY ĐÊM.
- 3. PHƯƠNG ÁN THOÁT NƯỚC:**
 - XÂY DỰNG HỆ THỐNG THOÁT NƯỚC THẢI RIÊNG BIỆT VỚI NƯỚC MƯA.
 - ĐỐI VỚI KHU VỰC NHÀ Ở LIÊN KẾ VÀ CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG NƯỚC THẢI 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 ĐAU NƠI RA HỆ THỐNG THOÁT NƯỚC CHUNG CỦA THÀNH PHỐ THEO QUY HOẠCH PHẦN KHU 1/2000 ĐƯỢC DUYỆT.
 - ĐỐI VỚI KHU CHUNG CƯ: NƯỚC THẢI ĐƯỢC XỬ LÝ CỤC BỘ ĐẠT CHUẨN THEO QCVN 14:2008/BTNMT TRƯỚC KHI THOÁT RA HỆ THỐNG THOÁT NƯỚC CHUNG CỦA THÀNH PHỐ THEO QUY HOẠCH PHẦN KHU 1/2000 ĐƯỢC DUYỆT.
 - SỬ DỤNG CÔNG THOÁT NƯỚC CÓ ĐƯỜNG KÍNH 200mm ĐỂ THU GOM NƯỚC THẢI TỪ CÁC KHỐI CÔNG TRÌNH TRONG KHU VỰC QUY HOẠCH.
- 4. QUẢN LÝ CHẤT THẢI RẮN:**
 - CHỈ TIÊU CHẤT THẢI RẮN (CTR) SINH HOẠT: Q = 1,3 KGNGƯỜI/ĐIỀU NGÀY ĐÊM
 - TỔNG LƯỢNG CTR SINH HOẠT TRUNG BÌNH NGÀY: W KHOẢNG 1.248 KG/ NGÀY ĐÊM.
 - TỶ LỆ THU GOM LÀ 100%.
 - CHẤT THẢI RẮN SẼ ĐƯỢC THU GOM TRONG TỪNG CÔNG TRÌNH VÀ ĐƯỢC THU GOM THEO ĐÌNH KÝ HÀNG NGÀY. TUY NHIÊN, CTR CẦN PHẢI ĐƯỢC PHÂN LOẠI TẠI NGUỒN, ĐẶC BIỆT PHẢI TÁCH LOẠI CTR HỮU CƠ NGUY HẠI ĐỂ THUAN TIỆN TRONG QUÁ TRÌNH XỬ LÝ CHẤT THẢI.
 - SẼ CÓ MỘT ĐỘI CÔNG NHÂN THỰC HIỆN VIỆC THU GOM CTR HÀNG NGÀY.
 - CTR ĐƯỢC THU GOM BẰNG CÁC LOẠI XE CHUYÊN DỤNG, SAU ĐÓ ĐƯỢC VẬN CHUYỂN VỀ NHÀ MÁY XỬ LÝ RÁC ĐA PHƯƠNG - BÌNH CHÁNH THEO QUY HOẠCH PHẦN KHU 1/2000 ĐƯỢC DUYỆT.

BẢNG TỔNG HỢP KHỐI LƯỢNG

TT	HÀNG MỤC	KHỐI LƯỢNG	ĐƠN VỊ
1	CÔNG D200 DỰ KIẾN	85	m
2	HỐ GA NƯỚC THẢI DỰ KIẾN	4	cái

KÝ HIỆU:

- HƯỚNG THOÁT NƯỚC THẢI
 - CÔNG THOÁT NƯỚC THẢI THEO QUY HOẠCH PHẦN KHU 1/2000 ĐƯỢC DUYỆT
 - CÔNG THOÁT NƯỚC THẢI DỰ KIẾN
 - HỐ GA THOÁT NƯỚC THẢI DỰ KIẾN
- L30-D200-i0.50% CHIỀU DÀI (M) - ĐƯỜNG KÍNH (MM) - ĐỘ DỐC (%)



CƠ QUAN PHÉ DUYỆT:
 ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN 4

KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ..... NGÀY..... THÁNG..... NĂM 2024

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH:
 PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ QUẬN 4

KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ..... NGÀY..... THÁNG..... NĂM 2024

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH:
 BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN
 ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KHU VỰC QUẬN 4

KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ..... TT-QLDA NGÀY..... THÁNG..... NĂM 2024

CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM: THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH - QUẬN 4

ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT RÚT GỌN
KHU ĐẤT TẠI SỐ 448 NGUYỄN TẤT THÀNH, PHƯỜNG 18, QUẬN 4

TÊN BẢN VẼ:
BẢN VẼ HỆ THỐNG CÔNG TRÌNH THOÁT NƯỚC THẢI
VÀ QUẢN LÝ CHẤT THẢI RẮN

BẢN VẼ: QH-07	GHÉP: 1 A0	TỶ LỆ: 1/500	NGÀY: 01/2025
THIẾT KẾ	KS. PHẠM NGỌC ĐAN CHÂU		
CHỦ TRÌ	KS. TRẦN QUANG THỨC		
CHỦ NHIỆM	TH.S. NGUYỄN BÌNH DƯƠNG		
QUẢN LÝ KỸ THUẬT	TH.S. KS. TRẦN THỊ SEN		

GIẢM ĐỌC

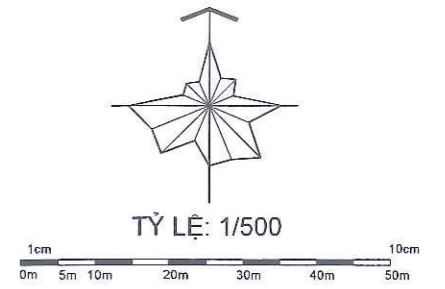
NGUYỄN THỊ THANH THÚY

CÔNG TY TNHH TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG ROVIS
 ĐỊA CHỈ: 57-59 HỒ TÙNG MẬU, PHƯỜNG BẾN NGHÉ, QUẬN 1 - TEL: 02862857942

TÊN CÔNG TRÌNH: ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT RÚT GỌN
 KHU ĐẤT TẠI SỐ 448 NGUYỄN TẤT THÀNH, PHƯỜNG 18, QUẬN 4
 TÊN BẢN VẼ: BẢN VẼ HỆ THỐNG CÔNG TRÌNH THOÁT NƯỚC THẢI
 VÀ QUẢN LÝ CHẤT THẢI RẮN

QUẬN 4 - PHƯỜNG 18

ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT RÚT GỌN KHU ĐẤT TẠI SỐ 448 NGUYỄN TẤT THÀNH, PHƯỜNG 18, QUẬN 4 BẢN VẼ HỆ THỐNG CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG VIỄN THÔNG THỤ ĐỘNG



KÝ HIỆU:

- ĐẤT NHÀ CHUNG CƯ
- ĐẤT NHÀ Ở LIÊN KẾ
- ĐẤT CÂY XANH SỬ DỤNG CÔNG CỘNG
- ĐẤT CƠ QUAN, TRỤ SỞ
- ĐẤT SÂN, ĐƯỜNG NỘI BỘ
- ĐẤT GIAO THÔNG
- CHỈ GIỚI XÂY DỰNG
- RANH XÂY DỰNG TẦNG HẦM
- RANH GIỚI QUY HOẠCH
- TẦNG CAO CÔNG TRÌNH

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT:
ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN 4

KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ..... NGÀY..... THÁNG..... NĂM 2024

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH:
PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ QUẬN 4

KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ..... NGÀY..... THÁNG..... NĂM 2024

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH
BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN
ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KHU VỰC QUẬN 4

KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ..... TT-QLDA NGÀY..... THÁNG..... NĂM 2024

CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM: THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH - QUẬN 4

**ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT RÚT GỌN
KHU ĐẤT TẠI SỐ 448 NGUYỄN TẤT THÀNH, PHƯỜNG 18, QUẬN 4**

TÊN BẢN VẼ: **BẢN VẼ HỆ THỐNG CÔNG TRÌNH
HẠ TẦNG VIỄN THÔNG THỤ ĐỘNG**

BẢN VẼ: QH-08	GHÉP: 1 A0	TỶ LỆ: 1/500	NGÀY: 01/2025
THIẾT KẾ	KS. PHẠM NGỌC ĐAN CHÂU		
CHỦ TRÌ	KS. TRẦN QUANG THỨC		
CHỦ NHIỆM	TH.S. KS. NGUYỄN BÌNH DƯƠNG		
QUẢN LÝ KỸ THUẬT	TH.S. KS. TRẦN THỊ SEN		

GIÁM ĐỌC

NGUYỄN THỊ THANH THÚY

CÔNG TY TNHH TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG ROVIS
ĐỊA CHẾ: 57-59 HỒ TÙNG MẬU, PHƯỜNG BẾN NGHÉ, QUẬN 1 - TEL: 02862857942

TÊN CÔNG TRÌNH: ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT RÚT GỌN
KHU ĐẤT TẠI SỐ 448 NGUYỄN TẤT THÀNH, PHƯỜNG 18, QUẬN 4
TÊN BẢN VẼ: BẢN VẼ HỆ THỐNG CÔNG TRÌNH
HẠ TẦNG VIỄN THÔNG THỤ ĐỘNG

THUYẾT MINH SƠ BỘ

1. CƠ SỞ THIẾT KẾ:

- QCVN 07-8:2023/BXD: QUY CHUẨN KỸ THUẬT QUỐC GIA CÁC CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT - CÔNG TRÌNH VIỄN THÔNG.
- QCVN 33:2019/BTTTT: QUY CHUẨN KỸ THUẬT QUỐC GIA VỀ LẬP ĐẠT MẠNG CẤP NGOẠI VI VIỄN THÔNG.
- TCVN 8700:2011: CÔNG, BÉ, HẦM, RÃNH KỸ THUẬT VÀ TỦ ĐẦU CẤP VIỄN THÔNG - YÊU CẦU KỸ THUẬT.

2. NGUỒN CẤP HỆ THỐNG TIN:

- TỔNG NHU CẦU VIỄN THÔNG CỦA KHU QUY HOẠCH VÀO KHOẢNG 1.061 THUẾ BAO
- NGUỒN TÍN HIỆU SẼ ĐƯỢC ĐẦU NỐI VÀO MẠNG LƯỚI VIỄN THÔNG THÔNG HIỆN HỮU TRÊN ĐƯỜNG NGUYỄN TẤT THÀNH. TÍN HIỆU ĐƯỜNG TRUYỀN ĐƯỢC CUNG CẤP TỪ CÁC NHÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ VIỄN THÔNG ĐỊA PHƯƠNG.

3. GIẢI PHÁP QUY HOẠCH:

- TUYẾN CÔNG TRỰC CHÍNH: SỬ DỤNG ỐNG uPVC D110.
- BÉ CẤP SỬ DỤNG LOẠI BÉ 01 NÁP.
- MẠNG LƯỚI THÔNG TIN CÓ DẠNG HÌNH TIA KẾT HỢP VỚI DẠNG PHÂN NHÁNH.
- ĐỂ ĐẢM BẢO MỸ QUAN TOÀN BỘ TUYẾN CẤP THÔNG TIN ĐƯỢC ĐI NGẦM DƯỚI VÍA HÈ HOẶC ĐƯỜNG (VỚI CÁC ĐOẠN QUA ĐƯỜNG). CẤP ĐƯỢC CHỖN Ở ĐỘ SÂU TỐI THIỂU 0,7M. ĐỂ BẢO VỆ CẤP VÀ CÓ THỂ MỞ RỘNG SỐ THUẾ BAO VÉ SAU, TOÀN BỘ CẤP ĐƯỢC LƯƠN TRONG ỐNG uPVC D110 CHỊU LỰC CÓ THỂ THAY THẾ HOẶC KÈO RÚT CẤP MỘT CÁCH DỄ DÀNG.

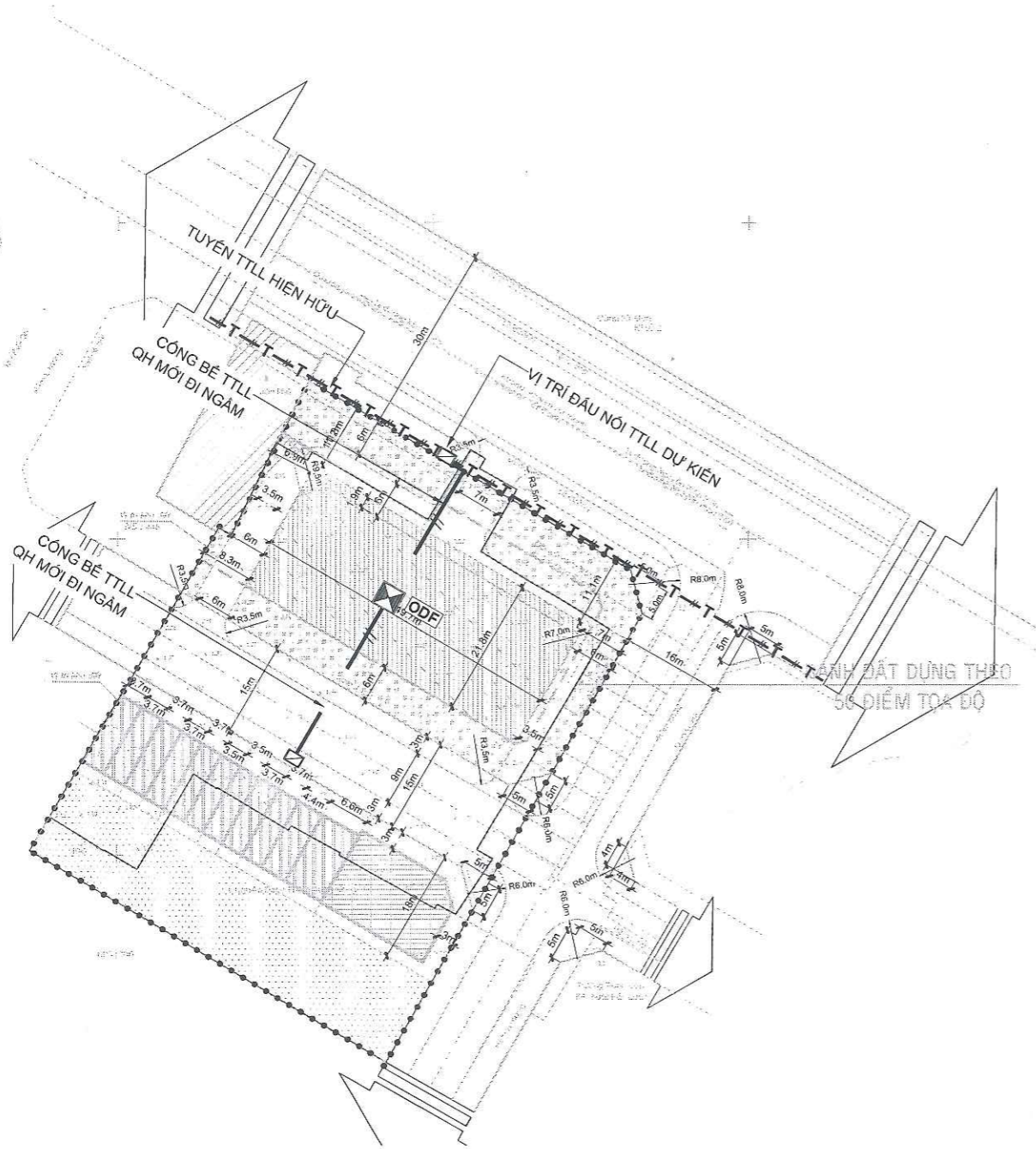
CHÚ THÍCH:

TUYẾN THÔNG TIN LIÊN LẠC QH MỚI ĐI NGẦM

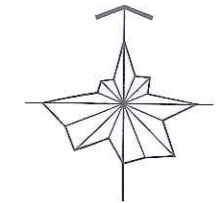
TUYẾN THÔNG TIN LIÊN LẠC HIỆN HỮU

TỦ MDF TRONG NHÀ

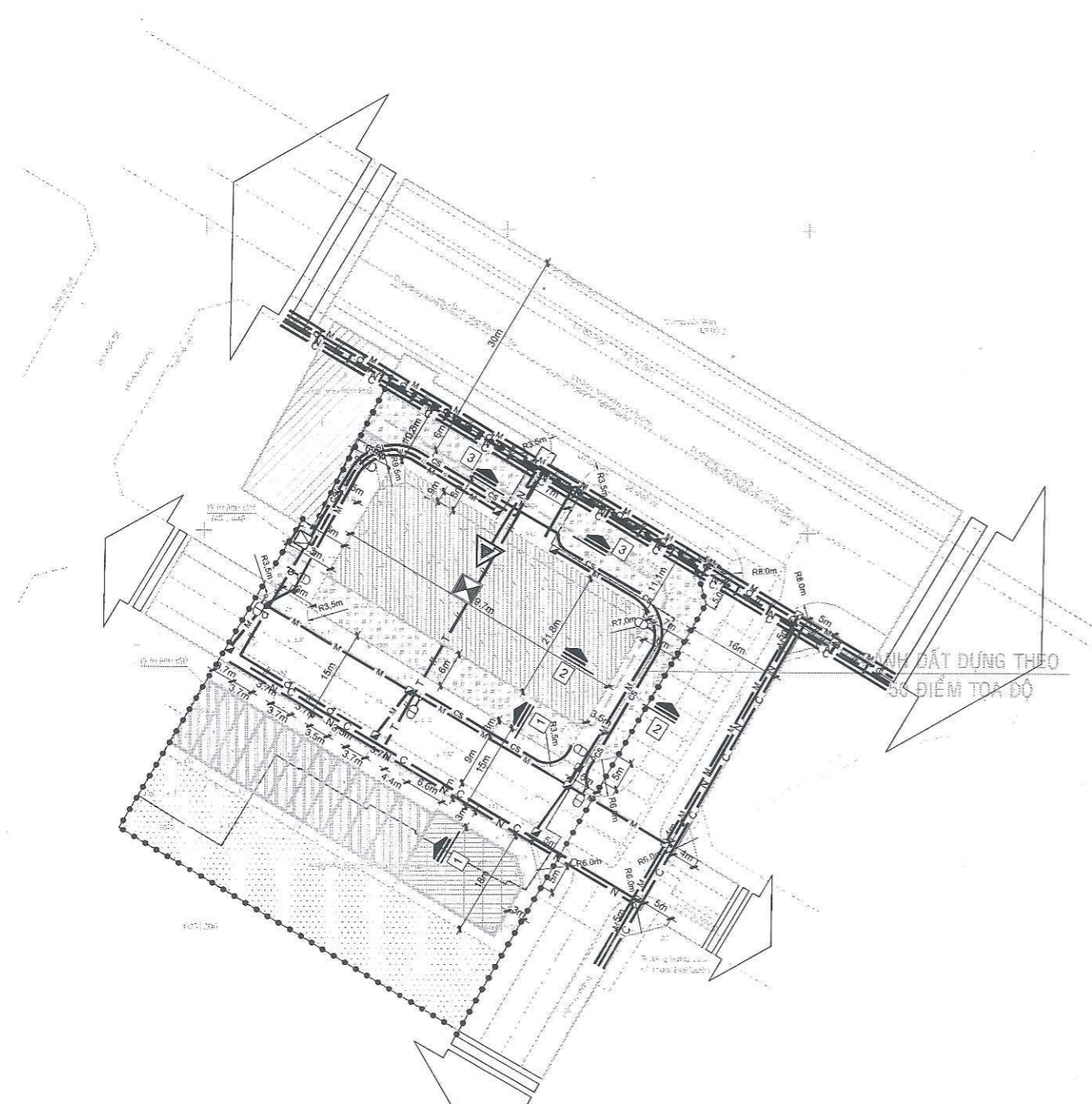
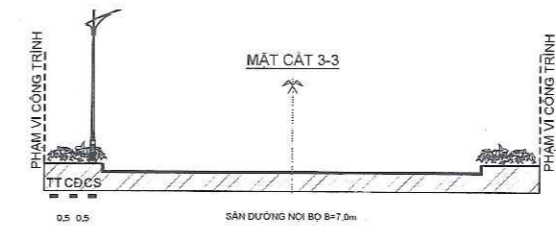
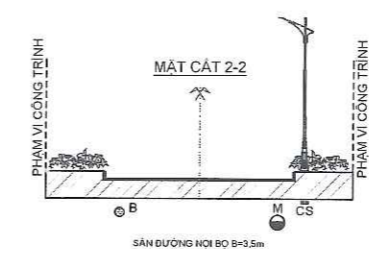
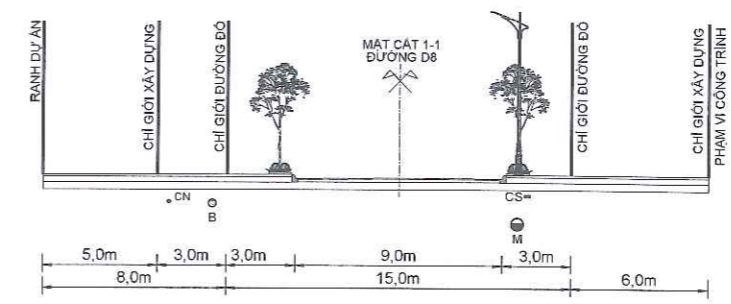
BÉ CẤP THÔNG TIN LIÊN LẠC QH MỚI



QUẬN 4 - PHƯỜNG 18
ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT RÚT GỌN
KHU ĐẤT TẠI SỐ 448 NGUYỄN TẤT THÀNH, PHƯỜNG 18, QUẬN 4
BẢN VẼ TỔNG HỢP
ĐƯỜNG DÂY ĐƯỜNG ỐNG KỸ THUẬT



TỶ LỆ: 1/500
 1cm
 0m 5m 10m 20m 30m 40m 50m



KÝ HIỆU:

- ĐẤT NHÀ CHUNG CƯ
- ĐẤT NHÀ Ở LIÊN KẾ
- ĐẤT CÂY XANH SỬ DỤNG CÔNG CỘNG
- ĐẤT CƠ QUAN, TRỤ SỞ
- ĐẤT SÂN, ĐƯỜNG NỘI BỘ
- ĐẤT GIAO THÔNG
- CHỈ GIỚI XÂY DỰNG
- RANH XÂY DỰNG TẦNG HẦM
- RANH GIỚI QUY HOẠCH
- TẦNG CAO CÔNG TRÌNH

- Đ TUYÊN CẤP ĐIỆN ĐI NGẦM
- CS TUYÊN SÁNG ĐI NGẦM
- TT TUYÊN ỐNG THÔNG TIN ĐI NGẦM
- M TUYÊN CÔNG THOÁT NƯỚC MƯA
- C TUYÊN CÔNG THOÁT NƯỚC THẢI
- CN TUYÊN ỐNG CẤP NƯỚC
- TRẠM BƠM + BỂ CHỨA
- TRỤ CỨU HỎA
- TRẠM BIẾN ÁP 22/0, 4kV
- TỦ ĐIỆN HẠ THÉ
- TỦ THÔNG TIN LIÊN LẠC
- BỂ CẤP THÔNG TIN LIÊN LẠC
- MẶT CÁT NGANG

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT: ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN 4			
KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ NGÀY THÁNG NĂM 2024			
CƠ QUAN THẨM ĐỊNH: PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ QUẬN 4			
KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ NGÀY THÁNG NĂM 2024			
CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH: BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KHU VỰC QUẬN 4			
KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ/TT-QLDA NGÀY THÁNG NĂM 2024			
CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM: THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH - QUẬN 4			
ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT RÚT GỌN KHU ĐẤT TẠI SỐ 448 NGUYỄN TẤT THÀNH, PHƯỜNG 18, QUẬN 4			
TÊN BẢN VẼ: BẢN VẼ TỔNG HỢP ĐƯỜNG DÂY ĐƯỜNG ỐNG KỸ THUẬT			
BẢN VẼ: QH-09	GHÉP: 1 A0	TỶ LỆ: 1/500	NGÀY: 01/2025
THIẾT KẾ	KS. PHẠM NGỌC ĐẠN CHÂU		
CHỦ TRÌ	KS. TRẦN QUANG THỨC		
CHỦ NHIỆM	TH.S. NGUYỄN BÌNH DƯƠNG		
QUẢN LÝ KỸ THUẬT	TH.S. KS. TRẦN THỊ SEN		
GIÁM ĐỐC: NGUYỄN THỊ THANH THÚY			
CÔNG TY TNHH TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG ROVIS ĐỊA CHỈ: 57-59 HỒ TÙNG MAU, PHƯỜNG BẾN NGHÉ, QUẬN 1 - TEL: 02828257942			