

Số: **2737**/QĐ-UBND-KTHTĐT

Quận 12, ngày **16** tháng **4** năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng dự án Khu nhà ở Đông Quang do Công ty Cổ phần Dệt kim Đông Quang làm chủ đầu tư tại phường Hiệp Thành, Quận 12.

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN 12

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

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

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

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

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về sửa đổi một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2020 của Chính phủ về Quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc;

Căn cứ Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường;

Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

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

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

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

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

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về Quy định về hồ sơ nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 50/2011/QĐ-UBND ngày 12/7/2011 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch đô thị trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh;

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

Căn cứ Quyết định số 2855/QĐ-UBND ngày 31/5/2013 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu dân cư và công nghiệp Tân Thới Hiệp, phường Hiệp Thành, Quận 12;

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

Căn cứ Quyết định số 49/QĐ-UBND ngày 06/01/2022 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu dân cư và công nghiệp Tân Thới Hiệp, phường Hiệp Thành, Quận 12, (ô phố II/6);

Căn cứ Quyết định số 2047/QĐ-UBND ngày 11/6/2024 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư;

Căn cứ Công văn số 544/TC-QC ngày 07/12/2017 của Cục tác chiến - Bộ Tổng Tham mưu về việc chấp thuận độ cao tỉnh không xây dựng công trình;

Căn cứ Công văn số 3236/SQHKT-QHKV2 ngày 27/7/2023 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc về việc có ý kiến quy hoạch đô thị đối với dự án Khu nhà ở Đông Quang Town tại số 544 đường Nguyễn Ảnh Thủ, phường Hiệp Thành, Quận 12;

Căn cứ Công văn số 468/SHQKT-QHKV2 ngày 24/01/2025 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc về quy hoạch tổng mặt bằng (quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 theo quy trình rút gọn) dự án Khu nhà ở Đông Quang do Công ty Cổ phần Dệt kim Đông Quang làm chủ đầu tư tại phường Hiệp Thành, Quận 12;

Xét Công văn số 111/BC-UBND ngày 11/3/2025 của Ủy ban nhân dân phường Hiệp Thành bổ sung kết quả lấy ý kiến cộng đồng dân cư về quy hoạch tổng mặt bằng dự án về việc thực hiện niêm yết, công khai và tổ chức về quy hoạch tổng mặt bằng dự án Khu nhà ở Đông Quang do Công ty Cổ phần Dệt kim Đông Quang làm chủ đầu tư tại phường Hiệp Thành, Quận 12 (kèm Phiếu lấy ý kiến) và Công văn số 69/VHTT ngày 15/02/2025 của phòng Văn hóa và Thông tin về kết quả thực hiện công bố công khai và lấy ý kiến Nhân dân về quy hoạch tổng mặt bằng dự án Khu nhà ở Đông Quang do Công ty Cổ phần Dệt kim Đông Quang làm chủ đầu tư tại phường Hiệp Thành, Quận 12;

Xét Tờ trình số 01/2025/TTr-ĐQ ngày 10/4/2025 của Công ty Cổ phần Dệt kim Đông Quang về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Đông Quang, phường Hiệp Thành, Quận 12.

Xét đề nghị của Trưởng phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô Thị tại Tờ trình số 300/TTr-KTHTĐT ngày 15/4/2025 về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Đông Quang do Công ty Cổ phần Dệt kim Đông Quang làm chủ đầu tư tại phường Hiệp Thành, Quận 12.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng dự án khu nhà ở Đông Quang, phường Hiệp Thành, Quận 12 với các nội dung như sau:

- 1. Tên quy hoạch:** Quy hoạch tổng mặt bằng dự án Khu nhà ở Đông Quang, phường Hiệp Thành, Quận 12.
- 2. Tên dự án:** Khu nhà ở Đông Quang, phường Hiệp Thành, Quận 12.
- 3. Chủ đầu tư:** Công ty Cổ phần Dệt kim Đông Quang.
- 4. Đơn vị tư vấn:** Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Dân dụng và Công nghiệp Nam Hải.
- 5. Cơ quan có ý kiến về quy hoạch:** Sở Quy hoạch - Kiến trúc (nay là Sở Xây dựng).
- 6. Cơ quan phê duyệt quy hoạch:** Ủy ban nhân dân Quận 12.

7. Mục tiêu lập quy hoạch: Tạo cơ sở pháp lý về quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đối với dự án Khu nhà ở Đông Quang, phường Hiệp Thành để triển khai thủ tục đầu tư xây dựng dự án Khu nhà ở Đông Quang phục vụ nhu cầu về nhà ở của người dân khu vực.

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

8.1. Vị trí: Thuộc các thửa đất số 81 (thửa đất số 1235, tờ bản đồ số 1 theo tài liệu 02/CT-UB), thửa đất số 555, tờ bản đồ số 16 và thửa đất số 596, tờ bản đồ số 33 (tài liệu năm 2005), phường Hiệp Thành, Quận 12; đã được Ủy ban nhân dân Thành phố cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 42QSDĐ/1997 ngày 28/02/1997, Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH09360 ngày 17/4/2017, số CH14757 ngày 12/12/2019; ranh giới được xác định theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 107551/TTĐBĐ-CNHM(CS2) do Trung tâm Đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường lập ngày 25/5/2023.

8.2. Quy mô và giới hạn khu đất:

- Quy mô: 14.325,90m².
- Giới hạn khu đất như sau:
 - + Phía Đông Bắc: Tiếp giáp đất công nghiệp xây dựng mới (ô phố II/36).
 - + Phía Đông Nam: Tiếp giáp khu dân cư hiện hữu (ô phố II/21) và đường D1 (lộ giới 16m).
 - + Phía Tây Nam: Tiếp giáp đường Nguyễn Ảnh Thủ (lộ giới 30m).
 - + Phía Tây Bắc: Tiếp giáp Hương lộ 80B (lộ giới 30m).

8.3. Về quy hoạch xây dựng:

Căn cứ đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư và công nghiệp Tân Thới Hiệp, phường Hiệp Thành, Quận 12 (điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000) đã được Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 2855/QĐ-UBND ngày 31/5/2013 và Quyết định số 49/QĐ-UBND ngày 06/01/2024 của Ủy ban nhân dân Thành phố về duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư và công nghiệp Tân Thới Hiệp, phường Hiệp Thành, Quận 12 (ô phố II/6): Vị trí khu đất phần lớn thuộc quy hoạch đất nhóm nhà ở giai đoạn quy hoạch ngắn hạn (ô phố II/6A), phần còn lại thuộc quy hoạch đất công viên cây xanh (ô phố II/6B), phần còn lại thuộc quy hoạch đất giao thông (lộ giới đường Nguyễn Ảnh Thủ 30m, lộ giới đường Hương lộ 80B 30m, vạt góc giao lộ theo quy hoạch được duyệt).

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

- Thuyết minh đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị.
- Thành phần bản vẽ gồm:
 - + Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất;
 - + Bản đồ tổng mặt bằng, phương án kiến trúc công trình, tỷ lệ 1/500;
 - + Bản đồ quy hoạch hệ thống công trình giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ tuyến hạ tầng kỹ thuật, tỷ lệ 1/500;
 - + Bản đồ quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật, tỷ lệ 1/500;
 - + Bản đồ quy hoạch hệ thống cấp nước, tỷ lệ 1/500;
 - + Bản đồ quy hoạch hệ thống thoát nước thải và quản lý chất thải rắn, tỷ lệ 1/500;
 - + Bản đồ quy hoạch hệ thống cung cấp năng lượng và chiếu sáng, tỷ lệ 1/500;
 - + Bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng viễn thông liên lạc, tỷ lệ 1/500;
- Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết;

10. Cơ cấu sử dụng đất:

TT	Nội dung	Diện tích	Tỷ lệ
		(m ²)	(%)
I	Đất cây xanh sử dụng công cộng thuộc quy hoạch phân khu (đơn vị ở)	1.480,00	10,33
II	Đất nhóm nhà ở	12.845,90	89,67
1	Đất nhà ở liền kề	8.609,06	60,09
2	Đất cây xanh sử dụng công cộng	587,60	4,10
3	Đất giao thông	3.649,24	25,48
Tổng diện tích		14.325,90	100

11. Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc:

11.1. Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc toàn khu:

- Diện tích khu đất: 14.325,90m², trong đó: Diện tích quy hoạch đất nhóm nhà ở giai đoạn ngắn hạn là 12.845,90m².
- + Diện tích xây dựng: 7.707,50m².
- + Mật độ xây dựng: 53,80%.
- + Tổng diện tích sàn xây dựng toàn khu: 38.537,50m².
- + Hệ số sử dụng đất: 2,69.



- + Tầng cao xây dựng: 05 tầng (gồm: trệt + lửng + 04 lầu + mái che cầu thang).
- + Chiều cao toàn công trình tối đa: 22m (tính từ cốt vỉa hè đến đỉnh mái).
- + Dân số dự kiến: 332 người.
- + Tổng số căn liền kề: 83 căn.
- + Chỉ tiêu sử dụng đất toàn khu: $38,69\text{m}^2/\text{người}$, trong đó:
 - Chỉ tiêu sử dụng đất ở: $25,9\text{m}^2/\text{người}$;
 - Chỉ tiêu sử dụng đất cây xanh: $1,77\text{m}^2/\text{người}$;
 - Chỉ tiêu sử dụng đất giao thông: $11,02\text{m}^2/\text{người}$.

11.2. Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc cho các hạng mục công trình trong khu quy hoạch:

- a. Nhà liền kề:
 - Số căn: 83 căn.
 - Dân số: 332 người.
 - Tổng diện tích đất nhà liền kề: $8.609,06\text{m}^2$; trong đó: diện tích các căn liền kề từ $80,0\text{m}^2 \div 419,49\text{m}^2$.
 - Tổng diện tích xây dựng: $7.707,50\text{m}^2$.
 - Mật độ xây dựng: 53,80%.
 - Tầng cao: 05 tầng.
- b. Khu vực công trình ngầm:
 - Diện tích: $14.325,90\text{m}^2$.
 - Số tầng: 01 tầng.
- c. Khu công viên cây xanh sử dụng công cộng: Diện tích $1.480,0\text{m}^2$.
- d. Cơ sở giáo dục mầm non phục vụ cho khu vực dự án: Tại lô đất liền kề ký hiệu LK-05.19, tổng diện tích sàn khoảng 227m^2 .

12. Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật:

12.1. Quy hoạch giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng:

Quy hoạch mạng lưới đường giao thông đảm bảo phục vụ nhu cầu giao thông nội bộ trong khu nhà ở và kết nối giao thông đồng bộ với khu vực xung quanh, gồm các tuyến đường sau:

- Về giao thông đối ngoại: Khu vực dự án được kết nối giao thông với các đường hiện hữu như: đường Nguyễn Ảnh Thủ (lộ giới 30m), Hương lộ 80B (lộ giới 30m).

- Về giao thông nội bộ:

+ Đường nội bộ khu quy hoạch có lộ giới từ 10,5m đến 12,0m kết nối ra đường Nguyễn Ảnh Thủ.

+ Đoạn đường từ cổng vào đến cuối dãy nhà có ký hiệu LK1 với lộ giới đường 12m (song song với ram dốc xuống hầm) bố trí lòng đường 6m, vỉa hè mỗi bên 3m, có bố trí chỗ quay đầu xe 12mx12m (phần bên trong là sân đường đi dạo nội bộ).

+ Đường nội bộ dành cho đi bộ và xe phòng cháy chữa cháy khi có sự cố bao quanh công viên có lộ giới 10,5m.

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

+ Đường Nguyễn Ảnh Thủ (phía Tây Nam) và Hương lộ 80B (phía Tây Bắc): Chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

+ Các tuyến đường nội bộ: Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ 3m.

- Khoảng lùi công trình xây dựng so với ranh khu đất (khoảng lùi sau): 2m.

12.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

a. Quy hoạch cao độ nền:

- Giải pháp san nền: Đảm bảo cốt nền xây dựng là $\geq 6,0\text{m}$, đảm bảo hướng thoát nước toàn bộ khu quy hoạch ra hệ thống hiện trạng xung quanh.

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

b. Quy hoạch thoát nước mưa:

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

- Bố trí mương thoát nước, cống Bê tông cốt thép có kích thước B400, D600.

- Bố trí ống uPVC D140 treo trần hầm kết hợp các phễu thu để nước mặt cho đường cạnh ram dốc, đầu nối vào mương thoát nước chung trong dự án.

- Toàn bộ nước mưa của dự án được thu gom và đầu nối thoát nước ra hố ga hiện hữu của hệ thống thoát nước trên đường Nguyễn Ảnh Thủ và Hương lộ 80B.

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

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

a. Quy hoạch thoát nước thải:

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

- Tổng lưu lượng thoát nước thải: $Q_{\max} = 72 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$.

- Xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng hoàn toàn giữa hệ thống thoát nước mặt và thoát nước thải.

- Nước thải được thu gom từ các dãy nhà liền kề dẫn về bể xử lý ngầm tập trung của khu quy hoạch để xử lý sơ bộ. Nước thải sau xử lý đạt theo TCVN 14:2008/BTNMT trước khi đầu nối thoát vào hệ thống thoát nước của thành phố trên đường Nguyễn Ảnh Thủ.

- Sử dụng vật liệu cống là HDPE hoặc uPVC.

- Sử dụng ống có áp đường kính D60.

- Xây mới 1 bể xử lý nước thải cục bộ ngầm có công suất là $72 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$ để xử lý nước thải toàn bộ khu quy hoạch, nước thải được xử lý đạt chuẩn theo QCVN 14:2008/BTNMT trước khi đầu nối hệ thống thoát nước hiện trạng bên ngoài.

b. Xử lý chất thải rắn:

- Tiêu chuẩn thải chất thải rắn: $w = 1,3 \text{ kg/người/ngày đêm}$.

- Tổng lượng chất thải rắn toàn khu dự kiến: $w = 0,43 \text{ tấn/ngày}$.

- Phương án xử lý rác thải: Mỗi nhà phải có 01 thùng chứa rác có nắp đậy kín. Rác được khuyến khích phân loại theo tính chất vô cơ, hữu cơ, theo tính chất có thể tái chế hoặc dễ phân hủy để thu gom xử lý. Rác thải được thu gom hàng ngày sau đó được chuyển về điểm thu gom rác thải rắn tập trung.

12.4. Quy hoạch cấp nước:

- Tổng lưu lượng cấp nước toàn khu quy hoạch dự kiến: $Q_{\max} = 100 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$.

- Nguồn cấp nước: Dự kiến đầu nối vào tuyến ống cấp nước D200 hiện hữu của hệ thống cấp nước sạch trên tuyến đường Nguyễn Ảnh Thủ.

- Quy mô: Mạng lưới cấp nước sử dụng dạng vòng kết hợp mạng cụt tuân theo nguyên tắc tổng chiều dài đường ống là nhỏ nhất, đường ống cấp nước phải bao trùm được các đối tượng dùng nước. Thiết kế kết hợp hệ thống cấp nước sinh hoạt và chữa cháy.

- Mạng lưới cấp nước: Xây dựng tuyến ống có đường kính D63 ÷ D110 dẫn nước đến các công trình. Các tuyến ống được bố trí treo dưới trần hầm; sử dụng vật liệu làm ống HDPE hoặc uPVC.

- Cấp nước chữa cháy:

+ Sử dụng hệ thống cấp nước chữa cháy áp lực thấp, áp lực tối thiểu tại trụ chữa cháy là 10m cột nước. Khi có cháy xảy ra, các xe chữa cháy sẽ lấy nước tại các trụ chữa cháy dọc đường dập tắt đám cháy (lưu lượng cấp nước chữa cháy yêu cầu là 15 l/s).

- Dọc các đường có tuyến ống đường kính tối thiểu D110 bố trí các trụ tiếp nước phục vụ chữa cháy, bán kính phục vụ tối đa của mỗi trụ là 200m.

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

- Tổng nhu cầu cấp điện toàn khu dự kiến là: 2.000 kW.
- Nguồn cấp điện cho khu quy hoạch được đấu nối từ tuyến dây trung thế 22kV hiện trạng trên đường Hương lộ 80B, đấu nối cấp điện về trạm biến áp 22/0,4kV quy hoạch.
- Xây dựng mới trạm biến áp phân phối 22/0,4kV cấp điện cho nhu cầu sinh hoạt và chiếu sáng đường giao thông trong dự án.
- Lưới điện hạ thế 03 pha 0,4kV (04 dây) cấp điện cho các hộ dân; sử dụng cáp ngầm được luồn trong các ống nhựa HDPE gân xoắn chuyên dụng bảo vệ cáp điện.
- Cáp điện chiếu sáng được luồn trong các ống nhựa HDPE gân xoắn D65/50 chuyên dụng bảo vệ cáp điện chôn trực tiếp trong đất.
- Sử dụng đèn Led theo công nghệ mới tiết kiệm năng lượng.

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

- Nguồn cấp hệ thống thông tin liên lạc cho khu quy hoạch được kết nối từ trạm bưu chính viễn thông khu vực phường Hiệp Thành, Quận 12.
- Tổng nhu cầu thuê bao của khu vực quy hoạch: 91 thuê bao.
- Cáp quang chính được kéo từ nguồn cấp (điểm đấu nối) đến tủ cáp chính ODF phối quang đặt ở khu vực kỹ thuật của dự án. Hệ thống cáp phân phối sẽ được thiết kế cùng phần công trình.
- Đảm bảo cung cấp được tất cả các dịch vụ viễn thông, công nghệ thông tin và truyền thông tiên tiến hiện có, có khả năng mở rộng đáp ứng các nhu cầu sử dụng, để đảm bảo chất lượng thông tin và mỹ quan và đồng bộ với các cơ sở hạ tầng khác nhằm tiết kiệm chi phí khi thi công.
- Ngoài ra còn có các mạng cáp: cáp truyền dữ liệu internet, ADSL, cáp truyền hình,... sẽ do các nhà cung cấp dịch vụ lắp đặt nhưng phải đảm bảo cung cấp đầy đủ dịch vụ, chất lượng cao, an toàn và mỹ quan đô thị.

12.7. Giải pháp bảo vệ môi trường:

- a. Hệ thống các tiêu chí đánh giá tác động môi trường:
 - Bảo vệ môi trường không khí và tiếng ồn, cụ thể: Tiêu chuẩn chất lượng không khí xung quanh đạt QCVN 05:2009/BTNMT, Tiêu chuẩn tiếng ồn đạt QCVN 26:2010/BTNMT.



- Giảm thiểu ô nhiễm do chất thải rắn, cụ thể: Tỷ lệ chất thải rắn sinh hoạt được thu gom và xử lý là 100%.

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

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

- Tỷ lệ dân số được cấp nước sạch là 100%.

- Giảm thiểu ảnh hưởng biến đổi khí hậu, giảm nguy cơ ngập úng.

- Giữ gìn các giá trị văn hóa trên địa bàn khu quy hoạch.

b. Các giải pháp giảm thiểu, khắc phục tác động đối với dân cư, cảnh quan thiên nhiên; không khí, tiếng ồn khi triển khai thực hiện quy hoạch đô thị:

- Bố trí diện tích cây xanh bao gồm công viên cây xanh, cây xanh dọc tuyến đường giao thông nhằm tạo không gian xanh cho khu vực và hạn chế ảnh hưởng của hoạt động giao thông đến môi trường không khí.

- Quy hoạch hợp lý các hệ thống hạ tầng kỹ thuật, đặc biệt là đối với quy hoạch giao thông, san lấp nền và cấp, thoát nước đều có tính đến việc thích ứng với điều kiện biến đổi khí hậu.

- Nước thải sinh hoạt được thu gom và xử lý đạt QCVN 14:2008/BTNMT và các tiêu chuẩn hiện hành trước khi thải ra nguồn tiếp nhận.

- Quản lý chất thải rắn: thực hiện thu gom, phân loại và vận chuyển đến khu xử lý tập trung của thành phố.

- Quản lý chất thải rắn nguy hại, chất thải rắn y tế theo Thông tư số 12/2011/TT-BTNMT ngày 14/4/2011 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường.

12.8. Tổng hợp đường dây đường, ống kỹ thuật:

- Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật dựa trên cơ sở các bản đồ quy hoạch giao thông, thoát nước mưa, cấp điện, cấp nước, thoát nước thải và xử lý chất thải rắn, thông tin liên lạc của dự án.

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

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

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

12.9. Quy hoạch công trình ngầm:

- Khu vực xây dựng công trình ngầm được dùng để bố trí bãi đỗ xe và các công trình hạ tầng kỹ thuật, phụ trợ khác (khu vực hầm 1).

- Diện tích xây dựng 01 tầng hầm: 14.325,9m².

- Số tầng hầm: 01.

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

- Diện tích bãi đỗ xe phục vụ nội khu: Bãi đỗ xe được bố trí tại khu vực tầng hầm 1 của các thửa đất nhà ở liền kề. Vị trí và quy mô chính xác được xác định trong hồ sơ thiết kế sau quy hoạch.

12.10. Hệ thống phòng cháy, chữa cháy: Cần đảm bảo thực hiện về hệ thống phòng cháy chữa cháy theo quy định.

Điều 2. Quyết định này phê duyệt kèm các bản đồ quy hoạch đô thị do Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Dân dụng và Công nghiệp Nam Hải lập năm 2025 nêu tại Mục 9 của quyết định này, có đóng dấu phê duyệt của Ủy ban nhân dân Quận 12.

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

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

- Trong quá trình triển khai thực hiện dự án, chủ đầu tư chịu trách nhiệm hoàn thiện các hạng mục công trình của dự án đảm bảo kết nối mạng lưới hạ tầng kỹ thuật trong khu vực; liên hệ cơ quan quản lý chuyên ngành triển khai, hoàn chỉnh các quy định về đầu tư xây dựng, thỏa thuận đấu nối khi triển khai thực hiện theo quy định. Chủ đầu tư chịu trách nhiệm thực hiện đầy đủ các nội dung theo đề nghị của Sở Giao thông vận tải (nay là Sở Giao thông công chánh) tại Công văn số 9406/SGTVT-KH ngày 10/8/2023).



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

- Trường hợp ranh đất và diện tích đất được cơ quan có thẩm quyền giao hoặc cấp Giấy chứng nhận có thay đổi so với ranh đất đã được phê duyệt hoặc trong quá trình triển khai có phát sinh những vấn đề thay đổi về phạm vi ranh giới, diện tích, các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc và các giải pháp chính đã được phê duyệt,... chủ đầu tư phải thực hiện lập và trình phê duyệt điều chỉnh theo quy định.

- Trước khi khởi công xây dựng các hạng mục công trình theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt, chủ đầu tư dự án phải đảm bảo đủ điều kiện khởi công theo Điều 72 của Luật Xây dựng.

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

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

Điều 5. Về việc công bố, công khai:

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

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

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

Điều 6. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân Quận 12, Trưởng phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị, Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường, Trưởng phòng Tài chính - Kế hoạch, Trưởng phòng Văn hóa, Khoa học và Thông tin, Thanh tra Sở Xây dựng (Đội Thanh tra địa bàn Quận 12), Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Hiệp Thành, Giám đốc Công ty Cổ phần Dệt kim Đông Quang các đơn vị và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này. /.

Nơi nhận:

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



CHỦ TỊCH

Nguyễn Văn Đức