

**ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN BÌNH CHÁNH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

15301
Số: /QĐ-UBND

Bình Chánh, ngày 15 tháng 12 năm 2014

QUYẾT ĐỊNH

**Về duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
Khu dân cư Nguyễn Sơn, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh
(diện tích 365.713,3 m²)**

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN BÌNH CHÁNH

Căn cứ Luật Xây dựng, ngày 26 tháng 11 năm 2003;

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

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

Căn cứ Thông tư số 10/2010/TT-BXD ngày 11 tháng 8 năm 2010 của Bộ Xây dựng quy định hồ sơ của từng loại quy hoạch đô thị;

Căn cứ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng ban hành theo Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03 tháng 4 năm 2008 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 21/2005/QĐ-BXD ngày 22 tháng 07 năm 2005 của Bộ Xây dựng về ban hành hệ thống ký hiệu bản vẽ trong các đồ án quy hoạch xây dựng;

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

Căn cứ Thông báo số 2345/TB-SQHKT ngày 10 tháng 8 năm 2011 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc về việc hướng dẫn thành phần hồ sơ thuộc thẩm quyền giải quyết của Sở Quy hoạch Kiến trúc trong công tác quản lý quy hoạch đô thị để triển khai thực hiện các Quyết định số 28/2011/QĐ-UBND ngày 19 tháng 5 năm 2011; Quyết định số 48/2011/QĐ-UBND, Quyết định số 49/2011/QĐ-UBND và Quyết định số 50/2011/QĐ-UBND ngày 12 tháng 7 năm 2011 của Ủy ban nhân dân thành phố;

Căn cứ Quyết định số 6013/QĐ-UBND ngày 26 tháng 12 năm 2012 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh về phê duyệt Đồ án Quy hoạch chung xây dựng huyện Bình Chánh;

Căn cứ Quyết định số 19/2008/QĐ-UBND ngày 21 tháng 03 năm 2008 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc ban hành quy định về thủ tục giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 28/2011/QĐ-UBND ngày 19 tháng 5 năm 2011 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quy định về điều chỉnh quy hoạch đô thị tại thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Công văn số 2627/UBND-ĐTMT ngày 08 tháng 6 năm 2009 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh về chấp thuận địa điểm đầu tư cho Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Nguyễn Sơn xây dựng Khu dân cư Nguyễn Sơn tại xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh;

Căn cứ Công văn số 950/UBND-ĐTMT ngày 07 tháng 3 năm 2011 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc gia hạn hiệu lực Công văn số 2627/UBND-ĐTMT ngày 08 tháng 6 năm 2009 của Ủy ban nhân dân Thành phố;

Căn cứ Công văn số 2952/UBND-ĐTMT ngày 17 tháng 6 năm 2013 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc gia hạn hiệu lực Công văn số 2627/UBND-ĐTMT ngày 08 tháng 6 năm 2009 của Ủy ban nhân dân thành phố;

Căn cứ Công văn số 688/UBND-ĐTMT ngày 17 tháng 02 năm 2014 của Ủy ban nhân dân Thành phố về điều chỉnh 02 đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Nguyễn Sơn tại xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh;

Căn cứ Công văn số 1610/SGTVT-CTN ngày 25 tháng 3 năm 2011 của Sở Giao thông Vận tải về việc xin phép thi công san lấp mặt bằng tạm không xây dựng công trình tại Khu dân cư Nguyễn Sơn, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh;

Căn cứ Công văn số 1846/SGTVT-CTN ngày 06 tháng 4 năm 2011 của Sở Giao thông Vận tải về việc ý kiến san lấp rạch trong đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Nguyễn Sơn, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Công văn số 1323/SQHKT-QHKV1 ngày 17 tháng 5 năm 2011 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc về việc ý kiến về đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở tại xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh;

Căn cứ Công văn số 3785/SGTVT-GTT ngày 05 tháng 7 năm 2010 của Sở Giao thông Vận tải về việc thỏa thuận mép bờ cao rạch Bà Lào (Xà Tồn) – rạch Ngang tại khu đất Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Nguyễn Sơn thuộc xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh;

Căn cứ Công văn số 1087/SNN.CCTL ngày 24 tháng 08 năm 2009 của Sở Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn về có ý kiến san lấp kênh, rạch của dự án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Nguyễn Sơn xã Bình Hưng (diện tích 37,4123ha), huyện Bình Chánh;

Căn cứ Văn bản số 2055/HD-SQHKT ngày 10 tháng 07 năm 2012 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc về Đánh giá môi trường chiến lược và quy hoạch thông tin liên lạc trong đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh khi triển khai thực hiện Thông tư số 10/2010/TT-BXD ngày 11 tháng 8 năm 2010 và Thông tư số 01/2011/TT-BXD ngày 27 tháng 01 năm

2011 của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Công văn số 10/TC-QC ngày 12 tháng 01 năm 2010 của Cục tác chiến Bộ Tổng Tham mưu Quân đội nhân dân Việt Nam về việc chấp thuận độ cao tỉnh không xây dựng công trình (đối với dự án Khu dân Nguyên Sơn xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh);

Căn cứ Biên bản ngày 30 tháng 5 năm 2014 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Nam và Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Nguyên Sơn về thỏa thuận không bố trí đường giao thông nội bộ tại giữa ranh Khu đô thị Hải Yến và dự án Khu dân cư Nguyên Sơn trong đồ án điều chỉnh quy hoạch 1/500 của từng dự án;

Căn cứ Công văn số 5034/SGTVT-CTN ngày 14 tháng 07 năm 2014 của Sở Giao thông Vận tải TP.HCM về việc xây dựng cống hộp tại rạch Xóm Cống làm đường vào dự án khu dân cư Nguyên Sơn;

Căn cứ Quyết định số 7211/QĐ-UBND ngày 30 tháng 11 năm 2009 của Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh về duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Nguyên Sơn (diện tích 374.123,2m²) tại xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh;

Căn cứ Quyết định số 7932/QĐ-UBND ngày 20 tháng 06 năm 2014 của Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh về việc duyệt điều chỉnh Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Nguyên Sơn, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh;

Căn cứ Công văn số 1324/UBND ngày 04 tháng 09 năm 2014 của Ủy ban nhân dân xã Bình Hưng về tổng hợp ý kiến góp ý dân về đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Nguyên Sơn;

Theo đề nghị của Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Nguyên Sơn tại Tờ trình số 12/CV/NS ngày 27 tháng 11 năm 2014 về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Nguyên Sơn, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh;

Xét Tờ trình số 775/TTr-QLĐT ngày 24 tháng 12 năm 2014, Báo cáo kết quả thẩm định số 4792/BC-QLĐT ngày 16 tháng 12 năm 2014 của Phòng Quản lý đô thị huyện Bình Chánh về đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Nguyên Sơn, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Nguyên Sơn, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh do Công ty trách nhiệm hữu hạn Xây dựng Thương mại Nguyên Sơn làm chủ đầu tư với các nội dung chính như sau:

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

1.1. Vị trí: Tại xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, có diện tích dự kiến thu

hồi là 363.117,5 m² và diện tích dự kiến giao – thuê là 365.713,3 m². Ranh giới được xác định theo bản đồ hiện trạng tỷ lệ 1/2000 số 41649/GĐ-TNMT do Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Sài Gòn lập ngày 10 tháng 02 năm 2011 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường kiểm định ngày 21 tháng 02 năm 2011 theo Hợp đồng số 0203/SGRED/10.

1.2. Giới hạn của khu đất:

- Phía Bắc giáp : Khu số 9 Khu đô thị mới Nam thành phố Hồ Chí Minh, được giới hạn bởi một phần của rạch nhánh của rạch Kinh Xáng;
- Phía Nam giáp : Rạch Lào;
- Phía Đông giáp : Dự án khu dân cư Bình Hưng Nam;
- Phía Tây giáp : Khu dân cư Hải Yến (do Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Nam làm chủ đầu tư).

2. Tính chất, mục tiêu của việc lập đồ án điều chỉnh quy hoạch:

- Cụ thể hóa nội dung điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng của huyện Bình Chánh theo Quyết định số 6013/QĐ-UBND ngày 26 tháng 11 năm 2012 của Ủy ban nhân dân thành phố về duyệt Đồ án quy hoạch chung huyện Bình Chánh đến năm 2020; cụ thể hóa Quyết định số 7932/QĐ-UBND ngày 20 tháng 6 năm 2014 của Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh về việc duyệt điều chỉnh Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Nguyễn Sơn, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh;

- Khu dân cư xây dựng mới với đầy đủ các hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo đồ án quy hoạch chung được duyệt;

- Tạo không gian kiến trúc cảnh quan, môi trường sống, cơ sở hạ tầng đô thị với chất lượng cao, hiện đại phục vụ cho nhu cầu của người dân;

- Kết nối giao thông và các hệ thống hạ tầng kỹ thuật với khu vực xung quanh.

3. Cơ cấu sử dụng đất:

3.1. Quy mô dân số dự kiến: Khoảng 15.860 người;

3.2. Diện tích: Khoảng 365.713,3 m², phân bổ theo cơ cấu sử dụng đất như sau:

- Đất đơn vị ở: 296.462,95 m², chiếm tỷ lệ 81,06 % diện tích khu đất, trong đó gồm:

- + Đất ở: 132.086,10 m², chiếm tỷ lệ 36,12 % diện tích khu đất;
- + Đất công trình công cộng: 55.509,68 m², chiếm tỷ lệ 15,18 % diện tích khu đất;
- + Đất thương mại dịch vụ: 2.451,92 m², chiếm tỷ lệ 0,67 % diện tích khu đất;

+ Đất cây xanh – TĐTT: 22.603,99 m², chiếm tỷ lệ 6,18 % diện tích khu đất (diện tích cây xanh bao gồm cả 20% cây xanh trong nhóm nhà ở cao tầng là 37.924,12 m²);

+ Đất giao thông: 83.811,25 m², chiếm tỷ lệ 22,92 % diện tích khu đất.

- Đất ngoài đơn vị ở: 69.250,36 m², chiếm tỷ lệ 18,94 % diện tích khu đất, trong đó gồm:

+ Đất cây xanh sử dụng công cộng ngoài đơn vị ở trong đô thị (bao gồm diện tích mặt nước hồ điều tiết 17.081,23 m²): 65.831,78 m² chiếm 18,00%;

+ Bến thuyền rạch Lào: 871,09 m² chiếm 0,24%;

+ Đất cây xanh bảo vệ chân cầu: 1.134,09 m² chiếm 0,31%.

+ Bãi xe kỹ thuật: 562,21 m² chiếm 0,15%.

+ Trạm xử lý nước thải: 871,09 m² chiếm 0,24%.

5. Các chỉ tiêu quy hoạch–kiến trúc:

5.1. Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc toàn khu:

| STT | Loại chỉ tiêu | Đơn vị tính | Đề án quy hoạch | |
|-----------|--|-----------------------|---|-----------|
| A | Các chỉ tiêu về quy hoạch, kiến trúc | | | |
| 1 | Dân số dự kiến | người | 15.860 | |
| 2 | Dân số quy đổi để tính toán chỉ tiêu = 70% dân số nhà ở xã hội + 100% dân số nhà ở thương mại (70%×3.000 + 12.700) | người | 14.800 | |
| 3 | Mật độ xây dựng | % | 29,60 | |
| 4 | Tầng cao xây dựng | Tối đa | Tầng | 20(≤102m) |
| | | Tối thiểu | Tầng | 01 |
| 5 | Hệ số sử dụng đất | Lần | 1,87 | |
| B | Chỉ tiêu sử dụng đất | | | |
| I | Chỉ tiêu đất đơn vị ở | | | |
| 1 | Đất ở: | m ² /người | 20,03 | |
| 2 | Đất công trình công cộng | m ² /người | 8,92 | |
| 2.1 | Giáo dục (trường Mẫu giáo, trường Tiểu học, trường trung học cơ sở). | m ² /người | 3,76 | |
| 2.2 | Đất công trình hành chính | m ² | 2,71 (diện tích 40.057,56 m ²) | |
| 2.3 | Y tế | m ² /người | 2.952,59 | |
| 2.4 | Đất văn hóa – thể dục thể thao | m ² | 0,51 (diện tích 7.511,32 m ²) | |
| 2.5 | Câu lạc bộ chuyên đề | m ² | 2.308,98 | |
| 3 | Đất thương mại dịch vụ | m ² | 2.679,23 | |
| 4 | Đất công viên cây xanh – TĐTT | m ² /người | 2.495,92 | |
| 5 | Đất giao thông đơn vị ở | m ² /người | 2,56 (bao gồm 20% diện tích cây xanh trong nhóm nhà ở cao tầng) | |
| 5 | Đất giao thông đơn vị ở | % | 19,37% (tính đến đường phân khu vực) | |
| II | Chỉ tiêu đất ngoài đơn vị ở | | | |

| STT | Loại chỉ tiêu | Đơn vị tính | Đồ án quy hoạch |
|----------|---|-----------------------|-----------------|
| 1 | Đất cây xanh ngoài đơn vị ở | m ² /người | 4,45 |
| 2 | Đất cây xanh bảo vệ chân cầu | m ² | 1.134,09 |
| 3 | Bãi xe kỹ thuật | m ² | 562,21 |
| 4 | Bến thuyền rạch Lào | m ² | 871,09 |
| 5 | Trạm xử lý nước thải | m ² | 851,19 |
| C | Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật | | |
| 1 | Tiêu chuẩn cấp nước | lít/người/ngày đêm | 180 |
| 2 | Tiêu chuẩn thoát nước | lít/người/ngày đêm | 144 |
| 3 | Tiêu chuẩn cấp điện | Kwh/người/năm | 2.000+2.500 |
| 4 | Tiêu chuẩn rác thải, vệ sinh môi trường | Kg/người/ ngày đêm | 1,3 |

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

5.2.1. Đất đơn vị ở:

a) Nhà ở liên kế:

Diện tích 33.372,94 m², trong đó gồm có 304 căn nhà liên kế, gồm 11 lô có ký hiệu từ LK1 đến LK11 được bố trí cụ thể như sau:

| STT | Tên lô | Số nền | Diện tích (m ²) | Diện tích đất 1 nền (m ² /nền) | | | Khoảng lùi trước (m) | Khoảng lùi sau (m) | Khoảng lùi bên (m) | Mật độ XD (%) | Tầng cao (tầng) |
|-------------|--------|------------|-----------------------------|---|---|--------|----------------------|--------------------|--------------------|---------------|-----------------|
| 1 | LK1 | 10 | 1.153,32 | 93,34 | ÷ | 153,40 | ≥ 2,5 | 2 | 0 | 74% | 3 |
| 2 | LK2 | 22 | 2.282,27 | 91,94 | ÷ | 132,30 | ≥ 2,5 | 2 | 0 | 76% | 3 |
| 3 | LK3 | 30 | 3.066,36 | 88,70 | ÷ | 131,08 | ≥ 2,5 | 2 | 0 | 76% | 3 |
| 4 | LK4 | 35 | 3.711,50 | 81,91 | ÷ | 114,07 | ≥ 2,5 | 2 | 0 | 72% | 3 |
| 5 | LK5 | 38 | 4.007,85 | 87,27 | ÷ | 105,98 | ≥ 2,5 | 2 | 0 | 73% | 3 |
| 6 | LK6 | 37 | 3.882,46 | 91,72 | ÷ | 120,15 | ≥ 2,5 | 2 | 0 | 72% | 3 |
| 7 | LK7 | 35 | 3.672,14 | 90,35 | ÷ | 118,77 | ≥ 2,5 | 2 | 0 | 72% | 3 |
| 8 | LK8 | 16 | 1.657,11 | 100,00 | ÷ | 122,58 | ≥ 2,5 | 2 | 0 | 75% | 3 |
| 9 | LK9 | 30 | 3.772,12 | 120,01 | ÷ | 198,22 | ≥ 2,5 | 2 | 0 | 75% | 3 |
| 10 | LK10 | 22 | 2.730,83 | 120,02 | ÷ | 163,34 | ≥ 2,5 | 2 | 0 | 75% | 3 |
| 11 | LK11 | 29 | 3.434,08 | 114,01 | ÷ | 180,27 | ≥ 2,5 | 2 | 0 | 74% | 3 |
| Cộng | | 304 | 33.372,94 | | | | | | | | |

b) Nhà ở biệt thự:

Diện tích 22.112,49 m², trong đó gồm có 80 căn biệt thự, gồm 6 lô có ký hiệu từ BT1 đến BT6 được bố trí cụ thể như sau:

| STT | Tên lô | Số nền | Diện tích (m ²) | Diện tích đất 1 nền (m ² /nền) | | | Khoảng lùi trước (m) | Khoảng lùi sau (m) | Khoảng lùi bên (m) | Mật độ XD (%) | Tầng cao (tầng) |
|-------------|--------|-----------|-----------------------------|---|---|--------|----------------------|--------------------|--------------------|---------------|-----------------|
| | | | | | + | | | | | | |
| 1 | BT1 | 24 | 4.203,00 | 118,95 | + | 261,71 | ≥ 2,5 | 1,5 | 1,5 | 52% | 2,5 |
| 2 | BT2 | 20 | 3.253,48 | 140,56 | + | 282,54 | ≥ 2,5 | 1,5 | 1,5 | 52% | 2,5 |
| 3 | BT3 | 13 | 4.812,51 | 236,96 | + | 490,88 | ≥ 3,0 | 2 | 2 | 55% | 2,5 |
| 4 | BT4 | 4 | 1.257,15 | 311,06 | + | 320,00 | ≥ 3,0 | 2 | 2 | 57% | 2,5 |
| 5 | BT5 | 16 | 7.808,57 | 353,20 | + | 851,09 | ≥ 3,0 | 2 | 2 | 51% | 2,5 |
| 6 | BT6 | 3 | 777,78 | 222,36 | + | 333,96 | ≥ 3,0 | 2 | 2 | 62% | 2,5 |
| Cộng | | 80 | 22.112,49 | | | | | | | | |

c) Nhóm nhà ở chung cư:

Diện tích 37.744,68 m², trong đó gồm có 4.100 căn hộ, gồm 9 lô có ký hiệu từ CC1 đến CC9 được bố trí cụ thể như sau:

| STT | Tên lô | Mật độ xây dựng | Tầng cao | | Diện tích (m ²) | Dân số | Số căn hộ | Chiều cao tối đa (m) | Khoảng lùi |
|-----|--------|-----------------|----------|------|-----------------------------|--------|-----------|----------------------|---|
| | | | Đế | Tháp | | | | | |
| 1 | CC1-A | 75% | 6 | 20 | 2.071,22 | 480 | 240 | 84,0 | |
| 2 | CC1-B | 75% | 6 | 20 | 2.649,20 | 620 | 310 | 84,0 | |
| 3 | CC1-C | 75% | 6 | 20 | 2.148,33 | 500 | 250 | 84,0 | Đường D1: ≥ 9m |
| 4 | CC2-A | 73% | 4 | 20 | 3.302,85 | 700 | 350 | 84,0 | Các đường còn lại: ≥ 6m |
| 5 | CC2-B | 73% | 4 | 20 | 1.877,05 | 400 | 200 | 84,0 | |
| 6 | CC2-C | 73% | 4 | 20 | 1.878,88 | 400 | 200 | 84,0 | |
| 7 | CC3-A | 75% | 6 | 20 | 1.320,47 | 320 | 160 | 84,0 | |
| 8 | CC3-B | 75% | 6 | 20 | 1.360,65 | 340 | 170 | 84,0 | Đường D2, N4 : ≥ 6m |
| 9 | CC3-C | 75% | 6 | 20 | 1.994,43 | 500 | 250 | 84,0 | Ranh đất phía Tây : ≥ 0m |
| 10 | CC3-D | 75% | 6 | 20 | 2.105,53 | 520 | 260 | 84,0 | |
| 11 | CC4 | 75% | 8 | 20 | 2.260,57 | 500 | 250 | 84,0 | Đường N1: ≥ 8m Ranh đất phía Bắc, phía Tây: ≥ 0m |
| 12 | CC5-A | 75% | 6 | 20 | 2.984,87 | 570 | 285 | 84,0 | Đường D6 : ≥ 6m |
| 13 | CC5-B | 75% | 6 | 20 | 2.382,39 | 440 | 220 | 84,0 | Ranh giới phía Bắc, phía Tây, |
| 14 | CC5-C | 75% | 6 | 20 | 2.691,97 | 500 | 250 | 84,0 | phía Nam: : ≥ 0m |
| 15 | CC6 | 75% | 6 | - | 1.056,65 | 200 | 100 | 24,6 | Đường N1 : ≥ 6m Đường V1: ≥ 4m Ranh giới phía Nam, phía Tây: ≥ 0m |

| STT | Tên lô | Mật độ xây dựng | Tầng cao | | Diện tích (m ²) | Dân số | Số căn hộ | Chiều cao tối đa (m) | Khoảng lùi |
|-------------|--------|-----------------|----------|------|-----------------------------|--------------|--------------|----------------------|---|
| | | | Đế | Tháp | | | | | |
| 16 | CC7 | 75% | 6 | - | 1.832,02 | 360 | 180 | 24,6 | Đường N1 : ≥6m Các đường còn lại: ≥4m Ranh giới phía Đông: ≥0m |
| 17 | CC8 | 75% | 6 | - | 1.676,94 | 340 | 170 | 24,6 | Đường N1, V3 : ≥6m Đường V2: ≥5m Ranh giới phía Tây: ≥0m |
| 18 | CC9 | 75% | 6 | - | 2.150,76 | 510 | 255 | 24,6 | Đường N1 : ≥6m Đường V2: ≥7m Đường V3: ≥ 4m Ranh giới phía Đông: ≥0m |
| Cộng | | | | | 37.744,68 | 8.200 | 4.100 | | |

d) Nhóm nhà ở chung cư kết hợp thương mại dịch vụ:

Diện tích 12.532,26 m², trong đó gồm có 1.297 căn hộ, gồm 3 lô có ký hiệu từ CCTM1 đến CCTM3 được bố trí cụ thể như sau:

| STT | Tên lô | MĐ XD | Tầng cao | | Diện tích (m ²) | Dân số | Số căn hộ | Chiều cao tối đa (m) | Khoảng lùi |
|-------------|---------|-------|----------|------|-----------------------------|--------------|--------------|----------------------|---|
| | | | Đế | Tháp | | | | | |
| 1 | CCTM1 | 73,6% | 2 | 20 | 3.277,03 | 756 | 378 | 100,0 | Đường D1 : ≥ 10m Đường N1: ≥8m Ranh giới còn lại của khu đất: ≥0m |
| 2 | CCTM2 | | | | | | | | |
| 2.1 | CTTM2-A | 75% | 3 | 18 | 2.351,16 | 478 | 239 | 75,0 | |
| 2.2 | CCTM2-B | 75% | 3 | 18 | 1.796,03 | 360 | 180 | 75,0 | |
| 2.3 | CCTM2-C | 75% | 3 | 20 | 1.603,82 | 320 | 160 | 75,0 | |
| 3 | CCTM3 | 72,5% | 2 | 18 | 3.495,22 | 680 | 340 | 75,0 | Đường D2 : ≥6m Đường N1: ≥8m Ranh giới phía Bắc, phía Đông: ≥0m |
| Cộng | | | | | 12.523,26 | 2.594 | 1.297 | | |

e) Nhóm nhà ở xã hội:

Diện tích 26.332,73 m², trong đó gồm có 1.765 căn hộ, gồm 3 lô có ký hiệu từ NXH1 đến NXH3 được bố trí cụ thể như sau:

| STT | Tên lô | MĐ XD | Tầng cao | Diện tích (m ²) | Dân số | Số căn hộ | Chiều cao tối đa (m) | Khoảng lùi |
|-------------|--------|-------|----------|-----------------------------|--------------|--------------|----------------------|---|
| 1 | NXH1 | 50% | 9 | 4.020,43 | 610 | 305 | 40,0 | Đường D1, N2, ranh giới phía Tây : ≥ 6m Ranh giới phía Nam: ≥4m |
| 2 | NXH2 | 50% | 9 | 5.080,71 | 760 | 380 | 40,0 | Đường N4 : ≥ 6m Ranh giới phía Bắc: ≥0m Ranh giới phía Tây: ≥4m |
| 3 | NXH3 | 40% | 9 | 17.231,59 | 2.160 | 1.080 | 40,0 | Đường N4, D3 : ≥ 6m Ranh giới còn lại: ≥4m |
| Cộng | | | | 26.332,73 | 3.530 | 1.765 | | |

5.2.2. Đất xây dựng công trình công cộng:

a) Trường Mẫu giáo (ký hiệu MN1):

- Diện tích khu đất: 5.425,68 m²;
- Mật độ xây dựng: $\leq 40\%$;
- Tầng cao tối đa : 02 tầng;
- Khoảng lùi công trình :
- + Đối với ranh đất phía Đông: 6 m;
- + Đối với đường D2 (lộ giới 16 m): 6 m;
- + Đối với ranh đất phía Nam: 6 m;
- + Đối với ranh đất phía Bắc: 6 m.

b) Trường Mẫu giáo (ký hiệu MN2):

- Diện tích khu đất: 563,28 m²;
- Mật độ xây dựng: $\leq 40\%$;
- Tầng cao tối đa: 03 tầng.

c) Trường Mẫu giáo (ký hiệu MN3):

- Diện tích khu đất: 1.430,44 m²;
- Mật độ xây dựng: $\leq 40\%$;
- Tầng cao tối đa: 02 tầng;
- Khoảng lùi công trình :
- + Đối với đường D2 (lộ giới 16m): 6 m;
- + Đối với ranh đất phía Bắc: 3 m;
- + Đối với ranh đất phía Nam: 3 m;
- + Đối với ranh đất phía Tây: 3 m.

d) Trường Mẫu giáo (ký hiệu MN4):

- Diện tích khu đất: 1.208,01 m²;
- Mật độ xây dựng: $\leq 40\%$;
- Tầng cao tối đa: 02 tầng.

e) Trường Mẫu giáo (ký hiệu MN5):

- Diện tích khu đất: 1.030,21 m²;
- Mật độ xây dựng: $\leq 40\%$;
- Tầng cao tối đa: 02 tầng.

f) Trường Tiểu học (ký hiệu TH):

- Diện tích khu đất: 10.052,54 m²;
- Mật độ xây dựng: ≤40 %;
- Tầng cao tối đa: 04 tầng;
- Khoảng lùi công trình :
- + Đối với đường N1 (lộ giới 25 m): 6 m;
- + Đối với ranh đất phía Tây: 4 m;
- + Đối với ranh đất phía Đông Bắc: 4 m;
- + Đối với ranh đất phía Bắc: 4 m.

g) Trường Trung học cơ sở (ký hiệu THCS):

- Diện tích khu đất: 20.347,40 m²;
- Mật độ xây dựng: ≤40 %;
- Tầng cao tối đa: 04 tầng;
- Khoảng lùi công trình:
- + Đối với ranh đất phía Đông: 6 m;
- + Đối với đường D2 (lộ giới 16m): 6 m;
- + Đối với ranh đất phía Nam: 6 m;
- + Đối với đường N4 (lộ giới 16m): 6 m.

h) Trạm Y tế (ký hiệu YT1):

- Diện tích khu đất: 501,35 m²;
- Mật độ xây dựng: ≤40 %;
- Tầng cao tối đa: 04 tầng.

i) Trạm Y tế (ký hiệu YT2):

- Diện tích khu đất: 2.045,20 m²;
- Mật độ xây dựng: ≤ 40 %;
- Tầng cao tối đa : 02 tầng;
- Khoảng lùi công trình:
- + Đối với ranh đất phía Đông: 3 m;
- + Đối với đường D3 (lộ giới 16 m): 6 m;
- + Đối với ranh đất phía Nam: 3 m;
- + Đối với ranh đất phía Bắc: 3 m.

j) Trạm Y tế (ký hiệu YT3):

- Diện tích khu đất: 1.225,45 m²;
- Mật độ xây dựng: ≤ 40 %;
- Tầng cao tối đa: 02 tầng.

k) Trạm Y tế (ký hiệu YT4):

- Diện tích khu đất: 3.739,32 m²;
- Mật độ xây dựng: ≤ 40 %;
- Tầng cao tối đa: 02 tầng;
- Khoảng lùi công trình:
 - + Đối với đường N1 (lộ giới 25m): 6 m;
 - + Đối với đường D6 (lộ giới 16m): 6 m;
 - + Đối với ranh đất phía Nam: 6 m;
 - + Đối với ranh đất phía Tây: 4 m.

l) Công trình hành chính (ký hiệu HC):

- Diện tích khu đất: 2.952,59 m²;
- Mật độ xây dựng: ≤ 40 %;
- Tầng cao tối đa: 04 tầng;
- Khoảng lùi công trình:
 - + Đối với ranh đất phía Đông: 6 m;
 - + Đối với đường D1 (lộ giới 25 m): 10 m;
 - + Đối với ranh đất phía Nam: 6 m;
 - + Đối với đường N3 (lộ giới 12 m): 6 m.

m) Nhà văn hóa (ký hiệu VH-TT):

- Diện tích khu đất: 2.308,98 m²;
- Mật độ xây dựng: ≤ 40 %;
- Tầng cao tối đa: 02 tầng;
- Khoảng lùi công trình :
 - + Đối với ranh đất phía Đông: 4 m;
 - + Đối với ranh đất phía Tây: 4 m;
 - + Đối với ranh đất phía Nam: 4 m;
 - + Đối với đường N1 (lộ giới 25 m): 8 m.

n) Cầu lạc bộ (ký hiệu CLB):

- Diện tích khu đất: 2.679,23 m²;

- Mật độ xây dựng: $\leq 30\%$;

- Tầng cao tối đa: 02 tầng.

o) Thương mại dịch vụ (ký hiệu TMDV)

- Diện tích khu đất: 2.451,92 m²;

- Mật độ xây dựng: $\leq 40\%$;

- Tầng cao tối đa: 02 tầng;

- Khoảng lùi công trình:

+ Đối với ranh đất phía Đông: 4 m;

+ Đối với ranh đất phía Tây: 4 m;

+ Đối với ranh đất phía Nam: 4 m;

+ Đối với đường N1 (lộ giới 25 m): 8 m.

p) Công viên cây xanh – thể dục thể thao: Tổng diện tích là 37.924,12 m², trong đó gồm:

- Cây xanh phục vụ khu vực: 14.325,22 m²;

- Công viên nhỏ, vườn hoa: 8.278,77 m²;

- Cây xanh trong các khu nhà cao tầng: 15.320,13 m²

+ Mật độ xây dựng tối đa trong Công viên cây xanh: 5 %.

+ Tầng cao xây dựng: 01 tầng.

+ Hệ số sử dụng đất: 0,05.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

6.1. Quy hoạch giao thông:

| STT | Tên đường | Mặt cắt | Chiều dài (m) | Chiều rộng (m) | | | | Tổng cộng |
|--------------------|-----------|---------|---------------|----------------|------------|---------|-----|-----------|
| | | | | Hè trái | Lòng đường | Hè phải | DPC | |
| Đường phân khu vực | | | 3.178 | | | | | |
| 1 | D1 | 1 | 560 | 4,5 | 14,0 | 4,5 | 2,0 | 25,0 |
| 2 | D2 | 3 | 348 | 4,0 | 8,0 | 4,0 | | 16,0 |
| 3 | D3 | 3 | 181 | 4,0 | 8,0 | 4,0 | | 16,0 |
| 4 | D14 | 4 | 66 | 4,0 | 8,0 | 4,0 | | 16,0 |
| 5 | N1 | 2 | 554 | 5,5 | 14,0 | 5,5 | | 25,0 |
| 6 | N2 | 5 | 435 | 3,5 | 8,0 | 2,5 | | 14,0 |
| 7 | N4 | 3, 3A | 586 | 4,0 | 8,0 | 4,0 | | 16,0 |
| 8 | D5 | 3 | 231 | 4,0 | 8,0 | 4,0 | | 16,0 |
| 9 | D6 | 7 | 217 | 3,0 | 7,0 | 3,0 | | 13,0 |
| Đường nhóm nhà ở | | | 1.254 | | | | | |

| STT | Tên đường | Mặt cắt | Chiều dài (m) | Chiều rộng (m) | | | | Tổng cộng |
|---------------|--|---------|---------------|----------------|------------|---------|-----|-----------|
| | | | | Hè trái | Lòng đường | Hè phải | DPC | |
| 1 | V1 | 7 | 312 | 2,5 | 6,0 | 2,5 | | 11,0 |
| 2 | V2 | 7 | 165 | 2,5 | 6,0 | 2,5 | | 11,0 |
| 3 | V3 | 7 | 207 | 2,5 | 6,0 | 2,5 | | 11,0 |
| 4 | D4 | 7 | 201 | 2,5 | 6,0 | 2,5 | | 11,0 |
| 6 | N3 (đoạn gần D1) | 7 | 106 | 2,5 | 7,0 | 2,5 | | 12,0 |
| | N3 (đoạn tiếp giáp vuông góc với ranh) | 6 | 38 | 2,0 | 7,0 | 2,0 | 2,0 | 13,0 |
| | N3 (đoạn còn lại) | 8 | 225 | 2,0 | 6,0 | 2,0 | | 10,0 |
| Đường vào nhà | | | 676 | | | | | |
| 1 | D8 | 9 | 108 | | 8,0 | | | 8,0 |
| 2 | D9 | 9 | 113 | | 8,0 | | | 8,0 |
| 3 | D10 | 9 | 112 | | 8,0 | | | 8,0 |
| 4 | D11 | 9 | 100 | | 8,0 | | | 8,0 |
| 5 | D12 | 9 | 81 | | 8,0 | | | 8,0 |
| 6 | D13 | 9 | 61 | | 8,0 | | | 8,0 |
| 7 | D7 | 9 | 101 | | 8,0 | | | 8,0 |
| Tổng cộng | | | 5.109 | | | | | |

6.1.1. Tuyến đường nối với khu đô thị Nam thành phố:

a) Đối với việc kết nối khu đô thị Nam thành phố: Thực hiện theo Công văn số 379/BQLKN-QHXD ngày 11 tháng 5 năm 2011 của Ban Quản lý Đầu tư và Xây dựng Khu đô thị mới Nam Thành phố về kết nối đường giao thông từ khu dân cư Nguyễn Sơn vào Khu 9A+B – Khu đô thị mới Nam thành phố, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh.

b) Tuyến đường nối với các khu vực lân cận:

Về việc kết nối giao thông với dự án Khu dân cư Hải Yến nằm ở phía Tây của dự án Khu dân cư Nguyễn Sơn: Thống nhất 03 điểm kết nối giao thông của Khu dân cư Nguyễn Sơn và Khu dân cư Hải Yến là tìm tuyến tại mỗi điểm, đảm bảo các vị trí kết nối theo yêu cầu khu vực và thỏa thuận của hai dự án.

6.2. Quy hoạch cao độ nền và thoát nước mặt đô thị:

6.2.1. Quy hoạch cao độ nền:

Cao độ san nền theo cao độ chuẩn Quốc gia Hòn Dấu $\geq 2,3\text{m}$

Riêng khu vực công viên tập trung cao độ 2,00 m (để tăng cường khả năng điều tiết thoát nước mặt).

6.2.2. Quy hoạch thoát nước mưa:

Giải pháp thoát nước mưa cho khu vực là thiết kế hệ thống thoát nước

riêng với nước thải sinh hoạt. Chia toàn bộ khu vực làm ba lưu vực thoát nước chính:

- Lưu vực bên trái đường D1 và hồ cảnh quan, có hướng thoát nước từ Tây sang Đông, gom toàn bộ nước mặt của khu vực này tập trung vào các tuyến cống sau đó xả ra hồ cảnh quan;

- Lưu vực bên phải đường D2 và hồ cảnh quan, có hướng thoát nước từ Đông sang Tây, tập trung vào các tuyến cống sau đó xả ra hồ cảnh quan;

- Lưu vực thoát nước 3, thu gom phần nước mặt của các khu đất phía bắc khu bán đảo dọc theo tuyến đường N2, N3 thoát ra Rạch Ngang và chỉ lưu rạch Ngang.

Mạng lưới thoát nước mưa sử dụng cống D400-D800.

- Sử dụng cống tròn bê tông cốt thép ngầm, tính toán kích thước cống theo chu kỳ tràn cống $T=5$ năm, kích thước cống thay đổi từ $\text{Ø}400 \text{ mm} \div \text{Ø}800 \text{ mm}$.

- Độ sâu chôn cống: đoạn đầu tối thiểu là 1,1m; độ sâu chôn cống tối đa khi xả ra rạch là 2,5m, độ dốc cống tối thiểu đảm bảo khả năng tự làm sạch cống $i = 1/D$. Cống bằng đường được đặt có đường kính cống $\text{Ø}400 \div \text{Ø}800 \text{ mm}$.

Lưu ý: Về nội dung chi tiết cụ thể của hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi ranh dự án sẽ được nghiên cứu trong thiết kế cơ sở của dự án và trình các cấp có thẩm quyền thẩm định và phê duyệt theo quy định. Vị trí đặt cửa xả cần có sự đồng ý của cơ quan chức năng.

6.3. Quy hoạch cấp nước:

6.3.1. Chỉ tiêu dùng nước:

Tiêu chuẩn cấp nước là 180 l/người/ngày đêm. Lưu lượng nước cấp nước sinh hoạt 2.260 m³ (tổng lưu lượng cấp nước sinh hoạt, nước cấp công trình công trình công cộng dịch vụ, nước tưới vườn hoa, công viên, nước rửa đường là 3.300 m³/ngày đêm).

6.3.2. Nguồn cấp nước:

- Nước cấp cho Khu dân cư Nguyên Sơn: Được đầu nối từ đường ống $\text{Ø}600$ trên đường Nguyễn Văn Linh và đường ống $\text{Ø}400$ đi qua khu vực dự án theo định hướng quy hoạch chung huyện Bình Chánh đến năm 2020.

- Mạng lưới cấp nước trong khu quy hoạch: Từ tuyến ống cấp nước trên đường Nguyễn Văn Linh lắp đặt các tuyến ống $\text{Ø}300$ cấp cho Khu dân cư Nguyên Sơn kết nối các tuyến cấp nước $\text{Ø}150$, $\text{Ø}100$ vào công trình.

- Hệ thống cấp nước chữa cháy: Bố trí các trụ chữa cháy $\text{Ø}100$ dọc các tuyến đường có khoảng cách tối đa 150 m.

- Lưu lượng cấp nước chữa cháy qcc $\geq 15 \text{ l/s}$ cho một đám cháy cố định trong 3 giờ, số lượng đám cháy xảy ra đồng thời một lúc là ≥ 2 đám cháy. Áp

lực tự do trong mạng lưới cấp nước chữa cháy phải đảm bảo ≥ 10 m theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01: 2008/BXD.

6.4. Quy hoạch cấp điện:

- Tiêu chuẩn cấp điện: 2.000 – 2.500 KWh/người/năm;
- Nguồn cấp điện cho khu vực là nguồn điện lưới quốc gia qua tuyến 22kV của ngành điện;
- Để đáp ứng yêu cầu cung cấp điện cho dự án, sẽ xây dựng lưới điện trung hạ thế và các trạm biến thế, cáp đi trong ống chôn ngầm sâu 1,0m;
- Các trạm hạ thế dân dụng, công trình công cộng và dịch vụ, thương mại, chiếu sáng trong toàn khu dự kiến là loại trạm đặt trong nhà hoặc trạm compact;
- Tổng nhu cầu sử dụng điện khoảng 45.500 KVA;
- Trạm biến áp: Xây dựng mới các trạm biến áp 22/0,4KV có tổng công suất là 45.500 KVA cấp điện cho khu quy hoạch. Các trạm biến áp có ký hiệu từ TBA1 đến TBA21;
- Đường dây trung thế: Xây dựng mới các tuyến cáp ngầm và nhánh rẽ lưới điện trung thế 22 KV cho khu quy hoạch về cung cấp cho các trạm 22/0,4 KV trong khu quy hoạch và kết nối thành mạng lưới vòng. Cáp ngầm được đặt trong ống chịu lực đảm bảo tiêu chuẩn ngành, có kích thước phù hợp và được chôn trong mương cáp sâu 1,0 m (tính từ đỉnh mương so với cao độ hoàn thiện);
- Đường dây hạ thế: Xây dựng mới các tuyến cáp ngầm hạ thế 0,4 kV và đưa đến các tủ điện phân phối cho từng hạng mục công trình. Cáp ngầm hạ thế dùng cáp đặt trong mương cáp đảm bảo tiêu chuẩn ngành, có kích thước phù hợp và được chôn trong mương cáp sâu 0,8 m (tính từ đỉnh mương so với cao độ hoàn thiện);
- Mạng lưới cấp điện chiếu sáng: Sử dụng đèn cao áp 150W/220V và đèn cao áp 250W/220V. Dây dẫn dùng cáp ngầm được bố trí có độ sâu chôn cáp phải đạt tối thiểu 0,8 m (tính từ đỉnh ống chứa cáp so với cao độ hoàn thiện).

6.5. Quy hoạch thoát nước thải, chất thải rắn và vệ sinh môi trường:

6.5.1. Quy hoạch thoát nước thải:

- Tiêu chuẩn thoát nước thải: $\geq 80\%$ lượng nước cấp cho sinh hoạt (bảng 144lít/người ngày đêm).
- Tổng lưu lượng nước thải: $Q_{max} = 2.500 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$.

a) Phương pháp thoát nước thải:

- Xây dựng 03 trạm xử lý nước thải tại khu vực quy hoạch như sau:
 - + Trạm xử lý nước thải số 01 có công suất $500 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$;
 - + Trạm xử lý nước thải số 02 có công suất $1.000 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$;
 - + Trạm xử lý nước thải số 03 có công suất $1.000 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$.

- Hệ thống cống thoát nước thải riêng có đường kính Ø200 mm để thu gom nước thải bằng hệ thống cống trên các trục đường, sau đó đưa về trạm xử lý nước thải nêu trên. Nước thải sau khi xử lý đạt cột B theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 14: 2008/BTNMT trước khi thải ra hồ trung tâm và các rạch xung quanh;

- Độ sâu chôn cống tối thiểu 0,7 m (tính từ đỉnh cống so với cao độ hoàn thiện);

- Nước thải khu vệ sinh phải được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại trước khi thoát ra hệ thống cống thoát nước bản.

b) Mạng lưới thoát nước thải:

- Các tuyến cống thoát nước thải được bố trí theo sơ đồ, ống cống đặt dọc các tuyến đường để nước thải tự chảy về trạm bơm trung chuyển là ngắn nhất và chiều sâu đặt ống là nhỏ nhất;

- Trên các tuyến cống bố trí các hố ga thu nhận nước thải từ các công trình đưa ra, kết hợp làm hố thăm, hố ga được bố trí với khoảng cách trung bình là 30 m.

6.5.2. Rác thải và vệ sinh môi trường:

- Tiêu chuẩn rác thải sinh hoạt: 1,3 kg/người/ngày và tổng lưu lượng rác thải: 20,5 tấn/ngày.

- Phương án xử lý rác:

+ Tại các công trình thương mại (1 khu – TMDV), bệnh viện (4 khu – YTE1 đến YTE4), trường học (7 khu – THCS, TH, MN1 đến MN4): Sẽ bố trí tại mỗi khu thương mại, bệnh viện, trường học 01 điểm hẹn lấy rác. Vị trí điểm hẹn lấy rác sẽ được xác định cụ thể khi có thiết kế kỹ thuật các công trình này.

+ Tại các công trình xây dựng chung cư (18 khu), chung cư kết hợp thương mại dịch vụ (05 khu), nhà ở xã hội (03 khu): được bố trí điểm hẹn lấy rác tại mỗi đơn nguyên chung cư. Việc gom rác sẽ được thực hiện theo giờ quy định và vận chuyển về điểm hẹn lấy rác của dự án để phân loại và vận chuyển về khu xử lý chất thải rắn của thành phố.

+ Tại các công trình biệt thự, liên kế...: Trước cổng mỗi căn nhà đều bố trí chỗ để rác, việc thu gom cũng được tiến hành hàng ngày, theo giờ quy định trên mỗi tuyến đường, được vận chuyển về điểm hẹn lấy rác của dự án, phân loại và vận chuyển về khu xử lý chất thải rắn của thành phố.

+ Việc bố trí các thùng rác công cộng: Được bố trí tại các công viên tập trung hoặc công viên đường phố, thuận tiện giao thông, ít tập trung người để tiện cho việc thu gom. Tại các giao lộ cũng được bố trí thùng rác 100 lít để bỏ rác công cộng. Theo giờ quy định sẽ có xe gom và vận chuyển về điểm hẹn lấy rác của dự án.

- Toàn bộ rác được phân loại từ nguồn (theo tiến độ chương trình phân

loại rác từ nguồn của Thành phố) và vận chuyển về khu xử lý chất thải rắn tập trung của thành phố;

- Bố trí các xe đảm bảo việc thu gom rác (05 tấn/xe);

- Trong khu dân cư bố trí bãi đậu xe kỹ thuật kết hợp với điểm hẹn lấy rác của toàn khu dân cư trên đường N4 để tập kết và vệ sinh xe. Diện tích bãi xe kết hợp điểm hẹn lấy rác toàn khu là 585,5m².

6.6. Bản đồ tổng hợp đường dây đường ống:

Việc bố trí các hệ thống hạ tầng kỹ thuật có thể thay đổi trong các bước triển khai thiết kế tiếp theo (thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật thi công dự án) đảm bảo yêu cầu kỹ thuật.

6.7. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

- Tổng nhu cầu điện thoại cố định của đô thị là: 9.000 thuê bao;

- Đầu tư xây dựng mới hệ thống viễn thông hoàn chỉnh. Cấp chính đến tủ cáp bố trí trong ống chôn ngầm theo tiêu chuẩn ngành;

- Nguồn cấp: Mạng lưới thông tin liên lạc của khu quy hoạch được kết nối với trạm viễn thông huyện Bình Chánh;

- Bố trí trạm bưu cục khu dân cư Nguyễn Sơn tại đất hành chính phía Bắc khu dân cư.

6.8. Đánh giá môi trường chiến lược:

6.8.1. Phạm vi và nội dung nghiên cứu, phân tích, đánh giá:

Phạm vi nghiên cứu, phân tích, đánh giá môi trường chiến lược có quy mô trong khu quy hoạch và khu vực lân cận.

6.8.2. Các vấn đề và mục tiêu môi trường chính:

a) Các vấn đề môi trường chính:

- Chất lượng đất, chất lượng nước, chất lượng không khí, tiếng ồn.

- Thu gom và xử lý nước thải, chất thải rắn.

b) Mục tiêu:

- Dự báo các ảnh hưởng của quy hoạch đến môi trường đất, hệ sinh thái, đời sống dân cư, văn hóa;

- Dự báo các vùng có nguy cơ gây ô nhiễm và những tác động tích cực mà khu quy hoạch mang lại cho môi trường;

- Đề xuất các giải pháp kỹ thuật công nghệ, giải pháp quản lý và kiểm soát ô nhiễm, các cơ chế chính sách nhằm giảm thiểu ô nhiễm;

- Đảm bảo phát triển cân đối, bền vững kinh tế, xã hội và môi trường;

- Duy trì chất lượng nước, chất lượng không khí, mức ồn và độ rung tại khu vực quy hoạch đạt quy chuẩn, tiêu chuẩn. Đảm bảo 100 % chất thải rắn,

chất thải độc hại được phân loại thu gom và xử lý;

- Bảo vệ hệ sinh thái tự nhiên trong và xung quanh khu vực quy hoạch.

6.8.3. Phân tích, dự báo tác động và diễn biến môi trường khi thực hiện quy hoạch xây dựng:

- Thực hiện giải pháp quy hoạch để cải thiện hệ thống cung cấp nước sạch. Đảm bảo nhu cầu về nước sạch cho người dân.

- Quy hoạch hệ thống thoát nước hạn chế ngập lụt cục bộ trong khu quy hoạch.

- Nước thải sinh hoạt sẽ gây tác động tiêu cực đối với chất lượng nước kênh, rạch và ô nhiễm do rác thải. Do đó, phải thực hiện các biện pháp xử lý nước thải, thu gom toàn bộ rác thải, phát triển các phương tiện xử lý nước thải đô thị.

- Môi trường không khí bị ô nhiễm và tiếng ồn: Ô nhiễm do bụi và khí thải trong quá trình xây dựng, các phương tiện giao thông gây ô nhiễm không khí và gây ra tiếng ồn trong khu dân cư. Biện pháp giảm thiểu ô nhiễm không khí và tiếng ồn như: Trồng cây xanh tạo vùng đệm tại các trục đường chính và khu dân cư, lập quy hoạch xây dựng và sử dụng đất có tính đến việc giảm thiểu lưu lượng giao thông nhằm hạn chế ô nhiễm từ các nguồn di động và sử dụng nhiên liệu chất lượng cao.

- Phát triển hệ thống hạ tầng xã hội: Tăng diện tích đất dành cho cây xanh, y tế, giáo dục, và các dịch vụ đáp ứng nhu cầu thiết yếu cho người dân khu vực.

- Các tác động môi trường chính có thể xảy ra khi thực hiện quy hoạch xây dựng:

- + Ảnh hưởng chủ yếu về chất lượng đất, chất lượng nước, chất lượng không khí, tiếng ồn xảy ra trong quá trình thi công xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật cho các dự án thành phần và trong quá trình vận hành.

- + Việc thu gom và xử lý các chất thải trong khu quy hoạch sẽ ảnh hưởng đến môi trường của dự án và khu vực lân cận.

- + Ảnh hưởng về các vấn đề xã hội: Biến đổi về dân số, nhu cầu đối với các công trình giáo dục, y tế, xã hội,... nhưng vẫn quản lý được theo định hướng phát triển đô thị.

6.8.5. Các giải pháp phòng ngừa, giảm thiểu và khắc phục tác động:

a) Các biện pháp phòng ngừa, cải thiện môi trường:

- Xây dựng trạm xử lý nước thải cho khu quy hoạch.

- Tổ chức cây xanh tập trung trong khu quy hoạch và sân vườn nội bộ trong khuôn viên công trình giúp cải thiện môi trường không khí tạo thêm mảng xanh cho đô thị.

- Mạng lưới giao thông trong khu quy hoạch được phân cấp và tổ chức hợp lý, đảm bảo các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành. Tăng cường việc trồng cây xanh hai bên đường, tổ chức mạng lưới giao thông công cộng nhằm giải quyết vấn đề ô nhiễm khói bụi, khí thải và giảm bớt mật độ của các phương tiện giao thông trên đường.

- Bố trí vị trí tập kết rác ở vị trí thuận lợi và các xe gom rác sẽ vận chuyển đến các bãi xử lý rác của khu vực.

- Bố trí các hạng mục công trình công cộng như: giáo dục, y tế, thương mại dịch vụ, sinh hoạt cộng đồng tại vị trí phù hợp, đảm bảo bán kính phục vụ nhằm khắc phục các vấn đề về lưu thông, giảm thiểu mật độ của các phương tiện giao thông trên đường gây ô nhiễm khói bụi, khí thải.

b) Các giải pháp quản lý, kiểm soát môi trường:

- Tuân thủ theo các quy chuẩn, tiêu chuẩn Việt Nam trong quá trình giám sát và bảo vệ môi trường;

- Triển khai và áp dụng các phương pháp kiểm soát ô nhiễm trước khi dự án đi vào hoạt động để giảm thiểu tải lượng các chất ô nhiễm tác động tiêu cực tới môi trường, bao gồm:

+ Giảm thiểu ô nhiễm tại nguồn;

+ Phương án thu gom và xử lý nước thải sinh hoạt;

+ Phương án thu gom và xử lý chất thải rắn;

+ Các biện pháp vệ sinh, an toàn lao động;

+ Các biện pháp phòng chống sự cố ô nhiễm, cháy nổ;

+ Hình thành mạng lưới giám sát môi trường. Bồi dưỡng chuyên môn đội ngũ cán bộ làm công tác bảo vệ môi trường;

+ Xây dựng và ban hành cơ chế, chính sách nhằm bảo vệ môi trường.

+ Trong quá trình xây dựng, tổ chức mặt bằng thi công hợp lý, khoa học, không chế ô nhiễm không khí, đất.

Điều 2. Công ty Trách nhiệm hữu hạn Xây dựng Thương mại Nguyên Sơn có trách nhiệm thực hiện tiếp một số công việc sau:

- Lập và trình duyệt quy định quản lý theo Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Nguyên Sơn xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh; lập và trình cơ quan có thẩm quyền duyệt thiết kế cơ sở, thiết kế thi công các hạng mục công trình và hệ thống hạ tầng kỹ thuật làm cơ sở thực hiện công tác quản lý xây dựng theo nội dung quy hoạch đã phê duyệt;

- Triển khai cắm mốc ngoài thực địa làm cơ sở thực hiện đầu tư các công trình;

- Đồ án quy hoạch chi tiết Khu dân cư Nguyên Sơn đã được Sở Cảnh sát Phòng cháy Chữa cháy cấp Giấy chứng nhận thẩm duyệt phòng cháy chữa cháy

số 434/TD-PCCC(HDPC ngày 18 tháng 3 năm 2011. Do đồ án có thay đổi về quy mô nên đề nghị có thỏa thuận lại phương án phòng cháy, chữa cháy theo quy định trước khi thực hiện các bước tiếp theo. Trong trường hợp Sở Cảnh sát Phòng Cháy chữa cháy có thỏa thuận khác với đồ án quy hoạch này đề nghị Công ty Nguyên Sơn tiến hành lập điều chỉnh quy hoạch đảm bảo thống nhất phương án quy hoạch được cơ quan phòng cháy chữa cháy thẩm duyệt với phương án quy hoạch được duyệt;

- Về bến du thuyền: Chủ đầu tư lập hồ sơ và phải được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận theo quy định trước khi xây dựng. Trong trường hợp phương án xây dựng bến thuyền có khác với đồ án quy hoạch được duyệt thì Công ty Nguyên Sơn cần tiến hành các thủ tục điều chỉnh quy hoạch trước và phải được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt lại theo quy định;

Điều 3. Trên cơ sở Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được phê duyệt, Công ty Trách nhiệm hữu hạn Xây dựng Thương mại Nguyên Sơn phối hợp với các cơ quan chuyên môn có liên quan thuộc Ủy ban nhân dân Huyện Bình Chánh và Ủy ban nhân dân xã Bình Hưng tổ chức công bố quy hoạch theo quy định.

Điều 4. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh, Trưởng Phòng Quản lý đô thị, Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Bình Hưng, Giám đốc Công ty Trách nhiệm hữu hạn Xây dựng Thương mại Nguyên Sơn và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- UBND TP (Đề báo cáo);
- Sở QH-KT, Sở TN và MT, Sở XD, Sở GTVT, Sở NN và PTNT;
- TTHU, TTUB (CT, PCTĐT);
- Như điều 5;
- Lưu: VT, TH (V).

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



*** Đoàn Nhật**