

Số: /QĐ-BQL

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày tháng năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Về phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng rút gọn tỷ lệ 1/500
Dự án Khu hành chính dịch vụ TT2 của Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn
VRG tại Khu công nghiệp Đông Nam, xã Hòa Phú, huyện Củ Chi,
Thành phố Hồ Chí Minh

TRƯỞNG BAN

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

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;

Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24 tháng 11 năm 2017;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

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

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

Căn cứ Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 28 tháng 5 năm 2022 của Chính phủ quy định về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế;

Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20 tháng 6 năm 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 Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

Căn cứ Quyết định số 731/TTg ngày 03 tháng 10 năm 1996 của Thủ tướng Chính phủ về việc thành lập Ban Quản lý các Khu chế xuất và công nghiệp Thành phố Hồ Chí Minh (Ban Quản lý);

Căn cứ Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03 tháng 4 năm 2008 của Bộ Xây dựng về việc ban hành QCVN 01:2008/BXD “Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng”;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

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

Căn cứ Thông tư số 35/2023/TT-BTC ngày 31 tháng 5 năm 2023 của Bộ Tài chính về quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí thẩm định các đồ án quy hoạch;

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 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 tháng 12 năm 2012 của Ủy ban nhân dân Thành phố về sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 50/2011/QĐ-UBND ngày 12 tháng 7 năm 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 1582/QĐ-UBND ngày 08 tháng 4 năm 2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố về duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Đông Nam và Khu dân cư phục vụ công nghiệp tại xã Bình Mỹ và xã Hòa Phú, huyện Củ Chi;

Căn cứ Quyết định số 23/2023/QĐ-UBND ngày 22 tháng 5 năm 2023 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về ban hành Quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Ban Quản lý;

Căn cứ Hợp đồng thuê đất số 6594/HĐ-TNMT-QLSDD ngày 05 tháng 11 năm 2012, Phụ lục số 1 của Hợp đồng thuê đất số 12595/PLHĐ-STNMT-QLĐ ngày 04 tháng 12 năm 2017 và Phụ lục số 2 của Hợp đồng thuê đất số

6957/PLHD-STNMT-QLĐ ngày 10 tháng 8 năm 2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố;

Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 2736164482 của Ban Quản lý cấp Chứng nhận lần đầu ngày 29 tháng 12 năm 2008, Chứng nhận thay đổi lần thứ nhất ngày 27 tháng 8 năm 2018 cho Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG;

Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 0305268812 của Phòng Đăng ký kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố cấp đăng ký lần đầu ngày 24 tháng 10 năm 2007, đăng ký thay đổi lần thứ 20 ngày 26 tháng 8 năm 2024 cho Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG;

Căn cứ Công văn số 2085/BQL-ĐT ngày 06 tháng 6 năm 2018 của Ban Quản lý về việc đầu tư Cửa hàng Xăng dầu số 8 tại Khu công nghiệp Đông Nam;

Căn cứ Công văn số 2026/BQL-ĐT ngày 07 tháng 7 năm 2023 của Ban Quản lý về việc báo cáo thực hiện dự án Khu hành chính dịch vụ TT2 của Công ty Cổ phần Sài Gòn VRG tại Khu công nghiệp Đông Nam;

Căn cứ Giấy phép xây dựng số 68/GPXD ngày 20 tháng 6 năm 2018 và điều chỉnh Giấy phép xây dựng ngày 02 tháng 11 năm 2018 của Ban Quản lý cấp cho Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Cần Giờ;

Căn cứ Công văn số 5004/BQL-QHXD ngày 06 tháng 12 năm 2018 của Ban Quản lý về việc thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình Cửa hàng Xăng dầu số 8;

Căn cứ Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 494/TD-PCCC ngày 04 tháng 4 năm 2018 của Cảnh sát Phòng cháy và chữa cháy Thành phố Hồ Chí Minh đối với công trình Cửa hàng Xăng dầu số 8;

Căn cứ Công văn số 1931/PC07-Đ5 ngày 12 tháng 11 năm 2018 của Phòng Cảnh sát Phòng cháy chữa cháy và cứu hộ cứu nạn – Công an Thành phố Hồ Chí Minh về việc nghiệm thu về phòng cháy chữa cháy (PCCC) đối với công trình Cửa hàng Xăng dầu số 8;

Căn cứ Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 08/TD-PCCC ngày 04 tháng 01 năm 2024 của Phòng Cảnh sát Phòng cháy chữa cháy và cứu hộ cứu nạn – Công an Thành phố Hồ Chí Minh đối với công trình Hạ tầng kỹ thuật Khu hành chính dịch vụ Lô TT2;

Căn cứ Công văn số 1822/PC07-Đ2 ngày 19 tháng 4 năm 2024 của Phòng Cảnh sát Phòng cháy chữa cháy và cứu hộ cứu nạn – Công an Thành phố Hồ Chí Minh về việc góp ý về giải pháp phòng cháy và chữa cháy đối với hồ sơ thiết kế Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án “Khu hành chính dịch vụ TT2”;

Căn cứ Giấy phép môi trường số 354/GPMT-BTNMT ngày 16 tháng 12 năm 2022 của Bộ Tài nguyên và Môi trường cấp cho Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG;

Căn cứ Công văn số 732/UBND ngày 16 tháng 5 năm 2023 của Ủy ban nhân dân xã Hòa Phú về việc đăng ký môi trường cho dự án “Khu hành chính dịch vụ Lô TT2”;

Căn cứ Công văn số 1723/SNN-CCTL ngày 21 tháng 6 năm 2023 của Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Thành phố về việc hồ sơ cấp phép hoạt động trong phạm vi bảo vệ công trình thủy lợi rạch Cây Xanh – Bà Bép xã Hòa Phú – Bình Mỹ, huyện Củ Chi;

Căn cứ Công văn số 1599/UBND ngày 28 tháng 8 năm 2023 của Ủy ban nhân dân xã Hòa Phú về việc hỗ trợ lấy ý kiến cộng đồng dân cư phục vụ thực hiện lập Quy hoạch tổng mặt bằng Khu hành chính dịch vụ lô TT2 của Khu công nghiệp Đông Nam, tại xã Hòa Phú, huyện Củ Chi;

Căn cứ Biên bản thỏa thuận đấu nối số 2060/CV-SVI ngày 15 tháng 9 năm 2018 của Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG về việc đấu nối hạ tầng và tiện ích trong Khu công nghiệp Đông Nam;

Căn cứ Quyết định số 279/QĐ-SVI ngày 20 tháng 02 năm 2023 của Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG về việc phê duyệt thỏa thuận đấu nối hạ tầng kỹ thuật dự án “Khu hành chính dịch vụ TT2” vào hệ thống hạ tầng kỹ thuật của Khu công nghiệp Đông Nam;

Căn cứ Văn bản số 1219/SVI-QLXD ngày 10 tháng 6 năm 2024 của Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG về việc đánh giá hiện trạng đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Đông Nam phục vụ công tác đấu nối hạ tầng kỹ thuật của dự án Khu hành chính dịch vụ lô TT2 trong Khu công nghiệp;

Căn cứ Biên bản họp Hội đồng thẩm định số 10/BB-HĐTĐ ngày 20 tháng 6 năm 2024 về việc họp Hội đồng thẩm định Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng rút gọn tỷ lệ 1/500 Dự án Khu hành chính dịch vụ TT2 của Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG tại Khu công nghiệp Đông Nam, xã Hòa Phú, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Công văn số 3513/SQHKT-QLTHQH-PC ngày 14 tháng 8 năm 2024 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc Thành phố về việc ý kiến hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 theo quy trình rút gọn (quy hoạch tổng mặt bằng) Dự án Khu hành chính dịch vụ TT2 của Công ty Cổ phần Sài Gòn VRG tại Khu công nghiệp Đông Nam, xã Hòa Phú, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Văn bản số 1965/CV-SVI ngày 22 tháng 8 năm 2024 của Công ty Cổ phần Sài Gòn VRG về việc tiếp thu ý kiến và giải trình một số nội dung liên quan đến hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 theo quy trình rút gọn (quy hoạch tổng mặt bằng) Dự án Khu hành chính dịch vụ TT2 của Công ty Cổ phần Sài Gòn VRG tại Khu công nghiệp Đông Nam, xã Hòa Phú, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Công văn số 3888/SQHKT-QLTHQH-PC ngày 04 tháng 9 năm 2024 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc Thành phố về việc khoảng cách cửa hàng

xăng dầu (hiện hữu) so với các công trình tập trung đông người của đồ án quy hoạch tổng mặt bằng Dự án Khu hành chính dịch vụ TT2, Khu công nghiệp Đông Nam, xã Hòa Phú, huyện Củ Chi;

Căn cứ Văn bản số 2187/CV-SVI ngày 16 tháng 9 năm 2024 của Công ty Cổ phần Sài Gòn VRG về việc tiếp thu ý kiến và giải trình một số nội dung liên quan đến hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 theo quy trình rút gọn (quy hoạch tổng mặt bằng) Dự án Khu hành chính dịch vụ TT2 của Công ty Cổ phần Sài Gòn VRG tại Khu công nghiệp Đông Nam, xã Hòa Phú, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Tờ trình số 2188/TTr-SVI ngày 16 tháng 9 năm 2024 của Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG về việc đề nghị thẩm định Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng rút gọn tỷ lệ 1/500 Dự án Khu hành chính dịch vụ TT2;

Theo đề nghị của Trưởng phòng Phòng Quản lý Quy hoạch và Xây dựng tại Tờ trình ngày 16 tháng 10 năm 2024 về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng rút gọn tỷ lệ 1/500 Dự án Khu hành chính dịch vụ TT2 của Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG tại Khu công nghiệp Đông Nam, xã Hòa Phú, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng rút gọn tỷ lệ 1/500 Dự án Khu hành chính dịch vụ TT2 của Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG tại Khu công nghiệp Đông Nam, xã Hòa Phú, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh, với các nội dung chính như sau (đính kèm hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng rút gọn):

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

- Tên đồ án: Dự án Khu hành chính dịch vụ TT2.
- Vị trí: Lô TT2, đường D4, Khu công nghiệp Đông Nam, xã Hòa Phú, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Tính chất khu vực lập quy hoạch: Đất công trình hành chính, dịch vụ - Khu hành chính, dịch vụ gồm văn phòng điều hành, quản lý, hải quan, thuế, ngân hàng, phòng cháy chữa cháy, bảo hiểm, bưu điện, trung tâm giới thiệu việc làm, văn phòng tuyển lao động, nhà trưng bày giới thiệu sản phẩm, hội trường, câu lạc bộ, nhà ăn..., khu văn phòng cho thuê,...
- Phạm vi ranh giới: Lô TT2, đường D4, Khu công nghiệp Đông Nam, xã Hòa Phú, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh có vị trí tiếp giáp của khu đất dự án như sau:

- + Phía Đông : giáp dải cây xanh cách ly với rạch Bà Bép.
- + Phía Tây : giáp với đường D4, Khu công nghiệp Đông Nam.
- + Phía Nam : giáp với đường N13, Khu công nghiệp Đông Nam.

+ Phía Bắc : giáp với đường Tỉnh lộ 8.

- Quy mô diện tích khu đất quy hoạch: 36.887,30 m².

- Quy mô dân số (người lao động và khách vãng lai) dự kiến: 4.000 người.

2. Lý do và mục tiêu lập đồ án quy hoạch

Đảm bảo phát triển khu vực theo đúng định hướng phát triển của Khu công nghiệp Đông Nam, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh đã được Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 1582/QĐ-UBND ngày 08 tháng 4 năm 2015 về duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Đông Nam và Khu dân cư phục vụ công nghiệp tại xã Bình Mỹ và xã Hòa Phú, huyện Củ Chi.

Làm cơ sở cho Chủ đầu tư triển khai các bước tiếp theo của dự án đầu tư xây dựng và làm cơ sở pháp lý cho việc quản lý hoạt động xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

3. Tính chất, chức năng của đồ án quy hoạch

Dự án Khu hành chính dịch vụ TT2 của Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG tại Khu công nghiệp Đông Nam gồm các hạng mục công trình dịch vụ: tòa nhà dịch vụ thương mại, trung tâm hội nghị, nhà hàng, các tòa nhà văn phòng, nhà điều hành câu lạc bộ thể thao, cửa hàng xăng dầu, các hồ bơi và sân thể thao ngoài trời; khu hạ tầng kỹ thuật: trạm bơm, bể nước ngầm PCCC, nhà đặt máy phát điện được xây dựng hoàn chỉnh, kết nối đồng bộ với khu vực lân cận, đảm bảo các quy định về vệ sinh môi trường, khoảng cách ly an toàn phòng chống cháy nổ.

4. Đơn vị tổ chức lập đồ án quy hoạch

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG.

5. Đơn vị tư vấn lập đồ án quy hoạch

Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Phú An Thành.

6. Danh mục hồ sơ, bản vẽ

- Thuyết minh tổng hợp;

- Thành phần bản vẽ bao gồm:

+ Bản đồ vị trí và phạm vi ranh giới khu vực lập quy hoạch, tỷ lệ 1/5000;

+ Bản đồ hiện trạng khu vực lập quy hoạch chi tiết, tỷ lệ 1/500;

+ Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, tỷ lệ 1/500;

+ Bản đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, tỷ lệ 1/500;

+ Bản đồ quy hoạch giao thông - chỉ giới đường đỏ - chỉ giới xây dựng, tỷ lệ 1/500;

+ Bản đồ quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật, tỷ lệ 1/500;

+ Bản đồ quy hoạch cấp nước, tỷ lệ 1/500;

- + Bản đồ quy hoạch thoát nước thải và quản lý chất thải rắn, tỷ lệ 1/500;
- + Bản đồ quy hoạch cung cấp năng lượng, tỷ lệ 1/500;
- + Bản đồ quy hoạch chiếu sáng đô thị, tỷ lệ 1/500;
- + Bản đồ quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động, tỷ lệ 1/500;
- + Bản đồ tổng hợp đường dây đường ống kỹ thuật, tỷ lệ 1/500.

7. Các chỉ tiêu quy hoạch

a. Chỉ tiêu sử dụng đất:

Căn cứ Quyết định số 1582/QĐ-UBND ngày 08 tháng 4 năm 2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố về duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Đông Nam và Khu dân cư phục vụ công nghiệp tại xã Bình Mỹ và xã Hòa Phú, huyện Củ Chi, Lô TT2 có các chỉ tiêu quy hoạch được quy định cụ thể như sau:

- Mật độ xây dựng (%): $\leq 40\%$ và phù hợp QCXDVN 01:2008/BXD.
- Tầng cao xây dựng (tầng): tối thiểu 01 tầng và tối đa 06 tầng.
- Hệ số sử dụng đất (lần): 0,4 – 2,4 lần.
- Mật độ cây xanh trong khu vực quy hoạch (%): $\geq 30\%$.

- Khoảng lùi xây dựng tuân thủ theo Bản đồ quy hoạch giao thông, chỉ giới đường đỏ được Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 1582/QĐ-UBND ngày 08 tháng 4 năm 2015.

b. Bảng chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất của đồ án:

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Theo Quyết định số 1582/QĐ-UBND ngày 08/4/2015	Ghi chú
1	Đất xây dựng công trình	10.704,69	29,02	$\leq 40\%$	Phù hợp với QCXDVN 01:2008/BXD
2	Đất cây xanh	11.579,17	31,39	$\geq 30\%$	Phù hợp
3	Đất giao thông - sân bãi	14.603,44	39,59		
Tổng cộng		36.887,30	100,00		

8. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

Phương án tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan gồm tòa nhà dịch vụ thương mại; trung tâm hội nghị, nhà hàng, cửa hàng xăng dầu và nhà điều hành câu lạc bộ thể thao có quy mô 01 tầng; các tòa nhà văn phòng có quy mô 06 tầng; các công trình phụ trợ gồm có hồ bơi và sân thể thao ngoài trời; khu hạ tầng kỹ thuật với quy mô 01 tầng; khu đất cây xanh và đường giao thông bố trí phù hợp với quy hoạch phân khu xây dựng đã được phê duyệt.

STT	Loại đất/Hạng mục công trình	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Diện tích sàn xây dựng (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao xây dựng tối đa (tầng)	Chiều cao (m)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Tỷ lệ (%)
I	Đất xây dựng công trình		10.704,69	38.957,09	29,02	6		1,06	29,02
1	Đất xây dựng công trình hiện hữu		451,36	495,52	1,22				
1.1	Trạm bơm xăng	1.1	120,00	120,00		1	6,50		
1.2	Nhà văn phòng điều hành	1.2	78,00	78,00		1	4,40		
1.3	Nhà dịch vụ số 1	1.3	243,36	287,52		2	7,20		
	Tầng 1		204,24						
	Tầng 2		44,16						
	Mái đón		39,12						
1.4	Nhà đặt máy phát điện	1.4	10,00	10,00		1	4,10		
2	Đất xây dựng công trình xây mới		10.253,33	38.461,57	27,80				
2.1	Tòa nhà dịch vụ thương mại	1	3.002,65	3.002,65		1	11,85		
2.2	Tòa nhà văn phòng A	2	768,00	5.232,86		5 tầng + 1 tầng bán hầm + tum thang	27,10		
2.3	Tòa nhà văn phòng B	3	1.323,88	8.864,18		5 tầng + 1 tầng bán hầm + tum thang	27,10		
2.4	Tòa nhà văn phòng C	4	1.426,36	9.527,90		5 tầng + 1 tầng bán hầm + tum thang	27,10		
2.5	Tòa nhà văn phòng D	5	1.426,36	9.527,90		5 tầng + 1 tầng bán hầm + tum thang	27,10		

STT	Loại đất/Hạng mục công trình	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Diện tích sàn xây dựng (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao xây dựng tối đa (tầng)	Chiều cao (m)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Tỷ lệ (%)
2.6	Trung tâm hội nghị, nhà hàng	6	1.754,30	1.754,30		1	13,35		
2.7	Trạm bơm PCCC	8	22,68	22,68		1	3,45		
2.8	Bể nước ngầm PCCC 280m ³								
2.9	Nhà điều hành Cầu lạc bộ thể thao	7	105,00	105,00		1	3,75		
2.10	Hồ bơi số 1	9	314,96	314,96					
2.11	Hồ bơi số 2	10	92,83	92,83					
2.12	Hồ bơi số 3	11	16,31	16,31					
II	Đất cây xanh		11.579,17						31,39
1	Đất cây xanh hiện hữu		1.598,97						
2	Đất cây xanh trồng mới		9.980,20						
III	Đất giao thông - sân bãi		14.603,44						39,59
1	Đất giao thông - sân bãi hiện hữu		1.647,87						
2	Đất giao thông - sân bãi xây mới		12.955,57						
2.1	Sân thể thao ngoài trời (không mái che)	12	1.056,00						
2.2	Sân bãi		6.065,17						
2.3	Đường giao thông		5.834,40						
Tổng cộng			36.887,30	38.957,30	29,06	6		1,06	100,00

9. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

9.1. Quy hoạch hệ thống giao thông

- Đường giao thông đối ngoại:

Hệ thống giao thông của khu vực quy hoạch được đấu nối với Khu công nghiệp Đông Nam qua các vị trí sau:

+ Tại tuyến đường D4 (giáp phía Tây khu đất, có lộ giới 40,00m) của Khu công nghiệp Đông Nam qua 05 điểm đầu nối với các công có chiều rộng từ 7,20m đến 20,00m.

+ Tại tuyến đường N13 (giáp phía Nam khu đất, có lộ giới 18,00m) của Khu công nghiệp Đông Nam qua 01 điểm đầu nối với công có chiều rộng là 12,00m.

- Đường giao thông đối nội:

Chiều rộng của các tuyến đường nội bộ từ 4,00m đến 9,00m. Các trục giao thông kết nối các khu chức năng với nhau và đảm bảo phòng cháy chữa cháy.

Bảng thống kê khối lượng giao thông – sân bãi:

STT	Tên đường/Hạng mục	Mặt cắt	Lộ giới (m)	Chiều dài (m)	Mặt cắt ngang		Diện tích (m ²)
					Lòng đường (m)	Via hè 2 bên (m)	
1	Đường D4.1	3a – 3a	6,00	48,00	6,00	Lề cỏ	288,00
2	Đường D4.A	4 - 4	4,00	50,00	4,00	Lề cỏ	200,00
3	Đường D4B	5 – 5	8,00	171,10	8,00	Lề cỏ	1.368,40
4	Đường D4C	4 - 4	4,00	49,00	4,00	Lề cỏ	196,00
5	Đường N13A	3 - 3	6,00	240,00	6,00	Lề cỏ	1.440,00
6	Đường N13B	3 - 3	6,00	138,00	6,00	Lề cỏ	828,00
7	Đường N13C	4 - 4	4,00	68,00	4,00	Lề cỏ	272,00
8	Đường N13D	6 - 6	9,00	138,00	9,00	Lề cỏ	1.242,00
9	Diện tích sân bãi						7.121,17
10	Diện tích giao thông và sân bãi hiện hữu						1.647,87
Tổng cộng							14.603,44

Mạng lưới giao thông trong khu quy hoạch là mạng lưới giao thông nội bộ. Mạng lưới đường nội bộ, sân bãi được thiết kế đảm bảo đáp ứng lưu lượng giao thông cũng như tiếp cận đến các khối công trình chính và công trình phụ trợ.

Đối với đường giao thông nội bộ không có tổ chức vỉa hè, các hệ thống hạ tầng kỹ thuật đi dưới lòng đường hoặc trong phần đất cây xanh thảm cỏ, phần đi ngầm dưới lòng đường được thiết kế chịu lực phù hợp theo quy định.

Chỉ giới đường đỏ tuân thủ theo quy mô bề rộng lộ giới trong quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 của Khu công nghiệp Đông Nam được Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 1582/QĐ-UBND ngày 08 tháng 4 năm 2015 và được xác định cụ thể theo mặt cắt ngang đường được thể hiện trên bản đồ quy hoạch giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng tỷ lệ 1/500. Đảm bảo theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01:2021/BXD.

9.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật

a) Quy hoạch san nền

Cao độ san nền mặt đường không chế chung của toàn khu vực quy hoạch trung bình là + 2,30m (theo hệ cao độ Quốc gia Hòn Dấu - Hải Phòng).

Đối với hệ thống đường giao thông nội bộ đảm bảo độ dốc để thoát nước về phía Nam của khu vực quy hoạch. Cao độ hoàn thiện điểm cao nhất là + 2,40m và điểm thấp nhất là + 2,24m.

b) Quy hoạch thoát nước mưa

Thiết kế hệ thống thoát nước của khu đất là hệ thống thoát nước riêng với hệ thống thoát nước thải. Hướng thoát nước dựa vào địa hình san nền.

Hệ thống thoát nước mưa trong khu vực quy hoạch được đấu nối vào 05 vị trí của tuyến cống thoát nước mưa Khu công nghiệp Đông Nam, cụ thể: 03 hố ga trên tuyến đường N13 và 02 hố ga trên tuyến đường D4.

Toàn bộ nước mưa sẽ được thu gom bằng hệ thống cống bê tông cốt thép D200 ÷ D1000 và mương thoát nước với bề rộng mương hở bê tông cốt thép (có tấm đan thép) là 0,3m. Độ sâu đặt cống tính từ mặt đất đến đỉnh cống tối thiểu là 0,7m và chiều cao mương tối thiểu là 0,4m. Độ dốc cống tối thiểu $i \geq 1/D$. Đảm bảo tuân thủ theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 07-2:2023/BXD.

Tổng lưu lượng thoát nước mưa của khu vực quy hoạch là 483 l/s.

9.3. Quy hoạch cấp nước

Tổng nhu cầu sử dụng nước cho khu quy hoạch là 345 m³/ngày.đêm, thiết kế có 01 bể nước ngầm PCCC 280m³. Nguồn cấp nước của khu vực quy hoạch được lấy từ tuyến ống cấp nước hiện hữu D168 của Khu công nghiệp Đông Nam qua 03 vị trí đấu nối, cụ thể: 02 vị trí đấu nối trên tuyến đường D4 và 01 vị trí đấu nối trên tuyến đường N13.

Mạng lưới ống bố trí mạng lưới vòng khép kín tuần hoàn, cấp nước sinh hoạt và chữa cháy được bố trí chung, đảm bảo an toàn, thuận lợi cho việc cấp nước. Mạng lưới ống cấp nước sinh hoạt trong dự án có đường kính DN32 ÷ DN160, ống cấp nước PCCC trong dự án có đường kính DN110 ÷ DN160.

Nước từ đường ống cấp nước bên ngoài sẽ cấp trực tiếp đến các hạng mục công trình trong khu vực quy hoạch và được dẫn trực tiếp vào bể nước ngầm PCCC 280m³ để đảm bảo cho nhu cầu sử dụng, sinh hoạt và PCCC. Đảm bảo tuân thủ theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 07-1:2023/BXD.

9.4. Quy hoạch thoát nước thải và quản lý chất thải rắn

a) Nguồn tiếp nhận và giải pháp thoát nước thải

Tổng lưu lượng thoát nước thải của khu vực quy hoạch là 306,30 m³/ngày.đêm.

Xây dựng hệ thống thoát nước thải tách riêng với nước mưa. Toàn bộ nước thải sinh hoạt của dự án được thu gom và xử lý sơ bộ qua bể tự hoại ba ngăn, sau đó theo hệ thống thoát nước thải của khu vực quy hoạch đấu nối vào tuyến cống thoát nước thải của Khu công nghiệp Đông Nam qua 02 hố ga trên đường D4 và 01 hố ga tại góc đường D4 và đường N13 để được thu gom và được xử lý tại hệ thống xử lý nước thải của Khu công nghiệp Đông Nam.

Cống thoát nước thải sử dụng cống HDPE có đường kính D200, D250. Độ sâu

đặt công ban đầu là 0,7m tính từ mặt đất hoàn thiện tới đỉnh công. Độ dốc công tối thiểu $i \geq 1/D$. Đảm bảo tuân thủ theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 07-2:2023/BXD.

b) Quản lý chất thải rắn và vệ sinh môi trường

Tổng lượng chất thải rắn của khu vực quy hoạch: chất thải rắn sinh hoạt là 3,60 tấn/ngày.

Giải pháp thu gom: Toàn bộ chất thải rắn sinh hoạt được thu gom, lưu trữ tại khu vực riêng biệt (nhà rác) và được hợp đồng với đơn vị có chức năng thu gom hàng ngày để vận chuyển đến khu xử lý chất thải rắn tập trung để xử lý.

9.5. Quy hoạch cung cấp năng lượng và chiếu sáng

a) Hệ thống cấp điện

Tổng công suất nhu cầu sử dụng điện của khu vực quy hoạch: 3.650 kVA.

Nguồn cấp điện cho dự án lấy từ nguồn lưới điện trung thế 22 kV hiện hữu đi nổi trên trụ bê tông tại 01 vị trí trên tuyến đường D4 và 02 vị trí trên tuyến đường N13, Khu công nghiệp Đông Nam.

b) Hệ thống chiếu sáng

Hệ thống chiếu sáng của dự án được thiết kế đi ngầm và sử dụng hệ thống đèn LED tiết kiệm năng lượng. Nguồn cấp điện cho hệ thống chiếu sáng được cấp từ trạm biến áp 1000 kVA của dự án và được điều khiển bật, tắt đèn bằng tủ điều khiển tự động đặt ngoài trời.

9.6. Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động

Nguồn cấp lấy từ hệ thống viễn thông hiện hữu đi ngầm trên tuyến đường Tỉnh lộ 8. Từ vị trí đầu nối, hệ thống thông tin sẽ được đi ngầm trong tuyến công ngầm và dẫn về tủ thông tin liên lạc để cung cấp cho nhu cầu sử dụng của khu vực quy hoạch. Nhu cầu sử dụng của khu vực quy hoạch là 515 thuê bao.

9.7. Bảo vệ môi trường

Tuân thủ theo Luật Bảo vệ môi trường, Giấy phép môi trường số 354/GMPT-BTNMT ngày 16 tháng 12 năm 2022 của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Công văn số 732/UBND ngày 16 tháng 5 năm 2023 của Ủy ban nhân dân xã Hòa Phú và các văn bản pháp luật có liên quan.

Trong quá trình hoạt động, thực hiện đúng và đầy đủ các nội dung trong hồ sơ pháp lý về môi trường đã đăng ký hoặc được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, xác nhận; có biện pháp kiểm soát, xử lý, quản lý các nguồn thải phát sinh theo đúng quy định hiện hành.

9.8. Tổng hợp đường dây đường ống

Việc bố trí, sắp xếp đường dây, đường ống 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 của dự án) nhưng phải đảm bảo yêu cầu kỹ thuật theo quy định.

Điều 2. Trách nhiệm của chủ đầu tư và các đơn vị có liên quan:

- Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG, Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Phú An Thành chịu trách nhiệm về tính chính xác về đánh giá hiện trạng, số liệu bản đồ, kích thước, diện tích và ranh khu đất lập quy hoạch.

- Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG phối hợp các đơn vị có liên quan quản lý chặt chẽ việc đầu tư xây dựng đảm bảo việc quản lý, phát triển phù hợp với nội dung Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 của Khu công nghiệp Đông Nam đã được phê duyệt tại Quyết định số 1582/QĐ-UBND ngày 08 tháng 4 năm 2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố (đảm bảo các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc toàn khu như: hệ số sử dụng đất toàn khu, chỉ tiêu cây xanh, giao thông, xử lý nước thải) nhằm phát triển đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong phạm vi đồ án.

- Trong 15 ngày kể từ ngày Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng rút gọn tỷ lệ 1/500 này được phê duyệt, Ủy ban nhân dân xã Hòa Phú có trách nhiệm công bố công khai nội dung Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng rút gọn tỷ lệ 1/500 này theo quy định.

Điều 3. Quyết định này đính kèm Thuyết minh tổng hợp và các bản vẽ của Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng rút gọn tỷ lệ 1/500 Dự án Khu hành chính dịch vụ TT2 của Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG tại Khu công nghiệp Đông Nam, xã Hòa Phú, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Điều 5. Chánh Văn phòng, Trưởng các phòng chuyên môn thuộc Ban Quản lý, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Hòa Phú, Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG, Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Phú An Thành và các đơn vị, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 5;
- UBND Thành phố (để báo cáo);
- Sở QH-KT;
- Lãnh đạo Ban;
- Lưu: VT, P.QHXD, D.

TRƯỞNG BAN

Hứa Quốc Hưng