

Thủ Đức, ngày 15 tháng 10 năm 2008

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở phường Tam Phú,
quận Thủ Đức.

ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN THỦ ĐỨC

BẢN SAO

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 26/11/2003;

Căn cứ Quy chuẩn, Tiêu chuẩn Xây dựng Việt Nam;

Căn cứ Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24/01/2005 của Chính phủ về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 07/2008/TT-BXD ngày 07/04/2008 của Bộ Xây dựng hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch xây dựng;

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

Quyết định số 03/2008/TT-BXD ngày 31/03/2008 của Bộ Xây dựng về ban hành quy định nội dung thể hiện bản vẽ, thuyết minh đồ với nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng;

Quyết định số 137/QĐ-UBND ngày 02/08/2005 của UBND Thành phố về thẩm quyền thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị và quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn;

Quy hoạch chung quận Thủ Đức đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 5287/QĐ-UB-QLĐT ngày 14/9/1999;

Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 của khu dân cư và trung tâm quận Thủ Đức, tại phường Tam Phú, quận Thủ Đức đã được UBND quận Thủ Đức phê duyệt tại Quyết định số 190/2006/QĐ-UBND ngày 23/01/2006;

Công văn số 44/CHK-LHĐB ngày 04/01/2008 của Cục Hàng không Việt Nam về việc chiều cao xây dựng khu nhà cao tầng tại phường Tam Phú, quận Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh;

Công văn số 2537/SQHKT-QHKV2 ngày 09/7/2007 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc cung cấp thông tin quy hoạch kiến trúc cho khu đất tại phường Tam Phú, quận Thủ Đức do Công ty cổ phần N.V.T làm chủ đầu tư để xây dựng khu nhà ở - chung cư;

Công văn số 3469/SQHKT-QHKV2 ngày 31/8/2007 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc có ý kiến bổ sung cho hồ sơ cung cấp thông tin quy hoạch kiến trúc cho khu đất tại phường Tam Phú, quận Thủ Đức do Công ty cổ phần N.V.T làm chủ đầu tư để xây dựng khu nhà ở - chung cư;

Công văn số 456/SGTCC-CTN ngày 29/5/2008 của Sở Giao thông – Công chính về việc sử dụng đường rạch trong dự án khu nhà ở tại phường Tam Phú, quận Thủ Đức do Công ty cổ phần N.V.T làm chủ đầu tư;

Công văn số 2433/KQTD-SQHK ngày 09/7/2008 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc về kết quả thẩm định đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở phường Tam Phú, quận Thủ Đức do Công ty Cổ Phần N.V.T làm chủ đầu tư;

Công văn số 7830/TNMT-QHSDD ngày 29/9/2008 của Sở Tài Nguyên Và Môi Trường về việc cho phép đầu tư dự án Khu nhà ở phường Tam Phú, quận Thủ Đức.

Xét đề nghị của Phòng Quản lý Đô thị tại tờ trình số: 257 /TTr-QLĐT ngày 14/10/2008 đề nghị phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở phường Tam Phú, quận Thủ Đức.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở phường Tam Phú, quận Thủ Đức, với các nội dung chính như sau:

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

- Vị trí: tại phường Tam Phú, quận Thủ Đức, quy mô : 28.280,3m², xác định theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 16393/ĐDBĐ-CNTĐ, do Trung tâm đo đạc bản đồ lập ngày 29/01/2008.

- Giới hạn của khu đất như sau:

- | | |
|-----------------|--------------------------------|
| + Phía Tây Bắc | : giáp đường Cây Keo. |
| + Phía Đông Bắc | : giáp đất thổ cư. |
| + Phía Đông Nam | : giáp đất quy hoạch giáo dục |
| + Phía Tây Nam | : giáp đất quy hoạch giáo dục. |

2. Lý do và sự cần thiết phải lập quy hoạch:

Việc quy hoạch Khu nhà ở Tam Phú B do Công ty Cổ Phần N.V.T làm chủ đầu tư, từ công đoạn đầu đến hạ tầng cơ sở kỹ thuật (cấp điện, cấp nước, thoát nước, giao thông, hệ thống thông tin liên lạc...), nhằm đáp ứng nhu cầu ở của người dân ngày càng tăng, tạo ra môi trường sống lý tưởng góp phần làm thay đổi bộ mặt của Phường Tam Phú nói chung và của Quận Thủ Đức nói riêng.

3. Mục tiêu của đồ án quy hoạch:

Thực hiện định hướng quy hoạch chung của Thành Phố Hồ Chí Minh nói chung và Quận Thủ Đức nói riêng, việc quy hoạch mang lại tính thẩm mỹ và hoàn chỉnh về xây dựng tạo nên một khu nhà ở với những tiêu chuẩn cao và có hệ thống hạ tầng kỹ thuật tốt, góp phần nâng cao đời sống mọi mặt của người dân.

4. Cơ cấu sử dụng đất:

Tổng diện tích khu đất quy hoạch: 28.280,3 m², phân bổ theo cơ cấu sử dụng đất như sau:

- + Đất nhóm ở : 19.152,3 m², chiếm 67,72 % diện tích đất toàn khu, trong đó gồm:
 - * Đất ở nhà liên kế sân vườn : 3.123 m², chiếm 16,31 % diện tích đất nhóm ở.
 - * Đất ở nhà chung cư kết hợp khu dịch vụ công cộng - thương mại: 6.507,3 m² chiếm 33,98 % diện tích đất nhóm ở.

* Đất công viên cây xanh - sân bãi tập TDTT: 6.150 m², chiếm 32,11 % diện tích đất nhóm ở.

* Đất giao thông – sân bãi nội bộ : 3.372 m², chiếm 17,6 % diện tích đất nhóm ở.

+Đất ngoài nhóm ở:

* Đất công trình công cộng (trường học): 1.793,5m², chiếm 6,34% diện tích đất toàn khu.

* Đất cây xanh công viên tập trung : 2.135,3m², chiếm 7,55% diện tích đất toàn khu.

* Đất giao thông đối ngoại : 5.199,2m², chiếm 18,39% diện tích đất toàn khu.

5. Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc:

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

- Quy mô dân số : 2.184 người
- Mật độ dân số : 772,3 người/ha
- Chỉ tiêu đất toàn khu ở : 12,9 m²/người
- Chỉ tiêu đất ở : 8,8 m²/người
- Chỉ tiêu đất giao thông : 2,3 m²/người
- Chỉ tiêu đất cây xanh : 1 m²/người
- Chỉ tiêu đất công trình công cộng : 0,8 m²/người
- Tổng diện tích đất xây dựng : 7.128,7 m²
- Tổng diện tích sàn xây dựng : khoảng 99.877,2 m²
- Mật độ xây dựng chung : 25,2%
- Tầng cao xây dựng:
 - * Thấp nhất : 3 tầng
 - * Cao nhất : 21 tầng
- Hệ số sử dụng đất : 3,31.
- Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật :
 - Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt : 200 lít/người/ngày.
 - Tiêu chuẩn cấp điện sinh hoạt : 3 – 5 KW/hộ.
 - Tiêu chuẩn thoát nước bản sinh hoạt: 200 lít/người/ngày.
 - Tiêu chuẩn rác thải : 1 - 1,2 kg/người/ngày.

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

Tổng số căn hộ toàn khu : 624 căn, trong đó :

+ Tổng số căn nhà liên kế vườn : 34 căn.

+ Tổng số căn hộ chung cư : khoảng 590 căn.

* Khu nhà ở thấp tầng : Nhà ở liên kế sân vườn, từ lô B1 đến lô B34:

- Số lượng : 34 căn.
- Diện tích khuôn viên : 90 – 135m²/nền.
- Diện tích xây dựng : 65 - 75m²/căn.
- Mật độ xây dựng trệt : 48 - 74 %
- Tầng cao : 4 tầng.
- Chiều cao xây dựng : 15,9m
- Khoảng lùi công trình :
 - Sân trước : 3m
 - Sân sau : 2m

*** Nhóm nhà ở chung cư cao tầng kết hợp khu dịch vụ công cộng - thương mại:**

- Diện tích toàn bộ khuôn viên : 15.000 m².
(bao gồm cả diện tích công viên cây xanh, sân bãi TDTT và một phần đường nội bộ)
- Diện tích đất ở chung cư kết hợp khu dịch vụ công cộng - thương mại : 6.507,3 m².
- Diện tích xây dựng : khoảng 4.943 m².
- Diện tích sân xây dựng : khoảng 85.987,2 m².
- Chỉ tiêu đất ở cho lô đất xây dựng chung cư : 7,45m²/người.
- Mật độ xây dựng : khoảng 33%.
- Tổng số căn hộ : khoảng 590 căn hộ.
- Dân số dự kiến : 2.014 người.
- Tầng cao :
 - Khối chung cư : 21 tầng;(không kể tầng lửng)
 - Khối thương mại : 7 tầng.
- Hệ số sử dụng đất : 5,7
 - Khối căn hộ : 4,9
 - Khối dịch vụ công cộng - thương mại : 0,8.
- Chiều cao xây dựng : khoảng 85 m
(Tính từ cốt nền sân tại khoảng lùi công trình đến đỉnh mái).
- Khoảng lùi công trình (chỉ giới xây dựng):
 - * So với lộ giới đường Cây Keo : ≥ 8 m.
 - * So với lộ giới đường Lý Tế Xuyên (quy hoạch mới): ≥ 8 m.
 - * So với lộ giới vật góc giao lộ đường Cây Keo và đường Lý Tế Xuyên: ≥ 10m.

Lưu ý: dự án khu chung cư được các cơ quan có thẩm quyền xem xét và thể trong quá trình triển khai lập phương án thiết kế kiến trúc công trình theo quy định.

*** Công trình công cộng:**

Các phần đất thuộc khu công trình công cộng nằm trong dự án, do nằm một phần theo cơ cấu quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000, vì vậy chưa thể đầu tư tại giai đoạn hiện nay, chủ đầu tư cần bàn giao lại cho quận Thủ Đức để đầu tư đồng bộ và hoàn chỉnh công trình theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 ở các giai đoạn sau.

Nhà sinh hoạt cộng đồng, cửa hàng dịch vụ, tạp hóa, nhà giữ trẻ của nhóm ở với quy mô phù hợp : được bố trí tại tầng trệt trong khu chung cư (kết hợp với phần diện tích của khối nhà thương mại - dịch vụ).

*** Khu công viên cây xanh - TDTT:**

Công viên cây xanh - kết hợp sân bãi tập TDTT ngoài trời của nhóm nhà ở: diện tích 6.150m², mật độ xây dựng : ≤ 5 %.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

6.1. Quy hoạch giao thông:

- Thống nhất phương án tổ chức mạng lưới đường giao thông trong khu quy hoạch.

- Thống nhất quy mô lộ giới và mật cắt ngang các tuyến đường như sau:

+ Đường Lý Tế Xuyên có lộ giới 20m với quy mô mật cắt ngang: 4m (via hè) + 12m (lòng đường) + 4m (via hè).

+ Đường N1, N2 có lộ giới 12m với quy mô mật cắt ngang: 3m (via hè) + 6m (lòng đường) + 3m (via hè).

+ Đường Cây Keo có lộ giới 20m với quy mô mật cắt ngang: 4m (via hè) + 12m (lòng đường) + 4m (via hè).

+ Thống nhất chỉ giới xây dựng đảm bảo khoảng lùi tối thiểu theo quy định như bản vẽ thể hiện.

- Hành lang bảo vệ cống thay thế mương thoát nước phía Tây khu đất là 3m.

- Hành lang bảo vệ rạch phía Đông và Đông Nam khu đất (phần rạch hiện hữu và phần rạch dự kiến nân dòng - chính tuyến) là 10m.

6.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

*** Quy hoạch chiều cao (sân nền):**

+ Sân úi cục bộ, hoàn thiện nền xây dựng đến cao độ nền thiết kế tối thiểu +2,0m (hệ cao độ Hòn Dấu).

+ Hướng dốc sân nền: từ giữa khu về đường giao thông xung quanh.

+ Độ dốc sân nền tối thiểu: 4‰ ở khu dân cư, 3‰ ở khu công viên cây xanh.

*** Quy hoạch thoát nước mưa:**

+ Tổ chức hệ thống thoát riêng nước bẩn và mưa, thoát nước về phía rạch Khuông Việt trong giai đoạn trước mắt và kết nối với hệ thống thoát nước đường Tam Bình trong giai đoạn lâu dài.

+ Bố trí cống dọc theo các trục đường giao thông trong khu vực và có hướng dốc chính từ Tây Bắc xuống Đông Nam, đường kính P 600 đến P 1200.

+ Cống thoát nước đặt ngầm, nối cống theo nguyên tắc ngang đỉnh, độ sâu chôn cống tối thiểu là 0,7m.

6.3. Quy hoạch cấp điện:

- + Chi tiêu cấp điện sinh hoạt: 3 + 5 KW/căn hộ.
- + Nguồn điện được lấy từ trạm 110/15-22KV Thủ Đức.
- + Xây dựng mới các trạm biến áp 15-22/0,4KV, sử dụng máy biến áp 3 pha, công suất đơn vị 1250KVA, loại trạm đặt trong phòng.
- + Xây dựng mới mạng trung và hạ thế cấp điện cho các trạm biến áp kê chiếu sáng các trục đường nội bộ, sử dụng cáp đồng bọc cách điện, tiết điện các loại, chôn ngầm trong đất.
- + Hệ thống chiếu sáng sử dụng đèn cao áp sodium 150W+ 250W- 220V, chiếu sáng các trục đường nội bộ.

6.4. Quy hoạch cấp nước:

+ Nguồn cấp nước: Sử dụng nguồn nước máy thành phố dựa vào tuyến ống cấp nước hiện hữu $\Phi 200$ - $\Phi 250$ trên đường Tô Ngọc Vân và $\Phi 800$ trên đường vành đai trong thuộc hệ thống Nhà máy nước Thủ Đức, giai đoạn dài hạn bổ sung thêm từ tuyến ống $\Phi 800$ trên Quốc lộ 1A và $\Phi 600$ dự kiến trên đường Tô Ngọc Vân thuộc hệ thống Nhà máy nước BOO Thủ Đức, đầu nối vào khu quy hoạch theo tuyến $\Phi 150$ trên đường Cây Keo.

+ Chi tiêu cấp nước

- Cấp nước sinh hoạt: 200 lít/người/ngàyđêm.
- Cấp nước chữa cháy: 10 lít/s cho 1 đám cháy, số đám cháy xảy ra đồng thời cùng lúc là 1 đám cháy.

+ Tổng nhu cầu dùng nước: 820 (m^3 /ngày).

+ Phương án bố trí thiết kế hợp lý.

6.5. Quy hoạch thoát nước bẩn, rác thải và vệ sinh môi trường:

a. Thoát nước bẩn:

+ Sử dụng hệ thống thoát nước riêng, nước thải được xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại trước khi được thu gom theo hệ thống cống thu nước thải về trạm xử lý nước thải cục bộ phía Tây Nam khu quy hoạch, công suất 700 m^3 /ngày. Giai đoạn đầu, nước thải được xử lý đạt tiêu chuẩn loại B - TCVN 5945-2005 trước khi thoát ra tuyến cống thoát nước mưa trên đường Cây Keo. Giai đoạn hoàn chỉnh, nước thải được thu gom theo hệ thống cống bao D1500 đường Vành đai I về trạm xử lý nước thải tập trung lưu vực số 7 - Bắc Sài Gòn I gần cầu Bình Quới, công suất 151.000 m^3 /ngày.

+ Tiêu chuẩn thoát nước bẩn sinh hoạt : 200 (lít/người/ngàyđêm)

+ Tổng lượng nước thải : 700 (m^3 /ngày).

+ Phương án bố trí thiết kế mạng lưới thoát nước hợp lý, phù hợp giải pháp thoát nước và đảm bảo thoát nước tự chảy.

b. Rác thải và vệ sinh môi trường:

+ Tiêu chuẩn rác thải sinh hoạt: 1,0 - 1,2kg/người/ngày.

+ Tổng lượng rác thải sinh hoạt: 2,184 – 2,621 tấn/ngày.

+ Phương án xử lý rác thải: Rác thải được phân loại, thu gom và vận chuyển về khu liên hợp xử lý rác TP tại xã Phước Hiệp, huyện Củ Chi.

6.6 Bản đồ tổng hợp đường dây đường ống:

Đạt yêu cầu theo quy định. 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 của dự án) đảm bảo theo yêu cầu kỹ thuật.

7. Các điểm lưu ý quan trọng khác:

+ Nội dung chi tiết cụ thể của hệ thống hạ tầng kỹ thuật đến từng công trình trong phạm vi ranh dự án chủ đầu tư sẽ chịu trách nhiệm lập thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật, thi công của dự án và trình các cấp có thẩm quyền thẩm định và phê duyệt theo quy định.

+ Chủ đầu tư, đơn vị tư vấn lập đồ án quy hoạch này chịu trách nhiệm về tính chính xác trong việc định vị hệ thống hạ tầng kỹ thuật đã được thể hiện trong các bản vẽ của đồ án, xây dựng các hạng mục công trình của dự án đảm bảo kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật các dự án đầu tư xây dựng kế cận.

+ Phòng Quản lý Đô thị cập nhật dự án vào đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 khu dân cư và trung tâm quận Thủ Đức, tại phường Tam Phú, quận Thủ Đức để quản lý cho phù hợp.

+ Trong thời gian trước mắt do chưa thực hiện hệ thống hạ tầng hoàn chỉnh theo đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 cho toàn khu vực, việc xử lý đoạn mương thoát nước phía Tây khu đất và rạch phía Đông và Đông Nam khu đất thực hiện theo công văn 456/SGTCC-CTN ngày 29/5/2008 của Sở Giao thông – Công chính (nay là Sở Giao Thông-Vận Tải) về việc sử dụng mương rạch trong dự án khu nhà ở. Theo đó, đề nghị chủ đầu tư thực hiện việc lập thiết kế lắp đặt cống thay thế đoạn mương thoát nước phía Tây khu đất và nân dòng – chính tuyến đoạn rạch phía Đông và Đông Nam khu đất phù hợp với với đồ án quy hoạch chi tiết này để trình Sở Giao Thông-Vận Tải phê duyệt trước khi thực hiện dự án.

+ Về chiều cao xây dựng khu nhà ở thuộc dự án cần thực hiện theo công văn số 44/CHK-LHDB ngày 04/01/2008 của Cục Hàng không Việt Nam;

Điều 2. Công ty cổ phần N.V.T triển khai tiếp công tác đầu tư xây dựng theo quy định hiện hành, trong từng giai đoạn cụ thể và cần thực hiện tiếp các điểm sau:

Lập và trình duyệt điều lệ quản lý xây dựng, lập và trình thẩm định thiết kế-dự toán các công trình kỹ thuật hạ tầng do đơn vị chức năng lập thiết kế trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày ra quyết định này để làm cơ sở thực hiện đồ án và quản lý đô thị theo nội dung được duyệt.

Tổ chức xây dựng và quản lý tốt các hệ thống công trình kỹ thuật hạ tầng đúng thiết kế đã được thẩm định của cơ quan có thẩm quyền. Đảm bảo cốt san nền, hệ thống thoát nước mưa và nước thải.

Về vệ sinh môi trường: khi tiến hành san lấp mặt bằng và xây dựng không ảnh hưởng xấu đến các khu vực dân cư lân cận.

Tổ chức xây dựng quản lý tốt đối với các công trình công cộng, cây xanh vườn hoa, các công trình phục vụ khu ở.

Trong quá trình triển khai, nếu có phát sinh những vấn đề chưa phù hợp chủ đầu tư cần giải trình kiến nghị UBND Quận điều chỉnh quy hoạch chi tiết được phê duyệt này.

Điều 3. Các đơn vị có liên quan thuộc Ủy ban nhân dân Quận có nhiệm vụ phối hợp để công bố Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 theo quy định. Trưởng Phòng quản

lệ đồ thị, Trường Phòng Tài nguyên & Môi trường, Thanh tra Xây dựng Quận và Công ty TNHH BĐS phường Tam Phú thay diện quản lý tốt việc sử dụng quỹ đất và quản lý xây dựng theo quy hoạch, và có biện pháp xử lý các trường hợp vi phạm theo thẩm quyền và quy định pháp luật.

Điều 4. Chủ đầu tư, đơn vị thiết kế và các Phòng ban liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Điều 5. Quyết định này có hiệu lực sau bảy ngày kể từ ngày ký.

Tổng nhân viên
Đường số 17, Phường Tam Phú, Quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh
Số điện thoại: 028 3511 1111
Số fax: 028 3511 1111
Số máy tính: 028 3511 1111
Số máy fax: 028 3511 1111
Số máy tính: 028 3511 1111
Số máy fax: 028 3511 1111
Số máy tính: 028 3511 1111
Số máy fax: 028 3511 1111

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN
CHỦ TỊCH



Cương Văn Cường

CHỖ ĐÓNG DẤU VÀ CHỮ CHỮ
Số chứng thư: 008280
Quyển số: TPCC S/T/001

Ngày: 27/04/2011



CHỖ ĐÓNG DẤU VÀ CHỮ CHỮ

Vũ Hồng Cúc