

THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN 7

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

Số: *111*... /QĐ-UBND

Quận 7, ngày *24* tháng *12* năm 2009

QUYẾT ĐỊNH

Về việc duyệt đồ án qui hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500
Công trình Khu cao ốc phức hợp nhà ở – thương mại do Công ty TNHH Riviera
Point làm chủ đầu tư, tại phường Tân Phú, quận 7

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN 7

- Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26 tháng 11 năm 2003;
- Căn cứ Luật xây dựng số: 16/2003/QH11 ngày 26/11/2003;
- Căn cứ Nghị định số: 08/2005/NĐ-CP ngày 24/01/2005 của Chính Phủ về qui hoạch xây dựng; Thông tư số: 07/2008/TT-BXD ngày 07/4/2008 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng;
- Căn cứ Quyết định số: 03/2008/QĐ-BXD ngày 31/3/2008 của Bộ Xây dựng ban hành quy định nội dung thể hiện bản vẽ, thuyết minh đối với Nhiệm vụ và Đồ án Quy hoạch Xây dựng;
- Căn cứ Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/4/2008 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng;
- Căn cứ Nghị định số 29/2007/NĐ-CP ngày 27/02/2007 của Chính phủ về quản lý kiến trúc đô thị; Thông tư số 08/2007/TT-BXD ngày 10/9/2007 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt qui chế quản lý kiến trúc đô thị;
- Căn cứ Quyết định số: 19 /2008/QĐ-UBND ngày 21 tháng 3 năm 2008 của Ủy Ban Nhân Dân thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quy định về thủ tục giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất trên địa bàn;
- Căn cứ Quyết định 93/2008/QĐ-UBND ngày 26/12/2008 của Ủy ban nhân dân Thành phố về thẩm quyền thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ, đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị và quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh;
- Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chung quận 7 đã được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt tại Quyết định số 5665/QĐ-UBND ngày 26 tháng 12 năm 2007; Đồ án điều chỉnh qui hoạch chung quận 7 đã được Hội đồng nhân dân quận 7 khóa III kỳ họp thứ 14 thông qua tại nghị quyết số 25/2008/ NQ-HĐND ngày 18/12/2008;
- Căn cứ Quyết định số: 38/2005/QĐ-UBND-QLĐT ngày 23/01/2005 ngày của Ủy ban nhân dân quận 7 về việc phê duyệt đồ án qui hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu dân cư phường Tân Phú, quận 7;
- Căn cứ văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư, sử dụng đất:

+ Văn bản chấp thuận địa điểm đầu tư số 8821/UBND-ĐTMT ngày 18/12/2007 của Ủy ban nhân dân thành phố của Công ty TNHH Riviera Point về việc chấp thuận địa điểm đầu tư dự án Khu cao ốc phức hợp nhà ở – thương mại tại phường Tân Phú, quận 7;

Căn cứ ý kiến hướng dẫn về qui hoạch xây dựng:

+ Quyết định số 25/QĐ-UBND ngày 12/05/2009 của Ủy ban nhân dân quận 7 về phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Khu cao ốc phức hợp nhà ở–thương mại tại phường Tân Phú, quận 7 do Công ty TNHH Riviera Point làm chủ đầu tư.

+ Văn bản số 309/SGTVT-CTN ngày 25/6/2009 của Sở Giao Thông Vận Tải về quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của dự án Riviera Point tại Phường Tân Phú, Quận 7.

+ Văn bản số 2515/Tgl-QC ngày 9/9/2009 của Cục tác chiến về việc chấp thuận độ cao tĩnh không xây dựng công trình.

+ Văn bản số 2724/SQHKT-QHKV1 ngày 22/9/2009 của Sở Quy hoạch kiến trúc về việc ý kiến việc điều chỉnh tầng cao xây dựng khu cao ốc phức hợp nhà ở - thương mại tại Phường Tân Phú, Quận 7.

- Căn cứ văn bản về bảo vệ môi trường, san lấp sông rạch:

+ Văn bản số 175/SGTVT-CTN ngày 10/03/2008 của Sở Giao thông Công chính về việc hành lang bảo vệ rạch và sử lý các nhánh rạch trong dự án Khu cao ốc phức hợp nhà ở–thương mại tại phường Tân Phú, quận 7 của Công ty TNHH Riviera Point

+ Văn bản số 350/SGTVT-CTN ngày 13/8/2009 của Sở Giao Thông Vận Tải về việc xử lý kênh rạch và xác định mép bờ cao rạch trong đồ án QHCT tỷ lệ 1/500 của dự án Riviera Point tại phường Tân Phú, Quận 7.

- Xét tờ trình số: 2009-23/TT-RPLLC ngày 24/11/2009 của Công ty TNHH Riviera Point (chủ đầu tư) đề nghị thẩm định, phê duyệt đồ án qui hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 của công trình Khu cao ốc phức hợp nhà ở – thương mại tại phường Tân Phú, quận 7 do Công ty TNHH Hainal-Konyi (Việt Nam) Giấy phép đầu tư số 411043000711 cấp ngày 29/07/2008 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Sài Thành. Giấy chứng nhận kinh doanh số 042565 do Sở Kế hoạch và Đầu tư cấp ngày 28/04/1998 lập;

- Theo báo cáo của phòng Quản lý đô thị tại văn bản số: 24./KQTD-QLĐT.QH ngày 03./12./2009 về Kết quả thẩm định đồ án qui hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 của công trình Khu cao ốc phức hợp nhà ở – thương mại tại phường Tân Phú, quận 7;

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Duyệt đồ án qui hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 Khu cao ốc phức hợp nhà ở – thương mại tại phường Tân Phú, quận 7 do Công ty TNHH Riviera Point làm chủ đầu tư, với các nội dung chính như sau (đính kèm các bản vẽ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500):

1) Vị trí, giới hạn khu đất qui hoạch:

a) Địa điểm: Phường Tân Phú, quận 7, TP Hồ Chí Minh.

b) Phạm vi ranh giới:

+ Phía Đông: giáp đường Huỳnh Tấn Phát và khu dân cư hiện hữu.

+ Phía Tây: giáp rạch Cả Cấm.

+ Phía Nam: giáp đường Phú Thuận và khu dân cư hiện hữu.

+ Phía Bắc: giáp khu dân cư hiện hữu.

c) Qui mô qui hoạch: **89.726,71m²**, trong đó

- Phần diện tích **88.127,40 m²** đã được UBNDTP chấp thuận chủ trương đầu tư tại văn bản số 4805/UBND-ĐTMT ngày 18/07/2007 (quy mô và ranh giới xác định theo bản đồ hiện trạng vị trí số 25/2006/ĐĐBĐ ngày 17/05/2007 do Chi nhánh Trung tâm Tư vấn Dịch vụ Kỹ thuật Trắc địa bản đồ thuộc Hội Trắc địa Bản đồ Viễn thám Việt Nam lập).

- Phần diện tích mở rộng ranh để xây dựng trường học: **1.599,31m²** (quy mô và ranh giới xác định theo bản đồ hiện trạng vị trí số 02/2009/ĐĐBĐ ngày 20/04/2009 do công ty TNHH Thương mại Tư vấn Địa ốc Phong Phú lập).

d) Qui mô dân số: 9600 dân.

e) Số lượng căn hộ: 2.400 căn hộ.

2) Tính chất, chức năng quy hoạch:

Khu đất qui hoạch là khu dân cư xây dựng mới với các chức năng: nhà ở, thương mại dịch vụ, công viên cây xanh và trường tiểu học với hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, phù hợp qui hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 của khu vực.

Phân bố sử dụng đất:

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
A	Đất đơn vị ở	85.346,05	95,14
1	Đất nhóm nhà ở	67.103,09	74,79
	- Đất nhà ở cao tầng phức hợp	42.868,50	47,78
	- Đất cây xanh, vườn hoa nhóm nhà ở và bờ rạch nhánh khu ở	8.682,35	9,68
	- Đất giao thông sân bãi	15.552,24	17,33
2	Đất công trình công cộng (trường tiểu học)	9.000	10,03
3	Đất cây xanh công cộng đơn vị ở	9.242,96	10,30
B	Đất ngoài đơn vị ở	4.364,33	4,86
1	Cây xanh cách ly	2.769,65	3,08
2	Đất sông rạch	1.594,68	1,77
	Tổng diện tích đất qui hoạch	89.710,38	100

Chỉ tiêu qui hoạch kiến trúc chủ yếu:

- Chỉ tiêu sử dụng đất : 8,89m²/người

- Mật độ xây dựng toàn khu : 29,8%

- Tổng diện tích sàn : 447.079,0m²

- Diện tích sàn tầng hầm : 31.915,0m²
- Hệ số sử dụng đất toàn khu: : 6,5 lần (chức năng ở: 5; chức năng TMDV: 1,5).

- Quy mô chỗ đậu xe ô-tô : 2.438 chỗ
- Bố trí khoảng 5.000m² diện tích sàn để làm cây xanh, công viên tại:
+ Lô P1 tầng 24 của khối nhà 1,2 & 7; tầng 22 của khối nhà 3; tầng 19 của khối nhà 4, 5 & 6; tầng 28 của khối nhà 8; tầng 18 của khối nhà 10; tầng 25 của khối nhà 12; tầng 22 của khối nhà 14

+ Lô P2 bố trí tại tầng 22 của 6 khối nhà.

a) Về hạ tầng xã hội:

- Diện tích nhà trẻ: 960m² (được bố trí tại tầng trệt của các khối nhà 3, 4, 5 và 6 trong khu P1).

- Diện tích nhà sinh hoạt cộng đồng: 2.000m² (được bố trí tại tầng 4 và tầng 5 của các khối nhà để xe giáp với khối nhà 12 Lô P1).

b) Chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật:

- Chỉ tiêu cấp điện :

+ Sinh hoạt: 1.500 -1.800Kwh/người /năm.

+ Ngoài chức năng ở: 60W/m² sàn.

+ Chiếu sáng: 1,5KW/ha.

- Chỉ tiêu cấp nước :

+ Sinh hoạt: 200-250 l/người/ngày đêm.

+ Tưới tiêu: 4 l/m²/ngày đêm .

+ Chữa cháy : 10 l/s 2 đám cháy trong 3 giờ

- Chỉ tiêu thoát nước thải : 80-100% nước cấp sinh hoạt

- Chỉ tiêu rác thải: 1,3 kg/người.

c) Hành lang bảo vệ sông rạch:

- Hành lang bảo vệ rạch Cả Cấm là 20m tính từ ranh mép bờ cao được Sở GTVT thành phố thoả thuận khi lập, trình duyệt dự án đầu tư.

- Hành lang bảo vệ rạch thoát nước là 10m từ mép bờ cao.

d) Hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật:

- Hành lang bảo vệ đường dây điện trung thế 110KV được giới hạn bởi hai mặt phẳng thẳng đứng về hai phía của đường dây, song song với đường dây, có khoảng cách từ dây ngoài cùng về mỗi phía khi dây ở trạng thái tĩnh là 4m.

3) Qui định quản lý kiến trúc, cảnh quan đô thị:

a) Chỉ giới đường đỏ:

- Hệ thống giao thông trong khu đất có chỉ giới quy định như sau:

+ Đường số 2 lộ giới 20 m, , ranh đất cách tim đường 10m

+ Đường số 1 lộ giới 12m, , ranh đất cách tim đường 6m

b) Chỉ giới xây dựng:

Khoảng lùi xây dựng so với chỉ giới đường đỏ:

- Đường số 2: ≥6m .

- Đường số 1: ≥6m .

Khoảng lùi xây dựng so với ranh đất:

- Mặt sau : ≥6m.



- Mặt bên : $\geq 6m$.
- c) Qui định về mật độ xây dựng tối đa của từng ô phố :

Lô đất	Diện tích lô đất (m ²)	Diện tích xây dựng (m ²)	Mật độ xây dựng (%)
Lô P1	56.452	19.476	34,5%
Lô P2	23.700	5.451	23,0%
Trường học Lô P3.	9.569	1.866	19,5%
Toàn khu	89.726	26.738	29,8%

d) Quy định chiều cao công trình :

- Cao độ lề đường tại chỉ giới đường đỏ là: +3,08m (so với hệ cao độ quốc gia Hòn Dấu)
- Cao độ tối đa của các công trình so với cao độ quốc gia $\leq 153,7m$: Cụ thể

- Lô P1:

	Khối nhà 1	Khối nhà 2	Khối nhà 3	Khối nhà 4	Khối nhà 5	Khối nhà 6	Khối nhà 7
Độ cao tối đa tính từ cao độ quốc gia	150,7 m 39 tầng	150,7 m 39 tầng	150,7 m 39 tầng	150,7 m 39 tầng	150,7 m 39 tầng	150,7 m 39 tầng	150,7 m 39 tầng
Chiều cao từng tầng:							
- Tầng hầm 1	4,5m	4,5m	4,5m	4,5m	4,5m	4,5m	4,5m
- Tầng trệt	6,6m	6,6m	6,6m	6,6m	6,6m	6,6m	6,6m
- Tầng 1	3,3m	3,3m	3,3m	3,3m	3,3m	3,3m	3,3m
- Tầng 2	3,3m	3,3m	3,3m	3,3m	3,3m	3,3m	3,3m
- Tầng 3 đến tầng 38	3,3m	3,3m	3,3m	3,3m	3,3m	3,3m	3,3m
- Tầng 39	6,6m	6,6m	6,6m	6,6m	6,6m	6,6m	6,6m
- Tầng kỹ thuật	12,1m	12,1m	12,1m	12,1m	12,1m	12,1m	12,1m

	Khối nhà 8	Khối nhà 9	Khối nhà 10	Khối nhà 11	Khối nhà 12	Khối nhà 13	Khối nhà 14
Độ cao tối đa tính từ cao độ quốc gia	150,7 m 39 tầng	150,7 m 39 tầng	150,7 m 39 tầng	150,7 m 39 tầng	150,7 m 39 tầng	150,7 m 39 tầng	150,7 m 39 tầng
Chiều cao từng tầng:							
- Tầng hầm 1	4,5m	4,5m	4,5m	4,5m	4,5m	4,5m	4,5m
- Tầng trệt	6,6m	6,6m	6,6m	6,6m	6,6m	6,6m	6,6m
- Tầng 1	3,3m	3,3m	3,3m	3,3m	3,3m	3,3m	3,3m
- Tầng 2	3,3m	3,3m	3,3m	3,3m	3,3m	3,3m	3,3m
- Tầng 3 đến	3,3m	3,3m	3,3m	3,3m	3,3m	3,3m	3,3m

tầng 38							
- Tầng 39	6,6m	6,6m	6,6m	6,6m	6,6m	6,6m	6,6m
- Tầng kỹ thuật	12,1m	12,1m	12,1m	12,1m	12,1m	12,1m	12,1m

- Lô P2:

	Khối nhà 1	Khối nhà 2	Khối nhà 3	Khối nhà 4	Khối nhà 5	Khối nhà 6
Độ cao tối đa tính từ cao độ quốc gia	150,7 m 40 tầng	150,7 m 40 tầng	150,7 m 40 tầng	150,7 m 40 tầng	150,7 m 40 tầng	150,7 m 40 tầng
Chiều cao từng tầng:						
- Tầng hầm 1	4,5m	4,5m	4,5m	4,5m	4,5m	4,5m
- Tầng trệt	6,6m	6,6m	6,6m	6,6m	6,6m	6,6m
- Tầng 1	3,3m	3,3m	3,3m	3,3m	3,3m	3,3m
- Tầng 2	3,3m	3,3m	3,3m	3,3m	3,3m	3,3m
- Tầng 3 đến tầng 39	3,3m	3,3m	3,3m	3,3m	3,3m	3,3m
- Tầng 40	6,6m	6,6m	6,6m	6,6m	6,6m	6,6m
- Tầng kỹ thuật	8,8m	8,8m	8,8m	8,8m	8,8m	8,8m

e) Bãi để xe :

- Qui mô: **2.438** chỗ đậu xe ô-tô và **4.800** chỗ đậu xe gắn máy cho toàn dự án.

- Vị trí bãi đỗ xe được bố trí tại tầng hầm, tầng trệt, tầng 2, tầng 3, tầng 4, tầng 5.

Bảng thống kê quy mô chỗ đậu xe ô-tô và chỗ đậu xe gắn máy toàn dự án.

Lô đất	Diện tích đậu xe máy	Quy mô chỗ đậu xe máy	Diện tích đậu xe ô-tô	Quy mô chỗ đậu xe ô-tô	Diện tích tổng cộng
Lô P1	11.748m ²	3.916 chỗ	49.388m ²	1.975 chỗ	61.136m ²
Lô P 2	2.652 m ²	884 chỗ	11.581 m ²	463 chỗ	14.233 m ²
Tổng cộng	14,400m²	4.800 chỗ	60.969m²	2.438chỗ	75.369m²

Trong đó:

+ Vị trí chỗ đậu xe ô-tô và chỗ đậu xe gắn máy lô P1:

Vị trí	Diện tích đậu xe máy	Quy mô chỗ đậu xe máy	Diện tích đậu xe ô-tô	Quy mô chỗ đậu xe ô-tô	Diện tích tổng cộng
Tầng hầm	5.415m ²	1.805 chỗ	26.500m ²	1.060 chỗ	31.915m ²
Tầng trệt (tầng 1)	738m ²	246 chỗ	4.786m ²	191 chỗ	5.524m ²
Ngoài trời	-	-	675m ²	27 chỗ	675m ²
Tầng 2	981m ²	327 chỗ	5.032m ²	201 chỗ	6.013 m ²
Tầng 3	1.614m ²	538 chỗ	4.147m ²	166 chỗ	5.761m ²
Tầng 4	1.614m ²	538 chỗ	4.147m ²	166 chỗ	5.761m ²
Tầng 5	1.386m ²	462 chỗ	4.101m ²	164 chỗ	5.487m ²

Tổng cộng (Lô P1)	11.748m²	3.916 chỗ	49.388m²	1.975 chỗ	61.136m²
-----------------------------	----------------------------	------------------	----------------------------	------------------	----------------------------

+ Vị trí chỗ đậu xe ô-tô và chỗ đậu xe gắn máy lô P2:

Vị trí	Diện tích đậu xe máy	Quy mô chỗ đậu xe máy	Diện tích đậu xe ô-tô	Quy mô chỗ đậu xe ô-tô	Diện tích tổng cộng
Tầng hầm	2.652 m ²	884 chỗ	11.581 m ²	463 chỗ	14.233 m ²
Tổng cộng (Lô P2)	2.652 m²	884 chỗ	11.581 m²	463 chỗ	14.233 m²

4) Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

Yêu cầu chủ đầu tư phải thực hiện kết nối giao thông, hạ tầng kỹ thuật với các dự án liền kề và tổ chức ngầm hóa toàn bộ các hệ thống hạ tầng kỹ thuật dọc các tuyến đường.

a) Giao thông:

- Hệ thống giao thông tiếp giáp khu đất có lộ giới quy định như sau:

Tên đường	Phạm vi tuyến		Chiều dài (m)	Chiều rộng			
	Từ	Đến		Lộ giới (m)	Hè phố và cây xanh (m)	Mặt đường và giải phân cách (m)	Hè phố và cây xanh (m)
Đường số 1	Cầu Phú Thuận – Cầu Phú Mỹ		528	20	5.5	12	2.5
Đường số 2	Cầu Phú Mỹ – cuối khu 2		295	12	2.5	7	2.5

- Độ dài bán kính cong của hai đường giao nhau:

Bán kính R=8 m giao nhau đối với đường số 1 lộ giới 12m và đường vào khu ở.

Bán kính R=18 m giao nhau đối với đường số 2 lộ giới 20m và đường Phú Thuận (dự kiến).

- Kết cấu bó vỉa, lòng đường và vỉa hè phải được thiết kế phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng.

b) Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng và thoát nước mưa:

- Giải pháp quy hoạch san nền : $\geq 2.2m$ so với mốc cao độ Quốc gia Hòn Dấu.

+ Cao độ hoàn thiện tại tim đường : + 3.0 m.

+ Cao độ san nền thiết kế tối thiểu: +2.2m so với mốc cao độ Quốc gia Hòn Dấu, với độ dốc: 0.1 %, hướng thoát nước ra sông Cỏ Cầm và các kênh rạch xung quanh. Bao quanh phần đất san lấp có hệ thống mương bằng đá để thu nước mặt. Nước được thoát ra sông Cỏ Cầm & các rạch xung quanh bằng các ống thoát nước PVCØ100mm.

- Thoát nước mưa:

Hệ thống thoát nước mưa phải được thiết kế theo tiêu chuẩn: TCXD 51:1984 Thoát nước- Mạng lưới bên ngoài và công trình- Tiêu chuẩn thiết kế.

Nước mưa từ công trình, khu vực nội bộ, mặt đường và hè phố phải được thu gom vào hố ga, dẫn vào tuyến cống thoát nước mưa BTCT ly tâm Ø400mm – Ø1200mm được bố trí dọc các tuyến đường giao thông trước khi đổ ra các xả ra 8 cửa xả ứng với 4 khu vực dọc theo sông Cả Cấm và các nhánh kênh rạch gần nhất. Tổng lưu lượng thoát nước mưa cho toàn dự án là 2972l/s đáp ứng với diện tích toàn dự án 85.189,42m² của đơn vị ở ứng với cường độ mưa lớn nhất trong 20 phút q₂₀=302.4l/s.h. Phần thoát nước mưa của trường học được kết nối với hệ thống thoát nước mưa của thành phố dọc theo đường Huỳnh Tấn Phát với đường ống thoát nước đường kính từ Ø400mm – Ø800mm.

Hệ thống kè BTCT trên nền cọc dọc theo sông Cả Cấm và các kênh rạch xung quanh.

- Tổng chiều dài tuyến kè dọc Sông Cả Cấm là 475m
- Tổng chiều dài tuyến kè dọc kênh (f) là 225m
- Tổng chiều dài tuyến kè dọc kênh (g) là 230m
- Tổng chiều dài tuyến kè dọc kênh (j) là 260m
- Tổng chiều dài tuyến kè dọc kênh (k) là 250m

c) Thoát nước bản, vệ sinh môi trường:

❖ Thoát nước bản:

Hệ thống thoát nước bản và thoát nước mưa được thiết kế riêng biệt. Nước thải bản được xử lý cục bộ bằng hệ thống xử lý nước thải của từng khu vực phải đạt tiêu chuẩn TCVN 6772:2000 trước khi thoát vào hệ thống thoát nước đô thị. Tổng lượng nước thải được tính toán ứng với tiêu chuẩn cấp nước 200l/ngày đêm/người (theo TCXDVN 323:2004 Nhà ở cao tầng- Tiêu chuẩn thiết kế) cho toàn dự án là 2431.7m³/ngđêm ứng với tổng số 9600 dân. Trong đó:

- Giai đoạn 1 có 2 trạm xử lý nước thải:
 - + Trạm xử lý nước thải STP1: công suất thiết kế 1081.5m³/ngđêm
 - + Trạm xử lý nước thải STP2: công suất thiết kế 622.5 m³/ngđêm
- Giai đoạn 2 có 1 trạm xử lý nước thải:
 - + Trạm xử lý nước thải STP3: công suất thiết kế 706.9m³/ngđêm
- Giai đoạn 3 có 1 trạm xử lý nước thải:
 - + Trạm xử lý nước thải STP3: công suất thiết kế 20.8m³/ngđêm

❖ Vệ sinh môi trường:

- + Tiêu chuẩn rác thải : 1.4kg/người/ngày đêm

Tổng lượng rác thải: 13.44tấn/ngày đêm ứng với tổng dân số là 9600 dân. Rác được phân loại trong từng căn hộ, công trình được tập kết tại các phòng chứa rác được bố trí tại tầng hầm mỗi khối nhà. Sau đó, rác được di chuyển tập trung tại phòng chứa rác chung rộng 150m² bố trí tại vị trí gần cầu Phú Mỹ trước khi được cơ quan chức năng đến thu gom mỗi ngày và vận chuyển đến trạm xử lý rác thành phố.

d) Cấp nước:

Nguồn cung cấp nước cho khu dự án được lấy từ ống B350 dọc đường Huỳnh Tấn Phát. Nhu cầu cấp nước mỗi ngày cho 9600 dân theo tiêu chuẩn thiết

kế là 200 l/người/ngày (theo TCXDVN 323:2004 Nhà ở cao tầng- Tiêu chuẩn thiết kế) tương ứng là 4278.55 m³/ngày-đêm. Trong đó:

- Lô P1 tương ứng: 2.982,02 m³/ngày-đêm
- Lô P2 tương ứng: 1.237,04 m³/ngày-đêm
- Trường học tương ứng: 59,49 m³/ngày-đêm

Hệ thống cấp nước trang bị các trụ chữa cháy tại các khu ở với khoảng cách từ 120-150 mét (theo TCXD 33:2006 Cấp nước- Mạng lưới bên ngoài công trình-Tiêu chuẩn thiết kế). Tổng số trụ chữa cháy là 7 trụ. Hệ thống cấp nước chữa cháy được lắp đặt thành mạch vành khép kín cấp nước cho họng chữa cháy lắp trên vỉa hè của đường nội khu.

e) Cấp điện và chiếu sáng đường phố:

- Nguồn cung cấp: Đầu nối từ tuyến trung thế 15(22)KV tại trạm 110/15(22)KV Tân Thuận 2 và trạm 110/15(22)KV Việt Thành vào các trạm biến áp đặt trong phòng.

- Xây dựng mạng lưới cấp điện và chiếu sáng tổ chức đi ngầm.
- Chiếu sáng đường phố chính khu vực dùng đèn sodium cao áp 150w - 220v, gắn trên trụ thép tráng kẽm cao 8m, khoảng cách giữa 2 trụ đèn từ 25m-30m.

f) Thông tin liên lạc:

Toàn bộ hệ thống hệ thống thông tin liên lạc phải được thiết kế ngầm hóa. Xây dựng dịch vụ thông tin liên lạc hiện đại

5) Danh mục các công trình xây dựng trong khu vực quy hoạch:

- a) Danh mục các công trình phải bàn giao cho nhà nước quản lý sử dụng sau khi chủ đầu tư đã đầu tư xây dựng hoàn chỉnh: Trường Tiểu học.
- b) Danh mục các khu đất phải bàn giao cho nhà nước quản lý sử dụng sau khi chủ đầu tư đã đầu tư xây dựng hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật: Đường số 2 lộ giới 20 m, đường số 1 lộ giới 12m, hệ thống thoát nước, hệ thống cấp nước, hệ thống cấp điện và bờ kè rạch.

Điều 2: Trách nhiệm chủ đầu tư

1) Chủ đầu tư phải thực hiện việc quản lý quy hoạch xây dựng theo đúng trình tự quy định của pháp luật trong suốt quá trình thực hiện dự án đầu tư. Thực hiện theo đúng thiết kế công trình và quy định về quản lý quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt, đặc biệt cần lưu ý các điểm sau:

- Lập lấy ý kiến cơ quan chức năng về thiết kế cơ sở công trình theo đồ án QHCT xây dựng 1/500 được duyệt, khi lập thiết kế cơ sở cần lưu ý sự phù hợp với các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc đã duyệt và thiết kế kiến trúc các công trình này phải đảm bảo tính hợp khối và mỹ quan đô thị trên toàn khu vực.

- Việc thi công xây dựng phải đảm bảo đầu nối phù hợp với hệ thống hạ tầng chung của khu vực, đảm bảo việc tổ chức thoát nước mưa và vệ sinh môi trường khi tiến hành san lấp mặt bằng và xây dựng không gây ảnh hưởng xấu đến các khu vực lân cận.

- Các công trình khi thiết kế phải tuân thủ quy chuẩn và tiêu chuẩn xây dựng công trình để đảm bảo người tàn tật tiếp cận sử dụng: QCXDVN 01:2002, TCXDVN 264,265 và 266: 2002, TCXD VN 228:1998; Tuân thủ quy định quản

lý công viên cây xanh đô thị trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh tại quyết định số 199/2004/QĐ-UB ngày 18/8/2004 của UBND thành phố và Thông tư hướng dẫn quản lý cây xanh đô thị số 20/2005/TT-BXD ngày 20/12/2005 của Bộ xây dựng.

- Tổ chức cắm mốc chỉ giới xây dựng ngoài thực địa theo qui hoạch được duyệt trong thời gian 60 ngày, kể từ ngày quy hoạch xây dựng được công bố.

- Thực hiện đầy đủ các yêu cầu về thẩm định thiết kế phòng chống cháy nổ của Sở cảnh sát phòng cháy chữa cháy và quy định thực hiện các yêu cầu về vệ sinh môi trường của Sở Tài nguyên và Môi trường.

- Việc treo bảng hiệu tại các căn hộ có kinh doanh thương mại phải thực hiện theo đúng quy định về hoạt động quảng cáo trên địa bàn thành phố ban hành kèm theo Quyết định số 108/2002/QĐ-UB ngày 25/9/2002 của UBND thành phố.

2) Trong quá trình triển khai, nếu có phát sinh những vấn đề chưa phù hợp, chủ đầu tư cần giải trình kiến nghị Ủy ban nhân dân quận 7 điều chỉnh quy hoạch chi tiết được phê duyệt này. Mọi sự thay đổi về phạm vi ranh giới, diện tích, tính chất khu vực lập quy hoạch và các nội dung qui định tại điều 1 của quyết định này thì chủ đầu tư phải trình duyệt lại theo qui định trước khi thực hiện xây dựng.

3) Phải hoàn thành thi công, đưa vào sử dụng các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật để làm cơ sở cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng công trình.

4) Chủ Đầu tư phải thực hiện đầu tư kết nối giao thông đường Phú Thuận và đường song hành nối cầu Phú Mỹ theo dự án và thiết kế do cơ quan thẩm quyền phê duyệt.

Điều 3: Tổ chức thực hiện

1) Ban hành kèm theo quyết định này bản “Quy chế quản lý kiến trúc đô thị” (kèm bản vẽ Thiết kế đô thị) làm cơ sở hướng dẫn các tổ chức, cá nhân thực hiện việc đầu tư xây dựng và quản lý cấp phép xây dựng mới, cải tạo chỉnh trang các công trình kiến trúc, thiết kế cảnh quan trong khu vực dự án.

2) Giao Văn phòng UBND quận và UBND phường Tân Phú tổ chức công bố, công khai đồ án quy hoạch được duyệt trên trang thông tin điện tử của quận 7 và tại địa phương trong thời hạn 30 ngày làm việc kể từ ngày phê duyệt. Nội dung công bố, công khai bao gồm:

- Văn bản phê duyệt đồ án qui hoạch xây dựng;
- Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất;
- Các bản vẽ quy hoạch giao thông, hệ thống hạ tầng kỹ thuật;
- Quy chế quản lý kiến trúc đô thị (kèm bản vẽ thiết kế đô thị).

3) Trên cơ sở nội dung được duyệt, Chủ đầu tư phối hợp với UBND quận 7, UBND phường và các Sở ngành thành phố liên quan thông báo cho nhân dân và các đơn vị có liên quan trong khu vực quy hoạch để thực hiện tốt việc quản lý và triển khai hoàn chỉnh các quy định về thủ tục đầu tư xây dựng theo nội dung quy hoạch được duyệt.

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

Các Ông Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân quận 7, Trưởng phòng Quản lý đô thị, Trưởng phòng Tài Nguyên và Môi trường, Trưởng phòng Tài chính-Kế hoạch, Chánh Thanh tra Xây dựng, Chủ tịch UBND phường Tân Phú, Chủ đầu



tư, thủ trưởng các đơn vị và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận: *lưu*

- Như điều 4;
- UBND Thành phố “để báo cáo”;
- Sở QHKT; (kèm bản vẽ)
- Sở Xây dựng, Sở GTVT;
- Sở TN-MT;
- TT.UBND q.7;
- Phòng QLĐT quận ; (kèm bản vẽ)
- UBND phường Tân Phú ; (kèm bản vẽ)
- Chủ đầu tư ; (kèm bản vẽ)
- Lưu VP;

(Do AnQHCT xây dựng đồ thị tỷ lệ 1/500 công trình Khu cao ốc phức hợp nhà ở–thương mại, tại phường Tân Phú, quận 7 UBND- QD duyet_2009.doc)

CHỦ TỊCH



Võ Thị Kim Em

