THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
UỶ BAN NHÂN DÂN QUẬN 2

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

Số: 3952/QĐ-UBND

Quận 2, ngày 29 tháng 3 năm 2010

QUYẾT ĐỊNH
Về phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 dự án khu nhà ở diện tích 60.732m², phường Bình Trưng Đông - Cát Lái, quận 2.

ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN 2

Căn cứ Luật tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26/11/2003;

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 Nghị định số 90/2006/NĐ-CP ngày 06/9/2006 của Chính phủ về quy định chi tiết và hướng dẫn Luật nhà ở;

Căn cứ Quyết định số 21/2005/QĐ-BXD ngày 22/7/2005 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 03/2008/QĐ-BXD ngày 31/3/2008 của Bộ Xây dựng ban hành quy định nội dung thể hiện bản vẽ, thuyết minh nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư 07/2008/TT-BXD ngày 07/4/2008 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng;

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

Căn cứ Quyết định số 93/2008/QĐ-UBND ngày 26/12/2008 của UBND 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 trên địa bàn TP.HCM;

Căn cứ Công văn 6441/UBND-ĐTMT ngày 17/10/2008 của Ủy ban nhân dân thành phố về chấp thuận địa điểm đầu tư cho Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh nhà Đoàn Nguyên được thực hiện dự án tại phường Bình Trưng Đông-Cát Lái, quận 2;

Căn cứ Tờ trình số 3332/TTr-SQHKT ngày 23/11/2009 của sở Quy hoạch Kiến trúc trình Ủy ban nhân dân thành phố về phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu đô thị tại phường Bình Trưng Đông - Cát Lái, quận 2 diện tích 110,26ha;

Căn cứ Công văn 56/SQHKT-QHKTT ngày 09/01/2009 của sở Quy hoạch - Kiến trúc về cung cấp thông tin quy hoạch kiến trúc tại khu đất diện tích 6ha phường Bình Trưng Đông - Cát Lái, quận 2;

Căn cứ Công văn số 449/KQTĐ-SQHKT ngày 12/02/2010 của sở Quy hoạch - Kiến trúc về ý kiến thẩm định đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án

khu nhà ở phường Bình Trưng Đông - Cát Lái, quận 2 của Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh nhà Đoàn Nguyên;

Xét Công văn 01/2010/TTr-ĐN Ngày 24/02/2010 của Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh nhà Đoàn Nguyên đề nghị điều chỉnh quy mô thực hiện dự án từ 61.221m² còn 60.732m²;

Xét Kết quả thẩm định số 01/KQTĐ-QLĐT ngày 12/3/2010 của phòng Quản lý đô thị về quy hoạch chi tiết 1/500 khu nhà ở phường Bình Trưng Đông - Cát Lái, quận 2 quy mô 60.732m²;

Xét hồ sơ thiết kế quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 dự án khu nhà ở diện tích 60.732m² do Công ty Cổ phần Tư vấn Phát triển Phú Điền lập và Tờ trình số 26/TTr-QLĐT ngày 18/3/2010 của phòng Quản lý đô thị về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 dự án khu nhà ở diện tích 60.732m², phường Bình Trưng Đông - Cát Lái, quận 2,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở diện tích 60.732m², phường Bình Trưng Đông - Cát Lái, quận 2 với các nội dung sau:

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

1.1. Vị trí: tại phường Bình Trưng Đông - Cát Lái, quận 2. Diện tích 60.732m², vị trí khu đất xác định theo bản đồ hiện trạng vị trí số 012/HAA/2010 do Công ty TNHH Đo đạc - Xây dựng Hoàng Anh Anh lập ngày 24/02/2010.

1.2. Giới hạn của khu đất như sau:

+ Phía Đông: giáp rạch Ông Quẹo và rạch Bà Cua.
+ Phía Bắc: giáp đất ruộng và ao.
+ Phía Tây: giáp đất ruộng và ao.
+ Phía Nam: giáp rạch Ông Quẹo và ao.

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

- Điều chỉnh quy hoạch để phù hợp với chỉ đạo của Ủy ban nhân dân thành phố tại Quyết định 3368/QĐ-UBND ngày 31/7/2007 về điều chỉnh khu công nghiệp cụm III - Khu công nghiệp Cát Lái thành khu dân cư.

- Tạo hành lang pháp lý và cơ sở cho việc đầu tư xây dựng khu nhà ở theo chủ trương hạn chế phát triển các khu công nghiệp trong phạm vi nội thành và các khu đô thị mới của Ủy ban nhân dân thành phố và phù hợp với định hướng phát triển không gian của nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 khu đô thị 110,26ha phường Bình Trưng Đông - Cát Lái, quận 2.

3. Mục tiêu của đồ án điều chỉnh quy hoạch:

- Phát triển khu đô thị mới đáp ứng tốt các điều kiện về hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật, kết nối đồng bộ, hài hòa với dự án khu đô thị 110,26ha phường Bình Trưng Đông - Cát Lái, quận 2.

4. Cơ cấu sử dụng đất:

- Tổng diện tích khu đất : 60.732m².
- Dân số dự kiến : 2.732 người.

Phân bổ theo cơ cấu sử dụng đất như sau:

Đất nhóm nhà ở:

+ Đất ở: 30.002m², chiếm tỷ lệ 49,5%, gồm:

. Đất ở thấp tầng (biệt thự): 17.390m².

. Đất ở cao tầng kết hợp TMDV: 12.612m².

+ Đất công trình công cộng: 4.351m² chiếm 7,1%, trong đó:

. Trường Tiểu học: 2.975m².

. Trường Mầm non: 1.376m².

+ Đất cây xanh (bao gồm cây xanh ven rạch): 5.957m², chiếm 9,8%.

+ Đất giao thông nhóm nhà ở: 12.495m², chiếm 20,6%.

Đất ngoài nhóm nhà ở:

+ Đất cây xanh cách ly tuyến điện: 1.197m², chiếm 2%.

+ Đất giao thông đối ngoại: 6.730m², chiếm 11%.

Tổng cộng: 60.732m², tỷ lệ 100%, bình quân 22,2m²/ người.

5. Chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc:

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

STT	Loại chỉ tiêu	Đơn vị tính	Số lượng
1	Dân số dự kiến: - Biệt thự - Chung cư	người	2.732 268 (tương đương 67 căn) 2.464 (tương đương 616 căn)
2	Tổng số căn hộ: - Biệt thự - Chung cư	căn	683 67 616
3	Mật độ xây dựng trung bình toàn khu.	%	24,91
4	Tầng cao xây dựng: - Tối đa (không kể tầng hầm và tầng kỹ thuật trên mái) - Tối thiểu	tầng	15 2
5	Số tầng bố trí căn hộ.	tầng	14
6	Số tầng bố trí khu TMDV kết hợp các chức năng tiên ích công cộng …	tầng	1 tầng (trệt) + 1 lửng (nếu có)
7	Hệ số sử dụng đất/60.732m²	lần	Khoảng 1,69.
8	Tổng diện tích sàn xây dựng/60.732m² (không kể tầng hầm, mái).	m²	Khoảng 102.479m² sàn, trong đó chung cư cao tầng khoảng 75.613m² (gồm 6.845m² TMDV, sinh hoạt cộng đồng, 68.768m² căn hộ), diện tích sàn biệt thự khoảng 21.738m², diện tích sàn trường tiểu học, mầm non khoảng 5.128m².
9	Hệ số sử dụng đất khu TMDV-Sinh hoạt cộng đồng/12.612m².	m²	0,54
10	Hệ số sử dụng đất căn hộ ở/12.612m²	m²	5.45
11	Chỉ tiêu sử dụng đất/60.732m².	m²/người	22,23
12	Chỗ đậu xe ô tô (phục vụ khu ở, TMDV và sinh hoạt cộng đồng).	Chỗ	Khoảng 103 chỗ để xe ôtô. Khoảng 1.232 chỗ để xe máy.

5.2. Chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc các hạng mục công trình:

5.2.1. Bố cục tổng mặt bằng:

- Bố trí khu nhà biệt thự và khu chung cư cao tầng.
- Khu công trình công cộng gồm trường Mầm non và Tiểu học, diện tích phù hợp với quy mô dân số toàn dự án, vị trí phù hợp với định hướng nhiệm vụ quy hoạch chi tiết 1/2000 khu dân cư 110,26ha phường Bình Trưng Đông - Cát Lái, quận 2.
- Khu công viên cây xanh bố trí xen cài giữa các nhóm nhà biệt thự thấp tầng và khu cao tầng; khu cây xanh ven rạch và cây xanh hành lang cách ly tuyến đường điện cao thế.
- Hệ thống giao thông nội bộ tổ chức gắn kết chặt chẽ với mạng đường trung tâm theo định hướng quy hoạch chi tiết 1/2000 khu dân cư 110,26ha phường Bình Trưng Đông - Cát Lái, quận 2.

5.2.2. Chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc cho các hạng mục công trình:

a. Khu nhà ở thấp tầng (biệt thự):

- Diện tích đất khuôn viên: 17.390m².
- Diện tích xây dựng: khoảng 8.695m².
- Tổng diện tích sàn xây dựng (kể cả tầng áp mái): khoảng 21.738m².
- Mật độ xây dựng: 50%.
- Tầng cao: 2,5 tầng (01 trệt, 01 lầu, tầng áp mái).
- Tổng số căn: 67 căn.

+ Cụm biệt thự A1:

Áp dụng cho các lô A1 (A1-1÷A1-7).

- Số lượng: 07 căn.
- Diện tích khuôn viên lô đất: 209÷335m²/01 lô.
- Diện tích xây dựng/01 lô: 104,5÷167,5m².
- Tổng diện tích sàn xây dựng (kể cả tầng áp mái): khoảng 2.401m²/07 lô.
- Mật độ xây dựng/01 lô: 50%.
- Tầng cao: tối đa 2,5 tầng (01 trệt, 01 lầu, tầng áp mái).
- Chiều cao xây dựng: khoảng 12m (tính từ cốt nền sân đến đỉnh mái ngói).
- Khoảng lùi công trình:
  . Sân trước: 3m.
  . Sân sau: 2m.
  . Sân hông (02 bên): 2m.

+ Cụm biệt thự A2:

Áp dụng cho các lô A2 (A2-1÷A2-12).

- Số lượng: 12 căn.
- Diện tích khuôn viên lô đất: 234÷277m².
- Diện tích xây dựng: khoảng 117÷138,5m².
- Tổng diện tích sàn xây dựng (kể cả tầng áp mái): khoảng 3.658m²/12 lô.
- Mật độ xây dựng/01 lô: 50%.
- Tầng cao: tối đa 2,5 tầng (01 trệt, 01 lầu, tầng áp mái).
- Chiều cao xây dựng: khoảng 12m (tính từ cốt nền sân đến đỉnh mái ngói).
- Khoảng lùi công trình:
  . Sân trước: 3m.

. Sân sau: 2m.
. Sân hông (02 bên): 2m.

+ Cụm biệt thự A3:

Áp dụng cho các lô A3 (A3-1÷A3-17).

- Số lượng: 17 căn.
- Diện tích khuôn viên lô đất: 204÷263m²/lô.
- Diện tích xây dựng/01 lô: khoảng 102÷131,5m².
- Tổng diện tích sàn xây dựng (kể cả tầng áp mái): khoảng 5.070m²/17 lô.
- Mật độ xây dựng/01 lô: 50%.
- Tầng cao: tối đa 2,5 tầng (01 trệt, 01 lầu, tầng áp mái)
- Chiều cao xây dựng: khoảng 12m (tính từ cốt nền sân đến đỉnh mái ngói).
- Khoảng lùi công trình:
  . Sân trước: 3m.
  . Sân sau: 2m.
  . Sân hông (02 bên): 2m.

+ Cụm biệt thự A4:

Áp dụng cho các lô A4 (A4-1÷A4-13).

- Số lượng: 13 căn.
- Diện tích khuôn viên lô đất: 218,4÷360m²/lô.
- Diện tích xây dựng/01 lô: khoảng 109,2÷180m².
- Tổng diện tích sàn xây dựng (kể cả tầng áp mái): khoảng 4.673m²/13 lô.
- Mật độ xây dựng/01 lô: 50%.
- Tầng cao: tối đa 2,5 tầng (01 trệt, 01 lầu, tầng áp mái).
- Chiều cao xây dựng: khoảng 12m (tính từ cốt nền sân đến đỉnh mái ngói).
- Khoảng lùi công trình:
  . Sân trước: 3m.
  . Sân sau: 2m.
  . Sân hông (02 bên): 2m.

+ Cụm biệt thự A5:

Áp dụng cho các lô A5 (A5-1÷A5-18).

- Số lượng: 18 căn.
- Diện tích khuôn viên lô đất: 233÷378m²/lô.
- Diện tích xây dựng: khoảng 116,5÷189m²/lô.
- Tổng diện tích sàn xây dựng (kể cả tầng áp mái): khoảng 5.936m²/18 lô.
- Mật độ xây dựng/ 01 lô: 50%.
- Tầng cao: tối đa 2,5 tầng (01 trệt, 01 lầu, tầng áp mái).
- Chiều cao xây dựng: khoảng 12m (tính từ cốt nền sân đến đỉnh mái ngói).
- Khoảng lùi công trình:
  . Sân trước: 3m.
  . Sân sau: 2m.
  . Sân hông (02 bên): 2m.

b. Chung cư cao tầng: gồm 03 lô

- Diện tích đất khuôn viên: 12.612m².
- Diện tích xây dựng: khoảng 4.912m².
- Diện tích sàn xây dựng: khoảng 75.613m².

- Mật độ xây dựng/12.612m²:

Khối đế (sinh hoạt cộng đồng, TMDV): khoảng 38,95%.

Khối tháp (căn hộ ở): khoảng 38,95%.

- Hệ số sử dụng đất/12.612m²: khoảng 6,0.

Khối đế (sinh hoạt cộng đồng, TMDV): khoảng 0,54.

Khối tháp (căn hộ ở): khoảng 5,45.

- Số lượng căn hộ: 616 căn.

+ Chung cư cao tầng lô B1:

- Diện tích khuôn viên: 2.618m².
- Diện tích xây dựng: khoảng 1.046m².
- Tổng diện tích sàn xây dựng: 15.690m².
- Mật độ xây dựng/2.618m²:

Khối đế (sinh hoạt cộng đồng, TMDV): khoảng 39,95%.

Khối tháp (căn hộ ở): khoảng 39,95.

- Hệ số sử dụng đất/2.618m²: khoảng 6,15.

Khối đế (sinh hoạt cộng đồng, TMDV): khoảng 0,56.

Khối tháp (căn hộ ở): khoảng 5,59.

- Số lượng căn hộ: 112 căn
- Tầng cao: 15 tầng (kể cả tầng trệt, lửng (nếu có) và 14 tầng bố trí căn hộ ở), gồm:

Khối đế (sinh hoạt cộng đồng, TMDV): 01 tầng+ 01 lửng (nếu có).

Khối tháp (căn hộ ở): 14 tầng.

- Chiều cao đỉnh mái: khoảng 60÷65m (so với cao độ nền sân công trình).
- Khoảng lùi công trình:

. Tối thiểu 6m so với ranh lộ giới đường.

. Tối thiểu 5m so với ranh đất xung quanh.

+ Chung cư cao tầng lô B2:

- Diện tích khuôn viên: 3.527m².
- Diện tích xây dựng: khoảng 1.380m².
- Tổng diện tích sàn xây dựng: 21.390m².
- Mật độ xây dựng/3.527m²:

Khối đế (sinh hoạt cộng đồng, TMDV): khoảng 39,13%.

Khối tháp (căn hộ ở): khoảng 39,13.

- Hệ số sử dụng đất/3.527m²: khoảng 6,07.

Khối đế (sinh hoạt cộng đồng, TMDV): khoảng 0,59.

Khối tháp (căn hộ ở): khoảng 5,48.

- Số lượng căn hộ: 224 căn
- Tầng cao: 15 tầng (kể cả tầng trệt, lửng (nếu có) và 14 tầng bố trí căn hộ ở), gồm:

Khối đế (sinh hoạt cộng đồng, TMDV): 01 tầng+ 01 lửng (nếu có).

Khối tháp (căn hộ ở): 14 tầng.

- Chiều cao đỉnh mái: khoảng 60÷65m (so với cao độ nền sân công trình).
- Khoảng lùi công trình:

. Tối thiểu 6m so với ranh lộ giới đường.

. Tối thiểu 5m so với ranh đất xung quanh.

+ Chung cư cao tầng lô B3:

- Diện tích khuôn viên: 6.467m².
- Diện tích xây dựng: khoảng 2.486m².
- Tổng diện tích sàn xây dựng: 38.533m².
- Mật độ xây dựng/6.467m²:

Khối đế (sinh hoạt cộng đồng, TMDV): khoảng 38,44%.

Khối tháp (căn hộ ở): khoảng 38,44.

- Hệ số sử dụng đất/6.467m²: khoảng 5,96.

Khối đế (sinh hoạt cộng đồng, TMDV): khoảng 0,58.

Khối tháp (căn hộ ở): khoảng 5,38.

- Số lượng căn hộ: 280 căn
- Tầng cao: 15 tầng (kể cả tầng trệt, lửng (nếu có) và 14 tầng bố trí căn hộ ở), gồm:

Khối đế (sinh hoạt cộng đồng, TMDV): 01 tầng+ 01 lửng (nếu có).

Khối tháp (căn hộ ở): 14 tầng.

- Chiều cao đỉnh mái: khoảng 60÷65m (so với cao độ nền sân công trình).
- Khoảng lùi công trình:

. Tối thiểu 6m so với ranh lộ giới đường.

. Tối thiểu 5m so với ranh đất xung quanh.

c. Trường mẫu giáo:

- Diện tích đất trường học: 1.376m², sẽ được kết hợp với khu đất trường mẫu giáo theo quy hoạch chi tiết 1/2000 khu dân cư 101,26ha phường Bình Trưng Đông - Cát Lái, Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh nhà Đoàn Nguyên có trách nhiệm phối hợp với chủ đầu tư dự án liền kề xây dựng theo quy hoạch.
- Mật độ xây dựng: khoảng 35%.
- Tầng cao: 2-3 tầng, hình thức mái bằng BTCT hoặc mái ngói.

d. Trường Tiểu học:

- Diện tích đất trường học: 2.975m², sẽ được kết hợp với khu đất trường mẫu giáo theo quy hoạch chi tiết 1/2000 khu dân cư 101,26ha phường Bình Trưng Đông - Cát Lái, Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh nhà Đoàn Nguyên có trách nhiệm phối hợp với chủ đầu tư dự án liền kề xây dựng theo quy hoạch.
- Mật độ xây dựng: tối đa 35%.
- Tầng cao: tối đa 4 tầng, hình thức mái bằng BTCT hoặc mái ngói.
- Số lượng học sinh tính toán theo QCQHXD năm 2008 và Quyết định 02/2003/QĐ-UB ngày 03/01/2003 của Uỷ ban nhân dân Thành phố.

Lưu ý:

- Các tiện ích công cộng khác (y tế, sinh hoạt cộng đồng, văn hoá, quản lý, chỗ để xe...) đảm bảo theo Quy chuẩn xây dựng, Tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam 323:2004 và các quy định hiện hành khác. Số lượng học sinh tính toán theo QCQHXD năm 2008 và Quyết định 02/2003/QĐ-UB ngày 03/01/2003 của Uỷ ban nhân dân Thành phố.
- Khoảng lùi xây dựng các hạng mục công trình cách ranh lộ giới các tuyến đường giao thông thực hiện theo QCQHXD năm 2008, khoảng cách giữa các khối nhà cao tầng tuân thủ QCQHXD năm 2008; TCXDVN 323:2004 (Nhà

ở cao tầng - Tiêu chuẩn thiết kế) và sẽ do cơ quan thẩm định thiết kế cơ sở xem xét cụ thể.

- Chiều cao tối đa khống chế của công trình xây dựng trên khu vực dự án: Đề nghị chủ đầu tư liên hệ Cục Hàng không Việt Nam để được xác định cao độ khống chế tối đa kèm các yêu cầu đảm bảo an toàn hoạt động bay.

- Diện tích và ranh đất xây dựng chung cư sẽ được đo đạc và xác định cụ thể, phương án thiết kế các hạng mục công trình chung cư sẽ do cơ quan thẩm định thiết kế cơ sở xem xét phê duyệt.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

6.1. Quy hoạch giao thông:

+ Đường A kết nối vào đường Vành đai II: lộ giới 22m (5m + 12m + 5m).
+ Đường B kết nối vào đường Vành đai II: lộ giới 16m (3m + 10m + 3m).
+ Đường số 1 lộ giới 10m (2m + 6m + 2m).
+ Đường số 2 lộ giới 12m (3m + 6m + 3m).
+ Đường số 3 lộ giới 16m (4m + 8m + 4m).
+ Đường số 4 lộ giới 12m (3m + 6m + 3m).
+ Đường số 5 lộ giới 12m (3m + 6m + 3m).

6.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

- Cao độ nền khống chế tối thiểu H=2,0m so với mốc cao độ chuẩn quốc gia (Hệ VN2000).

- Hệ thống thoát nước mưa: mạng lưới đường cống thiết kế ngầm, kích thước cống Φ400 ÷ Φ1200, độ sâu chôn cống tối thiểu Hc=0,7m, phải đảm bảo độ dốc, hướng thoát, cao độ điểm đầu, điểm cuối của các đoạn cống trong khu ở và thoát ra rạch Ông Keo.

6.3. Quy hoạch cấp nước:

- Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt: 200 lít/người/ngày đêm, tổng nhu cầu dùng nước: 845m³/ngày.

- Cấp nước chữa cháy: 10 lít/s cho một đám cháy, số đám cháy xảy ra đồng thời là 01 đám cháy theo TCVN 2622-1995.

- Sử dụng nguồn nước máy thành phố thuộc hệ thống nhà máy nước Thủ Đức dựa vào tuyến ống Φ600 đường Lương Định Của.

- Thiết kế mạng lưới dạng mạng vòng, kết hợp nhánh cụt.

6.4. Quy hoạch cấp điện:

- Tiêu chuẩn cấp điện: 2.000÷3.000 KW/hộ.

- Nguồn cấp điện lấy từ trạm 110/15(22)kv hiện hữu Cát Lái.

- Trạm biến áp phân phối: Xây dựng mới 04 trạm biến áp phân phối 15-22/0,4KV, 7 máy với tổng công suất 4.930KVA, sử dụng máy biến áp loại đặt trong phòng và có công suất đơn vị 1.000KVA, 750KVA, 630KVA, và 400KVA.

+ Mạng phân phối 22KV: xây dựng mới 1 tuyến trục chính cáp ngầm phân phối trung áp 22 KV dài khoảng 860m (chỉ tính trong khu vực quy hoạch) cấp cho khu nhà ở, sử dụng cáp 3 lõi, ruột đồng bọc cách điện XLPE, vỏ bọc cách điện 24KV và được chôn trong hào kỹ thuật hoặc mương cáp.

+ Mạng phân phối hạ áp: Sử dụng cáp ngầm hạ áp ruột đồng tiết diện các loại, vỏ bọc PVC chôn trong hào kỹ thuật hoặc mương cáp.

+ Chiếu sáng giao thông sử dụng đèn cao áp Sodium 150÷250W-220V gắn trên trụ thép mạ kẽm cao 7÷10m. Cáp cấp điện cho chiếu sáng giao thông sử dụng cáp đồng M-10mm^2, xây dựng ngầm.

+ Mạng phân phối hạ áp: Sử dụng cáp ngầm hạ áp ruột đồng tiết diện các loại, vỏ bọc PVC chôn trong hào kỹ thuật hoặc mương cáp.

- Xây dựng mới mạng cáp ngầm hạ áp cấp điện công trình dài 2.600m

- Xây dựng mới mạng cáp ngầm hạ áp chiếu sáng đường phố dài 1.800m, dọc theo các trục đường của khu nhà ở.

- Chiếu sáng đường phố được dùng đèn sodium cao áp 150w-220v để chiếu sáng trục đường phụ, và được đi trên trụ thép tráng kẽm Φ200. Khoảng cách trung bình giữa hai trụ đèn là 30m.

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

a. Thoát nước bẩn:

- Tiêu chuẩn thoát nước thải sinh hoạt: 200 lít/người/ngày đêm, tổng lượng nước thải: 845m^3/ngày.

- Giải pháp thoát nước bẩn: xây dựng hệ thống thoát nước bẩn và mưa riêng hoàn toàn. Nước thải phải được xử lý qua trạm xử lý cục bộ đạt tiêu chuẩn B-TCVN-5942-2005 và TCVN 7222-2002 trước khi ra cống thoát nước mưa.

b. Rác thải và vệ sinh môi trường:

- Chỉ tiêu rác thải sinh hoạt: 1,0kg/người/ngày, tổng lượng rác thải sinh hoạt: 2,73 tấn/ngày.

- Rác thải được thu gom mỗi ngày về trạm trung chuyển chất thải rắn khu vực và vận chuyển về khu xử lý rác thành phố tại xã Hiệp Phước, huyện Củ Chi.

6.6. Hành lang bảo vệ rạch:

- Đảm bảo hành lang bảo vệ rạch Ông Keo 20m tính từ mép bờ cao theo Quyết định 150/2004/QĐ-UB ngày 09/6/2004 của Ủy ban nhân dân thành phố.

7. Các điểm lưu ý quan trọng khác:

Khi lập phương án kiến trúc công trình chung cư cần lưu ý bố trí các công trình dịch vụ công cộng tại tầng trệt, các chỉ tiêu về CTCC trong khu ở cao tầng như trạm y tế, khu sinh hoạt cộng đồng, sân chơi công cộng, khu TDTT, khu quản lý, cửa hàng phục vụ cuộc sống thường nhật, chỗ đậu xe ô tô… và các chỉ tiêu khác phải đảm bảo theo QCXD và TCXDVN 323:2004 (Nhà ở cao tầng - Tiêu chuẩn thiết kế).

Việc bố trí 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) và phải đảm bảo theo yêu cầu kỹ thuật.

Chủ đầu tư triển khai lập thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật, thi công hệ thống hạ tầng kỹ thuật đến từng công trình trong phạm vi ranh dự án và trình cơ quan thẩm quyền thẩm định và phê duyệt theo quy định.

Trong quá trình triển khai thực hiện dự án, chủ đầu tư chịu trách nhiệm hoàn thiện các hạng mục công trình của dự án đảm bảo kết nối mạng lưới hạ tầng kỹ thuật trong khu vực, đồng thời phải tuân thủ theo trình tự, thủ tục và các quy định của Luật xây dựng hiện hành.

Đơn vị tư vấn lập đồ án quy hoạch này chịu trách nhiệm về tính chính xác của các số liệu đã được thể hiện trong tất cả các bản vẽ của đồ án nêu trên. Trong

đó bao gồm việc định vị hệ thống giao thông, đảm bảo kết nối với hệ thống giao thông các dự án liền kề và khu vực. Trong quá trình tổ chức định vị, xác định cột mốc tại hiện trường khu đất, nếu hệ thống giao thông có sai lệch vị trí điểm nối kết với các dự án đầu tư xây dựng kế cận hoặc sai lệch hướng tuyến theo định hướng quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000, chủ đầu tư cần báo cáo Ủy ban nhân dân quận 2 phối hợp sở Quy hoạch - Kiến trúc để có giải pháp xử lý, điều chỉnh đồ án cho phù hợp trước khi triển khai thi công hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

Đề nghị chủ đầu tư nghiên cứu bố trí khu kỹ thuật của dự án gồm trạm rác ép kín và trạm xử lý nước thải trong phạm vi dự án, vị trí phải đảm bảo khoảng cách ly theo quy định đối với khu dân cư của dự án cũng như dân cư trong khu vực ngoài dự án.

Ngày 24/02/2010, Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh nhà Đoàn Nguyên có Tờ trình số 01/2010/TTr-ĐN kiến nghị giảm quy mô thực hiện dự án từ 61.221m² còn 60.732m² do không thỏa thuận bồi thường được với các hộ dân. Tuy nhiên, tại Công văn số 449/SQHKT-QHKTT ngày 12/02/2010 về ý kiến thẩm định quy hoạch chi tiết khu nhà ở 61.221m² do Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh nhà Đoàn Nguyên đầu tư, sở Quy hoạch - Kiến trúc đề nghị Công ty nghiên cứu phương án điều chỉnh ranh đất tiếp giáp với các tuyến giao thông tạo sự trọn vẹn trên toàn ô phố, do đó, đề nghị Công ty phối hợp với chủ đầu tư dự án liền kề thỏa thuận bồi thường cho các hộ dân, mở rộng ranh đất đầu tư ở giai đoạn sau theo tinh thần công văn 449/SQHKT-QHKTT ngày 12/02/2010 của sở Quy hoạch - Kiến trúc, đảm bảo ranh đất được liền lạc, tiếp giáp trọn ô phố và kết nối với hạ tầng kỹ thuật trên tổng thể khu dân cư 101,26ha.

Điều 2. Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh nhà Đoàn Nguyên có trách nhiệm thực hiện tiếp một số công việc sau:

- Liên hệ cơ quan quản lý chuyên ngành để trình thẩm định thiết kế cơ sở hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án (đường giao thông, cấp điện; nước, thoát nước bẩn và nước mưa, hệ thống thông tin liên lạc...).

- Trong trường hợp ranh đất triển khai xây dựng thực tế dự án có thay đổi so với ranh đất của đồ án quy hoạch 1/500 nêu trên (bản đồ hiện trạng vị trí số 012/HAA/2010 do Công ty TNHH Đo đạc - Xây dựng Hoàng Anh Anh lập ngày 24/02/2010) dẫn đến thay đổi các chỉ tiêu đã được thống nhất tại mục 4 và 5 nêu tại Quyết định này, chủ đầu tư có trách nhiệm trình cấp thẩm quyền xem xét, thẩm định và phê duyệt lại.

Điều 2. Trên cơ sở nội dung phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500, Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh nhà Đoàn Nguyên phối hợp phòng Quản lý đô thị, phòng Tài nguyên và Môi trường, Thanh tra Xây dựng quận, Ủy ban nhân dân phường Bình Trưng Đông và Cát Lái tổ chức công bố quy hoạch theo quy định. Chủ đầu tư phối hợp Thanh tra Xây dựng quận, Ủy ban nhân dân phường Bình Trưng Đông và Cát Lái có trách nhiệm kiểm tra, quản lý, giám sát việc xây dựng dự án theo quy hoạch được duyệt và có biện pháp xử lý các trường hợp vi phạm theo thẩm quyền và quy định của pháp luật.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân, Trưởng phòng Quản lý đô thị, Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường, Thanh tra Xây dựng quận, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Bình

Trưng Đông và Cát Lái, Giám đốc Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh nhà Đoàn Nguyên chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận :
- Như Điều 3;
- UBND TP (để b/cáo);
- TT. Quận ủy;
- TT. UBND quận 2;
- Sở QHKT, TNMT, XD, GTVT;
- UBND P. BTĐ,CL;
- Lưu: VT, QLĐT, ĐTr(24b).

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH

Lê Trọng Sang

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 3749 /QĐ-UBND	*Thành phố Thủ Đức, ngày 16 tháng 6 năm 2022*

QUYẾT ĐỊNH

Về điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Khu nhà ở diện tích 60.732m² phường Bình Trưng Đông - Cát Lái, thành phố Thủ Đức

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

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

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 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 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng quy định về nội dung hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Thông tư số 22/2019/TT-BXD ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Bộ Xây dựng về ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

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 Quyết định số 4859/QĐ-UBND ngày 19 tháng 9 năm 2012 và bổ sung tại Quyết định số 208/QĐ-UBND ngày 20 tháng 01 năm 2015 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh về thuận cho Công ty TNHH Đầu tư kinh doanh nhà Đoàn Nguyên sử dụng đất để đầu tư xây dựng khu nhà ở kinh doanh tại phường Bình Trưng Đông, thành phố Thủ Đức;

Căn cứ Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BY 538760 được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 26 tháng 3 năm 2015;

Căn cứ Quyết định số 5646/UBND-ĐTMT ngày 03 tháng 11 năm 2012 và Quyết định số 436/UBND-ĐTMT ngày 11 tháng 02 năm 2022 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh về chấp thuận đầu tư dự án tại dự án trên;

Căn cứ Quyết định số 3952/QĐ-UBND ngày 29 tháng 3 năm 2010 của Ủy ban nhân dân Quận 2 về phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Khu nhà ở diện tích 60.732m² phường Bình Trưng Đông - Cát Lái, thành phố Thủ Đức;

Căn cứ Công văn số 715/SQHKT-QHKT ngày 11 tháng 3 năm 2022 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc có ý kiến về điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở diện tích 60.732m² phường Bình Trưng Đông - Cát Lái, thành phố Thủ Đức;

Xét Công văn số 568/UBND ngày 10 tháng 02 năm 2022 của Ủy ban nhân dân phường Bình Trưng Đông về tổng hợp ý kiến cộng đồng dân cư có liên quan, theo đó, đại diện cộng đồng dân cư thống nhất với nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch của dự án trên;

Xét Tờ trình số 05/2022/TTr-ĐN ngày 14 tháng 03 năm 2022 của Công ty TNHH Đầu tư kinh doanh nhà Đoàn Nguyên về điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở diện tích 60.732m² phường Bình Trưng Đông - Cát Lái, thành phố Thủ Đức (kèm hồ sơ, bản vẽ);

Xét Tờ trình số 163/TTr-QLĐT ngày 09 tháng 6 năm 2022 của Phòng Quản lý đô thị về điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở diện tích 60.732m² phường Bình Trưng Đông - Cát Lái, thành phố Thủ Đức,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Điều chỉnh một phần nội dung tại Mục a, Điểm 5.2.2, Khoản 5 Điều 1 Quyết định số 3952/QĐ-UBND ngày 29 tháng 3 năm 2010 của Ủy ban nhân dân Quận 2 về chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc Khu nhà ở thấp tầng (biệt thự), với các nội dung chính như sau:

- Điều chỉnh từ:

Tầng cao 2,5 tầng (01 trệt, 01 lầu, tầng áp mái)

- Thành:

Tầng cao 3 tầng (trệt + 2 lầu).

Các nội dung khác tại Quyết định số 3952/QĐ-UBND ngày 29 tháng 3 năm 2010 của Ủy ban nhân dân Quận 2 giữ nguyên không thay đổi.

Các lưu ý quan trọng khác:

- Trường hợp ranh giới và quy mô diện tích đất thực hiện dự án có thay đổi so với đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được thẩm

định, phê duyệt này, Chủ đầu tư cần lập hồ sơ điều chỉnh quy hoạch chi tiết để cơ quan thẩm quyền xem xét thẩm định, phê duyệt lại cho phù hợp.

- Lô đất xây dựng phải được cắm mốc, đo đạc xác định diện tích chính xác khi triển khai xây dựng. Công tác quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình cần tuân thủ các quy định pháp luật hiện hành.

- Phòng cháy chữa cháy và quản lý môi trường: thực hiện theo các quy định về phòng cháy chữa cháy, ý kiến của Cảnh sát Phòng cháy Chữa cháy và theo các quy định về quản lý môi trường của Sở Tài nguyên và Môi trường.

Điều 2. Công ty TNHH Đầu tư kinh doanh nhà Đoàn Nguyên có trách nhiệm:

- Chịu trách nhiệm hoàn thiện các hạng mục công trình của dự án đảm bảo kết nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật phù hợp theo quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 được duyệt trong quá trình triển khai thực hiện dự án.

- Liên hệ cơ quan chức năng để thực hiện nghĩa vụ tài chính bổ sung (nếu có) do điều chỉnh chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc khu nhà ở thấp tầng tại dự án; liên hệ Sở Xây dựng và các cơ quan chức năng liên quan để hoàn tất các thủ tục về đầu tư xây dựng theo quy định.

- Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày ký Quyết định này, liên hệ Ủy ban nhân dân phường Bình Trưng Đông, các Phòng ban chuyên môn của Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức để tổ chức công bố công khai quy hoạch được duyệt theo quy định.

- Cập nhật nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 nêu trên để quản lý dự án, hoàn tất đầu tư xây dựng và bàn giao toàn bộ hạ tầng kỹ thuật dự án cho Nhà nước quản lý.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký và là một phần không tách rời của Quyết định số 3952/QĐ-UBND ngày 29 tháng 3 năm 2010 của Ủy ban nhân dân Quận 2. Quyết định này đính kèm bản vẽ điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.

Phòng Quản lý đô thị, Phòng Tài nguyên và Môi trường, Đội Thanh tra địa bàn thành phố Thủ Đức (thuộc Thanh tra Sở Xây dựng), Ủy ban nhân dân phường Bình Trưng Đông và các Phòng ban chức năng thuộc Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức có trách nhiệm kiểm tra, quản lý, giám sát.

Điều 4. Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức, Trưởng phòng Quản lý đô thị thành phố Thủ Đức, Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Thủ Đức, Đội trưởng Đội Thanh tra địa bàn thành phố Thủ Đức, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Bình Trưng Đông, Công

ty TNHH Đầu tư kinh doanh nhà Đoàn Nguyên chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận :
- Như Điều 4 (kèm bản đồ) (g);
- Sở QHKT, TNMT, XD, TC (g);
- TT Thành ủy TPTĐ (g);
- TT UBND TPTĐ (g);
- Lưu: VT, QLĐT (15b).

5705

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH

Hoàng Tùng