

QUYẾT ĐỊNH
Về duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
khu nhà ở tại phường Phú Hữu, Quận 9

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26 tháng 11 năm 2003;

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

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

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

Căn cứ Thông tư số 01/2011/TT-BXD ngày 27 tháng 01 năm 2011 của Bộ Xây dựng hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị;

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

Căn cứ Quyết định số 19/2014/QĐ-UBND ngày 12 tháng 5 năm 2014 của Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quy định về cấm mốc giới và quản lý mốc giới theo quy hoạch đô thị tại Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 5758/QĐ-UBND ngày 12 tháng 11 năm 2012 của Ủy ban nhân dân Thành phố về duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Quận 9;

Căn cứ Quyết định số 4405/QĐ-UBND ngày 04 tháng 9 năm 2014 của Ủy ban nhân dân Thành phố về duyệt đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu dân cư phía Bắc đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây, phường Phú Hữu, Quận 9;

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 740/TTr-SQHKT ngày 10 tháng 3 năm 2015 về trình duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu nhà ở tại phường Phú Hữu, Quận 9,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu nhà ở tại phường Phú Hữu, Quận 9 với các nội dung chính như sau:

1. Vị trí, phạm vi ranh giới và diện tích khu vực quy hoạch:

- Vị trí và ranh giới khu vực quy hoạch:
 - + Phía Đông Bắc : giáp rạch hiện hữu.
 - + Phía Đông Nam : giáp rạch Bà Hiện.
 - + Phía Tây Bắc : giáp đất trống.
 - + Phía Tây Nam : giáp sông Ông Cày.
- Diện tích khu vực quy hoạch: 31.010 m².

2. Đơn vị tổ chức lập đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500: Công ty TNHH Tư vấn Quốc Tế.

3. Đơn vị tư vấn lập đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500: Công ty cổ phần Bất động sản - Kiến trúc - Xây dựng Thái Bình Dương.

4. Danh mục hồ sơ, bản vẽ đồ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500:

- Thuyết minh tổng hợp;
- Thành phần bản vẽ bao gồm:
 - + Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất, tỷ lệ 1/2000;
 - + Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan và đánh giá đất xây dựng, tỷ lệ 1/500;
 - + Các bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường, tỷ lệ 1/500, bao gồm:
 - Bản đồ hiện trạng hệ thống giao thông;
 - Bản đồ hiện trạng cao độ nền và thoát nước mặt;
 - Bản đồ hiện trạng hệ thống cấp điện và chiếu sáng;
 - Bản đồ hiện trạng hệ thống cấp nước;
 - Bản đồ hiện trạng hệ thống thoát nước thải, xử lý chất thải rắn;
 - Bản đồ hiện trạng hệ thống thông tin liên lạc;
 - Bản đồ hiện trạng môi trường.
 - + Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, tỷ lệ 1/500;
 - + Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, tỷ lệ 1/500;
 - + Bản đồ quy hoạch giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, tỷ lệ 1/500;

+ Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật tỷ lệ 1/500, bao gồm:

- Bản đồ quy hoạch cao độ nền và thoát nước mặt;
- Bản đồ quy hoạch cấp điện và chiếu sáng;
- Bản đồ quy hoạch cấp nước;
- Bản đồ thoát nước thải và xử lý chất thải rắn;
- Bản đồ quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc.
- Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật.

+ Bản đồ đánh giá môi trường chiến lược.

5. Dự báo quy mô dân số, các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đô thị trong khu vực quy hoạch:

5.1. Dự báo quy mô dân số: 172 người.

5.2. Cơ cấu sử dụng đất và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc toàn khu vực quy hoạch:

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	Đất nhóm nhà ở	24.772,15	79,88
1	Đất nhà ở thấp tầng (nhà biệt thự)	14.082,84	
2	Đất công trình dịch vụ công cộng (TDDT)	884	
2	Đất công viên cây xanh	2.814,75	
3	Đất giao thông	6.990,56	
II	Đất ngoài nhóm nhà ở	6.237,85	20,12
	- Đất cây xanh hành lang ven sông rạch	4.599,35	
	- Đất giao thông cấp đơn vị ở	1.638,50	
Tổng cộng		31.010	100

5.3. Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đô thị trong khu vực quy hoạch:

STT	Loại chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
A	Chỉ tiêu sử dụng đất toàn khu quy hoạch	m ² /người	180,29
B	Chỉ tiêu sử dụng đất nhóm nhà ở	m ² /người	144,03
	Đất nhà ở thấp tầng (nhà ở biệt thự)	m ² /người	81,88
	Đất dịch vụ công cộng (TDDT)	m ² /người	5,14
	Đất công viên cây xanh	m ² /người	16,37
	Đất giao thông	m ² /người	40,64
C	Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật đô thị		
	Tiêu chuẩn cấp nước	Lít/người/ngày	180

	Tiêu chuẩn thoát nước		Lít/người/ngày	180
	Tiêu chuẩn cấp điện		Kwh/người/năm	2.800
	Tiêu chuẩn rác thải, chất thải		kg/người/ngày	1,3
D	Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị toàn khu			
	Mật độ xây dựng toàn khu		%	23,9
	Hệ số sử dụng đất		lần	0,7
	Tầng cao xây dựng	Tối đa	tầng	03
		Tối thiểu	tầng	01

6. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

6.1. Nhà ở biệt thự: Gồm 43 lô, bố trí tại khu đất có ký hiệu: A1÷A8, B1÷B4, C1÷C3, D1÷D5, E1÷E6, F1÷F6, G1÷G11.

- Diện tích khuôn viên một lô: $226,29 \text{ m}^2 \div 618,5 \text{ m}^2$.
- Mật độ xây dựng : $\leq 50\%$.
- Tầng cao: ≤ 03 tầng (không kể tầng mái che cầu thang, tầng mái và tầng hầm - theo ND 71/2010/ND-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ).
- Khoảng lùi công trình:
 - + Sân trước : $\geq 3\text{m}$.
 - + Các ranh đất còn lại : $\geq 2\text{m}$.
 - + Các căn góc lùi bên hông: $\geq 3\text{m}$ so với ranh lộ giới
- Chiều cao xây dựng công trình: $\leq 15\text{m}$ (tính từ cốt lè đường hoàn thiện đến đỉnh mái công trình).

6.2. Các khu cây xanh công viên, vườn hoa nhóm nhà ở: ký hiệu CV1÷CV5: Tổng diện tích $2.814,75 \text{ m}^2$.

6.3. Công trình dịch vụ công cộng (thể dục thể thao):

- Diện tích khu đất : 884m^2 .
- Mật độ xây dựng : 40% .
- Tầng cao công trình: 01 tầng.
- Hệ số sử dụng đất : 0,4.
- Chiều cao công trình: 9m.
- Khoảng lùi công trình:
 - + Lùi sao với ranh lộ giới đường N : $\geq 37,5\text{m}$.
 - + Lùi so với các ranh đất xung quanh: $\geq 2\text{m}$.

7. Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị:

Hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị được bố trí đến mạng lưới đường nội bộ như sau:

7.1 Quy hoạch giao thông:

ST T	Tên đường	Từ	Đến	Lộ giới (m)	Chiều rộng (m)			Khoảng lùi (chỉ giới xây dựng)	
					Via hè trái	Mặt đường	Via hè phải	Lề trái (m)	Lề phải (m)
1	Đường D9	Ranh đất phía Nam	Ranh đất phía Bắc	12	3	6	3	3	3
2	Đường D9A	Ranh đất phía Tây	Đường D9	12	3	6	3	-	-
3	Đường N	Đường D9	Đường N3	20	3	6+2+6	3	3	3
4	Đường N1	Đường N	Ranh đất phía Bắc	12	3	6	3	3	3
5	Đường N2	Khu CX3	Đường N	12	3	6	3	3	3
6	Đường N3	Khu CX3 Tây	Ranh đất phía Bắc	12	3	6	3	3	3

- Việc thể hiện tọa độ mốc thiết kế để tạo điều kiện thuận lợi cho việc công bố quy hoạch và cắm mốc giới xây dựng ngoài thực địa nhằm phục vụ quản lý quy hoạch xây dựng theo quy định, Công ty TNHH Tư vấn Quốc Tế và đơn vị tư vấn chịu trách nhiệm về tính chính xác các số liệu trong đồ án này.

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

a) Quy hoạch cao độ nền:

- Cao độ xây dựng toàn khu vực $H_{xd} \geq 2,50m$ (hệ VN2000).
- Áp dụng giải pháp san lấp toàn bộ và hoàn thiện mặt phủ đến cao độ thiết kế khi xây dựng công trình trong khu vực.
- Độ dốc nền thiết kế $i \geq 0,4\%$ (khu công trình công cộng, khu ở), $i \geq 0,3\%$ (khu công viên cây xanh).
- Cao độ thiết kế tại các điểm giao cắt đường được xác định đảm bảo điều kiện kỹ thuật tổ chức giao thông và thoát nước mặt cho khu đất, đồng thời phù hợp với khu vực xung quanh.

- Hướng đồ dốc: hướng dốc từ giữa các tiểu khu ra xung quanh.

b) Quy hoạch thoát nước mặt:

- Sử dụng hệ thống cống ngầm bê tông cốt thép để tổ chức thoát nước mưa.
- Nguồn thoát nước: tập trung theo các tuyến cống chính, đổ về phía rạch ở phía Tây khu đất quy hoạch.
- Cống thoát nước mưa quy hoạch đặt ngầm, bố trí dọc theo vỉa hè các trục đường giao thông trong khu vực.

- Nối cống theo nguyên tắc ngang đỉnh, độ sâu chôn cống tối thiểu 0,70m; độ dốc cống tối thiểu được lấy đảm bảo khả năng tự làm sạch cống $i=1/D$.

7.3 Quy hoạch cấp điện và chiếu sáng đô thị:

- Nguồn điện: được cấp từ trạm 110/15-22KV Cát Lái.

- Chỉ tiêu cấp điện: 5 KW/căn.

- Xây dựng mới các trạm biến áp 15-22/0,4KV, kiểu trạm phòng, công suất đơn vị $\geq 250KVA$.

- Mạng lưới cấp điện:

+ Xây dựng mới mạng trung hạ thế, sử dụng cáp đồng bọc cách điện, định hướng xây dựng ngầm.

+ Hệ thống chiếu sáng các trục đường, dùng đèn cao áp sodium, có chóa và cần đèn đặt trên trụ thép tráng kẽm.

7.4 Quy hoạch cấp nước đô thị:

- Nguồn cấp nước: sử dụng nguồn cấp nước máy Thành phố dựa vào tuyến ống cấp nước quy hoạch Ø150 trên đường Vành đai từ nhà máy nước Thủ Đức.

- Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt: 180 (lít/người/ngày).

- Tổng nhu cầu dùng nước: $77+92$ (m^3 /ngày).

- Hệ thống cấp nước chữa cháy: Dựa vào hệ thống cấp nước chính của khu quy hoạch mạng dịch vụ bố trí mới các trụ lấy nước chữa cháy tại ngã 3, ngã 4 đường với khoảng cách giữa các trụ chữa cháy là 150m.

- Mạng lưới cấp nước: Xây dựng mạng lưới cấp nước có đường kính Ø100 trên các trục đường chính quy hoạch tạo thành mạch vòng, mạch nhánh cung cấp nước đến từng khu vực sử dụng.

7.5 Quy hoạch thoát nước thải và rác thải:

a) Thoát nước thải:

- Giải pháp thoát nước thải: Xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng. Nước thải được thu gom và đưa về trạm xử lý của khu quy hoạch.

- Tiêu chuẩn thoát nước sinh hoạt: 180 (lít/người/ngày).

- Tổng lượng nước thải: 50 (m^3 /ngày).

- Mạng lưới thoát nước: Hệ thống thoát nước thải trong khu vực có đường kính Ø300 bố trí ngầm dọc theo các trục đường chính trong khu quy hoạch hướng về trạm xử lý cục bộ đặt trong khu quy hoạch. Độ sâu đặt cống tối thiểu là 0,7m tính từ mặt đất đến đỉnh cống.

b) Xử lý chất thải rắn:

- Tiêu chuẩn chất thải rắn sinh hoạt: 1,3 (kg/người/ngày).

- Tổng lượng chất thải rắn sinh hoạt: 0,224 (tấn/ngày).

- Phương án thu gom và xử lý chất thải rắn: Chất thải rắn thải được thu gom, phân loại và đưa đến trạm ép kín, sau đó vận chuyển về khu liên hợp xử lý chất thải rắn của Thành phố theo quy hoạch.

7.6 Quy hoạch mạng lưới thông tin liên lạc:

- Chỉ tiêu điện thoại cố định: 1 thuê bao/căn hộ.
- Định hướng đầu nối từ bưu cục hiện hữu (trạm điện thoại Phú Hữu) xây dựng tuyến cáp chính đi dọc các trục đường giao thông đến các tủ cáp chính của khu quy hoạch.

- Mạng lưới Thông tin liên lạc được ngầm hóa đảm bảo mỹ quan khu quy hoạch và đáp ứng nhu cầu thông tin thông suốt trong khu quy hoạch.

- Hệ thống các tủ cáp xây dựng mới được lắp đặt tại các vị trí thuận tiện, đảm bảo mỹ quan và dễ dàng trong công tác vận hành, sửa chữa.

7.7 Đánh giá môi trường chiến lược:

- Chất thải rắn được phân loại tại nguồn, sau đó được thu gom và vận chuyển đến khu xử lý chất thải rắn theo quy hoạch của Thành phố.

- Nước thải được xử lý qua bể tự hoại và trạm xử lý nước thải cục bộ đáp ứng QCVN 14:2008/BTNMT trước khi xả ra công thoát nước chung. Giai đoạn dài hạn nước thải được đưa về trạm xử lý nước thải tập trung của Thành phố.

- Bố trí diện tích cây xanh và mặt nước nhằm giảm hiệu ứng đảo nhiệt đô thị và điều hòa vi khí hậu.

- Lồng ghép trong quy hoạch các giải pháp nhằm thích nghi và giảm thiểu tác động do biến đổi khí hậu, không gây ngập úng trong khu vực quy hoạch.

7.8 Bản đồ 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) đảm bảo yêu cầu kỹ thuật theo quy định.

8. Các điểm lưu ý khác:

- Công ty TNHH Tư vấn Quốc Tế chịu trách nhiệm về tính chính xác ranh đất lập quy hoạch, trong trường hợp ranh đất lập quy hoạch có chồng lấn với ranh đất các dự án kế cận hoặc có thay đổi về ranh và quy mô diện tích đất được giao so với đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 đã được phê duyệt này. Chủ đầu tư cần lập hồ sơ điều chỉnh quy hoạch trình cơ quan có thẩm quyền thẩm định và phê duyệt theo quy định.

- Đơn vị tư vấn lập đồ án quy hoạch này chịu trách nhiệm về tính chính xác trong việc định vị hệ thống giao thông đã được thể hiện trong các bản vẽ của đồ án, đảm bảo kết nối với hệ thống giao thông các dự án đầu tư xây dựng kế cận, đúng theo quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu) tại 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 quy hoạch phân khu

tỷ lệ 1/2000, chủ đầu tư cần báo cáo Ủy ban nhân dân Quận 9 phối hợp Sở Giao thông vận tải, 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.

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

Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Công ty TNHH Tư vấn Quốc Tế và đơn vị tư vấn thiết kế chịu trách nhiệm về tính chính xác của các số liệu trong hồ sơ, bản vẽ trình duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 này.

Điều 3. Quyết định này đính kèm bản vẽ, thuyết minh đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu nhà ở tại phường Phú Hữu, Quận 9, được nêu tại khoản 4, Điều 1 Quyết định này.

Điều 4. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố, Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Giám đốc Sở Giao thông vận tải, Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư, Giám đốc Sở Tài chính, Giám đốc Sở Thông tin và Truyền thông, Giám đốc Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Thủ trưởng các Sở - Ban - Ngành; Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận 9, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Phú Hữu, Quận 9 và Công ty TNHH Tư vấn Quốc Tế chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Thường trực Thành ủy;
- Thường trực HĐND/TP;
- TTUB: CT, các PCT;
- VPUB: Các PVP;
- Phòng ĐTMT, THKH;
- Lưu: VT, (ĐTMT/MTu) D.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Hữu Tín