

BẢN SAO

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc Lập - Tự Do - Hạnh Phúc.

-----o0o-----

BẢN LƯU

QUYẾT ĐỊNH

**CỦA TRƯỞNG BAN QUẢN LÝ ĐẦU TƯ & XÂY DỰNG
KHU ĐÔ THỊ MỚI NAM THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

V/V : PHÊ DUYỆT QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500.

lô S 13

phường Tân Phú, Quận 7.

Khu A - Đô thị mới Nam Thành phố Hồ Chí Minh

Số : ...106.../QĐ-BQL

Ngày : 12/10/2005

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
BAN QUẢN LÝ KHU NAM

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

Số 106/QĐ-BQL

TP Hồ Chí Minh, ngày 2 tháng 10 năm 2005

QUYẾT ĐỊNH CỦA TRƯỞNG BAN QUẢN LÝ ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG KHU ĐÔ THỊ MỚI NAM THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 lô S13
Khu A - Đô thị mới Nam Tp Hồ Chí Minh, phường Tân Phú, Quận 7.

- Căn cứ Quyết định số 751/TTg ngày 11/09/1997 của Thủ tướng Chính phủ về việc thành lập Ban Quản lý Đầu tư xây dựng Khu Đô thị mới Nam Thành phố Hồ Chí Minh;
- Căn cứ Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24 tháng 01 năm 2005 của Chính Phủ về Quy hoạch xây dựng.
- Căn cứ Thông tư số 15/TT-BXD ngày 19 tháng 8 năm 2005 của Bộ Xây Dựng về việc hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch xây dựng.
- Căn cứ Quyết định số 3798/1998/QĐ-UB-QLĐT ngày 21/07 /1998 của Ủy Ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc ban hành quy chế tổ chức hoạt động của Ban Quản lý Đầu tư xây dựng Khu Đô thị mới Nam Thành phố Hồ Chí Minh gọi tắt là Ban Quản Lý Khu Nam (Ban QLKN).
- Căn cứ Quyết định số 380/QĐ-UB-QLĐT ngày 23/01 /1997 của Ủy Ban Nhân dân Thành phố về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết Khu A -Đô thị Nam Thành phố.
- Căn cứ Quyết định số 6502/QĐ-UB-QLĐT ngày 28/10/1999 và Quyết định số 4746/QĐ-UB-QLĐT ngày 23/08/1999 của UBND Thành phố về việc điều chỉnh lộ giới các tuyến đường trong khu A – Đô thị mới Nam Thành phố.
- Thực hiện chỉ đạo của UBND Thành Phố tại Thông báo số 128/TB-VP ngày 24/04/2003 về việc chấp thuận giao nhiệm vụ cho Ban QLKN phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 các công trình dân dụng trên cơ sở đảm bảo quy hoạch phù hợp theo quyết định 380/QĐ-UB ngày 23/01/1997 của UBND Thành Phố duyệt quy hoạch chi tiết 1/2000 Khu A – Trung tâm đô thị mới Nam thành phố.
- Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2218/UB ngày 18/08/1998 của UBND Thành Phố về việc cho công ty Liên doanh Phú Mỹ Hưng thuê đất để đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng kỹ thuật 5 cụm đô thị trong đó có lô S13 Khu A.
- Căn cứ công văn số 279/BQL ngày 05/06/2003 của Ban QLKN ý kiến về việc duyệt một số dự án quy hoạch chi tiết 1/500 trong khi chờ UBND Thành phố phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết Khu A.

- Xét đề nghị của Cty LD Phú Mỹ Hưng tại tờ trình số 735-05/PMH ngày 02/8/2005 về việc xin phê duyệt QHCT 1/500 lô S13 Khu A, đính kèm hồ sơ thiết kế quy hoạch chi tiết phân lô xây dựng tỷ lệ 1/500 do Cty Tư vấn xây dựng SINO-PACIFIC lập; văn bản số 784-04/PMH-VT ngày 12/01/2004 về việc cam kết bổ sung diện tích các công trình công cộng, cây xanh đơn vị ở theo quy định trong các dự án lân cận khi quy hoạch chi tiết điều chỉnh khu A được duyệt.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1: Phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 lô S13 Khu A, Đô thị mới Nam Thành phố Hồ Chí Minh với các nội dung chính như sau (kèm các bản vẽ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500) :

1.- Vị trí, quy mô sử dụng đất :

- Địa điểm: Lô S13 - Khu A, Trung tâm Đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân Phú, Quận 7. Được giới hạn như sau:

- + Phía Bắc giáp lô S11.
- + Phía Đông giáp công viên nội khu.
- + Phía Tây giáp đường Nguyễn Lương Bằng.
- + Phía Nam giáp lô S19.

- Quy mô đất lô S13 : 11.913,3 m² .(theo bản đồ hiện trạng số 20497/GĐ-TNMT do Sở Tài Nguyên và Môi Trường cấp ngày 16/9/2005).

2.- Hình thức đầu tư – Tính chất chức năng:

- Hình thức đầu tư : đầu tư hoàn chỉnh công trình và hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch được duyệt, chủ đầu tư đầu tư xây dựng theo giấy phép được cấp thẩm quyền cấp.

- Chức năng : được quy hoạch thành chung cư căn hộ, với năm khối chung cư 09 tầng giai đoạn 1, và 01 khối chung cư 12 tầng giai đoạn 2.

3.- Giải pháp quy hoạch xây dựng:

3.1- Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính:

- Diện tích đất quy hoạch xây dựng : 11.913,30 m².
- Diện tích xây dựng : 5192.12 m².
- Tổng diện tích sàn xây dựng : 37400,04 m².

- Tầng cao xây dựng : 9 - 12 tầng.
- Hệ số sử dụng đất : 3,14.
- Dân số : 1060 người.
- Số căn hộ : 265 căn.
- Diện tích để xe ngoài trời : 5243 m².
- Chỉ tiêu đất cây xanh và CTCC đơn vị ở : công ty cam kết bố trí bổ sung tại lô đất dự án lân cận theo điều chỉnh QHCT 1/2000 Khu A.
- Chỉ tiêu chỗ đậu xe : 10 m²/ căn hộ
- Chỉ tiêu cấp nước : 300 lít/người/ngày đêm
- Chỉ tiêu thoát nước bẩn : 300 lít/người/ngày đêm
- Chỉ tiêu cấp điện : 1500 KWh/người/năm.
- Chỉ tiêu rác thải : 1 - 1,5 kg/người/ngày đêm

3.2- Cơ cấu sử dụng đất:

Loại đất	Diện tích	Tỷ lệ
- Đất xây dựng công trình.	: 5192,12 m ²	43,59 %
- Đất giao thông nội khu	: 1477,78 m ²	12,40 %
- Đất cây xanh - không gian mở – bãi xe	: 5243,40 m ²	44,01 %
Tổng cộng	: 11.913,30 m²	100,00 %

4.- Nội dung bố trí quy hoạch và công trình kiến trúc:

- Giai đoạn 1 (S13 – 1) : 05 chung cư cao 09 tầng với 170 căn hộ.
- + Tầng 1 : bố trí sảnh vào các tầng căn hộ – chỗ đậu xe 02 bánh và cửa hàng kết hợp với căn hộ ở.
- + Tầng 2 – 9 : Bố trí căn hộ.
- Giai đoạn 2 (S13 – 2) : 01 chung cư cao 12 tầng với 95 căn hộ. Chủ đầu tư sẽ lập hồ sơ QHCT 1/500 trình Ban QLKN duyệt bổ sung.

* Các khống chế kỹ thuật phải tuân thủ:

- Tiêu chuẩn quy định vạt góc: 5m x 5m đối với đường chung quanh khu đất quy hoạch;
- Khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ và ranh lô đất:
- + Khoảng lùi xây dựng công trình đối với đường có lộ giới 17,5m tối thiểu là 3m.
- + Khoảng lùi xây dựng công trình đối với đường Nguyễn Lương Bằng lộ giới 48m tối thiểu là 4,5m.

+ Khoảng lùi xây dựng công trình đối với đường nội khu lộ giới 10m tối thiểu là 3m.

5. - Quy hoạch giao thông:

Tuân thủ lộ giới các tuyến đường bao quanh công trình theo quy hoạch Trung tâm đô thị mới Nam thành phố - Khu A và quy hoạch chi tiết giao thông nội khu các dự án lân cận đã được duyệt.

- Lộ giới các đường của lô S13 như sau :

+ Đường Nguyễn Lương Bằng : lộ giới 48 m

+ Đường số 20 : lộ giới 17,5 m

+ Đường số 22 : lộ giới 17,5 m

- Đường nội khu : lộ giới 10 m (2+6+2).

Nghiên cứu trồng cây xanh dọc hai bên đường theo qui định tại quyết định số 199/2004/QĐ-UB của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về ban hành Quy định quản lý công viên và cây xanh đô thị trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.

6.- Quy hoạch mạng lưới hạ tầng kỹ thuật:

Tổ chức hệ thống hạ tầng kỹ thuật đi ngầm dưới vỉa hè dọc các tuyến giao thông theo tiêu chuẩn hiện hành. Hệ thống thoát nước mưa và hệ thống thoát nước bẩn sinh hoạt phải bố trí ngầm riêng biệt.

6.1- Quy hoạch san nền và thoát nước mưa:

- Tuân thủ cao độ san nền quy hoạch toàn Khu A được phê duyệt. Cao độ hoàn thiện đường giao thông tính tại tim đường: +2,0 m đến +2,3 m (so với mốc cao độ Hòn Dấu). Cao độ hoàn thiện tại các bó vỉa lề đường: +2,2 m đến +2,5m (so với mốc cao độ Hòn Dấu).

- Hệ thống cống thoát nước mưa: chôn ngầm dưới vỉa hè dọc theo các đường giao thông với các miệng ga thu được tính toán đủ theo quy chuẩn và đúng quy cách kỹ thuật.

6.2- Quy hoạch cấp nước:

- Xây dựng mạng lưới cấp nước chôn ngầm dưới vỉa hè dọc các tuyến đường giao thông theo mạng vòng khép kín cấp nước cho họng chữa cháy trên vỉa hè và phân phối nước cho các căn nhà. Trên đường Nguyễn Văn Linh có tuyến Ø1200 được cấp từ nguồn Thành phố, từ đây có các ống nhánh rẽ vào khu phố và phân phối nước trực tiếp đến từng nhà.

- Hệ thống họng chữa cháy lắp đặt theo đúng tiêu chuẩn quy phạm ngành.

6.3- Quy hoạch thoát nước bẩn:

- Xây dựng hệ thống cống tiết diện Ø200 - Ø400 thoát nước bẩn chôn ngầm dưới vỉa hè và tổ chức riêng biệt với hệ thống thoát nước mưa.

- Hố ga thu nước bẩn phải đảm bảo quy cách kỹ thuật theo tiêu chuẩn hiện hành, nối kết phù hợp vào hệ thống chung. Nước thải bẩn theo hệ thống nước thải trên các tuyến đường dẫn về trạm xử lý nước thải của Khu A.

- Nước thải từ nhà vệ sinh phải được thu và xử lý qua bể tự hoại đúng quy cách trước khi thoát vào cống nước bẩn khu vực.

6.4- Vệ sinh môi trường:

- Tất cả các khu vệ sinh đều phải có bể tự hoại xây dựng đúng quy cách để xử lý trước khi thoát vào cống, dẫn về trạm xử lý khu A. Trong giai đoạn đầu, khi Trạm xử lý nước thải của Khu A chưa được xây dựng, mỗi khu vực phải có xử lý cục bộ, đảm bảo nước thải đạt tiêu chuẩn cột B – TCVN trước khi thoát ra rạch.

- Rác thải được phân loại, đóng gói trong từng can hộ, trước khi thu gom và vận chuyển đến khu xử lý rác của Thành phố.

6.5- Quy hoạch cấp điện và thông tin liên lạc:

- Mạng lưới cấp điện và thông tin liên lạc được tổ chức chôn ngầm trong ống PVC Ø90 - Ø150 dưới vỉa hè theo đúng tiêu chuẩn hiện hành.

- Hệ thống đèn chiếu sáng được bố trí dọc theo các trục đường dùng đèn cao áp sodium 220 - 250V gắn trên trụ sắt tráng kẽm cách nhau tối đa 30m.

- Cung cấp đảm bảo các dịch vụ thông tin hiện đại. Hố cáp tivi và điện thoại được bố trí cho mỗi công trình.

Điều 2: Công ty Liên doanh Phú Mỹ Hưng triển khai các công tác đầu tư xây dựng theo hướng dẫn của Ban Quản lý Khu Nam trong từng giai đoạn cụ thể, đặc biệt cần lưu ý các điểm sau:

- Lập và trình thẩm định thiết kế kỹ thuật công trình theo đúng quy định và theo đúng nội dung quy hoạch chi tiết 1/500 được phê duyệt; xác định vị trí đấu nối các đường dây đường ống hạ tầng kỹ thuật cung cấp đến tường rào công trình đảm bảo kết nối phù hợp với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của Trung tâm đô thị mới Nam Thành phố (khu A). Hồ sơ thiết kế phải tuân thủ các quy định về PCCC trình cơ quan thẩm quyền phê duyệt.

- Các khu vực công cộng và 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: QC XD VN 01: 2002; TC XD VN 264, 265 và 266: 2002; TC XD 228: 1998. Tuân thủ Quy định quản lý công viên và cây xanh đô thị trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh tại Quyết định số 199/2004/QĐ-UB ngày 18/08/2004 do Ủy Ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành.

- Cần bổ sung hoàn chỉnh về các chỉ tiêu diện tích đất CTCC và cây xanh đơn vị ở cho dự án theo quy định và phù hợp nội dung điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/2000 khu A để trình duyệt.

- Lập thủ tục đăng ký kinh doanh dự án phù hợp tính chất đầu tư công trình theo quy định.

Điều 3: Trên cơ sở nội dung được duyệt, Công ty Liên doanh Phú Mỹ Hưng phối hợp với Ban Quản lý Khu Nam Thành phố, UBND Quận 7, UBND Phường Tân Phú và các Sở Ngành Thành phố liên quan thông báo cho nhân dân và các đơn vị kinh tế có liên quan trong khu vực trên 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./.

Nơi nhận:

- UBNDTP: PCT/QLĐT để báo cáo.
- VPHND và UBND TP: Tổ QLĐT.
- Sở QH-KT (kèm bản vẽ).
- Sở: XD.
- Sở: TN-MT.
- Sở: GTCC.
- UBND: Quận 7 (kèm bản vẽ),
- UBND P. Tân Phú.
- Công ty LD Phú Mỹ Hưng (kèm bản vẽ). ✓
- Lưu: VP, P. QH-XD (kèm bản vẽ), P. KHĐT.

KT. TRƯỞNG BAN
PHÓ TRƯỞNG BAN



Hồ Trung Hiếu

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
Số chứng thực **19415** Quyển số **01** SCT/BS
Ngày **22-10-2024**
CÔNG CHỨNG VIÊN



Nguyễn Xuân Chung