

Số: 5499/QĐ-UBND

Thủ Đức, ngày 29 tháng 9 năm 2010

### QUYẾT ĐỊNH

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

### ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN THỦ ĐỨC

- Căn cứ Luật quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 được Quốc hội thông qua ngày 17/06/2009;
- Căn cứ Luật xây dựng số 16/2003/QH11 được Quốc hội thông qua ngày 26/11/2003;
- Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ ban hành về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;
- Căn cứ thông tư số 10/2010/TT-BXD ngày 11/08/2010 của Bộ Xây dựng về Quy định hồ sơ của từng loại quy hoạch đô thị;
- Căn cứ Thông tư số 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 Quy chuẩn xây dựng Việt Nam quy hoạch xây dựng do Bộ Xây dựng ban hành theo Quyết định số 04/2008/QĐ-XD ngày 3/4/2008;
- Căn cứ Quyết định số 93/2008/TT-BXD 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 quận trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh;
- Căn cứ văn bản số 3933/UBND-ĐTMT ngày 13/08/2010 của Ủy ban nhân dân quận Thành phố về Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500 dự án Khu nhà ở Hưng Phú, phường Tam Phú, quận Thủ Đức do Công ty CP Đầu Tư và Phát Triển Xây Dựng (INVESTCO) làm chủ đầu tư.
- Căn cứ văn bản số 3166/KQTD – QSHKT ngày 04/09/2008 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc Thành phố về việc: Kết quả thẩm định nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Hưng Phú, phường Tam Phú, quận Thủ Đức;
- Căn cứ văn bản số 1885/SQHKT-QHKV2 ngày 14/07/2010 của Sở Quy Hoạch Kiến Trúc TP.HCM về việc xin ý kiến về Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Khu nhà ở Hưng Phú - Phường tam Phú, quận Thủ Đức do công ty CP Đầu Tư và Phát Triển Xây Dựng (INVESTCO) làm chủ đầu tư.
- Căn cứ văn bản số 552/GT.-ĐT ngày 22/06/2009 của Sở Giao thông công chính TP.HCM về việc: San lấp rạch trong dự án khu dân cư P. Tam Phú - Q. Thủ Đức; Số chứng thực quyền số 43647/04-04-2010
- Căn cứ văn bản số 895/SGTCC -ĐT ngày 28/09/2009 của Sở Giao thông công chính Thành phố về việc: Ý kiến sử dụng rạch trong dự án Khu dân cư P. Tam Phú - Q. Thủ Đức; Số chứng thực quyền số 43647/04-04-2010

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN THỦ ĐỨC  
*Nguyễn Minh Châu*

**BẢN SAO**  
Căn cứ văn bản số 303/SGTVT – CTN ngày 03/11/2008 của Sở Giao thông vận tải Thành phố Hồ Chí Minh lập nhánh mương nước phía Nam thuộc khu vực dự án Khu nhà ở Hưng Phú tại phường Tam Phú, quận Thủ Đức;

- Căn cứ văn bản số 4721/SGTVT-CTN ngày 13/08/2010 của Sở Giao thông vận tải về việc chỉnh tuyến nhánh mương nước phía Nam thuộc dự án Khu nhà ở Hưng Phú tại phường Tam Phú, quận Thủ Đức.

- Căn cứ văn bản số 367/QĐ - TNMT - QLMT ngày 22/05/2007 của Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố về việc: Phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án đầu tư xây dựng “Khu nhà ở Hưng Phú, Quận Thủ Đức”;

- Căn cứ văn bản số 173/TNMT - QHSDD ngày 11/01/2010 của Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố về việc: Cho phép đầu tư Dự án Khu nhà ở chung cư tại khu đất thuộc phường Tam Phú, quận Thủ Đức;

- Căn cứ Quyết định số 4840/QĐ-UBND ngày 31/08/2010 của Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức về việc: Phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Hưng Phú, phường Tam Phú, quận Thủ Đức;

- Xét đề nghị của Phòng Quản lý Đô thị tại tờ trình số: 564 /TTr-QLĐT ngày 28 / 09 /2010 đề nghị phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Hưng Phú, phường Tam Phú, quận Thủ Đức.

## QUYẾT ĐỊNH

**Điều 1.** Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Hưng Phú, phường Tam Phú, quận Thủ Đức do công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển xây dựng INVESTCO đầu tư với các nội dung sau:

### 1/ Về vị trí, giới hạn phạm vi, diện tích quy hoạch:

Vị trí dự án thuộc quy hoạch chi tiết sử dụng đất ( tỷ lệ 1/2000 ) Một phần khu dân cư phường Tam Phú-Tam Bình đã được Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức phê duyệt kèm theo Quyết định số 790/2004/QĐ-UB-QLĐT ngày 28/7/2004.

- Quy mô : 92.851,6 m<sup>2</sup>
- Giới hạn khu đất: vị trí khu đất lập quy hoạch giáp với khu quy hoạch phường Tam Bình, được xác định bởi:
  - + Phía Bắc : giáp khu dân cư Phường Tam Bình và dự án của Doanh Nghiệp Minh Hưng (rạch Cầu Trắng).
  - + Phía Nam : giáp khu dân cư trung tâm mới của Quận Thủ Đức trên đường Cây Keo, khu dân cư NVT và đất trống.
  - + Phía Đông : giáp khu dân cư hiện hữu thuộc quy hoạch chỉnh trang phía đường Tô Ngọc Vân.
  - + Phía Tây : giáp dự án nhà cao tầng đường Vành đai phía Đông.

### 2/ Tính chất, chức năng quy hoạch:

Quy hoạch xây dựng mới khu nhà ở gồm chung cư cao tầng, nhà ở liên kết, biệt thự và trường mầm non.

3/ Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc và cơ cấu sử dụng đất:

**BẢN SAO**

3.1- Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật :

Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của khu dân cư Hưng Phú như sau:

- Diện tích đất toàn khu	: 92.351,6 m <sup>2</sup>
- Dân số	: 1.985 người
- Đất dân dụng toàn khu	: 46,78 m <sup>2</sup> /người
+ Đất ở thấp tầng và nhóm ở chung cư	: 24,67 m <sup>2</sup> /người
+ Đất công trình công cộng	: 2,02 m <sup>2</sup> /người
+ Đất công viên cây xanh nhóm ở	: 6,05 m <sup>2</sup> /người
+ Đất giao thông	: 13,78 m <sup>2</sup> /người
- Tầng cao xây dựng	: tối đa 15 tầng
+ Nhà liên kế	: 4 tầng
+ Nhà Biệt thự	: 2,5 tầng
+ Chung cư	: 15 tầng
+ Công trình công cộng	: 3,5 tầng
- Mật độ xây dựng toàn khu	: 34 %
+ Nhà liên kế vườn	: 80 %
+ Nhà liên kế thương mại	: 90 %
+ Chung cư	: 40 %
+ Công trình công cộng	: 30 – 40 %
- Hệ số sử dụng đất toàn khu	: 2,0

Bảng cân bằng đất đai

STT	LÔ ĐẤT	LOẠI ĐẤT	D.TÍCH ĐẤT (M <sup>2</sup> )	TỈ LỆ (%)	CHỈ TIÊU SDD (m <sup>2</sup> /người)
A	ĐẤT NHÓM Ở:		92.351,6	99,5%	46,52
1	Đất ở thấp tầng và nhóm nhà ở chung cư		48.971,9	52,7%	24,67
	A1 - A6	Đất ở Nhà Liên kế:	23.166,3		
		- Đất xây dựng	18.533		
		- Đất cây xanh sân bãi	4.633		
	B1 - B3	Đất ở Nhà Biệt thự	9.213,6		
		- Đất xây dựng	4.606,8		
		- Đất cây xanh sân bãi	4.606,8		
	C1 - C2	Đất nhóm ở nhà Chung Cư	16.592,0		
		- Đất ở chung cư, dịch vụ	6.636,8		
		- Đất cây xanh sân bãi	4.977,6		
		- Đất giao thông	4.977,6		
2	Đất CTCC		4.006,7	4,3%	2,02
3	Đất cây xanh - mặt nước		12.018,3	12,9%	6,05

	- Đất cây xanh cách ly - Mặt nước	6.091,0		
	Đất cây xanh tập trung	2.785,3		
	Đất trồng thoát nước	3.142,0		
4	Đất giao thông	27.354,7	29,5%	13,78
B	<b>ĐẤT NGOÀI NHÓM Ở:</b>	500,0	0,5%	
	Đất hạ tầng kỹ thuật	500,0	0,5%	
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>92.851,6</b>	<b>100,0%</b>	<b>46,78</b>

- Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật :

- + Cấp điện : 2500 Kwh/người/năm
- + Cấp nước : 200 lít/người/ngày đêm
- + Thoát nước : 350 lít/người/ngày đêm
- + Thoát nước thải sinh hoạt : 350 lít/người/ngày đêm
- + Tiêu chuẩn rác thải : 1 – 1,5 kg/người/ngày đêm.

**3.2- Cơ cấu sử dụng đất:**

**a. Công trình công cộng phục vụ khu dân cư :**

- Trường mầm non:

- + Diện tích : 4.006,7 m<sup>2</sup>
- + Tầng cao : 3,5 tầng
- + Diện tích xây dựng : 1.603 m<sup>2</sup>
- + Mật độ xây dựng : 40 %
- + Hệ số sử dụng đất : 1,4 lần
- + Khoảng lùi tối thiểu : 6 m

**b. Khu dân cư :**

- Diện tích : 48.971,9 m<sup>2</sup>
- Dân số : 1.985 người
- Nhà liên kế :
  - + Tổng số căn : 187 căn
  - + Tầng cao xây dựng : 3,5 tầng
  - + Mật độ xây dựng : 80%
  - + Khoảng lùi trước : 3 – 5 m
  - + Khoảng lùi sau : 1 – 2 m
- Nhà biệt thự :
  - + Tổng số căn : 30 căn
  - + Tầng cao xây dựng : 2,5 tầng
  - + Mật độ xây dựng : 80%
  - + Khoảng lùi trước : 5 m
  - + Khoảng lùi sau : 3 m
  - + Khoảng lùi hai bên : 2 m

# BẢN SAO

- Chung cư :
  - + Tổng số đơn nguyên : 2 đơn nguyên
  - + Số hộ : 383 hộ
  - + Tầng cao : 15 tầng
  - + Mật độ xây dựng : 40%
  - + Khoảng lùi tối thiểu : 6m

c. Đất cây xanh – Mặt nước :

- Diện tích : 12.018,3 m<sup>2</sup>
  - + Đất cây xanh cách ly, mặt nước : 6.091 m<sup>2</sup>
  - + Đất cây xanh tập trung : 2.785,3 m<sup>2</sup>
  - + Đất mương thoát nước mới : 3.142 m<sup>2</sup>

**Bảng thống kê lô toàn khu:**

STT	LÔ ĐẤT	LOẠI ĐẤT	D.TÍCH ĐẤT (M <sup>2</sup> )	DTXD (M <sup>2</sup> )	MỆXD (%)	TẦNG CAO	DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG	SỐ CĂN HỘ	SỐ DÂN
A	ĐẤT NHÓM Ở		92.351,6						
1	Đất ở thấp tầng và nhóm nhà ở chung cư:		48.971,9						
	A1 - A7	Đất ở Nhà Liên kế:	23.166,3		80%				
		- Đất xây dựng	18.533	18.533		3,5	64.865,50	187	655
		- Đất cây xanh sân bãi	4.633						
	B1 - B4	Đất ở Nhà Biệt thự	9.213,6		50%				
		- Đất xây dựng	4.606,8	4.434		2,5	11.085,19	30	105
		- Đất cây xanh sân bãi	4.606,8						
	C1 - C2	Đất nhóm ở nhà Chung Cư	16.592,0		40%				
		- Đất ở chung cư, dịch vụ	6.636,8	6.636,8		15	99.552,00	383	1.226
		- Đất cây xanh sân bãi	4.977,6						
		- Đất giao thông	4.977,6						
2	Đất công trình công cộng		4.007	1.603	40%	3,5	5.609,38		
3	Đất cây xanh - mặt nước		12.018,3						
		- Đất cây xanh cách ly, mặt nước	6.091,0						
		- Đất cây xanh tập trung	2.785,3						
		- Đất mương thoát nước mới	3.142,0						
4	Đất giao thông		27.354,7						
B	ĐẤT NGOÀI NHÓM Ở								
5	Đất hạ tầng kỹ thuật		500,0						
	TỔNG CỘNG		92.851,6	31.207	34%		181.112,07	598	1.985

#### 4.1 Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật :

##### 4.1.1 Quy hoạch giao thông:

Theo quy hoạch chi tiết 1/2000 đã được phê duyệt, khu vực thiết kế được kết nối với hệ thống bên ngoài qua các tuyến đường :

- + Phía Đông : Đường số 5 và đường N3 kết nối ra đường Tô Ngọc Vân.
  - + Phía Nam : Đường số 1; đường số 3 và đường số 4 kết nối ra đường Cây Kèo.
  - + Phía Tây : Đường trục chính và đường số 5 kết nối ra đường Vành đai trong.
  - + Phía Bắc : Đường số 1 và đường số 7 kết nối ra đường Tô Ngọc Vân.
- Các tuyến đường nội bộ: Lộ giới 8m – 16m. Bán kính quay xe tại giao lộ tối thiểu R<sub>min</sub> = 6m để bảo đảm tầm nhìn.

Bảng thống kê đường:

Số TT	Tên đường	Mặt cắt ngang đường	Chiều dài (m)	Lộ giới (m)	Chiều rộng (m)			
					Vĩa hè trái	Mặt đường	Giải ngăn cách giữa	Vĩa hè phải
1	Đường trục chính (Tính 1/2)	1-1	471,72	16,00	4,00	7,0+7,0	2,00	4,00
2	Đường số 1	2-2	326,40	16,00	4,00	8,00		4,00
3	Đường số 3	4-4	136,14	12,00	3,00	6,00		3,00
4	Đường số 4	4-4	110,87	12,00	3,00	6,00		3,00
5	Đường số 5	3-3	396,16	20,00	4,00	8,00		3,00
6	Đường số 7 (Tính 1/2)	4-4	103,26	12,00	3,00	6,00		3,00
7	Đường N1	7-7	169,53	8,50	1,50	6,00		1,00
8	Đường N2 đoạn 1	4-4	54,58	12,00	3,00	6,00		3,00
9	Đường N2 đoạn 2	6-6	156,54	10,25	1,25	6,00		3,00
10	Đường N2 đoạn 3	5-5	161,22	10,00	2,00	6,00		2,00
11	Đường N3	5-5	90,45	10,00	2,00	6,00		2,00
<b>TỔNG CỘNG :</b>			<b>2.176,9</b>					

#### 4.2 Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

##### 4.2.1 Quy hoạch chiều cao:

- Cao độ thiết kế tim đường tối thiểu là +2,20m.
- Cao độ san nền là cao độ hoàn thiện mép ngoài của vỉa hè.
- Độ dốc dọc mặt đường phải đảm bảo thoát nước, cao độ thiết kế +2,20m đến +2,60m.
- Mặt cắt ngang đường trong khu quy hoạch:
  - + Dốc ngang mặt đường : 2%.
  - + Dốc ngang vỉa hè vào mặt đường : 2%.

##### 4.2.2 Quy hoạch thoát nước mưa:

Sử dụng hệ thống cống tròn bê tông cốt thép chịu lực đặt ngầm để tổ chức thoát nước mưa triệt để, tránh ngập úng cục bộ.

Cống băng đường được đặt với  $\Phi 300 - \Phi 1000$  và độ dốc  $i = 1\%$ .

**BẢN SAO**

#### 4.3 Quy hoạch Cấp nước:

- Nguồn nước: Sử dụng nguồn nước từ nhà máy nước Thủ Đức, lấy từ tuyến ống D250 trên đường Tô Ngọc Vân.

- Tuyến ống cấp nước cho các hạng mục xây dựng trong khu quy hoạch: Thiết kế mạch vòng toàn khu, trên tuyến ống có bố trí các họng cứu hỏa, khoảng cách 100-120 m một họng.

- Hệ thống ống cấp nước: Xây dựng trên lề đường với  $\Phi 150$ , cách mặt đất từ 0,5m đến 0,7m và cách móng công trình trên 1,5m; tại các vị trí ống rẽ nhánh và ống nhánh có đặt các van khóa để tiện sửa chữa.

#### 4.4 Quy hoạch Cấp điện:

a) Nguồn điện:

Khu quy hoạch được cấp điện từ trạm biến áp 110/22KV Hiệp Bình Phước.

b) Kết cấu lưới điện:

- Cấp điện từ tuyến trung thế Bình Triệu 15-22kv.

- Mạng hạ thế và chiếu sáng:

+ Mạng hạ thế cấp điện cho các nhà vườn, nhà phố liên kế, khu thương mại, chiếu sáng lối đi công viên bãi cỏ dùng cáp đồng 4 lõi bọc cách điện chôn ngầm để đảm bảo mỹ quan an toàn cho khu quy hoạch.

+ Chiếu sáng lối đi dùng đèn cao áp sodium 150-250W-220V có chóa và cần đèn đặt trên trụ đèn thép tráng cao 8-9m.

#### 4.5 Quy hoạch Thoát nước bản và vệ sinh môi trường:

Xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng hoàn toàn cho khu.

- Nước thải từ các hạng mục được dẫn ra các tuyến thoát nước thải để vào các khu xử lý. Nước thải sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn cho phép mới được thoát rạch Cầu Bông (Cầu trắng).

- Các tuyến cống thoát nước thải  $\Phi 150 - \Phi 400$  được xây dựng trong vỉa hè dọc theo các trục đường giao thông nội bộ, có các hạng mục xây dựng khi hoàn thành có phát sinh nước thải. Độ dốc tối thiểu của tuyến cống là 0,5%. Độ sâu chôn ống nhỏ nhất cách mặt đất hoàn thiện 0,6m.

- Xây dựng khu xử lý nước thải đặt ở phía Đông Bắc của khu.

Rác được thu gom mỗi ngày và vận chuyển đến khu xử lý rác của thành phố đặt tại xã Phước Hiệp, huyện Củ Chi.

#### 5/ Các điểm lưu ý khi triển khai đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500:

- Về hạ tầng kỹ thuật: cần đảm bảo sự kết nối đồng bộ giữa hạ tầng kỹ thuật của dự án và hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực và các yêu cầu của cơ quan quản lý chuyên ngành cho phù hợp định hướng quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu vực.

08 39100720

**BẢN SAO**

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

- Về phòng cháy chữa cháy và vệ sinh môi trường: cần đảm bảo thực hiện theo quy định về PCCC của Sở Cảnh sát PCCC và về quản lý môi trường của Sở Tài nguyên và Môi trường.

- 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.

- Đối với hành lang bờ sông, kênh, rạch cần tuân thủ theo Quyết định số 150/2004/QĐ-UBND ngày 09/06/2004 của Ủy ban nhân dân Thành phố. Việc san lấp rạch trong khu vực lập quy hoạch cần có thỏa thuận của các cơ quan có thẩm quyền được quy định tại Quyết định số 319/2003/QĐ-UB ngày 26/12/2003 của UBND Thành phố và thực hiện theo các văn bản số 1934/SGTVT-CTN ngày 21/10/2009, số 303/SGTVT-CTN ngày 03/11/2008, số 895/SGTCC-ĐT ngày 28/09/2006 và số 552/SGTCC-ĐT ngày 22/06/2004.

- Về chiều cao công trình: Căn cứ theo Nghị định số 20/2009/NĐ-CP ngày 23/02/2009 của Chính phủ về quản lý độ cao chướng ngại vật hàng không và các trận địa quản lý, bảo vệ vùng trời tại Việt Nam. Trong trường hợp Cục Tác chiến – Bộ Quốc phòng có ý kiến khác với chiều cao công trình được duyệt tại quyết định này, Công ty phải lập hồ sơ điều chỉnh theo quy định.

- Trong quá trình triển khai, nếu có phát sinh những vấn đề chưa phù hợp, chủ đầu tư cần phải trình ý kiến Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức điều chỉnh quy hoạch chi tiết được phê duyệt này.

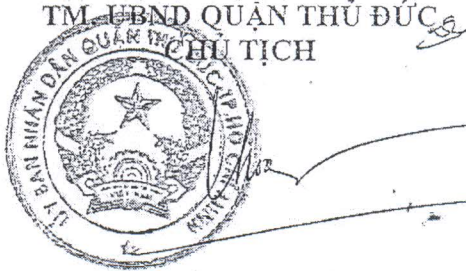
**Điều 2.** Trên cơ sở đồ án quy hoạch được duyệt, công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển xây dựng INVESTCO làm chủ đầu tư triển khai tiếp công tác đầu tư xây dựng theo quy định hiện hành trong từng giai đoạn cụ thể.

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.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức, Trưởng phòng Quản lý đô thị, Trưởng phòng Tài nguyên và môi trường, Chánh Thanh tra xây dựng Quận, Ủy ban nhân dân phường Tam Phú, công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển xây dựng INVESTCO và các phòng, ban liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này.

**Điều 4.** Quyết định này có hiệu lực 07 ngày kể từ ngày ký.

- Nơi nhận:**
- UBND TP: PCT/ĐT (để báo cáo)
  - Sở QHKT, Sở XD, Sở TN&MT
  - TT. Quận ủy (để báo cáo)
  - UBND Quận.
  - P QLĐT, PTCKH, P TNMT, Thanh tra XD
  - UBND P. Tam Phú.
  - Lưu
- D:\hnh\QH 1500



Trương Văn Thống