

**ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ****ỦY BAN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH****CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 3363/QĐ-UBND

TP. Hồ Chí Minh, ngày 02 tháng 8 năm 2010

**QUYẾT ĐỊNH****Về duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000  
Khu Công viên Mũi Đèn Đỏ và Khu nhà ở đô thị  
tại phường Phú Thuận, quận 7****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 Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24 tháng 01 năm 2005 của Chính phủ về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 2131/QĐ-UB-QLĐT ngày 14 tháng 4 năm 1999 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc phê duyệt quy hoạch chung quận 7, thành phố Hồ Chí Minh; Quyết định số 5665/QĐ-UBND ngày 26 tháng 12 năm 2007 của Ủy ban nhân dân thành phố về duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận 7, thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 4108/QĐ-UBND ngày 03 tháng 9 năm 2009 của Ủy ban nhân dân thành phố về duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu Công viên Mũi Đèn Đỏ và Khu nhà ở đô thị tại phường Phú Thuận, quận 7;

Xét đề nghị của Công ty Cổ phần Đại Trường Sơn tại Văn bản số 017/ĐTS-CV ngày 07 tháng 5 năm 2010; Văn bản của Ủy ban nhân dân quận 7 số 299/UBND-QLĐT ngày 01 tháng 02 năm 2010; Văn bản số 1185/UBND-QLĐT ngày 20 tháng 5 năm 2010 về việc thỏa thuận đồ án quy hoạch chi tiết 1/2000 Khu Công viên Mũi Đèn Đỏ và Khu nhà ở đô thị của Công ty Cổ phần Đại Trường Sơn tại phường Phú Thuận, quận 7; Tờ trình thẩm định của Sở Quy hoạch - Kiến trúc số 1810/TTr-SQHKT ngày 08 tháng 7 năm 2010,

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu Công viên Mũi Đèn Đỏ và Khu nhà ở đô thị tại phường Phú Thuận, quận 7 với các nội dung chính như sau: (đính kèm hồ sơ thuyết minh, các bản vẽ quy hoạch chi tiết 1/2000 do Công ty TNHH Xây dựng Kiến trúc Miền Nam lập).

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

- Khu đất thiết kế thuộc: phường Phú Thuận, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh.
- + Phía Đông giáp sông Nhà Bè
- + Phía Tây giáp đường Đào Trí hiện hữu và ranh đất các dự án của các công ty: Công ty TNHH Khánh Hà, Công ty Dầu thực vật...
- + Phía Nam giáp sông Nhà Bè và ranh dự án của các công ty, doanh nghiệp sản xuất...
- + Phía Bắc giáp sông Sài Gòn và rạch Bà Bướm.
- Tổng diện tích khu quy hoạch: 117,8 ha (theo bản đồ đo đạc vị trí số 39601/GĐ-TNMT ngày 02 tháng 6 năm 2010 của Trung tâm Kiểm định bản đồ và Tư vấn tài nguyên môi trường thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường lập).

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

Nhằm cụ thể hóa nhiệm vụ quy hoạch đã phê duyệt: hình thành và phát triển các khu chức năng công viên và khu chức năng ở đô thị với các tính chất như sau:

**Khu chức năng công viên:**

- Là mảng cây xanh tập trung phù hợp với quy hoạch chung quận 7.
- Tính chất là công viên sinh thái - du lịch - văn hóa - giải trí - công cộng (dạng công viên đa chức năng). Trong đó tính chất du lịch, vui chơi giải trí nhằm phục vụ nhu cầu đa dạng về tham quan, vui chơi giải trí, nghỉ dưỡng cho người dân và khách du lịch trong nước, quốc tế.

**Khu chức năng ở đô thị:**

Được tổ chức thành đơn vị ở mới với đầy đủ các hạng mục công trình dịch vụ cấp đơn vị ở như: trường mầm non, tiểu học, trung học cơ sở, y tế, văn hóa, hành chính, thương mại, các dịch vụ phục vụ dân cư trong đơn vị ở;

Trong khu ở dành một tỷ lệ nhất định cho yêu cầu tái định cư và công trình công

cộng cấp quận như giáo dục, y tế... và quỹ nhà ở xã hội theo quy định của Luật Nhà ở và Nghị định số 90/2006/NĐ-CP ngày 06 tháng 9 năm 2006 của Chính phủ.

Riêng về hạng mục bến tàu khách quốc tế được xem là đất công trình đầu môi hạ tầng kỹ thuật phục vụ cấp thành phố và phải được tính toán đủ về quy mô đất và các hạng mục xây dựng theo yêu cầu của ngành giao thông vận tải.

### **3. Mục tiêu của đồ án quy hoạch:**

- Xác định tính chất chức năng, quy mô, tổ chức không gian kiến trúc và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc phù hợp để xây dựng dự án công viên phục vụ đa dạng về tham quan, vui chơi giải trí, nghỉ dưỡng cho người dân và khách du lịch trong nước, quốc tế.

- Đảm bảo việc phát triển đô thị khu vực dự án và các khu vực kế cận thuộc phường Phú Thuận theo đúng quy hoạch được phê duyệt, đồng thời đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và cảnh quan môi trường.

- Tạo cơ sở pháp lý đầu tư xây dựng, quản lý đất đai và môi trường cảnh quan theo quy hoạch được phê duyệt.

### **4. Cơ cấu sử dụng đất và chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc:**

#### **4.1. Cơ cấu sử dụng đất:**

+ Diện tích đất nghiên cứu quy hoạch đối với khu công viên theo Nhiệm vụ quy hoạch là 85 ha (trong đó có bến tàu khách 4,6 ha) giảm còn 82,1 ha (giảm 2,9 ha tương ứng tỷ lệ giảm là 3,4%).

+ Diện tích khu ở đô thị theo Nhiệm vụ quy hoạch là 36,9 ha, giảm còn 35,7 ha (giảm 1,2 ha tương ứng tỷ lệ giảm là 3,36%).

<b>STT</b>	<b>KHU CHỨC NĂNG</b>	<b>Diện tích (ha)</b>	<b>Tỷ lệ (%)</b>
<b>I</b>	<b>Khu công viên</b>	<b>82,1</b>	
1	Khu trung tâm thương mại - dịch vụ	19,5	25,2
	- Khu trung tâm thương mại - dịch vụ - văn phòng (A1 + A2 + A4)	6,8	
	- Khu văn phòng - khách sạn (A5 + A6 + A7 + A8)	4,7	

	- Khu văn phòng - khách sạn - hội nghị - triển lãm (A9)	4,1	
	- Khu khách sạn nghỉ dưỡng (A10)	2,4	
	- Trụ sở Cục Hải quan (A3)	1,5	
2	Khu cây xanh công viên - mặt nước	58	74,8
	- Công viên công cộng	20,9	
	- Công viên chuyên đề	27,0	
	Giao thông - bến bãi (xem chi tiết tại mục 6.1)	10,1	13,0
	- Giao thông đối nội	9,1	
	- Giao thông đối ngoại	1,0	
3	Bến tàu khách quốc tế	4,6	
<b>II</b>	<b>Khu ở đô thị</b>	<b>35,7</b>	
1	Đất ở	21,4	60
	- Khu ở cao tầng (B2 + B6)	9,6	
	- Khu ở thấp tầng (B1 + B3 + B4 + B5 + B12)	11,8	
2	Đất cây xanh - mặt nước khu ở (B7 + B8 + B9)	2,9	8,1
3	Đất công trình công cộng - giáo dục - y tế (B10 + B11)	3,0	8,4
4	Đất giao thông	8,4	23,5
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>117,8</b>	

#### 4.2. Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc:

4.2.a) Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc trong toàn khu chức năng được tổng hợp theo bảng sau:

STT	PHÂN KHU CHỨC NĂNG	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao xây dựng (tầng)	Hệ số sử dụng đất
<b>I</b>	<b>KHU CÔNG VIÊN</b>			
1	Khu công viên	21	35	1,1
	- Khu trung tâm thương mại - dịch vụ - văn phòng	≤ 45	≤ 35	≤ 7,2
	- Trụ sở Cục Hải quan	≤ 45	≤ 35	≤ 7,2

	- Khu văn phòng - khách sạn - hội nghị - triển lãm	$\leq 45$	$\leq 35$	$\leq 7,2$
	- Khu khách sạn nghỉ dưỡng	$\leq 40$	$\leq 6$	$\leq 2,6$
	- Khu công viên công cộng	$\leq 5$	$\leq 1$	$\leq 0,05$
	- Khu công viên chuyên đề	$\leq 25$	$\leq 1$	$\leq 0,25$
2	Bến tàu khách quốc tế			
<b>II</b>	<b>KHU Ở ĐÔ THỊ</b>			
1	Đất ở			
	- Khu ở cao tầng	$\leq 40$	$\leq 30$	$\leq 5,0$
	- Khu ở thấp tầng (biệt thự - liên kế vườn)	$\leq 50$	1 - 3	$\leq 1,8$
2	Đất cây xanh công viên	$\leq 5$	1	$\leq 0,05$
3	Đất công trình công cộng			
	- Đất giáo dục	$\leq 40$	1 - 5	$\leq 1,5$
	- Đất y tế	$\leq 40$	1 - 5	$\leq 1,5$

- Đối với khu công viên: các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc theo phương án đề xuất của phần khu công viên về mật độ xây dựng, tầng cao, hệ số sử dụng đất cơ bản được khống chế theo chỉ tiêu chung của Nhiệm vụ quy hoạch tỷ lệ 1/2000 đã phê duyệt, cụ thể mật độ xây dựng gộp tối đa của toàn khu công viên là 21% và hệ số sử dụng đất tối đa của toàn khu công viên là 1,1. Khi nghiên cứu triển khai ở bước quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, các hạng mục công trình thiết kế như Trung tâm thương mại dịch vụ - văn phòng - Hội nghị - triển lãm - Trụ sở làm việc của Cục Hải quan - Khách sạn - Trung tâm giải trí - Nhà hát - Nhà thiếu nhi - Nhà bảo tàng... sẽ được bố cục hợp lý về tổ chức không gian, cảnh quan và môi trường tại các khu chức năng phù hợp, trên cơ sở được cân đối bù trừ giữa các hạng mục công trình nhưng phải đảm bảo theo cơ cấu, chỉ tiêu sử dụng đất gộp chung của toàn khu đã khống chế.

- Đối với hạng mục bến tàu khách quốc tế: các chỉ tiêu về quy hoạch kiến trúc sẽ được xem xét hướng dẫn cụ thể theo dự án đầu tư lập ở tỷ lệ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 với các thông số kỹ thuật phù hợp theo quy mô dự án đầu tư, trình cấp thẩm quyền quyết định.

- Đối với khu ở đô thị:

+ Về hệ số sử dụng đất của khu ở cao tầng được khống chế giữ nguyên theo Nhiệm vụ đã duyệt là  $\leq 5$  (trường hợp khi chọn giải pháp thiết kế có khối bộ sử dụng cho mục đích thương mại, các tiện ích phục vụ cư dân sẽ được cộng thêm hệ số cục bộ cho công trình từ 1 - 1,5).

## 4.2.b) Các chỉ tiêu sử dụng đất trong khu chức năng ở đô thị:

STT	LOẠI ĐẤT	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m <sup>2</sup> /ng)
1	Đất ở	21,4	60	14,8
2	Đất cây xanh - mặt nước	2,9	8,1	2,0
3	Đất công trình công cộng	3,0	8,4	2,06
4	Đất giao thông	8,4	23,4	5,8
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>35,7</b>	<b>100</b>	<b>24,66</b>
<b>DÂN SỐ DỰ KIẾN</b>		<b>14.500 người</b>		

## 4.2.c) Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

- + Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt : 1.500 - 2.000 kWh/ng/năm
- + Chỉ tiêu cấp nước sinh hoạt : 180 - 200 lít/người/ngày đêm
- + Chỉ tiêu thoát nước thải : 180 - 200 lít/người/ngày đêm
- + Chỉ tiêu rác thải : 1 - 1,2 kg/người/ngày đêm
- + Chỉ tiêu thông tin liên lạc : 1 line/4 người.

**5. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:**

- Toàn khu quy hoạch phân thành hai khu chức năng chính là khu chức năng công viên (82,1ha) và khu chức năng ở đô thị (35,7ha):

+ Khu chức năng công viên bố trí chủ yếu về phía Nam khu đất, mở ra phía sông Nhà Bè và một phần sông Sài Gòn, kết hợp dây cây xanh ven sông tạo mảng xanh chung. Khu bến tàu khách quốc tế được bố trí trên sông Nhà Bè tại khu vực Công viên Phú Thuận theo như ý kiến của Bộ Giao thông vận tải tại Văn bản số 5002/BGTVT-KHĐT ngày 22 tháng 7 năm 2009; địa điểm kết nối với khu vực về phía đường Đào Trí và các khu chức năng khác theo các trục chính của khu vực. Trong khu chức năng công viên phân bổ hợp lý các khu về thương mại - dịch vụ, văn phòng, trụ sở làm việc, khách sạn - hội nghị - triển lãm, khu giải trí, bảo tàng, khu nghỉ dưỡng, khu công viên công cộng, công viên mang tính chuyên đề, khai thác và tôn tạo cảnh quan dọc kênh, nghiên cứu giải pháp kết hợp đào hồ tạo cảnh quan, điều tiết nước cho khu vực.

+ Khu chức năng ở đô thị: bố trí một phần phía Bắc khu đất; gồm khu ở thấp tầng, mật độ xây dựng thấp bố trí về hướng rạch Bà Bướm và một phần hướng sông

Sài Gòn, kết hợp với dãy cây xanh công viên dọc sông rạch, tạo không gian thoáng, đảm bảo tầm nhìn cũng như cảnh quan bờ sông; khu ở cao tầng bố trí phía bên trong, phía đường Phú Thuận nổi dài (là trục chính với lộ giới dự kiến 40m). Khu chức năng ở được bố trí quy cụm, thuận lợi cho yêu cầu tổ chức hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội với đầy đủ các công trình dịch vụ đô thị về y tế, giáo dục..., các khối nhà cao tầng khuyến khích giải pháp thiết kế có khối bệ, tạo các không gian mở kết hợp các chức năng dịch vụ, thương mại, tiện ích của cư dân tại khu vực.

- Trên cơ sở các mạng đường giao thông chính, trục đường Đào Trí, trục đường Phú Thuận nổi dài, khu vực trung tâm, quảng trường..., bố cục các khu chức năng, tổ hợp các công trình với các hình khối kiến trúc đảm bảo về mật độ và tầng cao, hài hòa về không gian; đồng thời cũng là trục tạo cảnh quan, tạo điểm nhấn cho khu vực chung, kết hợp các mảng xanh công viên tạo nét sinh động chung cho toàn khu, kể cả ngày và đêm; phân bổ hợp lý các diện tích quảng trường, bãi đậu xe, trục đi bộ, kết hợp hài hòa và tạo được các không gian mở của đô thị, đáp ứng nhu cầu sinh hoạt, ở của cư dân cũng như nhu cầu tham quan vui chơi của du khách tại khu công viên.

- Khi triển khai đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500, các công trình thiết kế xây dựng phải tuân thủ các quy định về lộ giới, chỉ giới đường đỏ, khoảng lùi, khoảng cách ly sông, rạch, hành lang an toàn cho tàu bè khi lưu thông qua khu vực Mũi Đèn Đỏ.

## **6. Quy hoạch mạng lưới hạ tầng kỹ thuật:**

### **6.1. Quy hoạch giao thông:**

- Đường Đào Trí (thuộc giao thông đối ngoại khu công viên) lộ giới 40m với quy mô mặt cắt ngang: 8m (via hè) + 24m (mặt đường) + 8m (via hè);

- Đường Phú Thuận nổi dài (giao thông đối nội phần thuộc khu công viên 2,6 ha, phần thuộc khu đô thị 3,46 ha) lộ giới 40m với quy mô mặt cắt ngang: 8m (via hè) + 11m (mặt đường) + 2m (dải phân cách giữa) + 11m (mặt đường) + 8m (via hè);

- Đường Gò Ô Môi nổi dài (giao thông đối nội thuộc khu công viên) lộ giới 30m với quy mô mặt cắt ngang: 6m (via hè) + 18m (mặt đường) + 6m (via hè);

- Đường Nhánh 1 (giao thông đối nội thuộc khu ở đô thị) lộ giới 24m với quy mô mặt cắt ngang: 6m (via hè) + 12m (mặt đường) + 6m (via hè);

- Đường Nhánh 2 (giao thông đối nội thuộc khu công viên) lộ giới 30m với quy mô mặt cắt ngang: 6m (via hè) + 18m (mặt đường) + 6m (via hè).

### **6.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng:**

*\* Quy hoạch chiều cao (san nền):*

+ Áp dụng giải pháp đắp nền tạo mặt bằng xây dựng đối với những khu vực xây dựng công trình.

+ Cao độ nền xây dựng lựa chọn:  $H_{xd} \geq 2,00\text{m}$  - Hệ cao độ VN 2000.

+ Cao độ thiết kế đường được xác định đảm bảo điều kiện kỹ thuật tổ chức giao thông và thoát nước mặt cho khu vực.

*\* Quy hoạch thoát nước mưa:*

+ Tổ chức hệ thống thoát riêng nước bản và mưa, cống thoát nước đặt ngầm, kích thước cống tính toán theo chu kỳ tràn cống  $T = 3$  năm.

+ Bố trí cống dọc các trục đường giao thông trong khu vực và được tổ chức theo 6 lưu vực chính để tập trung thoát nhanh nhất về nguồn xả.

+ Nguồn thoát nước: thoát xả trực tiếp ra hồ chứa nằm ở trung tâm khu vực và thoát xả ra rạch Bà Bướm.

+ Thông số kỹ thuật mạng lưới:

- Thống nhất với quy mô lưu vực và kích thước đề xuất thiết kế cho các tuyến cống trong khu vực quy hoạch. Kích thước các tuyến cống chính biến đổi từ  $\Phi 500\text{mm}$  đến  $B2000 \times 2000\text{mm}$ .

- Độ sâu chôn cống tối thiểu  $H_c \geq 0,70\text{m}$ ; độ dốc cống tối thiểu đảm bảo khả năng tự làm sạch cống  $i \geq 1/D$ .

**- Lưu ý:**

+ Việc duy trì mực nước thiết kế và đảm bảo như sự lưu thông thoát nước cho các hồ chứa nước trong khu vực cần có tính toán cụ thể trong các giai đoạn thiết kế tiếp theo và có ý kiến của các đơn vị quản lý ngành để đảm bảo hiệu quả thoát nước cho khu vực.

+ Với cống thoát nước đề xuất quy hoạch mới: vị trí tuyến và các thông số kỹ thuật dọc tuyến đề nghị trong các giai đoạn thiết kế đầu tư xây dựng cụ thể sẽ hoàn chỉnh chi tiết, đảm bảo sự phù hợp với điều kiện hiện trạng và kế hoạch đầu tư hạ tầng kỹ thuật của khu vực.

**6.3. Quy hoạch cấp điện:**

+ Chỉ tiêu cấp điện:

- Sinh hoạt:  $1500 \div 2000 \text{ kWh/người/năm}$ .



- Khu công viên công cộng: 12 kW/ha.
- Khu công viên chuyên đề: 50 kW/ha.
- Bến tàu khách quốc tế: 100 kW/ha.

+ Nguồn cấp điện giai đoạn trước mắt nhận điện từ trạm 110/15-22 kV - Nam Sài Gòn 1 hiện hữu cải tạo. Giai đoạn sau cần thiết xây dựng 1 trạm 110/22 kV - 2x63MVA Phú Mỹ tại khu công viên.

+ Trạm biến thế phân phối 15/0,4 kV hiện có ở cơ sở sản xuất sẽ được tháo gỡ, các trạm 22/0,4 kV cấp điện cho các phụ tải khu công viên Mũi Đèn Đỏ và khu nhà ở đô thị xây dựng mới dùng máy biến áp 3 pha đặt kín trong phòng.

+ Xây dựng mới các trạm 15-22/0,4 kV với tổng dung lượng khoảng 153.350 kVA; dùng máy biến thế 3 pha đặt kín trong phòng trong các tòa nhà cao tầng.

+ Phương án quy hoạch lưới phân phối phù hợp:

- Xây dựng mới 2 tuyến 22kV xuất phát từ trạm 110/22kV - Nam Sài Gòn 1, dẫn đến khu quy hoạch; dùng cáp đồng bọc cách điện XLPE/24kV chôn ngầm.

- Xây dựng mới khoảng 6 tuyến cáp ngầm 22kV dẫn dọc các trục đường trong khu quy hoạch, dùng cáp đồng bọc cách điện XLPE/24kV chôn ngầm

- Xây dựng mới mạng hạ thế cấp điện chiếu sáng, công viên, bến bãi, cấp điện các khu nhà ở xây dựng mới dùng cáp đồng bọc cách điện XLPE-11kV chôn ngầm.

- Chiếu sáng giao thông sử dụng đèn cao áp Sodium 150W ÷ 250W-220V gắn trên trụ thép mạ kẽm cao 7m ÷ 10m.

#### 6.4. Quy hoạch cấp nước:

+ Nguồn cấp nước: nguồn nước máy thành phố, dựa vào tuyến ống cấp nước chính  $\Phi 500$  dự kiến trên đường Gò Ô Môi thuộc hệ thống Nhà máy nước BOO Thủ Đức.

+ Chỉ tiêu cấp nước sinh hoạt: 200 lít/người/ngày và tổng lưu lượng nước cấp toàn khu:  $Q = 10.350 \text{ m}^3/\text{ngày}$ .

+ Chỉ tiêu cấp nước chữa cháy: 15 lít/s cho 01 đám cháy, số đám cháy xảy ra đồng thời cùng lúc là 02 đám cháy.

+ Mạng lưới cấp nước: Đầu nối mạng lưới bên trong khu quy hoạch với tuyến ống dự kiến  $\Phi 500$  trên đường Gò Ô Môi. Các tuyến ống được thiết kế theo mạng vòng nhằm đảm bảo cung cấp nước liên tục cho khu quy hoạch, từ đó phát triển các tuyến nhánh cung cấp nước đến từng công trình.

+ Hệ thống cấp nước chữa cháy: Dựa trên các tuyến ống cấp nước chính bố trí trụ cứu hỏa với bán kính phục vụ 100m - 150m. Ngoài ra, cần bố trí thêm 1 điểm lấy nước sông Sài Gòn dự phòng công tác cứu hỏa.

#### **6.5. Quy hoạch thoát nước bản, rác thải và vệ sinh môi trường**

##### **a) Thoát nước bản:**

+ Chỉ tiêu thoát nước bản sinh hoạt: 200 lít/người/ngày và tổng lưu lượng nước bản toàn khu:  $Q = 8.850 \text{ m}^3/\text{ngày}$ .

##### **+ Giải pháp thoát nước bản:**

- Giai đoạn đầu: Xây dựng hệ thống cống thoát nước bản riêng. Nước bản phải được xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại trước khi thoát ra cống thoát nước bản và đưa vào trạm xử lý cục bộ. Nước thải phải được xử lý đạt quy chuẩn QCVN 14:2008/BTNMT trước khi thoát ra sông Nhà Bè.

- Giai đoạn hoàn chỉnh: Nước bản từ trạm xử lý cục bộ phải được đưa đến điểm thu gom nước bản để thoát vào tuyến cống chính thu nước bản của thành phố và tập trung về Nhà máy xử lý tập trung lưu vực Nam Sài Gòn.

+ Mạng lưới thoát nước bản: phù hợp với giải pháp thoát nước bản.

##### **b) Rác thải và vệ sinh môi trường:**

+ Chỉ tiêu rác thải sinh hoạt: 1 kg/người/ngày và tổng lượng rác thải sinh hoạt: 26,7 tấn/ngày.

+ Phương án xử lý rác thải: rác được thu gom mỗi ngày, được vận chuyển và xử lý tại các Khu liên hợp xử lý rác của thành phố theo quy hoạch.

#### **6.6. Bản đồ tổng hợp đường dây đường ống:**

Việc bố trí các 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 của dự án) đảm bảo theo yêu cầu kỹ thuật.

#### **7. Các điểm lưu ý của đồ án:**

- Chủ đầu tư có trách nhiệm phối hợp thực hiện về việc đảm bảo hành lang an toàn cho các báo hiệu hàng hải và địa điểm trạm Mũi Đèn Đỏ theo văn bản xác định số 816/XN202 ngày 11 tháng 12 năm 2009 của Xí nghiệp Bảo đảm An toàn Hàng hải 202.

- Về hoán đổi trụ sở làm việc của Cục Hải quan thành phố, chủ đầu tư cần liên

hệ tiếp các sở, ngành chức năng liên quan để làm rõ các nội dung liên quan về phương thức hoán đổi, phương án tài chính, các thủ tục pháp lý về quy hoạch, xây dựng... theo nội dung Thông báo số 914/TB-VP ngày 21 tháng 12 năm 2009 của Ủy ban nhân dân thành phố.

- Đối với hạng mục bến tàu khách quốc tế: Ủy ban nhân dân quận 7 phối hợp Sở Giao thông vận tải, Sở Tài nguyên và Môi trường, Cục Hải quan thành phố... để xác định quy mô đất và các hạng mục đầu tư xây dựng của bến tàu khách quốc tế, kể cả nội dung liên quan đến công tác quản lý Nhà nước, nhà ga hành khách xuất nhập cảnh, thủ tục cho tàu du lịch và hành khách xuất nhập cảnh bằng đường biển tại khu vực trên đối với hoạt động của bến tàu khách quốc tế (Văn bản số 145/VP-ĐTMT ngày 08 tháng 01 năm 2010 và Thông báo số 556/TB-VP ngày 03 tháng 8 năm 2009 của Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố).

- Trên cơ sở mép bờ cao của sông Sài Gòn, sông Nhà Bè, rạch Bà Bướm đã được Sở Giao thông vận tải thỏa thuận, giao Sở Tài nguyên và Môi trường phê duyệt bản đồ xác định diện tích khu đất theo ý kiến chỉ đạo tại Văn bản số 1751/UBND-ĐTMT ngày 22 tháng 4 năm 2009 của Ủy ban nhân dân thành phố; chủ đầu tư phải tuân thủ các quy định về quản lý, sử dụng hành lang bảo vệ bờ, sông, kênh, rạch cũng như việc tổ chức các đường dọc sông rạch, các khoảng cách ly trồng cây... theo quy định tại Quyết định số 150/2004/QĐ-UB ngày 09 tháng 6 năm 2004 của Ủy ban nhân dân thành phố.

- Trường hợp khi thiết kế quy hoạch chi tiết 1/500, tùy theo tình hình, nhu cầu thực tế của địa phương, quy mô diện tích giữa đất giáo dục và y tế có thể được điều chỉnh tăng giảm theo nguyên tắc bù trừ lẫn nhau trong tổng diện tích đất công trình công cộng chung là 30.000m<sup>2</sup>, đồng thời có thể xem xét phương án bố trí một phần hạng mục nhà trẻ, mẫu giáo ở các khối chung cư, thuận tiện trong việc đưa đón trẻ.

- Về nhà ở tái định cư, nhà ở xã hội thực hiện theo ý kiến của Sở Xây dựng tại Văn bản số 1245/SXD-TTBCĐ ngày 22 tháng 02 năm 2010.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm đầu tư hoàn chỉnh và đồng bộ các hạng mục công trình theo quy hoạch được duyệt, đặc biệt đối với hạng mục công viên cây xanh.

- Việc tổ chức cắm mốc các tuyến đường, các công trình hạ tầng kỹ thuật cần được đối chiếu và khớp nối với các dự án xung quanh khu vực đã có pháp lý phê duyệt, cũng như các dự án đang triển khai...

**Điều 2.** Trên cơ sở nội dung đề án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu Công viên Mũi Đèn Đỏ và Khu nhà ở đô thị tại phường Phú Thuận, quận 7 được duyệt:

- Giao Ủy ban nhân dân quận 7 và Sở Quy hoạch - Kiến trúc hướng dẫn đơn vị lập quy định về quản lý quy hoạch chi tiết xây dựng theo đúng Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24 tháng 01 năm 2005 của Chính phủ nhằm thực thi các dự án xây dựng theo đúng quy hoạch được duyệt.

- Giao Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân quận 7 và các ngành liên quan kiểm soát các loại hình đầu tư vào khu vực lập dự án này phù hợp theo mục tiêu, loại hình kinh doanh cũng như các hoạt động phục vụ chung trên địa bàn quận 7 và của thành phố.

- Giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì phối hợp với Sở Tài chính và các cơ quan, đơn vị có liên quan phân định rõ pháp lý quản lý sử dụng đất đai (khu công viên công cộng, công viên chuyên đề, khu cây xanh thuộc hành lang bảo vệ bờ sông, kênh rạch), nghĩa vụ tài chính (nếu có) của chủ đầu tư trong việc đầu tư khu công viên theo chủ trương xã hội hóa theo đúng các quy định của nhà nước.

- Giao Sở Giao thông vận tải hướng dẫn chủ đầu tư triển khai lập và trình duyệt thiết kế tuyến kè theo quy định.

**Điều 3.** 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 Kế hoạch và Đầu tư, Giám đốc Sở Tài chính, Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc Sở Giao thông vận tải, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận 7, Công ty Cổ phần Đại Trường Sơn và các cơ quan liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**  
**KT. CHỦ TỊCH**  
**PHÓ CHỦ TỊCH THƯỜNG TRỰC**

**Nguyễn Thành Tài**