

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Số: 5117/QĐ-UBND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 10 năm 2015

QUYẾT ĐỊNH

**Về duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
Khu dân cư tại phường Phú Mỹ, 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 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 Quyết định số 414/QĐ-TTg ngày 11 tháng 4 năm 2001 của Thủ tướng Chính phủ về việc thu hồi và giao đất cho Công ty cổ phần đầu tư - xây dựng và Kinh doanh nhà Sài Gòn để đầu tư xây dựng khu nhà ở tại phường Phú Mỹ, Quận 7 thành phố Hồ Chí Minh;

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

Căn cứ Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03 tháng 4 năm 2008 của Bộ Xây dựng về ban hành QCVN:01/2008/BXD 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 ban hành Quy định về điều chỉnh quy hoạch đô thị tại Thành phố Hồ Chí Minh;

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 và 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 của Ủy ban nhân dân Thành phố về lập, thẩm định và 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 5760/QĐ-UBND ngày 21 tháng 12 năm 2012 của Ủy ban nhân dân Thành phố về duyệt đề án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Quận 7;

Căn cứ Quyết định số 4144/QĐ-UBND ngày 31 tháng 7 năm 2013 của Ủy ban nhân dân Thành phố về điều chỉnh ranh đất 03 dự án quy hoạch khu dân cư tại phường Phú Mỹ, Quận 7 theo (trong đó có dự án của Công ty cổ phần đầu tư - xây dựng và Kinh Doanh Nhà Sài Gòn);

Căn cứ Quyết định số 1336/QĐ-UBND ngày 27 tháng 3 năm 2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố về duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 khu dân cư tại Phường Phú Mỹ, Quận 7;

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch-Kiến trúc tại Tờ trình số 3337/TTr-SQHKT ngày 16 tháng 9 năm 2015 về trình duyệt đề án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tại phường Phú Mỹ, Quận 7,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt đề án điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 khu dân cư tại Phường Phú Mỹ, Quận 7 với các nội dung chính như sau:

1. Địa điểm, vị trí, ranh giới và diện tích khu vực quy hoạch

- Vị trí: Khu vực nghiên cứu quy hoạch được xác định theo bản đồ hiện trạng vị trí - cao độ tỷ lệ 1/500 do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường lập ngày 03 tháng 11 năm 2014 theo Hợp đồng số 07296/ĐĐBĐ-VPQ7.

- Ranh giới hạn khu vực quy hoạch được xác định bởi:

+ Phía Đông giáp: Khu dân cư hiện hữu và Công an Quận 7 hiện hữu;

+ Phía Tây giáp: Rạch Rơi;

+ Phía Nam giáp: Khu dân cư (thuộc các dự án quy hoạch);

+ Phía Bắc giáp : giáp dự án khu dân cư của Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng và dự án khu dân cư của Công ty TNHH Xây dựng - Sản xuất - Thương mại Tài Nguyên.

- Diện tích khu đất phù hợp quy hoạch: 354.575,8m².

2. Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần đầu tư - xây dựng và kinh doanh nhà Sài Gòn.

3. Đơn vị tư vấn lập đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết: Công Ty tư vấn thiết kế kiến trúc Không Giới Hạn.

4. Danh mục hồ sơ, bản vẽ đồ án điều chỉnh QHCT 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;
 - + 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;
 - + Bản đồ quy hoạch chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, tỷ lệ 1/500;
 - + Bản đồ thiết kế đô thị.
 - + 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. Quy mô dân số, cơ cấu sử dụng đất, các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đô thị toàn khu vực quy hoạch:

5.1. Quy mô dân số: Dự báo quy mô dân số: 11.000 người. Trong đó, dân cư nhóm nhà ở chung cư là 7.681 người; nhóm nhà ở thấp tầng là 3.319 người.

5.2. Cơ cấu sử dụng đất:

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)
I	Đất đơn vị ở	349.365,49	100
1	Đất xây dựng nhà ở	151.309,94	42,31
	+ Đất ở nhà liên kế	67.655,23	19,7
	+ Đất ở nhà biệt thự	27.848,26	7,97
	+ Đất nhóm ở nhà chung cư (gồm chung cư thương mại và chung cư nhà ở xã hội)	55.806,45	15,97
2	Đất công trình công cộng:	36.145,09	10,35
	+ Giáo dục	30.475,92	8,72
	+ Dịch vụ công cộng	5.669,17	1,62
3	Đất thương mại - dịch vụ - văn phòng	16.322,51	4,67
4	Đất cây xanh - mặt nước	36.453,83	10,44
	+ Cây xanh công viên, cảnh quan	21.051,82	6,02
	+ Mặt nước	15.402,01	4,42
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	1.656,88	0,47
6	Đất giao thông	107.477,24	30,76
II	Đất ngoài đơn vị ở	5.210,31	
1	Đất cây xanh bảo vệ hành lang rạch	4.445,01	
2	Mặt nước (rạch Rôi)	765,30	
Tổng cộng		354.575,80	100,00

5.3. Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật:

Số TT	Loại chỉ tiêu	Đơn vị tính	Nhiệm vụ phê duyệt	Đề án đề xuất
A	Chỉ tiêu sử dụng đất đơn vị ở	m ² /người	31,40	31,76
1	Đất xây dựng nhà ở	m ² /người	13,76	13,76
2	Đất công trình công cộng:	m ² /người	3,28	3,29
	- Đất giáo dục	m ² /người		2,77

	- Đất dịch vụ công cộng	$m^2/người$		0,52
3	Đất thương mại dịch vụ	$m^2/người$	2,12	1,48
4	Đất cây xanh - mặt nước	$m^2/người$	2,53	3,31
	- Cây xanh công viên	$m^2/người$		1,91
	- Mặt nước	$m^2/người$		1,40
5	Đất giao thông	$m^2/người$	9,71	9,77
B	Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật			
1	Cấp điện	Kwh/người/năm	1500-2000	1500-2000
2	Cấp nước	Lít/người/ngày	180	180
3	Thoát nước bản	Lít/người/ngày	180	180
4	Rác thải và vệ sinh môi trường	Kg/người/ngày	1,3	1,3
C	Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc			
1	Quy mô dân số	người	11.000	11.000
2	Tầng cao tối đa	tầng	30	25
	- Nhà chung cư	tầng	30	25
	- Nhà liên kế	tầng		4
	- Nhà biệt thự	tầng		3
3	Mật độ xây dựng toàn khu	%	31,0	30,6
4	Hệ số sử dụng đất toàn khu	lần	2,72	1,97

6. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

Giải pháp bố cục các khu chức năng trong khu vực quy hoạch theo phương án đề xuất như sau:

6.1. Nhà ở các loại:

6.1.1. Nhà ở chung cư cao tầng:

a. Nhà ở xã hội: Khu đất có ký hiệu CC-1; CC-2:

- Diện tích đất: 30.055,44 m²; trong đó:

+ Khu CC1: 14.006,45 m²

+ Khu CC2: 16.048,99 m²

- Mật độ xây dựng (tính trên diện tích đất một khu) :

+ Khối đế (chức năng thương mại - dịch vụ): 40%;

+ Khối tháp (chức năng ở): 30%;

- Tầng cao công trình: 20 tầng (không kể tầng hầm); gồm:

+ Khối đế (chức năng thương mại - dịch vụ): 4 tầng;

- + Khối tháp (chức năng ở): 16 tầng;
- Hệ số sử dụng đất (tính trên diện tích đất một khu): 6,4 lần; trong đó:
 - + Khối đế (chức năng thương mại - dịch vụ): 1,6 lần
 - + Khối tháp (chức năng ở): 4,8 lần
- Khoảng lùi công trình:
 - + So với lộ giới: 6,0 m;
 - + Các ranh đất: 6,0 m;
- Dân số: 4.420 người.

b. Nhà ở thương mại: Khu đất có ký hiệu CC-3; CC-4, CC-5:

- Diện tích đất: 25.751,02 m²; trong đó:
 - + Khu CC3: 8.236,42 m²;
 - + Khu CC4: 7.150,31 m²;
 - + Khu CC5: 10.264,28 m²
- Mật độ xây dựng (tính trên diện tích đất một khu):
 - + Khối đế (chức năng thương mại - dịch vụ): 40%;
 - + Khối tháp (chức năng ở): 25%;
- Tầng cao công trình: 25 tầng (không kể tầng hầm); gồm:
 - + Khối đế (chức năng thương mại - dịch vụ): 5 tầng;
 - + Khối tháp : 20 tầng;
- Hệ số sử dụng đất (tính trên diện tích đất một khu): tối đa 7,0 lần; trong đó:
 - + Khối đế (chức năng thương mại - dịch vụ): 2,0 lần;
 - + Khối tháp (chức năng ở): 5,0 lần;
- Khoảng lùi công trình:
 - + So với lộ giới: 6,0 m;
 - + Các ranh đất: 6,0 m;
- Dân số: 3.261 người.

6.1.2. Nhà ở thấp tầng:

a. Nhà ở liên kế có sân vườn: Các khu đất có ký hiệu từ LK1 ÷ LK8; LK10 ÷ LK13 và một phần khu LK14 (từ lô LK14-01 ÷ LK14-07; KL14-36 ÷ LK14-70):

- Tổng số lô: 548 lô.
- Diện tích đất 1 lô: 90,0 m² - 162,02 m²;
- Mật độ xây dựng: tối đa 75%;
- Tầng cao tối đa: 4 tầng (không kể tầng hầm);

- Hệ số sử dụng đất: 2,98 lần;
- Khoảng lùi:
 - + Sân trước: tối thiểu 2,4 m;
 - + Sân sau: tối thiểu 1,0 m;
 - + Bên hông (lô góc): tối thiểu 2,4 m;
- Dân số: 2.192 người.

b. Nhà ở liên kế có sân vườn (tái định cư - hoán đổi đất theo văn bản số 2825/UBND-QLĐT ngày 22 tháng 10 năm 2012 của Ủy ban nhân dân Quận 7): Khu đất có ký hiệu LK9, LK15; và một phần khu LK14 (từ lô LK14-08 đến lô LK14-35):

- Tổng số lô : 138 lô;
- Diện tích đất 1 lô : 90,0 m² -127,0 m²;
- Mật độ xây dựng : tối đa 75%;
- Tầng cao tối đa : 4 tầng (không kể tầng hầm);
- Hệ số sử dụng đất : 2,98 lần;
- Khoảng lùi nhà liên kế:
 - + Sân trước : tối thiểu 2,4 m;
 - + Sân sau : tối thiểu 1,0 m;
 - + Bên hông (lô góc): tối thiểu 2,4 m ;
- Dân số : 552 người.

c. Khu nhà biệt thự đơn lập: Các khu đất có ký hiệu BT-1, BT-2, BT-5:

- Tổng số lô : 59 lô;
- Diện tích đất 1 lô : 245,5 m² -499,71 m²;
- Mật độ xây dựng : tối đa 50%;
- Hệ số sử dụng đất : 1,5 lần;
- Tầng cao công trình : 3 tầng;
- Khoảng lùi công trình:
 - + Sân trước : tối thiểu 3,0 m;
 - + Sân sau : tối thiểu 2,0 m;

- + Bên hông : tối thiểu 2,0 m;
- Dân số : 295 người.

d. Khu nhà biệt thự song lập: Các khu đất có ký hiệu BT-3, BT-4:

- Tổng số lô : 56 lô;
- Diện tích đất 1 lô : $166,98 \text{ m}^2 \div 258,43 \text{ m}^2$;
- Mật độ xây dựng : tối đa 50%;
- Hệ số sử dụng đất : 1,5 lần;
- Tầng cao công trình : 3 tầng;
- Khoảng lùi công trình:
- + Sân trước : tối thiểu 3,0 m
- + Sân sau : tối thiểu 2,0 m
- + Bên hông : tối thiểu 2,0 m.
- Dân số : 280 người.

6.2. Khu công trình công cộng:

a. Trường tiểu học (ký hiệu GD1):

- Diện tích đất : $12.990,65 \text{ m}^2$
- Mật độ xây dựng : 35 %;
- Hệ số sử dụng đất : 1,05 lần;
- Tầng cao công trình : tối đa 3 tầng;
- Khoảng lùi công trình so với lộ giới : tối thiểu 6,0 m

b. Trường Trung học cơ sở (ký hiệu GD2):

- Diện tích đất : $17.485,27 \text{ m}^2$
- Mật độ xây dựng : 35 %;
- Hệ số sử dụng đất : 1,05 lần;
- Tầng cao công trình : tối đa 3 tầng;
- Khoảng lùi công trình so với lộ giới : tối thiểu 6,0 m

c. Dịch vụ công cộng - nhà văn hóa, giải trí, thể thao:

- Diện tích đất : $5.669,17 \text{ m}^2$

- Mật độ xây dựng : 35 %
- Hệ số sử dụng đất : 1,40 lần
- Tầng cao công trình : 4 tầng
- Khoảng lùi công trình so với lộ giới và ranh đất: 6,0 m

6.3. Khu thương mại dịch vụ: Các khu đất có ký hiệu lô đất từ TM-1 ÷ TM-4:

- Diện tích đất : 16.322,51 m²; trong đó:
 - + Khu TM-1 : 4.220,43m²
 - + Khu TM-2 : 3.450,0m²
 - + Khu TM-3 : 5.366,03m²
 - + Khu TM-4 : 1.286,05m²
- Mật độ xây dựng (tính trên diện tích đất một khu): 50%
- Hệ số sử dụng đất (tính trên diện tích đất một khu): 2,5 lần
- Tầng cao công trình : tối đa 5 tầng
- Khoảng lùi so với lộ giới và ranh đất: 6,0 m

6.4. Các khu công viên cây xanh, vườn hoa:

a. Công viên cây xanh tập trung: Các khu đất có ký hiệu lô đất từ X-1 đến X-10:

- Tổng diện tích đất : 19.920,66 m²; trong đó:
 - + X-1 : 2.769,14 m²
 - + X-2 : 3.209,19 m²
 - + X-3 : 2.748,08 m²
 - + X-4 : 997,16 m²
 - + X-5 : 1.821,60 m²
 - + X-6 : 1.688,00 m²
 - + X-7 : 1.321,31 m²
 - + X-8 : 1.234,03 m²
 - + X-9 : 1.170,93 m²
 - + X-10 : 2.961,23 m²

- Mật độ xây dựng đối với các lô đất X1; X-2; X-3; X-10: 0,5% (các khu cây xanh còn lại không xây dựng công trình).

- Hệ số sử dụng đất : 0,03 lần

- Tầng cao : 1 tầng.

b. Cây xanh cảnh quan: ký hiệu XC.

- Diện tích : 1.131,16m²

6.5. Mặt nước cảnh quan: ký hiệu MN1 ÷ NM4: Tổng diện tích: 16.167,31 m²

6.6. Cây xanh hành lang bảo vệ rạch: 4.445,01 m²

6.7. Mặt nước Rạch Rơi : 765,30 m²

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 đô thị:

Số TT	Tên đường	Lộ giới (m)	Chiều rộng (m)			Chiều dài (m)
			Via hè trái	Lòng đường	Via hè phải	
1	N1	12	3	6	3	307
2	N2	12	3	6	3	251
3	D1	12	3	6	3	181
4	D2	12	3	6	3	359
5	D3	12	3	6	3	190
6	D4	12	3	6	3	145
7	D5	12	3	6	3	126
8	N5	12	3	6	3	153
9	N8	12	3	6	3	205
10	Số 15	12	3	6	3	241
11	N6	14	3	8	3	208
12	N7	14	3	8	3	205
13	21A	14	3	8	3	546
14	21B	14	3	8	3	462
15	Số 12	16	3	9	4	343
16	N3	18	3	12	3	164

17	N4	18	3	12	3	168
18	Số 18	18	3	12	3	444
19	D6	18	3	12	3	285
20	N 9A, N 9B	9	3	12	0	388
21	Số 17	20	4	12	4	338
22	Số 6	20	4	12	4	1071
23	Số 14B	20	4	12	4	416
24	Số 4	30	7,5	15	7,5	969

7.2. Quy hoạch cao độ nền và thoát nước mặt

a. Quy hoạch cao độ nền:

- Tổ chức đắp nền toàn bộ khu quy hoạch tạo mặt bằng xây dựng.
- Chọn cao độ khống chế cho toàn khu là $H \geq 2,00\text{m}$ (hệ VN2000), tính đến phần thấp nhất ở mép đường.
- Cao độ thiết kế tại các điểm giao cắt đường biến đổi từ $H=2,25\text{m}$ đến $H=2,65\text{m}$ và được xác định đảm bảo điều kiện tổ chức giao thông và thoát nước mặt cho khu đất.
- Hướng đồ dốc: từ giữa tiểu khu ra xung quanh và về phía kênh rạch.

b. Quy hoạch thoát nước mặt:

- Giải pháp thoát nước: sử dụng mạng lưới thoát riêng cho nước thải và nước mặt.
- Xây dựng các tuyến cống dọc theo các trục đường giao thông thu gom toàn bộ nước mặt của khu quy hoạch rồi thoát vào hồ điều tiết trong khu quy hoạch và rạch Roi tiếp giáp.
- Cống thoát nước mặt xây mới sử dụng cống bê tông cốt thép đặt ngầm, kích thước cống thay đổi từ $\text{Ø}600\text{mm}$ đến $\text{Ø}1200\text{mm}$, độ dốc cống đảm bảo khả năng tự làm sạch $i \geq 1/D$.
- Cống băng đường sử dụng cống $\text{Ø}400\text{mm}$, độ dốc 2%.
- Lưu ý: Về kỹ thuật tổ chức vượt dốc chuyển đổi cao độ đảm bảo hiệu quả kết nối nền giữa dự án với đường 15B và khu vực xung quanh, cần nghiên cứu đề xuất chi tiết trong giai đoạn thiết kế cơ sở trình cơ quan có thẩm quyền thẩm định và phê duyệt theo quy định.

7.3. Quy hoạch cấp điện và chiếu sáng đô thị

- Chỉ tiêu cấp điện:

+ Nhà liên kế-căn hộ-biệt thự: 3-4-5 kW/hộ;

+ Mẫu giáo: 0,15 kW/cháu;

+ Thương mại - dịch vụ: 30 W/m².

- Nguồn cấp điện cho khu quy hoạch được lấy trạm 110/15-22KV Nhà Bè.

- Phương án lưới phân phối phù hợp:

+ Xây dựng mới tuyến 22KV dùng cáp đồng 3 lõi cách điện XLPE, chôn ngầm.

+ Mạng lưới hạ thế cấp điện cho các công trình được xây dựng ngầm, tiết diện từ 70mm² đến 240mm².

+ Chiếu sáng giao thông sử dụng đèn cao áp Sodium 250W-220V gắn trên trụ thép mạ kẽm.

7.4. Quy hoạch cấp nước

- Nguồn cấp nước: Sử dụng nguồn cấp nước máy thành phố, dựa vào tuyến ống cấp nước Ø600 trên đường Huỳnh Tấn Phát.

- Chỉ tiêu cấp nước sinh hoạt: 180 lít/người/ngày và tổng lưu lượng nước cấp toàn khu: $Q_{\max} = 3.230 \text{ m}^3/\text{ngày}$.

- Chỉ tiêu cấp nước chữa cháy: 10 lít/s cho 1 đám cháy, số đám cháy xảy ra đồng thời cùng lúc là 1 đám cháy.

- Mạng lưới cấp nước: Đầu nối mạng lưới bên trong khu quy hoạch với tuyến ống cấp nước Ø600 trên đường Huỳnh Tấn Phát. Các tuyến ống cấp nước chính được thiết kế theo mạng vòng nhằm đảm bảo an toàn và cung cấp nước liên tục. Từ các vòng cấp nước chính phát triển các tuyến nhánh phân phối nước tới các khu tiêu thụ.

- Hệ thống cấp nước chữa cháy: Dựa trên các tuyến ống cấp nước bố trí trụ cứu hoả với bán kính phục vụ 150m nhằm dự phòng khi có sự cố cháy xảy ra.

7.5. Quy hoạch thoát nước thải và xử lý chất thải rắn:

a. Thoát nước thải:

- Chỉ tiêu thoát nước thải sinh hoạt: 180 lít/người/ngày và tổng lưu lượng nước thải toàn khu: $Q_{\max} = 2.876 \text{ m}^3/\text{ngày}$.

- Giải pháp thoát nước thải:

+ Xây dựng hệ thống công thoát nước thải riêng hoàn toàn. Nước thải phân tiểu phải được xử lý bằng bể tự hoại trước khi thoát vào cống thu nước thải.

+ Nước thải được thu gom và đưa vào hệ thống xử lý nước thải cục bộ của khu quy hoạch. Nước thải sau khi xử lý tại hệ thống xử lý phải đạt QCVN 14:2008/BTNMT mới được thoát ra môi trường tự nhiên.

- Mạng lưới thoát nước thải: Được thiết kế tự chảy, xây dựng riêng hoàn toàn. Cống dạng tròn, được xây dựng ngầm dưới đất. Các tuyến cống nhánh sẽ đi vuông góc với các tuyến cống chính chạy trên các trục đường.

b. Xử lý chất thải rắn:

- Chỉ tiêu chất thải rắn sinh hoạt: 1,3 kg/người/ngày và tổng lượng chất thải rắn sinh hoạt là 17,16 tấn/ngày.

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

7.6. Quy hoạch Thông tin liên lạc:

- Nhu cầu phát triển viễn thông cho khu vực 25 thuê bao/100 dân - Tính toán tổng nhu cầu: 4300 thuê bao.

- Định hướng đầu nối từ trạm thông tin bưu điện hiện hữu trung tâm quận 7 bằng tuyến cáp xây dựng đi ngầm.

- Các tuyến cáp viễn thông dự kiến xây dựng nối từ tủ cáp chính đến các tủ cáp phân phối dùng cáp quang hoặc cáp đồng luồn trong ống PVC đi trong hào cáp đặt ngầm trên vỉa hè.

7.7. Đánh giá môi trường chiến lược:

Các giải pháp giảm thiểu, khắc phục tác động đối với dân cư, cảnh quan thiên nhiên; không khí, tiếng ồn khi triển khai thực hiện quy hoạch đô thị:

- Chất thải rắn được phân loại tại nguồn, sau đó được thu gom và vận chuyển đến khu xử lý 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 cống thoát nước chung.

- Bố trí diện tích cây xanh nhằm bảo vệ môi trường không khí đạt QCVN 05:2013/BTNMT, tiêu chuẩn tiếng ồn đạt QCVN 26:2010/BTNMT.

- Lồng ghép trong quy hoạch các giải pháp nhằm thích nghi và giảm nhẹ tác động do biến đổi khí hậu, không gây ngập úng trong khu vực quy hoạch. Lưu ý việc san đắp nền và cấp, thoát nước phải tính đến yếu tố thích ứng với biến đổi khí hậu.

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 nội dung phải lưu ý:

- Việc san lấp rạch (nếu có): Thực hiện theo ý kiến của Sở Giao thông vận tải tại các Công văn số 1109/SGTVT-CTN ngày 09 tháng 02 năm 2015; số 7963/SGTVT-GTT ngày 20 tháng 10 năm 2014; số 435/GT-ĐT ngày 20 tháng 5 năm 2004 về việc xử lý rạch trong đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu nhà ở Phú Mỹ, phường Phú Mỹ, Quận 7.

- Việc xác định mép bờ cao: Thực hiện theo Công văn số 7963/SGTVT-GTT ngày 20 tháng 10 năm 2014 của Sở Giao thông vận tải về việc thỏa thuận mép bờ cao rạch Roi tại khu đất dự án khu nhà ở phường Phú Mỹ, Quận 7.

- Điều chỉnh hướng tuyến đường 15B: Thực hiện theo Công văn số 5955/SGTVT-XD ngày 14 tháng 08 năm 2014 của Sở Giao thông vận tải về điều chỉnh hướng tuyến đường 15B (đoạn từ đường Phạm Hữu Lầu đến đường Hoàng Quốc Việt), phường Phú Mỹ, Quận 7;

- Về chiều cao xây dựng công trình, chủ đầu tư cần thực hiện theo Nghị định số 20/2009/NĐ-CP ngày 23 tháng 02 năm 2009 của Chính phủ về quản lý độ cao chướng ngại vật hàng không và trận địa quản lý, bảo vệ vùng trời tại Việt Nam.

- Về kiến trúc - cảnh quan: Công trình thiết kế cần hài hòa với không gian, kiến trúc cảnh quan xung quanh và đảm bảo kết nối về hạ tầng kỹ thuật với các khu đất lân cận.

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

- Diện tích chỗ để xe tại tầng hầm cần phù hợp Tiêu chuẩn thiết kế và Quy chuẩn xây dựng của Việt Nam.

- Trường hợp ranh giới và quy mô diện tích đất được giao có thay đổi so với diện tích của đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được thẩm định, phê duyệt, chủ đầu tư cần lập hồ sơ điều chỉnh quy hoạch chi tiết để trình cơ quan có thẩm quyền xem xét thẩm định và phê duyệt lại theo quy định.

Điều 2. Trách nhiệm của các cơ quan, đơn vị có liên quan

- Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Công ty Cổ phần đầu tư - xây dựng và Kinh doanh nhà Sài Gòn và đơn vị tư vấn thiết kế chịu trách nhiệm về tính chính xác của các nội dung nghiên cứu, các số liệu trong hồ sơ, thuyết minh và bản vẽ trình duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 khu dân cư tại Phường Phú Mỹ, Quận 7.

- Công ty Cổ phần Đầu tư -Xây dựng và Kinh doanh nhà Sài Gòn liên hệ Ủy ban nhân dân Quận 7 để được hướng dẫn thực hiện các nghĩa vụ về đất đối với dự án khu nhà ở phường Phú Mỹ, Quận 7 theo Công văn số 2825/UBND-QLĐT ngày 22 tháng 10 năm 2012 của Ủy ban nhân dân Quận 7; đồng thời, liên hệ với Sở Công thương, Ủy ban nhân dân Quận 7, Công ty Điện lực Thành phố và các đơn vị liên quan để được hướng dẫn thực hiện việc ngầm hóa các tuyến điện theo quy định làm cơ sở triển khai thực hiện dự án và

- Trên cơ sở đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được phê duyệt này, Công ty cổ phần đầu tư - xây dựng và Kinh doanh nhà Sài Gòn thực hiện lập quy định quản lý theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 này và trình Sở Quy hoạch - Kiến trúc thẩm định, phê duyệt theo quy định.

- Công tác cắm mốc giới theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được duyệt này cần thực hiện theo Quyết định số 19/2014/QĐ-UBND ngày 12 tháng 5 năm 2014 của Ủy ban nhân dân thành phố. Trong quá trình tổ chức định vị, xác định cột mốc tại hiện trường, nếu có sai lệch vị trí điểm nối kết hệ thống giao thông của đồ án được duyệt này với các dự án đầu tư xây dựng kế cận hoặc sai lệch hướng tuyến theo đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 được duyệt tại khu vực, chủ đầu tư cần báo cáo Ủy ban nhân dân Quận 7 phối hợp Sở Giao thông vận tải, Sở Quy hoạch - Kiến trúc để hướng dẫn xử lý và điều chỉnh đồ án cho phù hợp trước khi triển khai thi công hệ thống hạ tầng kỹ thuật, phải đảm bảo sự kết nối đồng bộ giữa hạ tầng kỹ thuật của dự án với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực và các yêu cầu của các cơ quan quản lý chuyên ngành

Điều 3. Quyết định này có đính kèm các bản vẽ, thuyết minh đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 khu dân cư phường Phú Mỹ, Quận 7, 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 Xây dựng, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Giám đốc Sở Tài chính, Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư, Giám đốc Sở Giao thông vận tải, Giám đốc Sở Thông tin và Truyền thông, Giám đốc Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Giám đốc Sở Công Thương, Viện trưởng Viện Nghiên cứu phát triển Thành phố, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận 7, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Phú Mỹ, Quận 7, Công ty cổ phần đầu tư - xây dựng và Kinh doanh nhà Sài Gòn và các cơ quan, đơn vị, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

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

Nguyễn Hữu Tín