

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

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

Số: 6073/QĐ-UBND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 11 năm 2015

QUYẾT ĐỊNH

**Về duyệt đồ án quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500)
khu nhà ở chung cư cao tầng phường Phước Long B, 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 Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;

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 Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ về quy định chi tiết và hướng dẫn Luật Nhà ở;

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 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 Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01 tháng 9 năm 2010 của Bộ Xây dựng về Quy định cụ thể và hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

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 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 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 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;

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 3908/TTr-SQHKT ngày 21 tháng 10 năm 2015 về trình duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu nhà ở chung cư cao tầng tại phường Phước Long B, Quận 9,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu nhà ở chung cư cao tầng tại phường Phước Long B, Quận 9, với các nội dung chính như sau:

- Vị trí, phạm vi ranh giới, diện tích, tính chất khu vực quy hoạch:

+ Phía Đông: giáp dự án Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Vận tải Minh Tâm.

+ Phía Tây: giáp Khu dân cư Nam Long và đất trống.

+ Phía Nam: giáp dự án Khu nhà ở Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh Điền Phúc Thành và đường Liên Phường.

+ Phía Bắc: giáp Khu nhà ở Hưng Phú.

- Diện tích khu vực quy hoạch: 62.628,7 m².

2. Đơn vị tổ chức lập đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500:

Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Thăng Long.

3. Đơn vị tư vấn lập đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500:

Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư xây dựng Năm và Cộng Sự.

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 khu vực điều chỉnh quy hoạch:

5.1. Dự báo quy mô dân số: 6.500 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 chung cư	35.882	57,3
1	Đất ở	15.303	
2	Đất cây xanh nhóm ở	10.590,2	
3	Đất giao thông nhóm ở	9.988,8	
II	Đất ngoài nhóm nhà ở	26.746,7	42,7
	- Đất công viên cây xanh	14931	
	- Đất công trình công cộng (Ủy ban nhân dân phường)	2.043	
	- Đất giao thông	9.772,7	
Tổng cộng		62.628,7	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	9,6
B	Chỉ tiêu sử dụng đất nhóm nhà ở chung cư,	m ² /người	5,5
	Trong đó đất cây xanh nhóm ở	m ² /người	1,6
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/căn hộ	4
	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	%	25,7

	Hệ số sử dụng đất		lần	3,4
	Tầng cao xây dựng	Tối đa	tầng	25
		Tối thiểu	tầng	01

6. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

6.1. Nhà ở các loại:

Nhóm nhà ở chung cư: bố trí tại khu đất ký hiệu I.

- Diện tích khuôn viên: 35.882 m².

- Quy mô dân số : 6.500 người.

- Mật độ xây dựng:

+ Khối đế : 42,6%.

+ Khối tháp : 24,5%.

- Tầng cao (bao gồm các tầng theo QCVN03:2012/BXD): 25 tầng, trong đó:

+ Block 1, 2, 11, 12: 22 tầng.

• Khối đế : 02 tầng.

• Khối tháp : 20 tầng.

+ Block 5, 6, 7 : 19 tầng.

• Khối đế : 02 tầng.

• Khối tháp : 17 tầng.

+ Block 3, 4, 8, 9, 10: 25 tầng.

• Khối đế : 02 tầng.

• Khối tháp : 23 tầng.

- Hệ số sử dụng đất: 5,85, trong đó:

+ Chức năng ở : 5,0.

+ Chức năng dịch vụ công cộng : 0,85.

- Khoảng lùi công trình:

+ So với ranh lộ giới đường Liên phường: ≥ 10 m.

+ So với ranh lộ giới đường D1 : ≥ 6 m.

+ So với các ranh đất còn lại : ≥ 6 m.

- Khoảng cách giữa các khối chung cư:

+ Khối đế : 22m - 24m.

+ Khối tháp : 25m - 31m.

- Chiều cao xây dựng công trình: ≤ 91 m, trong đó khối đế: 9m (tính từ cốt lè đường hoàn thiện đến đỉnh mái công trình).

6.2. Các khu cây xanh công viên, vườn hoa ngoài nhóm nhà ở: bố trí tại khu đất ký hiệu III, IV, V, VI: Tổng diện tích 15.084 m².

6.3. Công trình dịch vụ công cộng (Ủy ban nhân dân phường): bố trí tại khu đất ký hiệu II.

- Diện tích khu đất : 2.043 m².

- Mật độ xây dựng : 40%.

- Tầng cao công trình (bao gồm các tầng theo QCVN03:2012/BXD): 03 tầng.

- Hệ số sử dụng đất : 1,2.

Chiều cao công trình: 13m (tính từ cốt lè đường hoàn thiện đến đỉnh mái công trình).

- Khoảng lùi công trình:

+ Lùi so với ranh lộ giới đường Liên Phường : ≥ 6 m.

+ Lùi so với các ranh đất xung quanh : ≥ 4 m.

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

7.1. Quy hoạch giao thông đô thị:

Giao thông đường bộ:

STT	Tên đường	Từ...	Đến...	Lộ giới (mét)	Chiều rộng (mét)			Khoảng lùi (chi giới xây dựng)	
					Via hè trái	Mặt đường	Via hè phải	Lề trái (mét)	Lề phải (mét)
1	Đường D1	Đường Liên phường	Ranh đất phía Bắc	15	3	9	3	6	6
2	Đường D2	Đảo giao thông	Ranh đất phía Bắc	22	4,5	13	4,5	6	6

2	Đường D3	Đường N2	Đường N3	14	3	8	3	-	6
3	Đường N1	Đường D1	Đường Vòng	12	3	6	3	6	6
4	Đường N2	Đường D1	Đường D3	14	3	8	3	-	6
5	Đường N3	Đảo giao thông	Đường D3	20	4	12	4	6	6
6	Đường Liên phường (ngoài ranh quy hoạch)	Đường D1	Ranh đất phía Nam	30	6	18	6	10	-

* Lưu ý: 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, Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Ủy ban nhân dân Quận 9 và Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Thăng Long 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:

- Áp dụng giải pháp san đắp toàn bộ và hoàn thiện mặt phủ đến cao độ thiết kế khi xây dựng công trình trong khu vực.
- Hướng dốc: bám theo địa hình tự nhiên, từ giữa các tiểu khu ra xung quanh.
- Độ dốc thiết kế $i \geq 0,4\%$ (đối với 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.

b) Quy hoạch thoát nước mặt:

- Xây dựng hệ thống thoát nước mưa hoàn toàn mới cho khu vực quy hoạch, hệ thống thoát riêng hoàn toàn độc lập với hệ thống thoát nước thải.
- Hướng thoát nước mưa: thoát về phía các tuyến công quy hoạch nằm dọc các tuyến đường của khu đất quy hoạch.
- Hệ thống thoát nước mưa là hệ thống cống tròn, các tuyến cống được thiết kế theo nguyên tắc tự chảy, chu kỳ tràn cống $T = 3$ năm (cống cấp 2), $T = 2$ năm (cống cấp 3, cấp 4), đường kính cống từ D400mm-D1500mm.

- Các tuyến cống được thiết kế với độ dốc lấy bằng độ dốc tối thiểu, đầu nổi đỉnh cống đảm bảo nguyên tắc tự chảy, độ sâu chôn cống tối thiểu 0,70m.

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: 4 KW/căn hộ.
- Xây dựng mới các trạm biến áp 15-22/0,4KV, kiểu trạm phòng, công suất đơn vị $\geq 560\text{KVA}$.

- 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 hiện trạng $\varnothing 300$ trên đường Liên phường từ nhà máy nước Thủ Đức.

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

- Tổng nhu cầu dùng nước: 2.050 - 2.460 m³/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 $\varnothing 100$ - $\varnothing 200$ 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:

+ Giai đoạn đầu: xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng. Nước thải được thu gom và đưa về trạm xử lý công suất $Q=1.800\text{ m}^3/\text{ngày}$, sau xử lý đạt tiêu chuẩn QCVN 14:2008/BTNMT.

+ Giai đoạn dài hạn: nước thải được đưa về nhà máy xử lý nước thải tập trung Bắc Sài Gòn II cạnh rạch Ông Nhiêu.

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

- Tổng lượng nước thải: 1.505 - 1.805 m³/ngày.

- Mạng lưới thoát nước: Hệ thống thoát nước thải trong khu vực có đường kính Ø300 - Ø400 đi trên các trục đường chính 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: 8,5 tấn/ngày.

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

7.6 Quy hoạch mạng lưới thông tin liên lạc:

- Chỉ tiêu điện thoại cố định: 30 thuê bao/100 người.

- Định hướng đầu nối từ buro cục hiện hữu (trạm điện thoại Phước Bình) 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:

- Quy hoạch không gian mở ngay giữa trung tâm khu quy hoạch nhằm tạo mỹ quan đô thị, nâng cao hiệu quả sử dụng không gian, cải thiện chất lượng môi trường.

- 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 tại trạm xử lý nước thải cục bộ đạt QCVN 14:2008/BTNMT trước khi thoát ra môi trường.

- Bố trí diện tích cây xanh đạt QCVN 01:2008/BXD nhằm điều hòa vi khí hậu.
- Lồng ghép trong quy hoạch các giải pháp nhằm thích nghi và giảm nhẹ tác động của 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 điểm lưu ý khác:

- Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Thăng Long khi triển khai dự án phải tuân thủ theo Nghị định số 188/2013/NĐ-CP ngày 20 tháng 11 năm 2013 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

- Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Thăng Long 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, đề nghị Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Thăng Long liên hệ Ủy ban nhân dân Quận 9 và Sở Quy hoạch - Kiến trúc để lập điều chỉnh quy hoạch 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 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, Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Thăng Long 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 Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Thăng Long và các đơn vị có liên quan

Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Ủy ban nhân dân Quận 9, Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Thăng Long và đơn vị tư vấn khảo sát, lập bản đồ hiện trạng chịu trách nhiệm về tính chính xác của các số liệu đánh giá hiện trạng trong hồ sơ, bản vẽ đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu nhà ở chung cư cao tầng tại phường Phước Long B, Quận 9.

Điều 3. Quyết định này đính kèm bản vẽ, Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu nhà ở chung cư cao tầng tại phường Phước Long B, Quận 9, thuyết minh tổng hợp và các bản vẽ quy hoạch 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 Phước Long B và Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Thăng Long chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

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

Nguyễn Hữu Tín