

Quận 2, ngày 27 tháng 11 năm 2014

QUYẾT ĐỊNH

Về duyệt đề án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở cao tầng dành cho cán bộ chiến sĩ Công an, diện tích 21.980,1m² đường số 3, phường Bình An, quận 2 (phần hạ tầng kỹ thuật)

ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN 2

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 xây dựng;

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 quy chuẩn, kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 50/2011/QĐ-UBND ngày 12 tháng 7 năm 2011 và Quyết định số 62/2012/QĐ-UBND ngày 25 tháng 12 năm 2012 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 28/2011/QĐ-UBND ngày 19 tháng 5 năm 2011 của Ủy ban nhân dân thành phố về điều chỉnh quy hoạch đô thị trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 5323/QĐ-UBND ngày 17 tháng 10 năm 2012 của Ủy ban nhân dân thành phố về duyệt quy hoạch phân khu (quy hoạch chi tiết xây dựng) tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị chỉnh trang kế cận Khu đô thị mới Thủ Thiêm, 335,59ha;

Căn cứ Quyết định số 19/QĐ-H41-H42 ngày 07 tháng 01 năm 2014 của Tổng Cục trưởng Tổng cục Hậu cần - Kỹ thuật – Bộ Công an giao Công ty Cổ phần Đầu tư Phú Cường là chủ đầu tư dự án nhà ở cán bộ, chiến sĩ Công an tại đường số 3, phường Bình An, quận 2;

Căn cứ Quyết định số 4044/QĐ-UBND ngày 23 tháng 9 năm 2014 của Ủy ban nhân dân quận 2 về duyệt đề án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở cao tầng dành cho cán bộ, chiến sĩ Công an, diện tích 21.980,1m² đường số 3 phường Bình An, quận 2 (phần quy hoạch – kiến trúc và giao thông);

Xét Tờ trình số 37/2014/TTr-PC ngày 09 tháng 10 năm 2014 của Công ty Cổ phần Đầu tư Phú Cường về phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở cao tầng dành cho cán bộ, chiến sĩ Công an, diện tích 21.980,1m² đường số 3 phường Bình An, quận 2 (phần hạ tầng kỹ thuật);

Xét Tờ trình số 533/TTr-QLĐT ngày 03 tháng 11 năm 2014 của phòng Quản lý đô thị về trình phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở cao tầng dành cho cán bộ, chiến sĩ Công an, diện tích 21.980,1m² đường số 3 phường Bình An, quận 2 (phần hạ tầng kỹ thuật),

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở cao tầng dành cho cán bộ, chiến sĩ Công an, diện tích 21.980,1m² đường số 3 phường Bình An, quận 2 (phần hạ tầng kỹ thuật) với các nội dung chính như sau:

1. Vị trí, diện tích và phạm vi ranh giới khu vực quy hoạch:

- Khu vực quy hoạch thuộc phường Bình An, quận 2.
- Vị trí khu đất dự án xác định theo bản đồ hiện trạng vị trí số 43625/GĐ-TNMT ngày 03 tháng 7 năm 2014 được Sở Tài nguyên và Môi trường duyệt.
- Ranh giới khu đất, gồm 02 khu:

- Khu 01: diện tích khoảng 11.548,5m²
 - + Phía Đông, Bắc giáp: Khu dân cư hiện hữu.
 - + Phía Tây giáp: đường nội bộ (dự kiến 12m).
 - + Phía Nam giáp: đường số 3 (lộ giới dự kiến 16m).
- Khu 02: diện tích khoảng 8.472,0m²
 - + Phía Đông giáp: khu chung cư hiện hữu Bộ Công an.
 - + Phía Tây và Nam giáp: khu dân cư hiện hữu.
 - + Phía Bắc giáp: đường số 3 (lộ giới dự kiến 16m).

- Tổng diện tích khu đất lập dự án: 21.980,1m².

- Diện tích đất phù hợp quy hoạch: 20.020,5m² (đã trừ 1.959,6m² thuộc lộ giới đường và hẻm giới tiếp giáp khu đất).

Ghi chú: *Vị trí và ranh giới khu đất sẽ được xác định chính xác khi giao đất chính thức. Chủ đầu tư chịu trách nhiệm về pháp lý ranh đất của dự án.*

2. Cơ quan tổ chức lập đồ án quy hoạch đô thị: Công ty Cổ phần Đầu tư Phú Cường.

3. Đơn vị tư vấn lập đồ án quy hoạch đô thị: Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Ánh Sáng Phương Nam.

4. Danh mục hồ sơ đồ án quy hoạch đô thị:

- Thuyết minh tổng hợp (hạ tầng kỹ thuật);

- Thành phần bản vẽ bao gồm:

- + Bản đồ hiện trạng hệ thống cấp điện, tỷ lệ 1/500;
- + Bản đồ hiện trạng hệ thống cấp nước, tỷ lệ 1/500;
- + Bản đồ hiện trạng cao độ nền và thoát nước mặt, tỷ lệ 1/500;
- + Bản đồ hiện trạng hệ thống thoát nước thải và xử lý chất thải rắn, tỷ lệ 1/500;
- + Bản đồ hiện trạng hệ thống thông tin liên lạc, tỷ lệ 1/500;
- + Bản đồ hiện trạng chất lượng môi trường, tỷ lệ 1/500;
- + Bản đồ quy hoạch cấp điện và chiếu sáng đô thị, tỷ lệ 1/500;
- + Bản đồ quy hoạch cấp nước đô thị, tỷ lệ 1/500;
- + Bản đồ quy hoạch cao độ nền và thoát nước mặt, tỷ lệ 1/500;
- + Bản đồ quy hoạch thoát nước thải và xử lý chất thải rắn, tỷ lệ 1/500;
- + Bản đồ quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc, tỷ lệ 1/500;
- + Bản đồ tổng hợp đường dây đường ống, tỷ lệ 1/500;
- + Bản đồ đánh giá môi trường chiến lược, tỷ lệ 1/500;

5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

5.1. Quy hoạch cao độ nền và thoát nước mặt:

a. Quy hoạch cao độ nền:

- Cao độ xây dựng $H_{xd} \geq 2,5m$ (hệ VN2000 cao độ chuẩn quốc gia), tính đến phần thấp nhất ở mép đường.

- Hướng đổ dốc: từ giữa các khu đất ra xung quanh.

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

b. Quy hoạch thoát nước mặt:

- Giải pháp thoát nước: sử dụng mạng lưới thoát nước riêng cho nước thải và nước mặt.

- Về tổ chức thoát nước: Xây dựng đường cống thoát nước xung quanh khu 01 và khu 02 nhằm đảm bảo thoát nước cho toàn khu vực.

- Hướng thoát nước: thoát về đường số 3, đầu nối vào hệ thống thoát nước của dự án Nâng cấp mặt đường và xây dựng hệ thống thoát nước đường số 2 và số 3, phường Bình An, quận 2.

- Cống thoát nước mặt xây dựng mới sử dụng cống ngầm, nối cống theo nguyên tắc ngang đỉnh, độ dốc đảm bảo khả năng tự làm sạch $i \geq 1/D$, độ sâu chôn cống tối thiểu $H_c = 0,7m$.

5.2. Quy hoạch cấp điện và chiếu sáng đô thị:

- Chỉ tiêu cấp điện: 2.400 KWh/người/năm.

- Nguồn điện: lấy từ tuyến trung thế 22KV trên đường số 3, phường Bình An, quận 2.

- Tổng công suất cần cấp điện 4.927,52KW, xây dựng mới trạm biến áp 15-22/0,4KV tại khu 01 với dung lượng 2x1250KVA+1x630KVA và trạm biến áp 15-22/0,4KV tại khu 02 với dung lượng 1x1600KVA+1x630KVA đảm bảo cấp điện cho toàn khu.

- Xây dựng mới mạng trung và hạ thế cấp điện cho khu quy hoạch, sử dụng cáp đồng bọc cách điện XLPE, tiết diện dây phù hợp, chôn ngầm trong đất.

- Hệ thống chiếu sáng dùng đèn sodium cao áp 150-250W, có chóa và cần đèn đặt trên trụ thép tráng kẽm.

5.3. Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn cấp nước: sử dụng nguồn nước máy thành phố, dựa vào tuyến ống cấp nước hiện hữu Ø150 trên đường số 3, phường Bình An thuộc hệ thống Nhà máy cấp nước Thủ Đức.

- Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt 180 lít/người/ngày và tổng lưu lượng cấp toàn khu $Q_{max} = 1151m^3/ngày$.

- Chỉ tiêu cấp nước chữa cháy: 15 lít/s cho 01 đám cháy, số đám cháy xảy ra đồng thời cùng lúc là 2 đám cháy.

- Mạng lưới cấp nước: Xây dựng mới mạng lưới cấp nước Ø150 trên đường số 3 phường Bình An.

- Hệ thống cấp nước chữa cháy dựa vào các tuyến ống chính bố trí trụ cứu hỏa với bán kính phục vụ 150m.

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

a. Thoát nước thải:

- Tiêu chuẩn thoát nước thải sinh hoạt 180lít/người/ngày, tổng lưu lượng nước thải toàn khu $872m^3/ngày$.

- Giải pháp thoát nước thải: Sử dụng hệ thống thoát nước thải và mưa riêng biệt trong toàn khu dự án. Nước thải sinh hoạt phải được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại trước khi thoát ra hệ thống thoát nước thải, sau đó dẫn về trạm xử lý nước thải cục bộ của khu quy hoạch đặt tại khu 01.

+ Giai đoạn đầu: Nước thải được thu gom và đưa về trạm xử lý cục bộ trong khu quy hoạch, nước thải sau khi xử lý phải đạt quy chuẩn QCVN 14:2008/BTNMT trước khi thoát ra hệ thống thoát nước mưa của khu vực quy hoạch.

+ Giai đoạn dài hạn: Nước thải từ trạm xử lý cục bộ sẽ được đầu nối vào công chính thoát nước thải chính (theo Quy hoạch chung quận 2) và đưa về Nhà máy xử lý nước thải tập trung quận 2.

b. Xử lý chất thải rắn:

- Tiêu chuẩn chất thải rắn sinh hoạt: 1,3kg/người/ngày. Tổng lượng chất rác thải rắn sinh hoạt là 4,723 tấn/ngày.

- Phương án xử lý chất thải rắn: Chất thải rắn phải được phân loại thu gom mỗi ngày về trạm trung chuyển chất thải rắn khu vực và vận chuyển đưa về khu xử lý rác.

5.5. Quy hoạch thông tin liên lạc:

- Nhu cầu điện thoại cố định 1371 máy.

- Định hướng đầu nối từ bưu cục hiện hữu xây dựng các tuyến cáp đi dọc theo đường số 3, phường Bình An 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 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.

5.6. Đánh giá môi trường chiến lược:

a. Hệ thống các tiêu chí bảo vệ môi trường:

- Bảo vệ môi trường không khí và tiếng ồn, cụ thể: Tiêu chuẩn chất lượng không khí xung quanh đạt QCVN 05:2009/BTNMT, tiêu chuẩn tiếng ồn đạt QCVN 26:2010/BTNMT.

- Giảm thiểu ô nhiễm do chất thải rắn, cụ thể: Tỷ lệ chất thải rắn sinh hoạt được thu gom và xử lý là 100%.

- Tăng diện tích đất cây xanh và đáp ứng tiện nghi môi trường, đảm bảo diện tích cây xanh bình quân đạt QCVN 01:2008/BXD.

- Đảm bảo nước thải sinh hoạt đáp ứng QCVN 14:2008/BTNMT. Tỷ lệ dân số được cấp nước sạch là 100%.

- Lồng ghép trong quy hoạch các giải pháp nhằm thích nghi và giảm nhẹ tác động do biến đổi khí hậu. Giảm ngập úng trong khu vực quy hoạch.

b. 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:

- Bố trí diện tích cây xanh nhằm tạo không gian xanh cho khu vực và hạn chế ảnh hưởng của hoạt động giao thông đến môi trường không khí.

- Quy hoạch hợp lý các hệ thống hạ tầng kỹ thuật, đặc biệt là đối với các quy hoạch san nền và cấp, thoát nước đều có tính đến việc thích ứng với điều kiện biến đổi khí hậu.

- Giai đoạn ngắn hạn nước thải đưa về trạm xử lý nước thải cục bộ, nước thải sau khi xử lý đạt chuẩn QCVN 14:2008/BTNMT. Giai đoạn dài hạn đưa về trạm xử lý nước thải tập trung, nước sau xử lý đạt TCVN 7222:2002.

- Quản lý chất thải rắn: Rác thải được chứa trong các thùng chứa nắp đậy đặt trong khu vực sau đó được thu gom và vận chuyển đến khu xử lý của thành phố.

- Quản lý chất thải rắn nguy hại, chất thải rắn y tế theo Thông tư số 12/2011/TT-BTNMT ngày 14 tháng 4 năm 2011.

5.7. Bản đồ tổng hợp đường dây đường ống:

- Mạng lưới đường dây, đường ống có thể thay đổi và bố trí cụ thể hơn trong các bước thiết kế chi tiết tiếp theo và phải tuân thủ yêu cầu kỹ thuật theo quy định. Khoảng cách tối thiểu giữa các đường dây đường ống hạ tầng kỹ thuật phải tuân thủ theo quy định tại Quy chuẩn QCVN 01:2008/BXD.

6. Các điểm lưu ý quan trọng khác:

- Chủ đầu tư có trách nhiệm trình cấp thẩm quyền thẩm định và phê duyệt thiết kế cơ sở hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án.

- Đất giao thông trong dự án: chủ đầu tư có trách nhiệm hoàn tất bồi thường giải phóng mặt bằng, xây dựng hạ tầng và bàn giao Nhà nước theo quy định.

- Phối hợp Ban Quản lý đầu tư xây dựng công trình quận 2, phòng Tài nguyên và Môi trường, Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng quận, phòng Quản lý đô thị, phòng Tài chính - Kế hoạch, Ủy ban nhân dân phường Bình An, Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Kinh doanh nhà thành phố, chi trả kinh phí liên quan đến công tác bồi thường giải phóng mặt bằng, tái định cư, đầu tư xây dựng tuyến đường số 3, kèm hệ thống hạ tầng kỹ thuật (đoạn từ ranh dự án Khu nhà ở cao tầng cho cán bộ, chiến sĩ Công an đến dự án Khu đô thị An Phú - An Khánh (131ha) và đường Vành đai phía Tây dự án 131ha (đoạn giáp ranh dự án Khu nhà ở cao tầng cán bộ, chiến sĩ Công an và nằm trong ranh kho H26 cũ).

- Công tác quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình cần tuân thủ quy định quản lý theo đồ án quy hoạch được duyệt đính kèm và các trình tự, thủ tục của Luật Xây dựng hiện hành.

- Chủ đầu tư và đơn vị tư vấn chịu trách nhiệm về tính chính xác của các số liệu đánh giá hiện trạng, việc định vị hệ thống giao thông, các số liệu tại đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 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, phù hợp quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 (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 chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu), chủ đầu tư cần báo cáo Ủy ban nhân dân quận 2 phối hợp 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. Quyết định này đính kèm thuyết minh tổng hợp và các bản vẽ đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở cao tầng dành cho cán bộ, chiến sĩ Công an, diện tích 21.980,1m² đường số 3, phường Bình An, quận 2 (phần hạ tầng kỹ thuật) được nêu tại Khoản 4, Điều 1 Quyết định này.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Điều 4. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân quận 2, Trưởng phòng Quản lý đô thị, Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Bình An, Đội trưởng Đội Thanh tra địa bàn quận 2 (thuộc Thanh tra Sở Xây dựng), Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phú Cường và các đơn vị, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận: TH

- Như điều 4 (g);
- UBND TP (để báo cáo) (g);
- Sở QHKT, XD, TNMT (g);
- Sở TC, GTVT(g);
- Phòng QLĐT, TNMT;
- UBND P.BA;
- Lưu: VT, TN (20b).

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Hoài Nam