

QUYẾT ĐỊNH

Về phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở xã Phước Kiến tại xã Phước Kiến, huyện Nhà Bè của Công ty Cổ phần Xây dựng - Kinh doanh nhà Tân An Huy (diện tích 206.530,1 m²)

CHỦ TỊCH UBND HUYỆN NHÀ BÈ

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 26/11/2003;

Căn cứ Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24/01/2005 của Chính phủ về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 137/2005/QĐ-UBND ngày 02/08/2005 của UBND 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;

Căn cứ Quyết định số 6981/QĐ-UB-QLĐT ngày 23/12/1998 của UBND Thành phố về việc phê duyệt quy hoạch chung huyện Nhà Bè;

Căn cứ Quyết định số 420/KTS.T-QH ngày 11/02/2003 của Kiến trúc sư Trưởng Thành phố (nay là Sở Quy hoạch Kiến trúc) về phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư xã Phước Kiến, huyện Nhà Bè;

Căn cứ Quyết định số 6520/QĐ-UBND ngày 26/12/2005 của UBND Thành phố về việc giao đất cho Công ty Cổ phần Xây dựng - Kinh doanh nhà Tân An Huy tại xã Phước Kiến, huyện Nhà Bè;

Căn cứ công văn số 566/GT-GT ngày 29/6/2004 của Sở Giao thông Công chính về việc san lấp rạch tại khu đất dự án xây dựng khu dân cư tại xã Phước Kiến, huyện Nhà Bè;

Căn cứ công văn số 1613/UBND-ĐT ngày 20/3/2007 của UBND Thành phố về quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu nhà ở của Công ty Cổ phần Xây dựng - Kinh doanh nhà Tân An Huy tại xã Phước Kiến, huyện Nhà Bè;

Căn cứ công văn số 2019/KQTĐ-SQHKT, ngày 08/6/2007 của sở Quy hoạch Kiến trúc về kết quả thẩm định đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500

khu nhà ở xã Phước Kiển tại xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè của Công ty Cổ phần Xây dựng - Kinh doanh nhà Tân An Huy;

Xét đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Phước Kiển tại xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè của Công ty Cổ phần Xây dựng - Kinh doanh nhà Tân An Huy do Công ty TNHH Xây dựng kinh doanh nhà Tân Phúc Hưng lập;

Xét tờ trình số 36/TTr-QLĐT ngày 12/9/2007 của Phòng Quản lý đô thị về việc phê duyệt quy hoạch đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Phước Kiển tại xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Phước Kiển tại xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè do Công ty Cổ phần Xây dựng - Kinh doanh nhà Tân An Huy làm chủ đầu tư với các nội dung chính như sau:

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

- Vị trí: tại xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè, xác định theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 22835⁻²/GD-TNMT (đã được Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định ngày 03/11/2006).

- Quy mô : 206.530,1 m²;

- Giới hạn khu đất như sau:

+ Phía Đông : giáp rạch Tắc Bà Phổ.

+ Phía Tây : giáp ranh dự án ngầm hóa tuyến điện 220KV Tao Đàn-Nhà Bè.

+ Phía Nam : giáp ranh đất nông nghiệp và dự án sân Golf.

+ Phía Bắc : giáp ranh dự án khu nhà ở của Công ty TNHH Trần Thái.

2. Mục tiêu:

- Tạo quỹ nhà ở phục vụ cho nhu cầu xã hội, đẩy nhanh quá trình đô thị hóa, kích thích đầu tư phát triển trên toàn khu;

- Góp phần cải tạo và nâng cấp hệ thống cơ sở hạ tầng đô thị trong khu vực, đảm bảo cho việc hình thành một khu ở khang trang, hiện đại và thẩm mỹ, an toàn về môi sinh môi trường;

- Tạo hiệu quả tốt về mặt xã hội, trật tự đô thị tại khu vực, thúc đẩy nhanh chóng tiến trình đô thị hóa cho xã Phước Kiển nói riêng và huyện Nhà Bè nói chung;

3. Cơ cấu sử dụng đất và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc:

3.1 Cơ cấu sử dụng đất:

- Quy mô dân số dự kiến: khoảng 5.500 người

- Tổng diện tích khu đất quy hoạch 206.530,1 m², được phân bổ theo cơ cấu sử dụng đất như sau:

- a. Đất dân dụng: 192.214,19m²; chiếm 93,07% diện tích toàn khu, bao gồm:
- Đất ở: 91.693,58 m²; chiếm 47,70% diện tích đất dân dụng:
 - + Đất xây dựng chung cư : 32.902,38m² ; chiếm 35,88% đất ở
 - + Đất xây dựng nhà ở thấp tầng : 58.791,20m² ; chiếm 64,12% đất ở
 - Đất cây xanh: 28.799,35 m² chiếm 14,98% diện tích đất dân dụng:
 - + Đất công viên cây xanh : 16.439,06 m²
 - + 50% đất cây xanh ven kênh rạch : 12.360,29 m²
 - Đất Công trình công cộng: 20.354,14 m²; chiếm 10,59% diện tích đất dân dụng:
 - + Đất xây dựng trường học : 12.686,73 m²
 - + Đất xây dựng công trình y tế : 7.667,41 m²
 - Đất giao thông: 51.367,12 m²; chiếm 26,73% diện tích đất dân dụng.
- b. Đất ngoài dân dụng: 14.315,91 m² chiếm 6,93% diện tích toàn khu, bao gồm:
- 50% đất cây xanh ven kênh rạch : 12.360,29 m²
 - Đất cây xanh cách ly tuyến điện : 1.955,62 m²

3.2 Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc:

a. Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc toàn khu:

- Tổng số căn hộ toàn khu : 1.338 căn, trong đó:
 - + Số căn nhà biệt thự và nhà vườn : 313 căn
 - + Số căn hộ chung cư cao tầng : 1.025 căn
- Mật độ xây dựng toàn khu : 33%
- Hệ số sử dụng đất toàn khu : 1,9
- Chỉ tiêu sử dụng đất dân dụng : khoảng 34,95 m²/người, trong đó:
 - + Đất ở : khoảng 16,67 m²/người
 - + Đất cây xanh : khoảng 5,24 m²/người
 - + Đất giao thông : khoảng 9,34 m²/người
 - + Đất công trình công cộng : khoảng 3,70 m²/người
- Tầng cao xây dựng:
 - Tầng cao xây dựng tối đa : 20 tầng
 - Tầng cao xây dựng tối thiểu : 03 tầng
- Chiều cao xây dựng tối đa : 85 m
- Khoảng cách giữa các khối chung cư cao tầng : ≥ 10 m
- Tổng diện tích để xe tầng hầm chung cư : 25.000 m²
- Khoảng cách ly bảo vệ Rạch Đĩa : ≥ 30 m.
- Chiều rộng dải cây xanh cách ly tuyến điện 110KV hiện hữu: 17m.

b. Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc cho các hạng mục công trình:

- Mẫu chung cư cao tầng số 1 :
 - + Số lượng : 02 đơn nguyên
 - + Diện tích xây dựng trệt (02 đơn nguyên) : 5.600 m²
 - + Tổng diện tích sàn xây dựng : 112.000 m²
 - + Tầng cao xây dựng : 20 tầng
 - + Chiều cao xây dựng : tối đa 85 m
 - + Khoảng lùi công trình so với lộ giới đường nội bộ: ≥ 6 m
- Mẫu chung cư cao tầng số 2 :
 - + Số lượng : 01 đơn nguyên
 - + Diện tích xây dựng trệt : 3.200 m²
 - + Tổng diện tích sàn xây dựng : 64.000 m²
 - + Tầng cao xây dựng : 20 tầng
 - + Chiều cao xây dựng : tối đa 85 m
 - + Khoảng lùi công trình so với lộ giới đường nội bộ: ≥ 6 m
- Mẫu chung cư cao tầng số 3 :
 - + Số lượng : 01 đơn nguyên
 - + Diện tích xây dựng trệt : 4.200 m²
 - + Tổng diện tích sàn xây dựng : 63.000 m²
 - + Tầng cao xây dựng : 15 tầng
 - + Chiều cao xây dựng : tối đa 61 m
 - + Khoảng lùi công trình so với lộ giới đường nội bộ: ≥ 6 m
- Mẫu nhà vườn liên lập số 1 : áp dụng cho các lô A1 ÷ A33
 - + Số lượng : 33 căn
 - + Diện tích lô đất : 165 ÷ 464 m²
 - + Diện tích xây dựng trệt : 112,5 ÷ 148,5 m²
 - + Tầng cao xây dựng : 03 tầng
 - + Chiều cao xây dựng : tối đa 15 m
 - + Khoảng lùi công trình :
 - o Sân trước : $\geq 3,0$ m
 - o Sân sau : $\geq 2,0$ m
- Mẫu nhà vườn liên lập số 2 : áp dụng cho các lô C1 ÷ C103
 - + Số lượng : 103 căn
 - + Diện tích lô đất : 110 ÷ 225 m²
 - + Diện tích xây dựng trệt : 90 ÷ 115 m²
 - + Tầng cao xây dựng : 03 tầng
 - + Chiều cao xây dựng : tối đa 15 m
 - + Khoảng lùi công trình :

○ Sân trước	: $\geq 3,0$ m
○ Sân sau	: $\geq 2,0$ m
- Mẫu nhà vườn liên lập số 3	: áp dụng cho các lô G1 ÷ G49
+ Số lượng	: 49 căn
+ Diện tích lô đất	: $135 \div 312,5$ m ²
+ Diện tích xây dựng trệt	: $97,5$ m ²
+ Tầng cao xây dựng	: 03 tầng
+ Chiều cao xây dựng	: tối đa 15 m
+ Khoảng lùi công trình	:
○ Sân trước	: $\geq 3,0$ m
○ Sân sau	: $\geq 2,0$ m
- Mẫu nhà biệt thự song lập số 1	: áp dụng cho các lô B1 ÷ B68
+ Số lượng	: 68 căn
+ Diện tích lô đất	: $207,5 \div 618$ m ²
+ Diện tích xây dựng trệt	: $140 \div 148,5$ m ²
+ Tầng cao xây dựng	: 03 tầng
+ Chiều cao xây dựng	: tối đa 15 m
+ Khoảng lùi công trình	:
○ Sân trước	: $\geq 3,0$ m
○ Sân sau	: $\geq 2,0$ m
○ Bên hông	: $2,0$ m ÷ $2,5$ m
- Mẫu nhà biệt thự song lập số 2	: áp dụng cho các lô D1 ÷ D18
+ Số lượng	: 18 căn
+ Diện tích lô đất	: $190 \div 411$ m ²
+ Diện tích xây dựng trệt	: $112 \div 136$ m ²
+ Tầng cao xây dựng	: 03 tầng
+ Chiều cao xây dựng	: tối đa 15 m
+ Khoảng lùi công trình	:
○ Sân trước	: $\geq 3,0$ m
○ Sân sau	: $\geq 2,0$ m
○ Bên hông	: $2,0$ m ÷ $2,5$ m
- Mẫu nhà biệt thự song lập số 3	: áp dụng cho các lô F1 ÷ F26
+ Số lượng	: 26 căn
+ Diện tích lô đất	: $176 \div 426$ m ²
+ Diện tích xây dựng trệt	: $104 \div 144$ m ²
+ Tầng cao xây dựng	: 03 tầng
+ Chiều cao xây dựng	: tối đa 15 m

- + Khoảng lùi công trình :
 - o Sân trước : $\geq 3,0$ m
 - o Sân sau : $\geq 2,0$ m
 - o Bên hông : $2,0$ m ÷ $2,5$ m
- Mẫu nhà biệt thự đơn lập : áp dụng cho các lô E1 ÷ E16
 - + Số lượng : 16 căn
 - + Diện tích lô đất : 252 ÷ $268,5$ m²
 - + Diện tích xây dựng trệt : 144 m²
 - + Tầng cao xây dựng : 03 tầng
 - + Chiều cao xây dựng : tối đa 15 m
 - + Khoảng lùi công trình :
 - o Sân trước : $\geq 3,0$ m
 - o Sân sau : $\geq 2,0$ m
 - o Bên hông : $\geq 2,0$ m
- Trường tiểu học và trường mầm non:
 - + Diện tích khuôn viên : $12.686,73$ m²
 - + Diện tích xây dựng : 4.567 m²
 - + Mật độ xây dựng : 36%
 - + Tổng diện tích sàn : 13.700 m²
 - + Tầng cao xây dựng : 03 tầng
 - + Chiều cao xây dựng : tối đa 15 m
 - + Khoảng lùi công trình so với lộ giới đường nội bộ: ≥ 6 m
- Công trình y tế :
 - + Diện tích khuôn viên : $7.667,41$ m²
 - + Diện tích xây dựng : 2.300 m²
 - + Mật độ xây dựng : 30%
 - + Tổng diện tích sàn : 6.900 m²
 - + Tầng cao xây dựng : 03 tầng
 - + Chiều cao xây dựng : tối đa 15 m
 - + Khoảng lùi công trình so với lộ giới đường nội bộ: ≥ 6 m

4. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

4.1 Quy hoạch giao thông:

Mạng lưới đường giao thông bao gồm các tuyến đường chính, khu vực và nội bộ như sau:

- Trục giao thông đối ngoại phía Bắc khu đất có lộ giới 25m nối ra đường Nguyễn Hữu Thọ.
- Đường có lộ giới 25m, với mặt cắt ngang: 5m (vía hè) + 15m (lòng đường) + 5m (vía hè).

- Đường chính khu vực có lộ giới 20m, với mặt cắt ngang: 4,75m (vĩa hè) + 10,5m (lòng đường) + 4,75m (vĩa hè).
- Tuyến đường khu vực có lộ giới 16m, với mặt cắt ngang: 3m (vĩa hè) + 10m (lòng đường) + 3m (vĩa hè).
- Các tuyến đường nội bộ khu ở có lộ giới 10 ÷ 12m, với mặt cắt ngang: 2m ÷ 3m (vĩa hè) + 6m (lòng đường) + 2m ÷ 3m (vĩa hè).

Lưu ý:

- Đường lộ giới 25m đề nghị bố trí dải phân cách 1m ở giữa để đảm bảo an toàn.
- Các trục giao lộ được tổ chức giao nhau cùng mức và đảm bảo bán kính cong theo quy chuẩn.
- Việc kết nối giao thông đi các khu vực lân cận được nghiên cứu trong các bước triển khai tiếp theo.
- Vạt góc tại các giao lộ vuông góc 5m x 5m, các giao lộ còn lại theo quy chuẩn hiện hành.
- Sau khi xây dựng hoàn chỉnh hệ thống đường giao thông, chủ đầu tư phải lắp đặt các biển báo giao thông và tên đường theo đúng quy định.

4.2 Quy hoạch san nền, thoát nước mưa:

a. Quy hoạch chiều cao san nền:

- Tổ chức san lấp toàn bộ diện tích khu đất đến cao độ xây dựng lựa chọn $H_{xd} \geq 2,16m$ (hệ Hòn Dấu).
- Cao độ thiết kế tại các điểm giao cắt đường đảm bảo điều kiện kỹ thuật tổ chức giao thông và mạng lưới thoát nước cho khu đất.

b. Quy hoạch thoát nước mưa:

- Tổ chức riêng biệt hệ thống thoát nước bản và nước mưa.
- Hướng thoát nước: thoát xả trực tiếp ra rạch Tắc Bà Phố và rạch nhánh phía Đông khu đất.
- Công thoát nước mưa sử dụng công bê tông cốt thép đặt ngầm, kích thước công khu vực thay đổi từ $\varnothing 800 \div \varnothing 1200mm$, tính toán theo chu kỳ tràn công là 3 năm, độ dốc công đảm bảo khả năng tự làm sạch công $i = 1/D$.

Lưu ý:

Khu vực giáp ranh giữa khu đất với dự án khu nhà ở của Công ty TNHH Trần Thái cần có sự điều chỉnh cao độ cụ thể tại các giai đoạn thiết kế tiếp theo để đảm bảo sự khớp nối hài hòa về cao độ xây dựng giữa 2 dự án.

4.3 Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn nước: Kết nối với ống cấp nước hiện hữu $\varnothing 300$ trên đường Nguyễn Hữu Thọ, nguồn từ nhà máy nước Thủ Đức.
- Tiêu chuẩn cấp nước:

- + Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt : 200 lít/người/ngày-đêm
- + Tiêu chuẩn cấp nước chữa cháy : 10 lít/s cho một đám cháy, số đám cháy xảy ra đồng thời là một đám cháy.
- Thiết kế mạng lưới: Mạng lưới bên trong được thiết kế theo mạng vòng. Từ đó phân phối ống nhánh đến các nơi tiêu thụ.
- Bố trí trụ cứu hỏa dự phòng dọc theo các tuyến ống chính, bán kính phục vụ từ 100m ÷ 150m.

4.4 Quy hoạch cấp điện:

- Chỉ tiêu cấp điện: 1800 ÷ 2000 KWh/người/năm.
- Nguồn điện cấp cho khu quy hoạch lấy từ trạm 110/15-22KV A2.
- Trạm biến áp xây dựng mới có kết cấu trạm phòng.
- Mạng phân phối trung và hạ thế xây dựng ngầm.
- Chiều sáng lối đi dùng đèn cao áp gắn trên trụ thép tráng kẽm.

* Lưu ý: Đảm bảo an toàn hành lang lưới điện cao thế trong khu quy hoạch.

4.5 Quy hoạch thoát nước bản, rác thải và vệ sinh môi trường:

a. Thoát nước bản:

- Chỉ tiêu thoát nước sinh hoạt: $q = 200$ lít/người/ngày-đêm.
- Phương án thoát nước: Xây dựng hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn kết hợp với xử lý nước thải sinh hoạt bằng bể tự hoại trước khi xả ra cống thu nước bản tập trung về trạm xử lý nước cục bộ.
- Nước sau khi xử lý ở trạm xử lý:
 - + Giai đoạn đầu: Nước thải phải đạt tiêu chuẩn cột B TCVN 5945-1995 và 6772-2000 mới xả ra rạch Tác Bà Phố.
 - + Giai đoạn sau: Nước thải phải đạt tiêu chuẩn cột A TCVN 5945-1995 và 6982-2001 mới được xả ra sông.

b. Rác thải và vệ sinh môi trường:

- Tiêu chuẩn rác thải sinh hoạt: 1 ÷ 1,2 kg/người/ngày.
- Phương án thu gom rác: Rác thải được phân loại và thu gom tại các vị trí cố định của mỗi dãy nhà (cứ khoảng 10 căn hộ bố trí 1 thùng rác), sau đó tập trung tại bãi gom rác. Xe chở rác sẽ vận chuyển đến công trường xử lý rác tại Đa Phước - Bình Chánh hoặc Thủ Thừa - Long An.

Điều 2. Công ty Cổ phần Xây dựng - Kinh doanh nhà Tân An Huy có trách nhiệm thực hiện một số nội dung sau:

- Lập và trình duyệt điều lệ quản lý xây dựng làm cơ sở thực hiện công tác quản lý quy hoạch, xây dựng đô thị theo nội dung được duyệt tại Quyết định này.

- Triển khai thiết kế cơ sở các hạng mục công trình theo quy trình, đảm bảo theo yêu cầu của Quy chuẩn xây dựng và các quy định hiện hành.
- Về xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật cho khu đất, Công ty phải thực hiện theo nội dung thiết kế do các đơn vị có chức năng lập và thông qua ý kiến của cơ quan chuyên ngành, đảm bảo thông số tính toán, tạo sự đồng bộ trong việc kết nối với mạng lưới hạ tầng kỹ thuật chung khu vực.
- Về vệ sinh môi trường: nhà vệ sinh, xử lý rác, nước thải bẩn, khai thác sử dụng nguồn nước phải tuân thủ theo các quy định hiện hành.
- Cần tổ chức quản lý tốt cây xanh, vườn hoa công cộng và mạng lưới công trình kỹ thuật phục vụ cho khu ở này.

Điều 3. Trên cơ sở quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được duyệt, Công ty Cổ phần Xây dựng - Kinh doanh nhà Tân An Huy phối hợp với Phòng Quản lý đô thị, Phòng Tài nguyên và Môi trường và UBND xã Phước Kiển tổ chức công bố quy hoạch cho nhân dân và các đơn vị Kinh tế - Xã hội liên quan khác để thực hiện tốt việc quản lý xây dựng theo quy hoạch. Các đơn vị, cá nhân triển khai hoàn chỉnh thủ tục đầu tư xây dựng theo quy định và đúng quy hoạch được duyệt.

Điều 4. Chánh văn phòng HĐND và UBND huyện Nhà Bè, Trưởng phòng Quản lý đô thị, Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường, Chủ tịch UBND xã Phước Kiển, các Phòng Ban liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này.

Nơi nhận:

- UBND TP (để báo cáo);
- Sở TN-MT;
- Sở QH-KT;
- Sở Xây dựng;
- Sở KH-ĐT;
- TT.HU, TT.HĐND, TT.UBND;
- Lưu QLĐT, VT.

CHỦ TỊCH



Võ Minh Thành