

Số: 1265 / QĐ-UBND

Tân Bình, ngày 18 tháng 6 năm 2008

QUYẾT ĐỊNH

V/v: phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu liên hợp văn phòng - thương mại - nhà công vụ- căn hộ cao cấp cho thuê
Cộng Hoà Garden phường 12 – quận Tân Bình, diện tích 3 ha.

ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN TÂN BÌNH

- Căn cứ Luật tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26/11/2003 ;
- Căn cứ Luật Xây dựng ngày 26/11/2003 ;
- Căn cứ vào Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24/01/2005 của Chính phủ về quy hoạch xây dựng;
- Căn cứ vào Nghị định số 90/2006/NĐ-CP ngày 06/9/2006 của Chính phủ về quy định chi tiết và hướng dẫn Luật nhà ở;
- Căn cứ thông tư 07/2008/TT-BXD ngày 07/4/2008 của Bộ Xây dựng hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng;
- Căn cứ quy chuẩn xây dựng, Tiêu chuẩn xây dựng hiện hành;
- Căn cứ Quyết định số 137/2005/QĐ-UBND ngày 02/8/2005 của UBND Thành phố về thẩm quyền thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ, đồ án QHCT xây dựng đô thị và qui hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn;
- Căn cứ nhiệm vụ quy hoạch chung quận Tân Bình được phê duyệt tại Quyết định số 5335/QĐ-UBND ngày 18/10/2005 của Ủy ban nhân dân Thành phố;
- Căn cứ nhiệm vụ quy hoạch chi tiết phường 12, quận Tân Bình được phê duyệt tại Quyết định số 166/QĐ-UBND-ĐT ngày 18/10/2005 của Ủy ban nhân dân Tân Bình;
- Căn cứ công văn số 1744/TTg-NN ngày 07/11/2005 của Thủ tướng chính phủ về việc đồng ý về nguyên tắc chuyển mục đích sử dụng 50000m² đất quốc phòng tại số 20 Cộng Hoà, phường 12, quận Tân Bình;
- Căn cứ công văn số 4411/UBND-ĐTMT ngày 12/7/2007 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc chuyển mục đích sử dụng quốc phòng tại số 20 Cộng Hoà, phường 12, quận Tân Bình;
- Căn cứ công văn số 1133/TM-Tgl ngày 02/8/2007 của Bộ tổng Giám đốc về việc chấp thuận điều chỉnh chiều cao công trình nhà công vụ và căn hộ cao cấp của Nhà máy A41/QC PK-KQ, phường 12, quận Tân Bình;
- Căn cứ Quyết định số 643/QĐ-TNMT ngày 24/8/2007 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án



- Căn cứ văn bản số 620/KQTD-SQHKT ngày 29/02/2008 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 chung cư-thương mại-văn phòng Cộng Hoà Garden, phường 12 quận Tân Bình;
- Xét hồ sơ Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu liên hợp văn phòng - thương mại - nhà công vụ- căn hộ cao cấp cho thuê Cộng Hoà Garden phường 12 - quận Tân Bình do Xí nghiệp sửa chữa máy bay A41 và Công ty Kinh Đô làm chủ đầu tư, Công ty TNHH Tư vấn đầu tư Thiết kế Xây dựng INVESCON là đơn vị tư vấn lập quy hoạch đã được Sở quy hoạch- Kiến trúc thẩm định tại Công văn số 620/KQTD-SQHKT ngày 29/02/2008 của Sở Quy hoạch-Kiến trúc;
- Xét tờ trình số 86/Ttr-QHKT(QHKT) ngày 12/6/2008 của Phòng Quản lý đô thị quận Tân Bình về việc đề nghị phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 Khu liên hợp văn phòng - thương mại - nhà công vụ- căn hộ cao cấp cho thuê Cộng Hoà Garden phường 12 - quận Tân Bình.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu liên hợp văn phòng - thương mại - nhà công vụ- căn hộ cao cấp cho thuê Cộng Hoà Garden phường 12 - quận Tân Bình với những nội dung chính (đính kèm các bản đồ quy hoạch tỉ lệ 1/500) như sau:

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

- Vị trí: tại phường 12 quận Tân Bình, qui mô: 30000 m².
- Giới hạn phạm vi quy hoạch như sau:

- + Phía Bắc : giáp khu đất quân đội hiện hữu.
- + Phía Nam : giáp đường nội bộ trong khu quân đội lộ giới 16 mét
- + Phía Tây : giáp khu đất quân đội hiện hữu.
- + Phía Đông : giáp đường lộ giới 24 mét.

2. Chức năng, tính chất quy hoạch:

Chức năng quy hoạch là khu văn phòng - thương mại - nhà công vụ - căn hộ cao cấp cho thuê phù hợp định hướng phát triển không gian cảnh quan kiến trúc theo nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 được duyệt tại Quyết định số 166/QĐ-UBND-ĐT ngày 18/10/2005 của Ủy ban nhân dân Tân Bình và công văn số 1744/TTg-NN ngày 07/11/2005 của Thủ tướng chính phủ về việc đồng ý về nguyên tắc chuyển mục đích sử dụng 50000m² đất quốc phòng tại số 20 Cộng Hoà, phường 12, quận Tân Bình.

Bố cục tổng mặt bằng gồm nhiều khối công trình: Khối nhà chung cư- căn hộ cao cấp (khối A-B-C), khối nhà văn phòng - thương mại (khối D-E), khối nhà trẻ (khối F) được bố trí liên hoàn kết hợp mảng xanh, hồ nước, vườn hoa, lối đi bộ để tăng hiệu quả sử dụng công ích.

3. Cơ cấu sử dụng đất:

Tổng diện tích khu đất quy hoạch: 30000 m² (đã trừ lộ giới), phân bổ như sau:

- Đất xây dựng nhà ở : 9.410 m², chiếm tỷ lệ 31,3%
(bao gồm sân, đường nội bộ trong nhóm ở)
- Đất thương mại-dịch vụ : 8.625 m², chiếm tỷ lệ 28,8%

- Đất công trình công cộng : 2.577 m², chiếm tỷ lệ 8,6%
- Đất cây xanh tập trung : 2.204 m², chiếm tỷ lệ 7,3 %
- Đất giao thông, sân bãi : 7.184 m², chiếm tỷ lệ 24%

4. Các chỉ tiêu quy hoạch-kiến trúc:

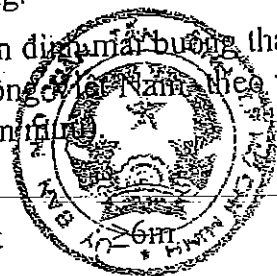
4.1. Các chỉ tiêu quy hoạch-kiến trúc toàn khu:

- Dân số dự kiến : 2064 người
- Mật độ xây dựng : 39,7%
- Tầng cao xây dựng cao nhất : 15 tầng.
- Chiều cao xây dựng cao nhất : 51m.
- Hệ số sử dụng đất : 4,48
- Tổng số căn hộ chung cư : 516 căn
- Chỉ tiêu sử dụng đất toàn khu : 14,5m²/ng, trong đó:
 - + Đất xây dựng nhà ở : 4,6m²/ng
(bao gồm sân, đường nội bộ trong nhóm ở)
 - + Đất thương mại dịch vụ : 4,1 m²/ng
 - + Đất công trình công cộng : 1,2 m²/ng
 - + Đất cây xanh tập trung : 1,1 m²/ng
 - + Đất giao thông : 3,5 m²/ng
- Tổng diện tích sàn xây dựng: 134.510m² (không kể diện tích tầng hầm), trong đó:
 - + Diện tích sàn căn hộ ở : 75.976 m²
 - + Diện tích sàn thương mại-dịch vụ : 56.118 m²
 - + Diện tích sàn công trình công cộng : 2.416 m²
- Diện tích tầng hầm (bao gồm diện tích để xe và tầng kỹ thuật): 19.595m², trong đó:
 - Diện tích tầng hầm khu ở : 8.207 m²
 - Diện tích tầng hầm khu thương mại-dịch vụ: 11.388 m²

4.2. Các chỉ tiêu quy hoạch-kiến trúc cho các hạng mục công trình chính:

Khối A, B và khối C:

- Chức năng: khu căn hộ cao cấp kinh doanh.
- Diện tích đất ở (diện tích chiếm đất xây dựng) : 4882 m²
- Tầng cao công trình : 15 tầng.
- Chiều cao xây dựng tối đa: 51m (tính từ cốt nền sân đến đỉnh mái buồng thang và đảm bảo các yêu cầu theo quy định an toàn tĩnh không của Việt Nam theo văn bản số 1133/TM-Tgl ngày 02/8/2007 của Bộ Tổng tham mưu).
- Khoảng lùi công trình:
 - So với ranh lộ giới đường phía Đông tiếp giáp khu đất



- So với ranh lộ giới đường phía Bắc tiếp giáp khu đất : $\geq 9\text{m}$
- So với các ranh đất tiếp giáp phía Tây và phía Nam : $\geq 9\text{m}$
- Khoảng cách giữa các khối A và khối B,C : $\geq 21,3\text{m}$
- Khoảng cách từ khối C đến khối F (công trình nhà trẻ) : $\geq 9,86\text{m}$
- Khoảng cách từ khối A đến khối F (công trình nhà trẻ) : $\geq 10,9\text{m}$
- Khoảng cách giữa khối B đến khối đế của khối D : $\geq 8\text{m}$
- Tổng số căn hộ: 516 căn (trong đó có 240 căn cho thuê)
- Tổng diện tích sàn (không kể diện tích tầng hầm) : 75.976 m^2
- Diện tích tầng hầm (bố trí các hệ thống kỹ thuật và bãi đậu xe chung của 3 khối): 8.207 m^2

Khối E và khối D:

- Chức năng: Cao ốc văn phòng cho thuê-khách sạn-cửa hàng thương mại, trong đó: khối D có chức năng là khu thương mại và dịch vụ khách sạn, khối E có chức năng cao ốc văn phòng.
- Diện tích xây dựng : 6.222 m^2
- Tầng cao công trình: khối D có 15 tầng, khối E có 13 tầng.
- Chiều cao xây dựng tối đa của khối D và khối E: 51m (tính từ cốt nền sân đến đỉnh mái buồng thang và đảm bảo các yêu cầu theo quy định an toàn tỉnh không Việt Nam- theo văn bản số 1133/TM-TgI ngày 02/8/2007 của Bộ Tổng tham mưu).
- Khoảng lùi công trình:
 - So với ranh lộ giới đường phía Đông tiếp giáp khu đất : $\geq 10,9\text{m}$
 - So với ranh lộ giới đường phía Nam tiếp giáp khu đất : $\geq 7\text{m}$
 - So với các ranh đất tiếp giáp phía Tây và phía Nam : $\geq 9\text{m}$
- Khoảng cách giữa các khối D và khối E : $\geq 24\text{m}$
- Khoảng cách từ khối đế của khối D đến khối B : $\geq 8\text{m}$
- Khoảng cách từ khối đế của khối D đến các khối A : $\geq 42\text{m}$
- Tổng số phòng khách sạn cho thuê: 145 phòng.
- Tổng diện tích sàn (không kể diện tích tầng hầm) : 56.118 m^2
- Diện tích tầng hầm (bố trí các hệ thống kỹ thuật và bãi đậu xe): 11.388 m^2

Khối F:

- Chức năng : nhà trẻ.
- Diện tích khu đất : 2577 m^2
- Diện tích xây dựng : 808 m^2
- Mật độ xây dựng : 31,3%
- Tầng cao công trình : 3 tầng.
- Chiều cao xây dựng tối đa: 14,9m (tính từ cốt nền sân đến đỉnh mái công trình)

- Khoảng lùi công trình so với ranh lộ giới đường phía Bắc và ranh đất tiếp giáp phía Tây: $\geq 9m$
- Khoảng cách từ khối F (công trình nhà trẻ) đến khối C :9,86m
- Khoảng cách từ khối F (công trình nhà trẻ) đến các khối A :10,9m
- Tổng diện tích sàn (không kể diện tích tầng hầm) :2.416m²

5. Hạ tầng kỹ thuật:

5.1. Quy hoạch giao thông:

- Phía Đông khu đất giáp tuyến giao thông chính lộ giới 24 mét .
- Các tuyến đường nội bộ có quy mô mặt cắt ngang từ 9m ÷ 18,5m
- Tuyến đường phía Nam khu đất lộ giới 16 mét. Ranh quy hoạch lộ giới tính từ ranh được giao đất của Xí nghiệp A41 lấy về phía đối diện.

5.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

Quy hoạch chiều cao (san nền):

- Tôn cao nền đất hiện hữu đến cao độ thiết kế từ +5,51m đến +6,32m (hệ cao độ Hòn Dấu)
- Hướng dốc ra đường Cộng Hòa, đồng thời với các giải thoát tiêu nước mặt.

Quy hoạch thoát nước mưa:

- Tổ chức thoát nước riêng hệ thống thoát nước bản và nước mưa, kích thước cống tính toán theo chu kỳ tràn cống $T=2$ năm.
- Bố trí cống dọc trục đường nội bộ trong khu vực và theo hướng dốc về trục đường phía Đông khu đất rồi dẫn thoát ra cống hiện hữu trên đường Cộng Hòa.
- Dự án cần phối hợp cùng cơ quan quản lý chức năng đầu tư công thoát nước trên trục đường phía Đông khu đất để dẫn nối ra cống hiện hữu trên đường Cộng Hòa.

5.3. Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn cấp nước: sử dụng nguồn nước máy của thành phố dựa vào tuyến ống hiện trạng $\varnothing 750$ trên đường Hậu Giang.
- Chỉ tiêu cấp nước:
 - + Cấp nước sinh hoạt : 200 lít/người/ngàydêm.
 - + Cấp nước công cộng : 75 lít/ người/ngàydêm.
 - + Nước tưới cây rửa đường : 2 lít/ m²/ngàydêm.
 - + Nước dự phòng rò rỉ : 20%
 - + Hệ số dùng nước không điều hoà : $K_{ng}=1,2$.
 - + Tổng nhu cầu dùng nước : 894 m³/ngày.
- Mạng lưới cấp nước: xây dựng mạng lưới cấp nước mới ~~đang thiếu~~ nhằm đảm bảo cấp nước.

5.4. Quy hoạch cấp điện:

- Chỉ tiêu cấp điện: 5kw/căn hộ.
- Nguồn điện được đấu nối từ tuyến 15KV hiện hữu trên đường Cộng Hòa.



- Xây dựng mới các trạm biến áp 15-22/0,4KV, dùng máy biến áp 3 pha kiểu trạm phòng hoặc đặt dưới tầng hầm, dung lượng máy được tính toán đảm bảo cấp điện liên tục cho toàn khu.
- Xây dựng mới mạng trung thế và hạ thế sử dụng cáp đồng bọc cách điện XLPE, tiết diện thích hợp, chôn ngầm dưới đất.
- Hệ thống chiếu sáng giao thông, công trình công cộng sử dụng đèn cao áp Sodium 150W-250W-220V, đặt trên trụ thép tráng kẽm.

5.5. Quy hoạch thoát nước bản và vệ sinh môi trường:

Thoát nước bản:

- Chỉ tiêu thoát nước:
 - + Nước sinh hoạt : 200 lít/người/ngày đêm.
 - + Nước thải phục vụ công cộng : 75-lít/người/ngày đêm.
- Giải pháp thoát nước:

Dùng hệ thống thoát nước riêng, nước bản được tập trung tại trạm xử lý cục bộ đạt tiêu chuẩn nước thải loại B trước khi thoát ra tuyến công Ø1000 của khu vực, dẫn ra đường Cộng Hoà.

Rác thải và vệ sinh môi trường:

- Chỉ tiêu rác thải sinh hoạt : 1,2kg/người/ngày đêm.
- Phương án xử lý rác thải: Tổ chức thu gom rác thải, đưa về trạm ép rác kín trong khu vực và chuyển đến khu xử lý rác của thành phố.

6. Các điểm lưu ý:

- Nội dung chi tiết cụ thể của hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi ranh dự án sẽ được nghiên cứu trong thiết kế cơ sở của dự án và trình các cấp có thẩm quyền thẩm định và phê duyệt theo quy định.
- Khi triển khai các dự án hạ tầng kỹ thuật, hồ sơ thiết kế kỹ thuật phải được cơ quan quản lý chuyên ngành thông qua, phải đảm bảo các thông số tính toán, tạo sự đồng bộ trong việc kết nối với mạng lưới hạ tầng kỹ thuật chung khu vực.
- Việc san lấp mặt bằng xây dựng, độ cao nền đất đắp và hướng thoát nước mặt phải đảm bảo không gây ngập úng cho các khu vực lân cận.
- Chủ đầu tư chịu trách nhiệm liên hệ đơn vị có pháp nhân để lập bản đồ giao đất xác định chính xác ranh đất dự án và được Sở Tài nguyên-Môi trường phê duyệt.
- Việc triển khai xây dựng công trình phải tuân thủ trình tự, thủ tục, theo các quy định của Luật Xây dựng hiện hành và các quy định pháp luật liên quan.

Điều 2. Chủ đầu tư có trách nhiệm thực hiện tiếp một số công việc như sau:

- Lập và trình duyệt quy chế quản lý xây dựng, lập và trình duyệt thiết kế cơ sở, thiết kế thi công các hạng mục công trình và hệ thống hạ tầng kỹ thuật do đơn vị tư vấn có chức năng lập luận cơ sở thực hiện quy hoạch, xây dựng đô thị theo nội dung đã duyệt.

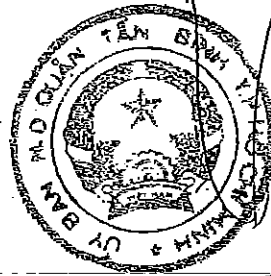
- Trong trường hợp ranh đất và diện tích đất được cơ quan chức năng giao hoặc cho thuê có thay đổi so với ranh đất đã được phê duyệt; hoặc trong quá trình triển khai có

phát sinh những vấn đề chưa phù hợp, chủ đầu tư phải thực hiện việc điều chỉnh quy hoạch và trình Ủy ban nhân dân quận Tân Bình để được phê duyệt lại.

Điều 3. Trên cơ sở quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500 được duyệt, Chủ đầu tư có trách nhiệm phối hợp với các phòng, ban có liên quan thuộc Ủy ban nhân dân quận và Ủy ban nhân dân phường 12 tổ chức công bố quy hoạch chậm nhất sau 30 ngày kể từ ngày ban hành Quyết định. Các phòng ban chức năng thuộc Ủy ban nhân dân quận có trách nhiệm kiểm tra, quản lý, giám sát việc xây dựng theo quy hoạch được duyệt và có biện pháp xử lý các trường hợp vi phạm theo thẩm quyền và quy định của pháp luật.

Điều 4. Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân quận, Trưởng phòng Quản lý đô thị, Trưởng phòng Tài nguyên-Môi trường, Chánh thanh tra xây dựng quận, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường 12, Giám đốc Xí nghiệp sửa chữa máy bay A41, giám đốc Công ty Kinh Đô, các tổ chức và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN
CHỦ TỊCH



Nơi nhận :

- UBND Thành phố (để báo cáo);
- Như điều 4;
- Sở Tài nguyên và Môi trường;
- Sở Quy hoạch-Kiến trúc;
- Sở Xây dựng;
- Sở Kế hoạch-Dầu tư;
- Sở GTCC;
- Sở Cảnh sát PCCC;
- TTQU, TTHĐND/Q, TTUBND/Q;
- Công ty TNHH TVKT-XD Invescon;
- Lưu .

Thái Thị Dư