

ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN 7 CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số: **2711**/QĐ-UBND

Quận 7, ngày **12** tháng **08** năm 2018

SỞ QUY HOẠCH-KIẾN TRÚC TP.HCM

**ĐẾN**

Số: **2570/BCD**

Về việc phê duyệt điều chỉnh tổng thể đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500  
đề án Khu nhà ở Đông Á, phường Phú Thuận, quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

Chuyên: **21-08-2018**

Lưu hồ sơ số: .....

**QUYẾT ĐỊNH**

**ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN 7**

- Căn cứ Luật Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26 /11/2003;  
Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;  
Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;  
Căn cứ Nghị định 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị;  
Căn cứ Nghị định 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;  
Căn cứ Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/4/2008 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng;  
Căn cứ Thông tư số 02/2010/TT-BXD ngày 05/02/2010 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 07:2010/BXD (Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật);  
Căn cứ Thông tư số 10/2010/TT-BXD ngày 11/08/2010 của Bộ Xây dựng quy định hồ sơ của từng loại quy hoạch đô thị;  
Căn cứ Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị;  
Căn cứ quyết định số 28/2011/QĐ-UBND ngày 19/05/2011 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh ban hành về điều chỉnh quy hoạch đô thị tại thành phố Hồ Chí Minh;  
Căn cứ quyết định số 50/2011/QĐ-UBND ngày 12/07/2011 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh về việc lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch đô thị trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh;  
Căn cứ văn bản số 1718/SQHKT-QHKV1 ngày 07/06/02013 của Sở Quy hoạch Kiến trúc về việc thống nhất các khu vực có ý nghĩa quan trọng của thành phố trên địa bàn quận 7;  
Căn cứ Quyết định số 49/QĐ – UBND ngày 04/05/2010 của Ủy ban Nhân dân Quận 7 về phê duyệt Đề án Quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư phía Nam rạch Bà Bướm, phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.  
Căn cứ văn bản số 1521/UBND-QLĐT ngày 20/6/2012 của Ủy ban nhân dân quận 7 về việc thỏa thuận hướng tuyến đường Đào Trí, đoạn từ giao lộ với đường Gò Ô Môi đến đường Nguyễn Văn Quỳ, phường Phú Thuận, Quận 7;

Căn cứ văn bản số 3540/VP-ĐTMT ngày 14/5/2014 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc điều chỉnh hướng tuyến đường Phú Thuận, đoạn qua khu đất công ty TNHH Lập Phúc;

Căn cứ Quyết định số 27/QĐ – UBND do Ủy ban nhân dân Quận 7 phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Đông Á ngày 02/05/2013;

Căn cứ văn bản số 5262/SQHKT – QHKV1 ngày 10/11/2016 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc về việc chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc đối với khu đất tại phường Phú Thuận, Quận 7;

Căn cứ văn bản số 7301/UBND – ĐT ngày 27/11/2017 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về chấp thuận chủ trương đầu tư và công nhận Công ty Cổ phần Địa ốc Đông Á làm chủ đầu tư dự án Khu nhà ở Đông Á, phường Phú Thuận, Quận 7;

Căn cứ văn bản số 16/TC – QC ngày 18/01/2018 của Cục tác chiến về chấp thuận độ cao tĩnh không xây dựng công trình;

Căn cứ văn bản 1262/UBND-QLĐT ngày 21/03/2018 của UBND Quận 7 về việc Công ty Cổ phần Địa ốc Đông Á đề nghị phê duyệt nhiệm vụ QHCT tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Đông Á, phường Phú Thuận, Quận 7;

Căn cứ văn bản số 1530/SGTVT – CTN ngày 29/01/2018 về nắn chỉnh tuyến rạch tại dự án Khu nhà ở Đông Á, phường Phú Thuận, Quận 7;

Căn cứ văn bản số 1753/SQHKT – QHKV1 ngày 18/04/2018 ý kiến về hồ sơ cấp Giấy phép quy hoạch khu đất có diện tích 54.275,3 m<sup>2</sup> tại phường Phú Thuận, Quận 7;

Căn cứ Quyết định số 2.740./QĐ-UBND ngày 10/08/2018 của Ủy ban nhân dân quận 7 về việc phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 dự án Khu nhà ở Đông Á, phường Phú Thuận, Quận 7 do Công ty Cổ phần Địa ốc Đông Á làm chủ đầu tư;

- Xét văn bản số 1053/UBND ngày 18/07/2018 của Ủy ban nhân dân phường Phú Thuận, quận 7 về việc lấy ý kiến đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Khu nhà ở Đông Á, phường Phú Thuận, quận 7.

- Xét văn bản số 1187/QLĐT-QH ngày 30/7/2018 của phòng Quản lý đô thị về việc giải trình ý kiến cộng đồng dân cư đối với đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Khu nhà ở Đông Á tại phường Phú Thuận, quận 7 do Công ty Cổ phần Địa ốc Đông Á làm chủ đầu tư.

- Xét Tờ trình số 16/CV-ĐOĐA/2018 ngày 27/04/2018 của Công ty Cổ phần Địa ốc Đông Á, về việc đề nghị phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Khu nhà ở Đông Á, phường Phú Thuận, quận 7;

Xét Báo cáo thẩm định số 43/BC-QĐĐT... ngày 08-8-2018 của phòng Quản lý đô thị về việc trình phê duyệt đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Khu nhà ở Đông Á, phường Phú Thuận, quận 7 do Công ty Cổ phần Địa ốc Đông Á làm chủ đầu tư tại phường Phú Thuận, quận 7;

## QUYẾT ĐỊNH

**Điều 1.** Phê duyệt đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Khu nhà ở Đông Á, phường Phú Thuận, quận 7 với các nội dung chính như sau:

**1. Phạm vi, ranh giới và diện tích lập quy hoạch:**

Vị trí khu đất quy hoạch thuộc phường Phú Thuận – Quận 7, thành phố Hồ Chí Minh. Xác định theo bản đồ hiện trạng vị trí số HS2212/HĐĐĐ-2017 ngày 10/01/2018 do công ty cổ phần TVDV Đo đạc và bản đồ Tấn Phát lập và đã được kiểm định ngày 10/01/2018 bởi Trung tâm kiểm định bản đồ và tư vấn Tài nguyên - Môi trường thuộc Sở Tài nguyên - Môi trường.

**1.1 Phạm vi, ranh giới:**

- Phía Đông : giáp đường Đào Trí, lộ giới 40m.
- Phía Tây : giáp đường dự phóng, lộ giới 24m.
- Phía Bắc : giáp khu Di tích Gò Ô Môi.
- Phía Nam : giáp đường Gò Ô Môi, lộ giới 30m.

**1.2 Quy mô diện tích:** 54.275,3 m<sup>2</sup>, trong đó:

- Đất đơn vị ở : 41.789,2 m<sup>2</sup>
- Đất ngoài đơn vị ở : 12.486,1 m<sup>2</sup>

**2. Đơn vị tư vấn lập đồ án quy hoạch chi tiết 1/500:** Công ty TNHH tư vấn Thiết kế Kiến trúc Đầu tư và Xây dựng Gia Trí Conic

**3. Chủ đầu tư:** Công ty Cổ phần Địa ốc Đông Á - Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty Cổ phần số 0302994686 do Sở kế hoạch đầu tư cấp ngày 13/9/2017 (thay đổi lần thứ 18).

**4. Tính chất, chức năng quy hoạch:**

- Tính chất quy hoạch: nhà ở thương mại, hoàn chỉnh về chức năng ở đi kèm hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, tiện ích xã hội và không gian đô thị.

- Chức năng quy hoạch:

- + Khu chung thấp tầng và chung cư cao tầng kết hợp thương mại, dịch vụ.
- + Khu vườn hoa, cây xanh công cộng và mặt nước.
- + Khu trường học.
- + Khu hạ tầng kỹ thuật.

**5. Cơ cấu sử dụng đất:**

STT	HẠNG MỤC	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
		<b>41.789,2</b>	<b>76,99</b>
1	Đất ở kết hợp thương mại dịch vụ	13.059,7	24,06
2	Đất dịch vụ công cộng – đất giáo dục	9.140,0	16,84
3	Đất cây xanh	8.896,7	16,39
4	Đất giao thông - sân bãi	10.692,9	19,70
<b>B</b>	<b>ĐẤT NGOÀI ĐƠN VỊ Ở</b>	<b>12.486,1</b>	<b>23,01</b>
1	Đất cây xanh công viên - TDTT (Công viên Gò Ô Môi)	4.112,3	7,58
	- Đất cây xanh	1.609,0	2,96
	- Mặt nước (Rạch)	2.503,3	4,61
2	Đất cây xanh cách ly ven rạch	613,9	1,13

3	Mặt nước (Rạch)	699,7	1,29
4	Đất giao thông ngoài đơn vị ở	7.060,2	13,01
	<b>TỔNG</b>	<b>54.275,3</b>	<b>100,00</b>

## 6. Các chỉ tiêu quy hoạch xây dựng:

6.1. Quy mô dân số : 6.829 người

6.2. Chỉ tiêu sử dụng đất đơn vị ở : 6,1 m<sup>2</sup>/người, trong đó:

– Đất nhóm nhà ở : 4,8 m<sup>2</sup>/người, trong đó:

+ Đất xây dựng công trình : 1,9 m<sup>2</sup>/người

+ Đất cây xanh nhóm ở : 1,3 m<sup>2</sup>/người

+ Đất giao thông, sân bãi nội khu : 1,6 m<sup>2</sup>/người

– Đất dịch vụ công cộng (giáo dục) : 1,3 m<sup>2</sup>/người

## 6.3. Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

- Cấp nước sinh hoạt : 180 - 200 lít/người/ngày đêm

- Thoát nước thải sinh hoạt : 180 - 200 lít/người/ngày đêm

- Cấp điện sinh hoạt : 1500-2000 kwh/người/năm

- Rác thải sinh hoạt : 1,3 kg/người/ngày

## 6.4. Hạ tầng xã hội:

– Đất giáo dục : 9.140,0 m<sup>2</sup>

## 7. Quy định về không gian, kiến trúc đô thị:

### 7.1. Các qui định chung:

– Diện tích xây dựng : 15.801,7 m<sup>2</sup>

– Mật độ xây dựng tối đa : 40,0%

(*Tính trên diện tích đất đơn vị ở*)

– Hệ số sử dụng đất : 7,16 lần, trong đó:

(*Tính trên diện tích đất đơn vị ở*)

+ Lô D1 : 7,23 lần, trong đó:

○ Chức năng ở : 5,82 lần

○ Chức năng, thương mại dịch vụ : 1,21 lần.

○ Chức năng giáo dục : 0,20 lần

+ Lô B1 : 5,0 lần

– Tổng diện tích sàn xây dựng : 299.086,14 m<sup>2</sup> (không tính diện tích hầm và diện tích sân thượng - mái), trong đó:

+ Chức năng ở : 242.127,35 m<sup>2</sup>

+ Chức năng thương mại dịch vụ : 48.732,79 m<sup>2</sup>

+ Chức năng giáo dục : 8.226,00 m<sup>2</sup>

– Tầng cao tối đa công trình : 48 tầng.

– Cao độ vỉa hè ± 0.000 <=> cao độ + 2.5 m (hệ tọa độ VN-2000).

– Chiều cao xây dựng công trình: ≤ 180,0 m từ cao độ ± 0.000 (theo ý kiến thoả thuận của Bộ Tổng Tham mưu tại văn bản số 16/TC-QC ngày 18/01/2018).

### 7.2. Các nhóm nhà ở:

#### 7.2.1 Chung cư hỗn hợp lô CT1 (tại ô D1):

– Cơ cấu chức năng: Căn hộ ở kết hợp thương mại dịch vụ

– Dân số : 6.641 người

- Diện tích khuôn viên : 31.332,5 m<sup>2</sup>
  - + Diện tích xây dựng : 12.533,0 m<sup>2</sup>
  - + Diện tích cây xanh : 8.633,3 m<sup>2</sup>
  - + Diện tích giao thông, sân bãi nội khu : 10.166,2 m<sup>2</sup>
- Tổng diện tích sàn xây dựng : 284.276,49 m<sup>2</sup>  
(không bao gồm tầng hầm, tầng sân thượng), trong đó:
  - + Diện tích sàn xây dựng căn hộ ở : 235.543,7 m<sup>2</sup>
  - + Diện tích sàn xây dựng TMDV : 48.732,79 m<sup>2</sup>
- Tầng cao xây dựng tối đa : 48 tầng (bao gồm các tầng trên mặt đất kể cả tầng kỹ thuật, tầng áp mái, mái tum và tầng nửa hầm).
- Chiều cao xây dựng tối đa (tính từ nền sân đường nội bộ): khoảng 178,5 m.
- Mật độ xây dựng (trên diện tích lô đất) : 40%
- Hệ số sử dụng đất : 9,07 lần.
- Khoảng lùi:
  - + So với lộ giới đường giao thông :  $\geq 6$  m
  - + So với ranh khu đất :  $\geq 4$  m

**a) Khối hỗn hợp TMDV – Căn hộ (gồm 5 tháp A1-A2-B1-B2-C và khối đế chung)**

- Diện tích xây dựng khối đế : 10.329,3 m<sup>2</sup>
- Mật độ xây dựng:
  - + Mật độ xây dựng khối đế : 32,97 %
  - + Mật độ xây dựng khối tháp : 22,0 %
- Tầng cao công trình:
  - + Tầng cao khối đế : 3 tầng + sân thượng
  - + Tầng cao khối tháp : 45 tầng.

**b) Khối Dịch vụ - Clubhouse (khối D):**

- Diện tích xây dựng : 1.081,6 m<sup>2</sup>
- Mật độ xây dựng : 3,45 %
- Tầng cao công trình : 3 tầng

**c) Khối TMDV (khối E)**

- Diện tích xây dựng : 1.122,0 m<sup>2</sup>
- Mật độ xây dựng : 3,58 %
- Tầng cao công trình : 35 tầng.

**7.2.2 Chung cư CT2 (Khối G)(tại ô B1):**

- Cơ cấu chức năng : căn hộ ở
- Dân số : 188 người
- Diện tích khuôn viên : 1.316,7 m<sup>2</sup>
  - + Diện tích xây dựng : 526,7 m<sup>2</sup>
  - + Diện tích cây xanh : 263,4 m<sup>2</sup>
  - + Diện tích giao thông nội khu : 526,6 m<sup>2</sup>
- Tổng diện tích sàn xây dựng : 6.583,65 m<sup>2</sup>

(không bao gồm tầng hầm và tầng sân thượng)

- Tầng cao xây dựng tối đa : 15 tầng (bao gồm các tầng trên mặt đất kể cả tầng kỹ thuật, tầng áp mái, mái tum và tầng nửa hầm).
- Chiều cao xây dựng tối đa : khoảng 65,0 m  
(tính từ nền sân đường nội bộ)

- Mật độ xây dựng (trên diện tích lô đất) : 40%
- Hệ số sử dụng đất : 5,0 lần
- Khoảng lùi:
  - + So với lộ giới đường giao thông :  $\geq 6$  m
  - + So với ranh khu đất :  $\geq 4$  m

### 7.3 Công trình công cộng (tại ô D1):

- Cơ cấu chức năng : trường tiểu học
- Diện tích khuôn viên : 9.140 m<sup>2</sup>
- Diện tích xây dựng : 2.742,0 m<sup>2</sup>
- Tổng diện tích sàn xây dựng : 8.266,0 m<sup>2</sup>
- Tầng cao xây dựng tối đa : 3 tầng (bao gồm các tầng trên mặt đất kể cả tầng kỹ thuật, tầng áp mái, mái tum và tầng nửa hầm).
- Mật độ xây dựng (trên diện tích lô đất) : 30%
- Hệ số sử dụng đất : 0,90 lần
- Khoảng lùi:
  - + So với lộ giới đường giao thông :  $\geq 6$  m
  - + So với ranh khu đất :  $\geq 4$  m

## 8. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

### 8.1. Giao thông:

- Lộ giới các tuyến đường khu vực tiếp giáp khu đất:
  - + Đường Phú Thuận : lộ giới 30m
  - + Đường Đào Trí : lộ giới 40m
  - + Đường Gò Ô Môi : lộ giới 30m
  - + Đường dự phóng : lộ giới 24m
- Tổng diện tích đậu xe : 44.900,02 m<sup>2</sup>

### 8.2. Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng:

#### a) Giải pháp quy hoạch chiều cao:

- Tổ chức đắp nền tạo mặt bằng xây dựng trên toàn bộ diện tích của khu vực dự án.
- Cao độ xây dựng ( Hxd ) :  $\geq 2,50$ m ( cao độ Hòn Dấu )
- Độ dốc nền đắp:
  - + Khu công trình công cộng và khu ở : 0,4%.
  - + Khu công viên cây xanh : 0,3%.

- Hướng đồ dốc: từ giữa các tiểu khu ra chung quanh và về phía sông rạch.

#### b) Giải pháp quy hoạch thoát nước mưa, ngăn triều, chống ngập:

- Sử dụng hệ thống cống tròn bê tông cốt thép đặt ngầm để tổ chức thoát nước mưa triệt để, tránh ngập úng cục bộ. Tuy nhiên, khu vực dự án nằm sát rạch Bà Bướm ở hạ lưu thoát nước của khu vực chung nên khi san lấp dự án, để tránh trường hợp bị ngập úng phía thượng nguồn khi san lấp rạch cần phải đầu tư xây dựng 4 tuyến cống hộp với kích thước 1 cống 2000x2000 dọc theo tuyến điện 110kv, 1 cống 1600x1600 nối từ rạch Cá nóc vào hồ điều tiết theo đường N8 và 2 cống 2500x2500 đi ngang qua đường Đào Trí nhằm dẫn dòng chảy để phục vụ thoát nước mặt ra rạch Bà Bướm cho các dự án phía bắc khu quy hoạch
  - Hướng thoát: về phía nam rạch Bà Bướm sau đó ra sông Sài Gòn.
  - Cống thoát nước mưa được bố trí dưới hè đi bộ và có tim cống cách lề từ 0,8m đến 1,0m.

- Nổi cống theo nguyên tắc ngang đỉnh và có độ sâu chôn cống tối thiểu là 0,70m.

- Tính toán lưu lượng nước mưa thoát theo phương pháp cường độ mưa giới hạn với hệ số dòng chảy được tính theo phương pháp trung bình.

- Tính toán đường kính cống thoát nước cho khu quy hoạch, ngoài nhiệm vụ thoát nước mặt cho riêng khu quy hoạch, còn phải đảm bảo cho việc kết nối thoát nước với các khu lân cận.

### 8.3. Cấp nước:

a) Chỉ tiêu và nhu cầu dùng nước

- Hệ số dùng nước không điều hòa người ngày  $K_{\text{ngày}} = 1,2$ ,  $K_{\text{giờ}} = 2,0$

- Nhu cầu dùng nước

Tổng nhu cầu dùng nước  $Q = 1.830,35 \text{ m}^3/\text{ngày}$

$Q_{\text{max}} = K_{\text{ngày}} \times Q = 2.196,42 \text{ m}^3/\text{ngày}$ .

Lưu lượng cấp nước chữa cháy  $q_{cc} = 15\text{l/s}$  cho một đám cháy số đám cháy xảy ra đồng thời một lúc là 1 đám cháy theo TCVN 2622 – 1995.

b) Nguồn nước cấp

Chọn nguồn nước cấp: Dựa vào lưu lượng của nguồn cấp và khả năng cấp nước của nguồn nước cấp. Chọn nguồn nước cấp cho khu quy hoạch là nguồn nước máy thành phố từ nhà máy nước Thủ Đức về, dựa vào ống cấp nước  $\Phi 400$  đi trên đường Phú Thuận cách khu quy hoạch 400m về phía Nam.

c) Thiết kế mạng lưới cấp nước cho khu quy hoạch:

Dựa vào hệ thống đường giao thông và sự nối mạng cấp nước với khu vực để phát triển hệ thống cấp nước cho khu quy hoạch.

Hệ thống cấp nước được xây dựng trên lề đường cách mặt đất 0,5m – 0,7m và cách móng công trình 1,5m, đường ống cấp nước được xây dựng ngầm và độ sâu chôn ống từ mặt đất đến đỉnh ống khoảng 0,7m .

d) Hệ thống cấp nước chữa cháy:

Lưu lượng cấp nước chữa cháy  $q = 15\text{l/s}$  cho 1 đám cháy, số đám cháy xảy ra đồng thời cùng 1 lúc là 1 đám cháy theo TCVN 2622 - 1995 . Dựa vào hệ thống cấp nước chính của khu quy hoạch bố trí 08 trụ lấy nước chữa cháy tại ngã 3, ngã 4 đường với bán kính phục vụ 50 m đến 80m. Ngoài ra khi có sự cố cháy cần bổ xung thêm nguồn nước mặt của các rạch gần nhất.

### 8.4. Cấp điện và chiếu sáng đường phố:

a) Phụ tải:

Xây dựng 6 trạm biến áp cấp cho khu vực với tổng công suất 11.250KVA (trong đó có tính đến hệ số đồng thời 0,8, dự phòng phụ tải phát triển 10% và hệ số  $\cos\varphi = 0,85$ ).

Các trạm hạ áp chính cấp điện cho khu dân cư Phía bắc rạch Bà Bướm được sử dụng là các trạm biến áp trong nhà (trạm phòng) 22/0,4kV công suất từ 250kVA đến 1,000kVA tùy nhu cầu từng khu vực trên quan điểm trạm sử dụng riêng cho từng khu chức năng

b) Nguồn cấp điện:

- Nguồn cấp điện chính cho khu dân cư Phía bắc rạch Bà Bướm được cấp nguồn từ đường dây trung thế đi nổi trên trụ BTLT dọc theo đường Đào Trí..

- Kết cấu lưới điện:

Toàn bộ mạng lưới cấp điện cho khu dân cư Phía bắc rạch Bà Bướm được ngầm hóa và được thiết kế mới.

+ Tuyến 22kV: từ vị trí đầu nối trên đường Đào Trí kéo tuyến cáp ngầm trung thế XLPE/DTA/PVC Cu 3x240 mm<sup>2</sup> luôn trong ống nhựa uPVC D168 và luôn trong ống thép chịu lực STK d168 đối với đoạn cáp đi dưới đường chôn trong mương cáp dọc theo đường nội bộ khu chung cư đến cấp điện cho trạm biến áp T1-400KVA, từ trạm T1 nối đến trạm T2, từ trạm T2 nối đến trạm T3, ... tạo thành mạch vòng khép kín (vận hành hở) để đảm bảo việc cấp điện liên tục cho khu trung tâm dân cư Phía bắc rạch Bà Bướm.

+ Giải pháp tổ chức lưới 0,4kV: lưới điện 0,4kV được triển khai xây dựng khi khu dân cư xây dựng và đầu nối trực tiếp vào lưới 22kV thông qua trạm biến áp T4-22/0,4kV-1x1,000kVA. Các tuyến hạ thế 0,4KV cấp cho các công trình sử dụng loại cáp XLPE/PVC Cu-3x120+1x70mm<sup>2</sup>, XLPE/PVC Cu-3x95+1x50mm<sup>2</sup>.

+ Để đảm bảo mỹ quan và độ tin cậy cấp điện cho khu dân cư, lưới hạ thế được kéo ngầm đi trong ống uPVC chịu lực Ø114 từ tủ điện chính trong trạm đến các tủ điện của từng lô đất, tạo thành mạch vòng vận hành hở tại các vị trí tủ dùng.

- Chiều sáng đường phố được dùng loại đèn bóng Hestia 70W đến 100 W đặt trên trụ đèn hợp kim nhôm để chiếu sáng trực đường chính, phụ. Khoảng cách trung bình giữa hai trụ đèn là 30m đến 35m, sử dụng hệ thống cấp ngầm.

### **8.5. Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường**

#### **a) Chỉ tiêu**

- Khu vực quy hoạch nằm trong khu nội thành TP Hồ Chí Minh,
- Tiêu chuẩn thoát nước sinh hoạt  $q = 200$  l/người ngày.
- Độ sâu chôn cống tối thiểu 1,0 m
- Độ sâu tối thiểu đỉnh cống cách mặt đất thiết kế 0,6m

#### **b) Khối lượng nước thải:**

- Tổng lượng nước thải dựa trên lượng nước dung:  $Q = 1.475,47$  m<sup>3</sup> /ngày và  $Q_{max} = K_{ngày} \cdot Q = 1.771$  m<sup>3</sup> /ngày.

#### **c) Thiết kế hệ thống thoát nước thải cho khu quy hoạch:**

- Bao gồm hệ thống xử lý nước thải và hệ thống thu gom nước thải của khu quy hoạch.

- Xử lý nước thải bản

+ Xây dựng 02 hệ thống thoát nước mặt và thoát nước bản riêng biệt. Nước thải phải được xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại đúng quy cách trước khi xả vào đường cống thu nước bản bên ngoài.

+ Xây dựng trạm xử lý nước thải cục bộ ở phía Tây Nam khu quy hoạch: Toàn bộ nước thải bản được thu gom vào các tuyến cống thoát nước thải bản riêng trên các tuyến đường đưa về trạm xử lý nước thải cục bộ.

+ Hệ thống thoát nước thải bản bao gồm các thiết bị thu gom (thiết bị vệ sinh), mạng lưới đường cống thu nước thải bản (hướng thoát về khu xử lý nước thải).

+ Giai đoạn ngắn hạn: xây dựng 5 trạm xử lý nước thải cục bộ công suất 60-880 m<sup>3</sup>/ngày đặt dưới tầng hầm các tòa nhà. Nước thải được thu gom đưa về các trạm xử lý triệt để đạt tiêu chuẩn loại B TCVN 14:2008/BTNMT trước khi xử vào hệ thống thoát nước mưa.

+ Giai đoạn dài hạn: toàn bộ nước thải sinh hoạt được thu gom triệt để đưa về trạm xử lý nước thải khu vực công suất 21.500 m<sup>3</sup>/ngày nằm phía Nam khu quy hoạch. Nước thải được xử lý đạt tiêu chuẩn loại B TCVN 14:2008/BTNMT trước khi xả ra môi trường.

**d) Chất thải rắn:**

- Tiêu chuẩn rác thải:

- + Rác thải sinh hoạt : 1,5 kg/người/ngày đêm;
- + Rác thải thương mại dịch vụ : 1kg/200m<sup>2</sup> sàn/ ngày đêm;
- + Rác thải trường học : 1,3 kg/học sinh/ngày đêm.

- Tổng lượng rác thải W = 11,3 tấn/ngày đêm.

- Phương án xử lý rác thải: rác từ nơi trung chuyển rác được thu gom và đưa về nơi trung chuyển rác khu vực, sau đó sẽ được xe chuyên dùng chở rác đến công trường xử lý rác tại Đa Phước – Bình Chánh.

**8.6. Giải pháp bảo vệ môi trường:**

- Theo tính chất quy mô công trình đề nghị chủ đầu tư lập báo cáo đánh giá tác động môi trường hoặc lập đăng ký cam kết bảo vệ môi trường theo quy định.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm thực hiện đúng Điều 14 của Nghị định số 80/2006/NĐ-CP ngày 9/8/2006 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Bảo vệ môi trường.

**8.7. Quy hoạch thông tin liên lạc:**

**a) Chỉ tiêu:**

- Nhà ở : 29 - 32 thuê bao/100 dân
- Thương mại, công cộng : 1 thuê bao/ 200m<sup>2</sup> sàn
- Trường học : 1 thuê bao/ 200m<sup>2</sup> sàn

**b) Dự kiến nhu cầu:** Tổng số thuê bao trong khu quy hoạch là 2.594 thuê bao.

**c) Giải pháp thiết kế:**

- Đầu tư xây dựng mới một hệ thống viễn thông hoàn chỉnh, có khả năng kết nối đồng bộ với mạng viễn thông quốc gia.

- Trên cơ sở đó, cần phải thiết kế một hệ thống công bố thông tin chờ nhằm mục đích phục vụ cho các tuyến cáp thông tin nói trên khi mạng cáp được triển khai, tránh đầu tư và thi công không đồng bộ.

- Các tuyến cáp chính đến các tủ MDF sử dụng loại cáp đồng nhiều sợi có dung lượng thích hợp luồn trong ống nhựa uPVC Φ110 đi ngầm.

- Các tuyến cáp phối đến các hộp nối IDF sử dụng loại cáp đồng nhiều sợi có dung lượng thích hợp luồn trong ống nhựa uPVC Φ110 đi ngầm.

- Các tủ cáp sẽ được lắp đặt trên vỉa hè, sát tường rào, sát vách công trình hoặc bên trong nhà đối với khu hành chính dịch vụ. Tủ cáp là loại đặt ngoài trời, thỏa mãn tiêu chuẩn chống thấm IP 55 và được đặt trên bệ bê tông.

**9. Danh mục các công trình cần xây dựng và nguồn lực thực hiện:**

**a) Các loại công trình do Công ty Cổ phần Địa ốc Đông Á đầu tư khai thác, sử dụng:**

- Khối hỗn hợp TMDV- Căn hộ (gồm 5 tháp A1-A2-B1-B2-C và khối để chung).

- Khối Dịch vụ - Clubhouse (khối D).
  - Khối TMDV (khối E).
  - Khối nhà chung cư CT2 (khối G).
  - Khu cây xanh công cộng và mặt nước - đảm bảo mọi công dân đều được tự do tiếp cận thụ hưởng (gồm các ô ký hiệu CXTT, CXCL, MN,... xác định trong bản vẽ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất).
  - Hệ thống hạ tầng kỹ thuật nội khu, đường nội bộ, sân bãi, cây xanh nhóm ở.
- b) Các công trình bàn giao cho nhà nước quản lý sau khi hoàn thành xây dựng:
- Đường giao thông công cộng và hệ thống hạ tầng kỹ thuật đi kèm.
  - Hệ thống bờ kè rạch chính trang.
  - Khu đất xây dựng trường học.

**Điều 2. Trách nhiệm chủ đầu tư:**

- Phối hợp Ủy ban nhân dân phường Phú Thuận thực hiện công bố công khai đồ án quy hoạch được duyệt; Tổ chức cắm mốc giới, chỉ giới xây dựng theo qui hoạch được duyệt trong thời gian 60 ngày, kể từ ngày đồ án quy hoạch xây dựng được công bố.

- Thực hiện việc quản lý quy hoạch xây dựng theo đúng trình tự quy định của pháp luật trong suốt quá trình thực hiện dự án đầu tư. Thực hiện đúng quy định về quản lý theo quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt;

- Tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng và các thủ tục qui định hiện hành của Ủy ban nhân dân thành phố khi thiết kế và thi công các công trình. Thực hiện đầy đủ các yêu cầu về quản lý chất lượng, phòng chống cháy nổ, bảo vệ môi trường và an toàn lao động trong suốt quá trình thực hiện dự án.

- Mọi sự thay đổi về phạm vi ranh giới, diện tích, tính chất và chức năng, qui mô dân số, các chỉ tiêu qui hoạch và các giải pháp qui hoạch chính đã duyệt thì phải có ý kiến chấp thuận chủ trương điều chỉnh của cơ quan thẩm quyền, Chủ đầu tư phải trình thẩm định, phê duyệt đồ án quy hoạch theo qui định trước khi thực hiện xây dựng.

- Trên cơ sở đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được duyệt này, Công ty Cổ phần Địa ốc Đông Á thực hiện lập quy định quản lý theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 này và trình Ủy ban nhân dân quận 7 thẩm định, phê duyệt theo quy định.

- Hoàn thành thi công, đưa vào sử dụng các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật để làm cơ sở cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng công trình.

- Các lưu ý khác đối với chủ đầu tư :

+ Chủ đầu tư cần liên hệ Sở Xây dựng để lập thủ tục đăng ký đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo quy định.

+ Hành lang bảo vệ cầu cần thực hiện theo Nghị định số 11/2010NĐ-CP của Chính phủ quy định về quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ.

+ Đảm bảo tiêu thoát nước cho nhánh rạch Bà Bướm tại vị trí cầu đường D7 băng qua rạch Bà Bướm.

+ Chủ đầu tư cần liên hệ Sở Giao thông vận tải lấy ý kiến thống nhất đối với hồ sơ thiết kế cơ sở hệ thống thoát nước, cải tạo kênh rạch, hồ điều hòa trước khi thẩm định thiết kế kỹ thuật và triển khai thi công.

**Điều 3.** Tổ chức thực hiện:

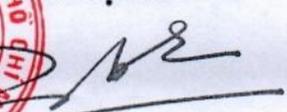
1. Trên cơ sở nội dung được duyệt, Chủ đầu tư phối hợp với các cơ quan, tổ chức liên quan để thực hiện triển khai và hoàn chỉnh các quy định về thủ tục đầu tư xây dựng theo nội dung quy hoạch được duyệt.
2. Giao Văn phòng Ủy ban nhân dân quận và Ủy ban nhân dân phường Phú Thuận tổ chức công bố, công khai đề án quy hoạch được duyệt trên trang thông tin điện tử của quận 7 và tại địa phương trong thời hạn 30 ngày làm việc kể từ ngày phê duyệt.

**Điều 4.** Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký. Quyết định này thay thế Quyết định số 27/QĐ-UBND ngày 02/05/2013 của Ủy ban nhân dân quận 7 về việc phê duyệt đề án QHCT tỷ lệ 1/500 dự án Khu nhà ở Đông Á do Công ty Cổ phần Địa ốc Đông Á làm chủ đầu tư tại phường Phú Thuận, quận 7.

Các Ông (Bà) Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân quận 7, Trưởng phòng Quản lý đô thị, Trưởng phòng Tài Nguyên và Môi trường, Trưởng phòng Tài chính - Kế hoạch, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Phú Thuận, Công ty Cổ phần Địa ốc Đông Á, Thủ trưởng các đơn vị và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận: *Nh*

- Như điều 4;
  - UBND Thành phố “để báo cáo”;
  - Sở QHKT;
  - Sở TN&MT; Sở Xây dựng; Sở GTVT;
  - TT.UBND Q.7;
  - Phòng QLĐT Q7;
  - UBND phường Phú Thuận;
  - Công ty Cổ phần Địa ốc Đông Á;
  - Lưu: VT/Thaoqh/Du an/17.Đông Á/
8. ĐCTT đề án QHCT 1-500/7.QĐ.31.7.18

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**  
  
**Lê Hòa Bình**