

**QUẬN THỦ ĐỨC****ỦY BAN NHÂN DÂN  
QUẬN THỦ ĐỨC****CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 940/2006/QĐ-UBND

Thủ Đức, ngày 14 tháng 7 năm 2006

**QUYẾT ĐỊNH****Về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500****ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN THỦ ĐỨC**

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26 tháng 11 năm 2003.

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ quy chuẩn - Tiêu chuẩn xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 16/2005/NĐ-CP ngày 07 tháng 02 năm 2005 của Chính phủ ban hành quy chế quản lý đầu tư xây dựng;

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

Căn cứ Quyết định số 137/2005/QĐ-UBND ngày 02 tháng 8 năm 2005 của Ủy ban nhân dân 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 quy hoạch chi tiết sử dụng đất tỷ lệ 1/2000 “Khu dân cư phường Tam Phú” đã được Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức phê duyệt theo Quyết định số 790/2004/QĐ-UB-QLDT ngày 28 tháng 7 năm 2004;

Căn cứ Quyết định số 5228/QĐ-UBND ngày 11 tháng 10 năm 2005 của Ủy ban nhân dân thành phố về sử dụng đất xây dựng khu nhà ở kinh doanh tại phường Tam Phú, quận Thủ Đức;

Căn cứ Văn bản thẩm định số 1241/QIKT-QHCIT ngày 11 tháng 5 năm 2006 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc về thẩm định đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 (phần quy hoạch - kiến trúc và giao thông) khu dân cư phường Tam Phú;

Xét đề nghị của Phòng Quản lý Đô thị tại Tờ trình số 111/TTr-QLĐT ngày 12 tháng 7 năm 2006 đề nghị phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 (phần quy hoạch - kiến trúc và giao thông) khu dân cư phường Tam Phú,

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 (phần quy hoạch - kiến trúc và giao thông) khu dân cư phường Tam Phú, quận Thủ Đức với các nội dung chính như sau:

### 1. Giới hạn phạm vi quy hoạch:

Giới hạn phạm vi quy hoạch:

Gồm các thửa 25<sup>-1</sup>, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38 thuộc tờ bản đồ số 54 (bản đồ địa chính năm 2004) khu phố 1, phường Tam Phú, quận Thủ Đức.

- + Phía Đông Bắc: giáp mương nước.
- + Phía Tây Bắc: giáp đất trồng (hoa màu).
- + Phía Đông Nam: giáp đường nhựa (đường khu vực).
- + Phía Tây Nam: giáp đất trồng.

(Vị trí khu đất được xác định theo họa đồ đo đạc hiện trạng vị trí số 0087/TP ngày 20 tháng 4 năm 2005 do Công ty TNHH Đo đạc bản đồ thiết kế xây dựng - kinh doanh dịch vụ Quốc Thịnh lập)

### 2. Cơ cấu sử dụng đất và các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc xây dựng:

#### 2.1. Mục tiêu:

- Triển khai đô thị hóa khu vực theo định hướng quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000.
- Đầu tư xây dựng nhà ở kinh doanh.

#### 2.2. Các khu chức năng chính:

- Khu nhà ở dạng chung cư.
- Khu nhà ở dạng liên kế.
- Khu vườn hoa cây xanh kết hợp sân bãi thể dục.
- Khu công trình công cộng.

#### 2.3. Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc:

- Tổng diện tích khu đất: 16.002 m<sup>2</sup>.
- Dân số dự kiến khoảng: 1.544 người (bình quân 3,5 người/hộ).



Phân bổ theo cơ cấu sử dụng đất như sau:

+ Đất xây dựng nhà ở: 7.910m<sup>2</sup>, chiếm 49,4%, bình quân 5,12m<sup>2</sup>/người, gồm:

▪ Đất xây dựng nhà liên kế: 4.590m<sup>2</sup>, chiếm 58% diện tích đất xây dựng nhà ở.

▪ Đất xây dựng nhà chung cư: 3.320m<sup>2</sup>, chiếm 42% diện tích đất xây dựng nhà ở.

+ Đất giao thông: 3.281m<sup>2</sup>, chiếm 20%, bình quân 2,12m<sup>2</sup>/người.

+ Đất vườn hoa - CX khu ở: 4.224m<sup>2</sup>, chiếm 26%, bình quân 2,73m<sup>2</sup>/người.

+ Đất công trình câu lạc bộ: 587m<sup>2</sup> chiếm 4%, bình quân 0,4m<sup>2</sup>/người.

*Tổng cộng:* 16.002m<sup>2</sup>, bình quân 10m<sup>2</sup>/người.

- Mật độ xây dựng toàn khu: 40%.

- Hệ số sử dụng đất: 3,4.

### 3. Kiến trúc công trình xây dựng:

**3.1. Nhà ở:** bố trí 49 lô nhà liên kế và 392 căn hộ chung cư.

\* *Nhà liên kế:* 49 căn, các chỉ tiêu kiến trúc quy hoạch áp dụng quy định tại Văn bản số 3665/UB-QLĐT ngày 27 tháng 9 năm 1997 của Ủy ban nhân dân thành phố gồm:

- Mật độ xây dựng tối đa: 80% diện tích lô đất.

- Tầng cao: 3 tầng đối với trục đường lộ giới 16m.

2 tầng đối với trục đường lộ giới 10m.

- Khoảng lùi:

Khu A:

+ Khoảng lùi trước: cách ranh lộ giới 2,5m, áp dụng từ lô A1 đến lô A14, đối với lô A15 khoảng lùi trước là 5m.

+ Khoảng lùi sau: là khoảng cách còn lại (hiệu số) của tổng chiều dài từng lô đất trừ đi khoảng lùi trước và chiều dài xây dựng của từng căn hộ (theo bản vẽ thiết kế căn nhà mẫu).

Khu B:

+ Khoảng lùi trước: cách ranh lộ giới đường Cây Keo và đường N là 2,5m, áp dụng từ lô B1 đến lô B14 và các lô từ B16 đến B29, đối với B15, B30 khoảng lùi 5m.

+ Khoảng lùi sau: là 1,5m, áp dụng từ lô B1 đến lô B14 và các lô từ B16 đến B29, đối với B15, B30 khoảng lùi là 0m.

**Khu C:**

+ Khoảng lùi sau: cách ranh đất 2,0m.

+ Khoảng lùi trước: là khoảng cách còn lại (hiệu số) của tổng chiều dài từng lô đất trừ đi khoảng lùi sau và chiều dài xây dựng của từng căn hộ (theo bản vẽ thiết kế căn nhà mẫu).

\* *Nhà chung cư*: gồm 2 khối, tổng cộng 392 căn hộ.

- Mật độ xây dựng: 35%.

- Tầng cao: 15 tầng (chiều cao tối đa 52m).

- Định vị công trình:

- Mặt chính cách lộ giới  $\geq 15\text{m}$ , các mặt còn lại cách ranh đất  $\geq 6\text{m}$ .

Về giải pháp thiết kế cần lưu ý bố trí tầng trệt khối chung cư làm nơi sinh hoạt chung, chỗ để xe và các dịch vụ thương mại cùng các nhu cầu cộng đồng.

**3.2. Công trình công cộng:**

- Câu lạc bộ: Diện tích lô đất  $587\text{m}^2$ , bố trí về phía Đông Bắc khu dự án, các chỉ tiêu kiến trúc quy hoạch:

- Mật độ xây dựng: tối đa 40%.

- Tầng cao tối đa: 3 tầng.

**4. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị:**

Lộ giới:

- Đường Cây Keo, lộ giới: 20m

- Đường D2, lộ giới: 16m (4 + 8 + 4)

- Đường D3, lộ giới: 12m (3 + 6 + 3)

- Đường D1, lộ giới: 12m (3 + 6 + 3)

- Đoạn đường nội bộ N lộ giới: 10m (2,5 + 5 + 2,5)

- Bãi đậu xe: bố trí trên tuyến đường D2 gần 2 khối nhà chung cư.

+ Các quy định về vạt góc: 5m x 5m.

**5. Các điều cần lưu ý:**

- Công ty Cổ phần N.V.T chịu trách nhiệm về pháp lý sử dụng đất đối với các lô nền đã được giao đất trong phạm vi khu đất lập quy hoạch tổng mặt bằng.

- Công trình phải đảm bảo an toàn về kỹ thuật xây dựng và tuân thủ các kết nối với hạ tầng khu vực xung quanh.



- Việc triển khai xây dựng công trình phải tuân thủ theo trình tự, thủ tục và các quy định của Luật Xây dựng hiện hành.

- Tuyển mương ở phía Đông Bắc khu đất cần có ý kiến xem xét của Sở Giao thông - Công chính. Trong trường hợp cần giữ lại thì cần đảm bảo hành lang cách ly đúng theo Quyết định số 150/2004/QĐ-UB ngày 09 tháng 6 năm 2004 của Ủy ban nhân dân thành phố.

**Điều 2.** Công ty Cổ phần N.V.T triển khai tiếp công tác đầu tư xây dựng theo quy định hiện hành, trong từng giai đoạn cụ thể và cần thực hiện tiếp các điểm sau:

Lập và trình duyệt điều lệ quản lý xây dựng, lập và trình thẩm định thiết kế - dự toán các công trình kỹ thuật hạ tầng do đơn vị chức năng lập thiết kế trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày ra Quyết định này để làm cơ sở thực hiện đồ án và quản lý đô thị theo nội dung được duyệt.

Tổ chức xây dựng và quản lý tốt các hệ thống công trình kỹ thuật hạ tầng đúng thiết kế đã được thẩm định của cơ quan có thẩm quyền. Đảm bảo cốt san nền, hệ thống thoát nước mưa và nước thải.

Về vệ sinh môi trường: khi tiến hành san lấp mặt bằng và xây dựng không ảnh hưởng xấu đến các khu vực dân cư lân cận.

Tổ chức xây dựng quản lý tốt đối với các công trình công cộng, cây xanh vườn hoa, các công trình phục vụ khu ở.

Trong quá trình triển khai, nếu có phát sinh những vấn đề chưa phù hợp chủ đầu tư cần giải trình kiến nghị Ủy ban nhân dân quận điều chỉnh quy hoạch chi tiết được phê duyệt này.

**Điều 3.** Các đơn vị có liên quan thuộc Ủy ban nhân dân quận có nhiệm vụ phối hợp để công bố quy hoạch chi tiết 1/500 theo quy định. Phòng Quản lý Đô thị quận Thủ Đức và Ủy ban nhân dân phường Tam Phú thực hiện quản lý tốt việc sử dụng quỹ đất và quản lý xây dựng theo quy hoạch và có biện pháp xử lý các trường hợp vi phạm theo thẩm quyền và quy định pháp luật.

**Điều 4.** Chủ đầu tư đơn vị thiết kế và các Phòng ban liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH

Trần Công Lý