

Số: 418 /QĐ-UBND

Quận 9, ngày 20 tháng 12 năm 2017

QUYẾT ĐỊNH

**Về phê duyệt đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
khu nhà ở tại phường Phú Hữu, Quận 9.**

ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN 9

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

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 đô thị;

Căn cứ Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14 tháng 01 năm 2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị;

Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 6 năm 2016 của Bộ xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Quy chuẩn, Tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam;

Căn cứ Quyết định số 28/2011/QĐ-UBND ngày 19 tháng 5 năm 2011 của Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành quy định về điều chỉnh quy hoạch đô thị tại thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 50/2011/QĐ-UBND ngày 12 tháng 7 năm 2011 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch đô thị trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh; Quyết định số 62/2012/QĐ-UBND ngày 25 tháng 12 năm 2012 của Ủy ban nhân dân Thành phố về sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 50/2011/QĐ-UBND ngày 12 tháng 7 năm 2011 của Ủy ban nhân dân Thành phố;

Căn cứ Quyết định số 3354/QĐ-UB ngày 15 tháng 8 năm 2002 của Ủy ban nhân dân Thành phố về thu hồi và giao đất cho Công ty TNHH Phát triển Địa ốc An Việt để đầu tư xây dựng và kinh doanh khu nhà ở tại phường Phú Hữu, Quận 9; Quyết định số 5254/QĐ-UBND ngày 04 tháng 12 năm 2008 của Ủy ban nhân dân Thành phố về điều chỉnh Quyết định số 3354/QĐ-UB ngày 15 tháng 8 năm 2002;

Căn cứ đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 khu dân cư dọc đường Bưng Ông Thoàn, phường Phú Hữu, Quận 9 đã được Ủy ban nhân dân Thành phố duyệt tại Quyết định số 4454/QĐ-UBND ngày 19 tháng 8 năm 2013 (quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông) và Quyết định số 7288/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2013 (hạ tầng kỹ thuật);

Căn cứ Quyết định số 63/QĐ-SXD-TĐDA ngày 25 tháng 5 năm 2010 của Sở Xây dựng về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình khu nhà ở tại phường Phú Hữu, Quận 9 do Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh bất động sản Khu Đông làm chủ đầu tư (Nhà đầu tư cấp II); Quyết định số 136/QĐ-SXD-TĐDA ngày 24 tháng 11 năm 2010 về việc điều chỉnh nội dung Quyết định số 63/QĐ-SXD-TĐDA ngày 25 tháng 5 năm 2010;

Căn cứ văn bản số 1476/SXD-TĐDA ngày 08 tháng 3 năm 2011 của Sở Xây dựng xác nhận Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh bất động sản Khu Đông là Chủ đầu tư cấp II thuộc dự án khu nhà ở tại phường Phú Hữu, Quận 9;

Căn cứ đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu nhà ở tại phường Phú Hữu, Quận 9 đã được Ủy ban nhân dân Quận 9 phê duyệt tại Quyết định số 463/QĐ-UBND ngày 09 tháng 12 năm 2009; Quyết định số 49/QĐ-UBND ngày 26 tháng 3 năm 2010; Quyết định số 27/QĐ-UBND ngày 04 tháng 02 năm 2013;

Căn cứ văn bản số 4847/SQHKT-QHKV2 ngày 03 tháng 10 năm 2017 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc về ý kiến điều chỉnh cục bộ đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu nhà ở tại phường Phú Hữu, Quận 9 do Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh bất động sản Khu Đông làm chủ đầu tư cấp II;

Xét đề nghị của Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh bất động sản Khu Đông tại Tờ trình số 0305/2017/TTr-KĐ ngày 03 tháng 5 năm 2017 và Tờ trình số 66/2017/TTr-KĐ ngày 27 tháng 10 năm 2017 (kèm văn bản số 09/2017/CV-KĐ ngày 17 tháng 02 năm 2017 về việc tổng hợp ý kiến cộng đồng dân cư có liên quan về nội dung đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu nhà ở tại phường Phú Hữu, Quận 9);

Xét đề nghị của Trưởng Phòng Quản lý đô thị Quận 9 tại Tờ trình số 4330/TTr-QLĐT ngày 15 tháng 12 năm 2017,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu nhà ở tại phường Phú Hữu, Quận 9 do Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh bất động sản Khu Đông (Chủ đầu tư cấp II) trình duyệt với các nội dung chính như sau:

1. Lý do lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

- Đảm bảo hệ thống giao thông nhóm nhà ở được kết nối thông suốt.
- Điều chỉnh diện tích các lô đất xây dựng nhà ở có diện tích phù hợp nhu cầu sử dụng của người dân.

2. Vị trí, quy mô và ranh giới khu vực lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

Khu vực lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch có diện tích 11.190 m², bao gồm 02 khu như sau:

- Khu 1: bao gồm ô phố S và đường giao thông nội bộ với tổng diện tích 4.156 m², có giới hạn như sau:

- + Phía Đông: giáp Đường A
- + Phía Tây: giáp dự án phân lô hộ lễ Đào Ngọc Bình.
- + Phía Nam: giáp khu cây xanh, thể dục thể thao.

+ Phía Bắc: giáp đường Bung Ông Toàn.

- Khu 2: bao gồm 02 ô phố G, R và đường giao thông nội bộ với tổng diện tích 7.034 m², có giới hạn như sau:

+ Phía Đông: giáp khu dân cư xây dựng mới.

+ Phía Tây: giáp đường A và ô phố F.

+ Phía Nam: giáp ô phố F và H.

+ Phía Bắc: giáp đường Bung Ông Toàn.

3. Đơn vị tổ chức lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch: Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh bất động sản Khu Đông (Chủ đầu tư cấp II).

4. Đơn vị tư vấn lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch: Công ty TNHH Tư vấn - Thiết kế Kiến trúc - Đầu tư và Xây dựng Gia Trí Conic.

5. Thành phần hồ sơ đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500:

- Các bản vẽ và thuyết minh:

+ Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất, tỷ lệ 1/2.000;

+ Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan, đánh giá đất xây dựng, tỷ lệ 1/500;

+ Các bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và môi trường, tỷ lệ 1/500;

+ Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, tỷ lệ 1/500;

+ Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan;

+ Bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hàng lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật, tỷ lệ 1/500;

+ Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật và môi trường, bao gồm:

* Bản đồ quy hoạch hệ thống giao thông, tỷ lệ 1/500;

* Bản đồ quy hoạch cao độ nền và thoát nước mặt, tỷ lệ 1/500;

* Bản đồ quy hoạch cấp điện và chiếu sáng, tỷ lệ 1/500;

* Bản đồ quy hoạch cấp nước, 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 kỹ thuật, tỷ lệ 1/500;

* Bản đồ đánh giá môi trường chiến lược;

+ Các bản vẽ thiết kế đô thị, tỷ lệ 1/500 - 1/200;

+ Thuyết minh đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500;

- Đĩa CD lưu trữ toàn bộ nội dung thuyết minh, bản vẽ đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.

6. Hiện trạng dự án khu nhà ở và khu vực điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

Hiện trạng tổng thể dự án khu nhà ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, chủ đầu tư (Công ty TNHH Phát triển địa ốc An Việt) đã bàn giao và được Sở Giao thông vận tải tiếp nhận, phân cấp cho Ủy ban nhân dân Quận 9 quản lý, Ủy ban nhân dân Quận 9 giao Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh bất động sản Khu Đông (Chủ đầu tư cấp II) quản lý sử dụng có thời hạn.

Tại khu vực điều chỉnh cục bộ quy hoạch: các lô đất xây dựng nhà ở đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chưa xây dựng công trình nhà ở.

7. Tổng hợp ý kiến cộng đồng dân cư có liên quan đối với nội dung đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500:

Theo báo cáo của Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh bất động sản Khu Đông tại văn bản số 09/2017/CV-KĐ ngày 17 tháng 02 năm 2017 (kèm văn bản số 22/UBND ngày 23 tháng 01 năm 2017 của Ủy ban nhân dân phường Phú Hữu về việc lấy ý kiến cộng đồng dân cư có liên quan), tổng hợp ý kiến cộng đồng dân cư có liên quan: thống nhất về nội dung đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu nhà ở tại phường Phú Hữu, Quận 9.

8. Dự báo quy mô dân số, các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị khu vực điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

8.1. Dự báo dân số khu vực lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch: 185 người.

8.2. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất khu vực lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

Cơ cấu sử dụng đất tại các khu vực lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

Stt	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	Khu 1 (Ô phố S)	4.156,00	100
1	Đất ở	2.867,00	68,98
	+ Nhà đơn lập	1.212,00	
	+ Nhà song lập	1.655,00	
2	Đất giao thông	1.289,00	31,02
II.1	Khu 2 (Ô phố R)	4.903,00	100
1	Đất ở	3.577,70	72,79
	+ Nhà đơn lập	590,60	
	+ Nhà song lập	2.431,10	
	+ Nhà liên kế	556,00	
2	Đất giao thông	1.325,30	27,03
II.2	Khu 2 (Ô phố G)	2.131,00	100
1	Đất ở nhà song lập	1.529,20	71,76
2	Đất giao thông	601,80	28,24

Tổng hợp cơ cấu sử dụng đất khu vực lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

Stt	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	7.973,90	71,26
	+ Nhà đơn lập	1.802,60	
	+ Nhà song lập	5.615,30	
	+ Nhà liên kế	556,00	
2	Đất giao thông	3.216,10	28,74
	Tổng cộng	11.190,00	100,00

8.3. Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị khu vực điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

Loại chỉ tiêu	Đơn vị tính	Sau khi điều chỉnh quy hoạch
- Chỉ tiêu sử dụng đất khu vực điều chỉnh cục bộ quy hoạch, gồm:	m ² /người	60,49
+ Đất ở	m ² /người	43,10
+ Đất giao thông	m ² /người	17,39
- Mật độ xây dựng tối đa	%	36,47
- Tầng cao xây dựng tối đa	tầng	03
- Hệ số sử dụng đất tối đa	lần	1,1

9. Các công trình nhà ở của khu vực điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

9.1. Ô phố G:

- Tổng diện tích đất ở: 1.529,2 m².
- Số lượng nhà ở: 08 căn nhà song lập.
- Diện tích các lô đất xây dựng nhà ở: từ 170,2 m² đến 214,9 m².
- Tầng cao xây dựng: 2,5 tầng.
- Chiều cao xây dựng tối đa: 15m.
- Mật độ xây dựng tối đa: 50%.
- Khoảng lùi xây dựng:
 - + So với ranh đất tiếp giáp đường giao thông: tối thiểu 3m.
 - + So với các ranh đất còn lại: tối thiểu 2m.

9.2. Ô phố R:

- Tổng diện tích đất ở: 3.577,7 m².
- Số lượng nhà ở: 02 nhà đơn lập, 12 nhà song lập, 03 nhà liên kế có sân vườn.
- Diện tích các lô đất xây dựng nhà ở: từ 170 m² đến 363,6 m².
- Tầng cao xây dựng: 03 tầng.
- Chiều cao xây dựng tối đa: 15m.
- Mật độ xây dựng tối đa:
 - + Đối với nhà đơn lập và nhà song lập: 50%.
 - + Đối với nhà liên kế có sân vườn: 67%.
- Khoảng lùi xây dựng:
 - + So với ranh đất tiếp giáp đường giao thông: tối thiểu 3m.
 - + So với các ranh đất còn lại: tối thiểu 2m.

9.3. Ô phố S:

- Tổng diện tích đất ở: 2.867 m².
- Số lượng nhà ở: 04 nhà đơn lập, 08 nhà song lập.

- Diện tích các lô đất xây dựng nhà ở: từ 170,2 m² đến 214,9 m².
- Tầng cao xây dựng: 03 tầng.
- Chiều cao xây dựng tối đa: 15m.
- Mật độ xây dựng tối đa: 50%.
- Khoảng lùi xây dựng:
 - + So với ranh đất tiếp giáp đường giao thông: tối thiểu 3m.
 - + So với các ranh đất còn lại: tối thiểu 2m.

10. Quy hoạch các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết:

10.1. Quy hoạch giao thông:

a) Chỉ tiêu đất giao thông:

Diện tích đất giao thông: 3.216,1m², chiếm tỷ lệ 28,7% tổng diện tích khu vực điều chỉnh cục bộ quy hoạch.

b) Bảng tổng hợp đường giao thông khu vực điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

Stt	Tên đường	Chiều dài (m)	Lộ giới (m)	Bề rộng đường (m)		
				Lề trái	Lòng đường	Lề phải
1	Đường số 10	83,4	12	3,0	6,0	3,0
		27,6	12	3,0	7,5	1,5
2	Đường số 6	132,6	14	3,0	8,0	3,0

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

a) Quy hoạch cao độ nền:

- Cao độ nền của khu quy hoạch đã được tôn cao đạt cao độ thiết kế, phù hợp với cao độ khu vực lân cận và đảm bảo tiêu thoát nước.
- Cao độ nền xây dựng: $\geq 2,5\text{m}$ (Hệ cao độ Hòn Dấu).
- Hướng đổ dốc: từ giữa các tiểu khu ra xung quanh.

b) Quy hoạch thoát nước mặt:

- Xây dựng hệ thống thoát nước mưa riêng biệt với hệ thống thoát nước thải. Sử dụng cống bê tông cốt thép đặt ngầm thoát nước mưa.
- Nổi cống theo nguyên tắc ngang đỉnh và có độ sâu chôn cống tối thiểu 0,7m.
- Chu kỳ tràn cống: T = 2 năm đối với cống cấp 3 và 4.
- Hướng thoát nước: nước mưa trong khu vực điều chỉnh quy hoạch được thu gom theo các tuyến cống trên các tuyến đường của khu nhà ở và đầu nối với hệ thống thoát nước hiện hữu thoát về phía rạch Gò Lớn phía Nam khu quy hoạch.

10.3. Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn cấp nước: sử dụng nguồn nước máy thành phố. Đầu nối với hệ thống cấp nước hiện hữu của khu quy hoạch đã được xây dựng hoàn chỉnh.
- Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt: 180 lít/người/ngày đêm.
- Lưu lượng cấp nước chữa cháy q = 10l/s, số đám cháy xảy ra đồng thời là 01 đám cháy.

- Tổng lưu lượng cấp nước:
- + Toàn khu: $300 \div 360 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$.
- + Khu vực điều chỉnh quy hoạch: $40 \div 48 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$.
- Phương án thiết kế mạng lưới cấp nước phù hợp.

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

a) Thoát nước thải:

- Giải pháp thoát nước:
- + Xây dựng hệ thống thoát nước bản riêng biệt.
- + Ngắn hạn: nước thải từ công trình được xử lý bằng bể tự hoại sau đó được các tuyến cống thu gom về trạm xử lý nước thải cục bộ của khu quy hoạch, sau khi xử lý đạt các tiêu chuẩn hiện hành về môi trường sẽ thoát ra rạch.
- + Dài hạn: nước thải được thu gom về hệ thống thoát nước thải khu vực và được đưa về trạm xử lý nước thải thành phố.

- Tiêu chuẩn thoát nước thải sinh hoạt: $180 \text{ lít/người/ngày đêm}$.

- Tổng lưu lượng nước thải sinh hoạt:

+ Toàn khu: $193 \div 232 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$

+ Khu vực điều chỉnh quy hoạch: $33 \div 40 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$.

- Sử dụng cống Ø300 thoát nước thải.

- Phương án bố trí thiết kế mạng lưới thoát nước phù hợp.

b) Xử lý chất thải rắn:

- Tiêu chuẩn rác thải sinh hoạt: $1,3 \text{ kg/người/ngày đêm}$.

- Tổng lượng rác thải sinh hoạt:

+ Toàn khu: $1,29 \text{ tấn/ngày đêm}$.

+ Khu vực điều chỉnh quy hoạch: $0,24 \text{ tấn/ngày đêm}$.

- Phương án thu gom và xử lý: rác thải được thu gom về khu xử lý tại Phước Hiệp, huyện Củ Chi.

10.5. Quy hoạch cấp điện:

- Chỉ tiêu cấp điện nhà liên kế: 3 KW/căn .

- Chỉ tiêu cấp điện nhà đơn lập, song lập: 5 KW/căn .

- Nguồn điện được cấp từ trạm 220/110/15-22KV Cát Lái.

- Sử dụng lại Trạm biến áp 15-22/0,4KV, sử dụng máy biến thế 03 pha dung lượng $\geq 560 \text{ KVA}$, loại trạm đặt trong nhà.

- Sử dụng lại mạng trung thế cấp điện cho khu quy hoạch, sử dụng cáp đồng bọc cách điện XLPE tiết điện phù hợp, chôn ngầm trong đất.

- Xây dựng mới và sử dụng lại mạng hạ thế cấp điện cho khu quy hoạch và chiếu sáng lối đi, sử dụng cáp đồng bọc cách điện XLPE tiết điện phù hợp cho từng loại và được chôn ngầm trong đất.

- Hệ thống chiếu sáng lối đi dùng đèn sodium 250W/220V có chóa và cần đèn đặt trên trụ đèn sắt tráng kẽm cao $8 \div 10 \text{ m}$.

10.6. Quy hoạch thông tin liên lạc:

- Định hướng đầu nối từ bưu cục hiện hữu (Bưu điện trung tâm Quận 9) xây dựng tuyến cáp chính đi dọc các trục đường giao thông 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 quy hoạch.

- Hệ thống các tủ cáp xây dựng được lắp đặt tại các vị trí thuận tiện, đảm bảo mỹ quan và dễ dàng trong công tác vận hành sửa chữa.

10.7. Bản đồ tổng hợp đường dây đường ống:

Bản đồ tổng hợp đường dây đường ống đạt yêu cầu. Việc bố trí các đường dây, đường ống có thể thay đổi trong các bước triển khai tiếp theo của dự án nhưng phải đảm bảo các yêu cầu kỹ thuật.

10.8. Đánh giá môi trường chiến lược:

- Hệ thống các tiêu chí bảo vệ môi trường:

+ 100% nước thải sinh hoạt phát sinh của khu dân cư được xử lý đạt QCVN 14:2008/BTNMT;

+ Chất lượng không khí đạt QCVN 05:2013/BTNMT;

+ 100% chất thải rắn phát sinh được phân loại, thu gom, xử lý.

+ Tăng diện tích cây xanh cho khu quy hoạch.

- Các giải pháp giảm thiểu, khắc phục tác động môi trường:

+ Các giải pháp lồng ghép vào quy hoạch:

Tăng tỷ lệ diện tích đất cây xanh công cộng trong khu quy hoạch: bố trí các khu công viên kết hợp các khu dịch vụ công cộng, mật độ cây xanh phù hợp với QCXDVN 01:2008/BXD.

+ Các giải pháp kỹ thuật giảm thiểu ô nhiễm:

* Xây dựng hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật cho khu quy hoạch (hệ thống giao thông, cấp nước, thoát nước, trạm xử lý nước thải cục bộ, mạng lưới cấp điện và thông tin liên lạc,...)

* Toàn bộ nước thải sinh hoạt phát sinh từ khu quy hoạch được thu gom và xử lý tại Trạm xử lý nước thải cục bộ đạt các tiêu chuẩn về môi trường trong giai đoạn đầu. Dài hạn được thu gom về nhà máy xử lý nước thải của Thành phố.

* Phân loại rác thải tại nguồn và thu gom đúng quy định.

11. Các nội dung khác có liên quan:

- Đơn vị tổ chức lập và tư vấn lập đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 chịu trách nhiệm về tính chính xác của các số liệu và trong việc định vị hệ thống giao thông đã được thể hiện trong các bản vẽ của đồ án, đảm bảo kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực và các dự án đầu tư xây dựng kế cận. Trong quá trình tổ chức định vị, xác định cột mốc tại hiện trường khu đất, nếu hệ thống hạ tầng kỹ thuật có sai lệch vị trí điểm kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực và các dự án đầu tư xây dựng kế cận hoặc sai lệch hướng tuyến theo quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000, chủ đầu tư cần báo cáo Ủy ban nhân dân Quận 9 để có giải pháp xử lý, điều chỉnh quy hoạch chi tiết cho phù hợp trước khi triển khai thi công hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

- Nội dung chi tiết cụ thể của hệ thống hạ tầng kỹ thuật đến từng công trình trong phạm vi ranh dự án chủ đầu tư chịu trách nhiệm lập thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật, thi công và trình cấp có thẩm quyền thẩm định và phê duyệt theo quy định, thỏa thuận đầu nối các hạng mục hạ tầng kỹ thuật trên với các cơ quan quản lý trước khi triển khai thi công theo quy định.

- Trong quá trình triển khai thực hiện dự án chủ đầu tư chịu trách nhiệm hoàn thiện các hạng mục công trình của dự án đảm bảo kết nối mạng lưới hạ tầng kỹ thuật trong khu vực và đảm bảo sự kết nối về cao độ giữa khu vực điều chỉnh quy hoạch với khu vực xung quanh.

- Về không gian, kiến trúc, cảnh quan: cần đảm bảo hài hòa, phù hợp với không gian, kiến trúc, cảnh quan của khu vực.

- Về PCCC và môi trường: cần đảm bảo thực hiện theo quy định về PCCC của Sở Cảnh sát phòng cháy chữa cháy và về quản lý môi trường của Sở Tài nguyên và Môi trường.

Điều 2. Trách nhiệm của các cơ quan, đơn vị có liên quan:

- Phòng Quản lý đô thị, Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh bất động sản Khu Đông, Công ty TNHH Tư vấn - Thiết kế Kiến trúc - Đầu tư và Xây dựng Gia Trí Conic chịu trách nhiệm về tính chính xác của các số liệu trong hồ sơ, bản vẽ trình duyệt đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.

- Phòng Quản lý đô thị, Phòng Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân phường Phú Hữu phối hợp cùng Đội Thanh tra địa bàn Quận 9 (thuộc Thanh tra Sở Xây dựng) 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.

- Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh bất động sản Khu Đông, Công ty TNHH Phát triển địa ốc An Việt có trách nhiệm:

+ Chủ trì, phối hợp với Phòng Quản lý đô thị, Phòng Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân phường Phú Hữu tổ chức công bố công khai đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được phê duyệt theo quy định.

+ Cắm mốc giới và quản lý mốc giới theo đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được phê duyệt theo quy định.

+ Liên hệ các cơ quan chức năng để thực hiện thủ tục điều chỉnh các hồ sơ có liên quan về đầu tư xây dựng công trình theo quy định. Sau khi đầu tư xây dựng hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật, chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức lập hồ sơ hoàn công và kiểm định chất lượng công trình trước khi đưa vào sử dụng, đồng thời có trách nhiệm quản lý, bảo trì đến khi bàn giao cho cơ quan chuyên ngành để quản lý theo quy định.

+ Liên hệ các cơ quan chức năng để thực hiện nghĩa vụ tài chính bổ sung (nếu có) đảm bảo theo đúng quy định pháp luật hiện hành.

+ 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 9 để được xem xét phê duyệt.

Điều 3. Quyết định này là một bộ phận không tách rời của Quyết định số 463/QĐ-UBND ngày 09 tháng 12 năm 2009, Quyết định số 49/QĐ-UBND ngày 26 tháng 3 năm 2010 và Quyết định số 27/QĐ-UBND ngày 04 tháng 02 năm 2013 của Ủy ban nhân dân Quận 9.

Điều 4. Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân - Ủy ban nhân dân Quận 9, Trưởng Phòng Quản lý đô thị, Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Phú Hữu, Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh bất động sản Khu Đông, Công ty TNHH Phát triển địa ốc An Việt và các cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như điều 4;
- UBND TP;
- Sở QHKT, Sở XD;
- Sở TNMT, Sở GTVT;
- Sở KHĐT, Sở TC;
- TT.UBND Quận;
- Lưu VT, (QLĐT-TQH) *ph*

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Trần Văn Bảy

Số: 433C /TTr-QLĐT

Quận 9, ngày 15 tháng 12 năm 2017

TỜ TRÌNH

Về phê duyệt đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu nhà ở tại phường Phú Hữu, Quận 9.

Dự án khu nhà ở tại phường Phú Hữu, Quận 9 do Công ty TNHH Phát triển địa ốc An Việt làm chủ đầu tư đã được Ủy ban nhân dân Thành phố thu hồi và giao đất để thực hiện dự án tại Quyết định số 3354/QĐ-UB ngày 15 tháng 8 năm 2002; và điều chỉnh Quyết định số 3354/QĐ-UB ngày 15 tháng 8 năm 2002 tại Quyết định số 5254/QĐ-UBND ngày 04 tháng 12 năm 2008. Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của dự án đã được Ủy ban nhân dân Quận 9 phê duyệt tại các Quyết định số 463/QĐ-UBND ngày 09 tháng 12 năm 2009, Quyết định số 49/QĐ-UBND ngày 26 tháng 3 năm 2010 và Quyết định số 27/QĐ-UBND ngày 04 tháng 02 năm 2013.

Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh bất động sản Khu Đông là Chủ đầu tư cấp II của dự án khu nhà ở (theo Quyết định số 63/QĐ-SXD-TĐDA ngày 25 tháng 5 năm 2010 của Sở Xây dựng về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình khu nhà ở tại phường Phú Hữu, Quận 9 do Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh bất động sản Khu Đông làm chủ đầu tư (Nhà đầu tư cấp II); Quyết định số 136/QĐ-SXD-TĐDA ngày 24 tháng 11 năm 2010 về việc điều chỉnh nội dung Quyết định số 63/QĐ-SXD-TĐDA ngày 25 tháng 5 năm 2010; văn bản số 1476/SXD-TĐDA ngày 08 tháng 3 năm 2011 của Sở Xây dựng xác nhận Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh bất động sản Khu Đông là Chủ đầu tư cấp II thuộc dự án khu nhà ở tại phường Phú Hữu, Quận 9).

Hiện trạng tổng thể dự án khu nhà ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, chủ đầu tư (Công ty TNHH Phát triển địa ốc An Việt) đã bàn giao và được Sở Giao thông vận tải tiếp nhận, phân cấp cho Ủy ban nhân dân Quận 9 quản lý, Ủy ban nhân dân Quận 9 giao Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh bất động sản Khu Đông (Chủ đầu tư cấp II) quản lý sử dụng có thời hạn. Các lô đất xây dựng nhà ở tại dự án đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hiện trạng nhà ở đang được triển khai đầu tư xây dựng (tại khu vực điều chỉnh cục bộ quy hoạch chưa xây dựng công trình nhà ở).

Ngày 03 tháng 5 năm 2017, Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh bất động sản Khu Đông có Tờ trình số 0305/2017/TTr-KĐ ngày 03 tháng 5 năm 2017 đề nghị thẩm định và phê duyệt đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu nhà ở.

Phòng Quản lý đô thị đã tổ chức thẩm định và báo cáo kết quả thẩm định tại Báo cáo số 2654/BC-QLĐT ngày 25 tháng 8 năm 2017, sau đó Ủy ban nhân dân Quận có văn bản 2793/UBND-QLĐT ngày 31 tháng 8 năm 2017 gửi Sở Quy hoạch - Kiến trúc để có ý kiến thống nhất trước khi xem xét phê duyệt theo quy định.

Ngày 03 tháng 10 năm 2017, Sở Quy hoạch - Kiến trúc có văn bản số 4847/SQHKT-QHKV2 về việc ý kiến về điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết tỷ

lệ 1/500 khu nhà ở tại phường Phú Hữu, Quận 9 do Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh bất động sản Khu Đông làm chủ đầu tư cấp II.

Trên cơ sở ý kiến thống nhất của Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Phòng Quản lý đô thị đã hướng dẫn Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh bất động sản Khu Đông hoàn thiện hồ sơ và giải trình các nội dung có liên quan.

Ngày 27 tháng 10 năm 2017, Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh bất động sản Khu Đông có Tờ trình số 66/2017/TTr-KD đề nghị phê duyệt đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án khu nhà ở (kèm văn bản số 66/2017/CV-KD ngày 27 tháng 10 năm 2017 giải trình về nội dung thay đổi nguồn cấp điện trạm biến áp T1-2x400KVA sang trạm T3-2x560KVA).

Sau khi xem xét thẩm định hồ sơ, Phòng Quản lý đô thị kính trình Ủy ban nhân dân Quận các nội dung của đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 nêu trên như sau:

I. Tổng quan:

1. Các căn cứ:

- Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;
- 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 đô thị;
- Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14 tháng 01 năm 2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị;
- Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;
- Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 6 năm 2016 của Bộ xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;
- Quy chuẩn, Tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam;
- Quyết định số 28/2011/QĐ-UBND ngày 19 tháng 5 năm 2011 của Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành quy định về điều chỉnh quy hoạch đô thị tại thành phố Hồ Chí Minh;
- Quyết định số 50/2011/QĐ-UBND ngày 12 tháng 7 năm 2011 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch đô thị trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh; Quyết định số 62/2012/QĐ-UBND ngày 25 tháng 12 năm 2012 của Ủy ban nhân dân Thành phố về sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 50/2011/QĐ-UBND ngày 12 tháng 7 năm 2011 của Ủy ban nhân dân Thành phố;
- Quyết định số 3354/QĐ-UB ngày 15 tháng 8 năm 2002 của Ủy ban nhân dân Thành phố về thu hồi và giao đất cho Công ty TNHH Phát triển Địa ốc An Việt để đầu tư xây dựng và kinh doanh khu nhà ở tại phường Phú Hữu, Quận 9; Quyết định số 5254/QĐ-UBND ngày 04 tháng 12 năm 2008 của Ủy ban nhân dân Thành phố về điều chỉnh Quyết định số 3354/QĐ-UB ngày 15 tháng 8 năm 2002;
- Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 khu dân cư dọc đường Bưng Ông Thoàn, phường Phú Hữu, Quận 9 đã được

Ủy ban nhân dân Thành phố duyệt tại Quyết định số 4454/QĐ-UBND ngày 19 tháng 8 năm 2013 (quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông) và Quyết định số 7288/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2013 (hạ tầng kỹ thuật);

- Quyết định số 63/QĐ-SXD-TĐDA ngày 25 tháng 5 năm 2010 của Sở Xây dựng về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình khu nhà ở tại phường Phú Hữu, Quận 9 do Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh bất động sản Khu Đông làm chủ đầu tư (Nhà đầu tư cấp II); Quyết định số 136/QĐ-SXD-TĐDA ngày 24 tháng 11 năm 2010 về việc điều chỉnh nội dung Quyết định số 63/QĐ-SXD-TĐDA ngày 25 tháng 5 năm 2010;

- Văn bản số 1476/SXD-TĐDA ngày 08 tháng 3 năm 2011 của Sở Xây dựng xác nhận Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh bất động sản Khu Đông là Chủ đầu tư cấp II thuộc dự án khu nhà ở tại phường Phú Hữu, Quận 9;

- Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu nhà ở tại phường Phú Hữu, Quận 9 đã được Ủy ban nhân dân Quận 9 phê duyệt tại Quyết định số 463/QĐ-UBND ngày 09 tháng 12 năm 2009; Quyết định số 49/QĐ-UBND ngày 26 tháng 3 năm 2010; Quyết định số 27/QĐ-UBND ngày 04 tháng 02 năm 2013;

- Văn bản số 4847/SQHKT-QHKV2 ngày 03 tháng 10 năm 2017 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc về ý kiến điều chỉnh cục bộ đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu nhà ở tại phường Phú Hữu, Quận 9 do Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh bất động sản Khu Đông làm chủ đầu tư cấp II;

- Văn bản số 09/2017/CV-KĐ ngày 17 tháng 02 năm 2017 của Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh bất động sản Khu Đông về việc tổng hợp ý kiến cộng đồng dân cư có liên quan về nội dung đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu nhà ở tại phường Phú Hữu, Quận 9;

- Văn bản số 66/2017/CV-KĐ ngày 27 tháng 10 năm 2017 của Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh bất động sản Khu Đông về việc giải trình theo văn bản số 4847/SQHKT-QHKV2 ngày 03 tháng 10 năm 2017 của Sở Quy hoạch Kiến trúc;

- Tờ trình số 0305/2017/TTr-KĐ ngày 03 tháng 5 năm 2017 và Tờ trình số 66/2017/TTr-KD ngày 27 tháng 10 năm 2017 của Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh bất động sản Khu Đông,

2. Đơn vị tổ chức lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch: Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh bất động sản Khu Đông (Chủ đầu tư cấp II).

3. Đơn vị tư vấn lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch: Công ty TNHH Tư vấn - Thiết kế Kiến trúc - Đầu tư và Xây dựng Gia Trí Conic.

4. Thành phần hồ sơ đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500:

- Các bản vẽ và thuyết minh;
- + Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất, tỷ lệ 1/2.000;
- + Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan, đánh giá đất xây dựng, tỷ lệ 1/500;
- + Các bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và môi trường, tỷ lệ 1/500;
- + Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, tỷ lệ 1/500;
- + Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan;

+ Bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hàng lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật, tỷ lệ 1/500;

+ Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật và môi trường, bao gồm:

- * Bản đồ quy hoạch hệ thống giao thông, tỷ lệ 1/500;
- * Bản đồ quy hoạch cao độ nền và thoát nước mặt, tỷ lệ 1/500;
- * Bản đồ quy hoạch cấp điện và chiếu sáng, tỷ lệ 1/500;
- * Bản đồ quy hoạch cấp nước, 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 kỹ thuật, tỷ lệ 1/500;
- * Bản đồ đánh giá môi trường chiến lược;

+ Các bản vẽ thiết kế đô thị, tỷ lệ 1/500 - 1/200;

+ Thuyết minh đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500;

- Đĩa CD lưu trữ toàn bộ nội dung thuyết minh, bản vẽ đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.

II. Thẩm định các nội dung chuyên môn:

1. Lý do lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

- Đảm bảo hệ thống giao thông nhóm nhà ở được kết nối thông suốt.
- Điều chỉnh diện tích các lô đất xây dựng nhà ở có diện tích phù hợp nhu cầu sử dụng của người dân.

2. Vị trí, quy mô và ranh giới khu vực lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

Khu vực lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch có diện tích 11.190 m², bao gồm 02 khu như sau:

- Khu 1: bao gồm ô phố S và đường giao thông nội bộ với tổng diện tích 4.156 m², có giới hạn như sau:

- + Phía Đông: giáp Đường A
- + Phía Tây: giáp dự án phân lô hộ lẽ Đào Ngọc Bình.
- + Phía Nam: giáp khu cây xanh, thể dục thể thao.
- + Phía Bắc: giáp đường Bưng Ông Thoàn.

- Khu 2: bao gồm 02 ô phố G, R và đường giao thông nội bộ với tổng diện tích 7.034 m², có giới hạn như sau:

- + Phía Đông: giáp khu dân cư xây dựng mới.
- + Phía Tây: giáp đường A và ô phố F.
- + Phía Nam: giáp ô phố F và H.
- + Phía Bắc: giáp đường Bưng Ông Thoàn.

3. Hiện trạng dự án khu nhà ở và khu vực điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

Hiện trạng tổng thể dự án khu nhà ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, chủ đầu tư (Công ty TNHH Phát triển địa ốc An Việt) đã bàn giao và được Sở

Giao thông vận tải tiếp nhận, phân cấp cho Ủy ban nhân dân Quận 9 quản lý, Ủy ban nhân dân Quận 9 giao Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh bất động sản Khu Đông (Chủ đầu tư cấp II) quản lý sử dụng có thời hạn.

Tại khu vực điều chỉnh cục bộ quy hoạch: các lô đất xây dựng nhà ở đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chưa xây dựng công trình nhà ở.

4. Tổng hợp ý kiến cộng đồng dân cư có liên quan đối với nội dung đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500:

Theo báo cáo của Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh bất động sản Khu Đông tại văn bản số 09/2017/CV-KĐ ngày 17 tháng 02 năm 2017 (kèm văn bản số 22/UBND ngày 23 tháng 01 năm 2017 của Ủy ban nhân dân phường Phú Hữu về việc lấy ý kiến cộng đồng dân cư có liên quan), tổng hợp ý kiến cộng đồng dân cư có liên quan: thống nhất về nội dung đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu nhà ở tại phường Phú Hữu, Quận 9.

5. Dự báo quy mô dân số, các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị khu vực điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

5.1. Dự báo quy mô dân số khu vực lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch: từ 155 người lên 185 người (tăng 30 người).

5.2. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất khu vực điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

Cơ cấu sử dụng đất khu vực lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

Số TT	Loại đất	Theo quy hoạch chi tiết được duyệt		Sau khi điều chỉnh quy hoạch	
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ
I	Khu 1 (Ô phố S)	4.156,00	100%	4.156,00	100%
1	Đất ở	3.274,02	78,78%	2.867,00	68,98%
	+ Nhà đơn lập	0,00		1.212,00	
	+ Nhà song lập	3.274,02		1.655,00	
2	Đất giao thông	881,98	21,22%	1.289,00	31,02%
II.1	Khu 2 (Ô phố R)	4.903,00	100%	4.903,00	100%
1	Đất ở	3.708,29	75,63%	3.577,70	72,79%
	+ Nhà đơn lập	548,15		590,60	
	+ Nhà song lập	3.160,14		2.431,10	
	+ Nhà liên kế	0,00		556,00	
2	Đất giao thông	1.194,71	24,37%	1.325,30	27,03%
II.2	Khu 2 (Ô phố G)	2.131,00	100%	2.131,00	100%
1	Đất ở	1.765,10	71,76%	1.529,20	71,76%
	+ Nhà đơn lập	1.037,30		0,00	
	+ Nhà song lập	727,80		1.529,00	
2	Đất giao thông	365,90	17,17	601,80	28,24%
	Tổng cộng	11.190,00	100%	11.190,00	100%

1	Đất ở	8.747,41	78,17%	7.973,90	71,26%
	+ Nhà đơn lập	1.585,45		1.802,60	
	+ Nhà song lập	7.161,96		5.615,30	
	+ Nhà liên kế	0,00		556,00	
2	Đất giao thông	2.442,59	21,83%	3.216,10	28,74%

5.3. Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị khu vực điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

Loại chỉ tiêu	Đơn vị tính	Theo quy hoạch chi tiết được duyệt	Sau khi điều chỉnh quy hoạch
- Chỉ tiêu sử dụng đất khu vực điều chỉnh cục bộ quy hoạch, gồm:	m ² /người	72,19	60,49
+ Đất ở	m ² /người	56,43	43,10
+ Đất giao thông	m ² /người	15,76	17,39
- Mật độ xây dựng tối đa	%		36,47
- Tầng cao xây dựng tối đa	tầng	03	03
- Hệ số sử dụng đất tối đa	lần		1,1

6. Về các công trình nhà ở của khu vực điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

6.1. Ô phố G:

Nội dung	Theo quy hoạch chi tiết được duyệt	Sau khi điều chỉnh quy hoạch
- Tổng diện tích đất ở	1.765,10m ²	1.529,2m ²
- Số lượng nhà ở	02 nhà đơn lập và 04 nhà song lập	08 căn nhà song lập
- Diện tích các lô đất	170,7m ² ÷ 533,8m ²	170,2m ² ÷ 214,9m ²
- Tầng cao xây dựng	2,5 tầng	2,5 tầng
- Chiều cao xây dựng	≤ 15m	≤ 15m
- Mật độ xây dựng	≤ 50%	≤ 50%
- Khoảng lùi xây dựng:		
+ So với ranh đất tiếp giáp đường giao thông	≥ 3m	≥ 3m
+ So với các ranh đất còn lại	≥ 2m	≥ 2m

6.2. Ô phố R:

Nội dung	Theo quy hoạch chi tiết được duyệt	Sau khi điều chỉnh quy hoạch
- Tổng diện tích đất ở	3.708,29m ²	3.577,7m ²
- Số lượng nhà ở	01 nhà đơn lập và 14 nhà song lập	02 nhà đơn lập, 12 nhà song lập và 03 nhà liên kế có sân vườn
- Diện tích các lô đất	169,64m ² ÷ 548,15m ²	170m ² ÷ 363,6m ²

- Tầng cao xây dựng	03 tầng	03 tầng
- Chiều cao xây dựng	≤ 15m	≤ 15m
- Mật độ xây dựng nhà đơn lập và song lập	≤ 50%	≤ 50%
- Mật độ xây dựng nhà liên kế có sân vườn	Không có	≤ 67%
- Khoảng lùi xây dựng:		
+ So với ranh đất tiếp giáp đường giao thông	≥ 3m	≥ 3m
+ So với các ranh đất còn lại	≥ 2m	≥ 2m

6.3. Ô phố S:

Nội dung	Theo quy hoạch chi tiết được duyệt	Sau khi điều chỉnh quy hoạch
- Tổng diện tích đất ở	3.274,02m ²	2.867m ²
- Số lượng nhà ở	10 nhà song lập	04 nhà đơn lập và 08 nhà song lập
- Diện tích các lô đất	258,83m ² ÷ 543,91m ²	170,2m ² ÷ 214,9m ²
- Tầng cao xây dựng	03 tầng	03 tầng
- Chiều cao xây dựng	≤ 15m	≤ 15m
- Mật độ xây dựng	≤ 50%	≤ 50%
- Khoảng lùi xây dựng:		
+ So với ranh đất tiếp giáp đường giao thông	≥ 3m	≥ 3m
+ So với các ranh đất còn lại	≥ 2m	≥ 2m

7. Quy hoạch các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết:

7.1. Quy hoạch giao thông:

a) Chỉ tiêu đất giao thông:

Diện tích đất giao thông: 3.216,1m², chiếm tỷ lệ 28,7% tổng diện tích khu vực điều chỉnh cục bộ quy hoạch.

b) Bảng tổng hợp đường giao thông khu vực điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

Stt	Tên đường	Chiều dài (m)	Lộ giới (m)	Bề rộng đường (m)		
				Lề trái	Lòng đường	Lề phải
1	Đường số 10	83,4	12	3,0	6,0	3,0
		27,6	12	3,0	7,5	1,5
2	Đường số 6	132,6	14	3,0	8,0	3,0

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

a) Quy hoạch cao độ nền:

- Cao độ nền của khu quy hoạch đã được tôn cao đạt cao độ thiết kế, phù hợp với cao độ khu vực lân cận và đảm bảo tiêu thoát nước.

- Cao độ nền xây dựng $\geq 2,5\text{m}$ (Hệ cao độ Hòn Dấu).
- Hướng đổ dốc: từ giữa các tiểu khu ra xung quanh.

b) Quy hoạch thoát nước mặt:

- Xây dựng hệ thống thoát nước mưa riêng biệt với hệ thống thoát nước thải. Sử dụng cống bê tông cốt thép đặt ngầm thoát nước mưa.
- Nổi cống theo nguyên tắc ngang đỉnh và có độ sâu chôn cống tối thiểu 0,7m.
- Chu kỳ tràn cống: $T = 2$ năm đối với cống cấp 3 và 4.
- Hướng thoát nước: nước mưa trong khu vực điều chỉnh quy hoạch được thu gom theo các tuyến cống trên các tuyến đường của khu dân cư và đầu nối với hệ thống thoát nước hiện hữu thoát về phía rạch Gò Lớn phía Nam khu quy hoạch.

7.3. Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn cấp nước: sử dụng nguồn nước máy thành phố. Đầu nối với hệ thống cấp nước hiện hữu của khu quy hoạch đã được xây dựng hoàn chỉnh.
- Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt: 180 lít/người/ngày đêm.
- Lưu lượng cấp nước chữa cháy $q=10\text{l/s}$, số đám cháy xảy ra đồng thời là 01 đám cháy.
- Tổng lưu lượng cấp nước:
 - + Toàn khu: $300 \div 360 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$.
 - + Khu vực điều chỉnh quy hoạch: $40 \div 48 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$.
- Phương án thiết kế mạng lưới cấp nước phù hợp.

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

a) Thoát nước thải:

- Giải pháp thoát nước:
 - + Xây dựng hệ thống thoát nước bản riêng biệt.
 - + Ngắn hạn: nước thải từ công trình được xử lý bằng bể tự hoại sau đó được các tuyến cống thu gom về trạm xử lý nước thải cục bộ của khu quy hoạch, sau khi xử lý đạt các tiêu chuẩn hiện hành về môi trường sẽ thoát ra rạch.
 - + Dài hạn: nước thải được thu gom về hệ thống thoát nước thải khu vực và được đưa về trạm xử lý nước thải thành phố.

- Tiêu chuẩn thoát nước thải sinh hoạt: 180 lít/người/ngày đêm.
- Tổng lưu lượng nước thải sinh hoạt:
 - + Toàn khu: $193 \div 232 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$
 - + Khu vực điều chỉnh quy hoạch: $33 \div 40 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$.
- Sử dụng cống $\text{Ø}300$ thoát nước thải.
- Phương án bố trí thiết kế mạng lưới thoát nước phù hợp.

b) Xử lý chất thải rắn:

- Tiêu chuẩn rác thải sinh hoạt: 1,3 kg/người/ngày đêm.
- Tổng lượng rác thải sinh hoạt:
 - + Toàn khu: 1,29 tấn/ngày đêm.
 - + Khu vực điều chỉnh quy hoạch: 0,24 tấn/ngày đêm.

- Phương án thu gom và xử lý: rác thải được thu gom về khu xử lý tại Phước Hiệp, huyện Củ Chi.

7.5. Quy hoạch cấp điện:

- Chỉ tiêu cấp điện nhà liên kế: 3 KW/căn.
- Chỉ tiêu cấp điện nhà đơn lập, song lập: 5 KW/căn.
- Nguồn điện được cấp từ trạm 220/110/15-22KV Cát Lái.
- Sử dụng lại Trạm biến áp 15-22/0,4KV, sử dụng máy biến thế 03 pha dung lượng ≥ 560 KVA, loại trạm đặt trong nhà.
- Sử dụng lại mạng trung thế cấp điện cho khu quy hoạch, sử dụng cáp đồng bọc cách điện XLPE tiết điện phù hợp, chôn ngầm trong đất.
- Xây dựng mới và sử dụng lại mạng hạ thế cấp điện cho khu quy hoạch và chiếu sáng lối đi, sử dụng cáp đồng bọc cách điện XLPE tiết điện phù hợp cho từng loại và được chôn ngầm trong đất.
- Hệ thống chiếu sáng lối đi dùng đèn sodium 250W/220V có chóa và cần đèn đặt trên trụ đèn sắt tráng kẽm cao $8 \div 10$ m.

* Về ý kiến của Sở Quy hoạch - Kiến trúc: xem xét lại nguồn điện cấp cho khu quy hoạch, giải thích việc đề xuất cấp điện từ trạm biến áp T3-2x560KVA ở Khu E và không đề cập đến trạm biến áp T1-2x560KVA.

+ Giải trình của Phòng Quản lý đô thị: theo Quyết định số 27/QĐ-UBND ngày 04/02/2013 của Ủy ban nhân dân Quận 9 về điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của dự án, đã điều chỉnh khu chung cư thành khu nhà biệt thự do đó không xây dựng trạm biến áp T1-2x560KVA. Sau khi tính toán công suất và phương án cấp điện, chủ đầu tư đề xuất phương án nâng cấp trạm biến áp T3 từ công suất 2x400KVA lên thành 2x560KVA phục vụ cho toàn dự án, theo đó khu vực điều chỉnh cục bộ quy hoạch cũng được cấp điện từ trạm biến áp T3-2x560KVA là phù hợp quy hoạch cấp điện toàn khu.

7.6. Quy hoạch thông tin liên lạc:

- Định hướng đầu nối từ bưu cục hiện hữu (Bưu điện trung tâm Thủ Đức) xây dựng tuyến cáp chính đi dọc các trục đường giao thông 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 quy hoạch.
- Hệ thống các tủ cáp xây dựng được lắp đặt tại các vị trí thuận tiện, đảm bảo mỹ quan và dễ dàng trong công tác vận hành sửa chữa.

7.7. Bản đồ tổng hợp đường dây đường ống:

Bản đồ tổng hợp đường dây đường ống đạt yêu cầu. Việc bố trí các đường dây, đường ống có thể thay đổi trong các bước triển khai tiếp theo của dự án nhưng phải đảm bảo các yêu cầu kỹ thuật.

* Sở Quy hoạch - Kiến trúc có ý kiến: Bản đồ Tổng hợp đường dây đường ống phải được thể hiện trên nền hiện trạng đúng quy định.

+ Giải trình của Phòng Quản lý đô thị: Bản đồ Tổng hợp đường dây đường ống tại hồ sơ trình duyệt đã được thể hiện cụ thể các đường dây đường ống hiện hữu và xây dựng mới phù hợp theo hướng dẫn của Sở Quy hoạch - Kiến trúc.

7.8. Đánh giá môi trường chiến lược:

- Hệ thống các tiêu chí bảo vệ môi trường:

+ 100% nước thải sinh hoạt phát sinh của khu dân cư được xử lý đạt QCVN 14:2008/BTNMT;

+ Chất lượng không khí đạt QCVN 05:2013/BTNMT;

+ 100% chất thải rắn phát sinh được phân loại, thu gom, xử lý.

+ Tăng diện tích cây xanh cho khu quy hoạch.

- Các giải pháp giảm thiểu, khắc phục tác động môi trường:

+ Các giải pháp lồng ghép vào quy hoạch:

Tăng tỷ lệ diện tích đất cây xanh công cộng trong khu quy hoạch: Bố trí các khu công viên kết hợp các khu dịch vụ công cộng, mật độ cây xanh phù hợp với QCVN 01:2008/BXD.

+ Các giải pháp kỹ thuật giảm thiểu ô nhiễm:

> Xây dựng hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật cho khu quy hoạch (hệ thống giao thông, cấp nước, thoát nước, trạm xử lý nước thải cục bộ, mạng lưới cấp điện và thông tin liên lạc,...)

> Toàn bộ nước thải sinh hoạt phát sinh từ khu quy hoạch được thu gom và xử lý tại Trạm xử lý nước thải cục bộ đạt các tiêu chuẩn về môi trường trong giai đoạn đầu. Dài hạn được thu gom về nhà máy xử lý nước thải của Thành phố.

> Phân loại rác thải tại nguồn và thu gom đúng quy định.

* Ý kiến của Sở Quy hoạch - Kiến trúc: Đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu nhà ở đã được phê duyệt tại Quyết định số 27/QĐ-UBND ngày 04/02/2013, vì vậy nội dung đánh giá môi trường chiến lược thực hiện như sau:

- Tóm tắt diễn biến và tác động môi trường chính, các giải pháp khắc phục và giảm thiểu tác động môi trường đã nêu trong báo cáo ĐMC trong đồ án quy hoạch được duyệt.

- Tóm tắt kế hoạch quản lý và giám sát môi trường trong báo cáo ĐMC trong đồ án quy hoạch xây dựng đã được phê duyệt.

- Đánh giá hiệu quả thực hiện các giải pháp, kiến nghị đã nêu trong báo cáo ĐMC trong đồ án quy hoạch xây dựng đã được phê duyệt và đang trong quá trình thực hiện.

- Dự báo đánh giá các tác động của phương án điều chỉnh quy hoạch và đề xuất giải pháp giảm thiểu các tác động đã được dự báo.

+ Giải trình của Phòng Quản lý đô thị:

Các nội dung yêu cầu chỉnh sửa trên, Sở Quy hoạch - Kiến trúc căn cứ theo Khoản 1 Điều 19 của Thông tư số 01/2011/TT-BXD ngày 27/01/2011 của Bộ xây dựng về hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị.

Theo Quyết định số 27/QĐ-UBND ngày 04/02/2013 của Ủy ban nhân dân Quận 9 về phê duyệt đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu nhà ở (điều chỉnh 02 khu chung cư thành khu nhà ở thấp tầng), tại thời điểm đó Ủy ban nhân dân Quận 9 chưa thực hiện phê duyệt nội dung đánh giá tác động môi trường của đồ án do chưa có hướng dẫn thực hiện của Sở Quy hoạch - Kiến trúc đối với nội dung thẩm định hạng mục này.

Sau khi được Ủy ban nhân dân Quận 9 phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch theo Quyết định số 27/QĐ-UBND ngày 04/02/2013, Chủ đầu tư đã thực hiện lập Đề án bảo vệ môi trường của dự án và được Sở Tài nguyên và Môi trường phê duyệt tại Quyết định số 935/QĐ-TNMT-CCBVM ngày 07/6/2013. Nội dung này phù hợp với Khoản 2 Điều 19 của Thông tư số 01/2011/TT-BXD ngày 27/01/2011 của Bộ Xây dựng.

Hiện nay, dự án khu nhà ở đã xây dựng hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật, vì vậy Phòng Quản lý đô thị chỉ thực hiện thẩm định nội dung đánh giá môi trường chiến lược đối với khu vực điều chỉnh cục bộ quy hoạch (là khu vực trước đây đã phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch tại Quyết định số 27/QĐ-UBND ngày 04/02/2013).

Do đó, các nội dung yêu cầu của Sở Quy hoạch - Kiến trúc là không cần thiết.

Đối với các nội dung hướng dẫn đề nghị chỉnh sửa tại các bản vẽ, chủ đầu tư và đơn vị tư vấn đã chỉnh sửa phù hợp.

8. Các nội dung khác có liên quan:

- Đơn vị tổ chức lập và tư vấn lập đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 chịu trách nhiệm về tính chính xác của các số liệu và trong việc định vị hệ thống giao thông đã được thể hiện trong các bản vẽ của đồ án, đảm bảo kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực và các dự án đầu tư xây dựng kế cận. Trong quá trình tổ chức định vị, xác định cột mốc tại hiện trường khu đất, nếu hệ thống hạ tầng kỹ thuật có sai lệch vị trí điểm nối kết với hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực và các dự án đầu tư xây dựng kế cận hoặc sai lệch hướng tuyến theo quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000, chủ đầu tư cần báo cáo Ủy ban nhân dân Quận 9 để có giải pháp xử lý, điều chỉnh quy hoạch chi tiết cho phù hợp trước khi triển khai thi công hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

- Nội dung chi tiết cụ thể của hệ thống hạ tầng kỹ thuật đến từng công trình trong phạm vi ranh dự án chủ đầu tư chịu trách nhiệm lập thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật, thi công và trình cấp có thẩm quyền thẩm định và phê duyệt theo quy định, thỏa thuận đầu nối các hạng mục hạ tầng kỹ thuật trên với các cơ quan quản lý trước khi triển khai thi công theo quy định.

- Trong quá trình triển khai thực hiện dự án chủ đầu tư chịu trách nhiệm hoàn thiện các hạng mục công trình của dự án đảm bảo kết nối mạng lưới hạ tầng kỹ thuật trong khu vực và đảm bảo sự kết nối về cao độ giữa khu vực điều chỉnh quy hoạch với khu vực xung quanh.

- Về không gian, kiến trúc, cảnh quan: cần đảm bảo hài hòa, phù hợp với không gian, kiến trúc, cảnh quan của khu vực.

- Về PCCC và môi trường: cần đảm bảo thực hiện theo quy định về PCCC của Sở Cảnh sát phòng cháy chữa cháy và về quản lý môi trường của Sở Tài nguyên và Môi trường.

- Phòng Quản lý đô thị, Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh bất động sản Khu Đông, Công ty TNHH Tư vấn - Thiết kế Kiến trúc - Đầu tư và Xây dựng Gia Trí Conic chịu trách nhiệm về tính chính xác của các số liệu trong hồ sơ, bản vẽ trình duyệt đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.

- Phòng Quản lý đô thị, Phòng Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân phường Phú Hữu phối hợp cùng Đội Thanh tra địa bàn Quận 9 (thuộc Thanh tra Sở Xây dựng) 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.

- Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh bất động sản Khu Đông, Công ty TNHH Phát triển địa ốc An Việt có trách nhiệm:

+ Chủ trì, phối hợp với Phòng Quản lý đô thị, Phòng Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân phường Phú Hữu tổ chức công bố công khai đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được phê duyệt theo quy định.

+ Cắm mốc giới và quản lý mốc giới theo đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được phê duyệt theo quy định.

+ Liên hệ các cơ quan chức năng để thực hiện thủ tục điều chỉnh các hồ sơ có liên quan về đầu tư xây dựng công trình theo quy định. Sau khi đầu tư xây dựng hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật, chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức lập hồ sơ hoàn công và kiểm định chất lượng công trình trước khi đưa vào sử dụng, đồng thời có trách nhiệm quản lý, bảo trì đến khi bàn giao cho cơ quan chuyên ngành để quản lý theo quy định.

+ Liên hệ các cơ quan chức năng để thực hiện nghĩa vụ tài chính bổ sung (nếu có) đảm bảo theo đúng quy định pháp luật hiện hành.

+ 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 9 để được xem xét phê duyệt.

Phòng Quản lý đô thị xin báo cáo các nội dung nêu trên và kính trình Ủy ban nhân dân Quận xem xét phê duyệt đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu nhà ở tại phường Phú Hữu, Quận 9./.

(Ghi chú: Tờ trình này thay thế Tờ trình số 3928/TTr-QLĐT ngày 17 tháng 11 năm 2017 của Phòng Quản lý đô thị về phê duyệt đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu nhà ở tại phường Phú Hữu, Quận 9.)

Nơi nhận:

- UBND Quận;
- Công ty TNHH ĐT&KDBDS Khu Đông;
- Lưu VT, (TQH).

