

Số: 3594 /QĐ-UBND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 23 tháng 8 năm 2018

QUYẾT ĐỊNH

**Về duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
khu dân cư Metro Valley số 52/1 đường 400, phường Tân Phú, quận 9**

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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 Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;

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 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

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 Quyết định số 24/2010/QĐ-TTg ngày 06 tháng 01 năm 2010 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt đề án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2025;

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 quy hoạch và đề án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng các khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03 tháng 4 năm 2008 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng (QCXDVN 01:2008/BXD);

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 thẩm định, phê duyệt quy hoạch đô thị trên địa bàn thành phố;

Căn cứ Quyết định số 62/QĐ-UBND ngày 25 tháng 12 năm 2012 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 về thẩm định, phê duyệt quy hoạch đô thị trên địa bàn thành phố;

Căn cứ Quyết định số 5758/QĐ-UBND ngày 12 tháng 11 năm 2012 của Ủy ban nhân dân thành phố về duyệt đề án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận 9;

Căn cứ Quyết định số 4390/QĐ-UBND ngày 15 tháng 8 năm 2013 của Ủy ban nhân dân thành phố về duyệt đề án điều chỉnh (mở rộng) quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 khu trung tâm và dân cư phường Tân Phú, quận 9 (nội dung quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông);

Căn cứ Quyết định số 6915/QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 2013 của Ủy ban nhân dân thành phố về duyệt đề án điều chỉnh (mở rộng) quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 khu trung tâm và dân cư phường Tân Phú, quận 9 (nội dung quy hoạch hạ tầng kỹ thuật);

Căn cứ Quyết định số 1053/QĐ-UBND ngày 19 tháng 3 năm 2018 của Ủy ban nhân dân thành phố về duyệt điều chỉnh cục bộ đề án điều chỉnh (mở rộng) quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu) khu trung tâm và dân cư phường Tân Phú, quận 9;

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 3640/TTr-SQHKT ngày 27 tháng 7 năm 2018 về trình duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư Metro Valley, phường Tân Phú, quận 9,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư Metro Valley, phường Tân Phú, quận 9, với các nội dung chính như sau:

1. Địa điểm, vị trí, ranh giới và diện tích khu vực quy hoạch:

- Địa điểm: số 52/1 đường 400, phường Tân Phú, quận 9.

- Vị trí và ranh giới khu vực quy hoạch:

+ Phía Đông : ô phố ký hiệu I-32.2.

+ Phía Tây : đường giao thông lộ giới 16m.

+ Phía Nam : giáp trường trung học kỹ thuật nông nghiệp.

+ Phía Bắc : giáp ô phố ký hiệu I-4 và đường 400.

- Diện tích khu vực lập quy hoạch: 34.737,7 m² (theo bản đồ hiện trạng vị trí khu đất số 41768/GĐ-TNMT ngày 06 tháng 4 năm 2007 do Trung tâm đo đạc bản đồ lập và được Sở Tài nguyên và Môi trường kiểm duyệt).

2. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch chi tiết:

Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn.

3. Đơn vị tư vấn lập nhiệm vụ quy hoạch chi tiết:

Công ty tư vấn thiết kế xây dựng Anh Linh.

4. Danh mục hồ sơ, bản vẽ nhiệm vụ quy hoạch chi tiết:

- Thuyết minh nhiệm vụ quy hoạch chi tiết;
- Sơ đồ vị trí khu vực quy hoạch trích từ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000;
- Bản đồ ranh giới nghiên cứu, phạm vi khu vực lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.

5. Tính chất, chức năng của khu vực quy hoạch:

Khu nhà ở thấp tầng, công viên cây xanh và trường học.

6. Dự báo quy mô dân số, các chỉ tiêu sử dụng đất, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đô thị trong khu vực quy hoạch:

6.1. Dự báo quy mô dân số: khoảng 500 - 600 người.

6.2. Các chỉ tiêu dự kiến về sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đô thị toàn khu vực quy hoạch:

STT	Loại chỉ tiêu	Đơn vị	Chỉ tiêu theo điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 được duyệt	Chỉ tiêu trong nhiệm vụ quy hoạch chi tiết 1/500
A	Các chỉ tiêu về sử dụng đất			
1	Chỉ tiêu sử dụng đất toàn khu (trên diện tích phù hợp quy hoạch)	m ² /người	52,9	61,8
2	Chỉ tiêu sử dụng đất nhóm nhà ở	m ² /người	31,5	36 - 45,7 (trong đó đất cây xanh nhóm ở ≥ 1,0)
3	Dân số dự kiến nhóm nhà ở	người	644	500 - 600
B	Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị			
1	Mật độ xây dựng toàn khu (trên diện tích phù hợp quy hoạch)	%	-	≤ 40
2	Mật độ xây dựng nhóm nhà		60	≤ 50

3	Hệ số sử dụng đất toàn khu (trên diện tích phù hợp quy hoạch)		lần	-	1 - 1,5
4	Hệ số sử dụng đất nhóm nhà ở			2,4	1 - 2,4
5	Tầng cao xây dựng công trình	tối thiểu	tầng	1	1
		tối đa	tầng	4	4
C	Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật đô thị				
1	Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt				
	Nhà liên kế		lít/người/ngày	-	180
	Trường mẫu giáo		lít/học sinh/ngày	-	100
2	Tiêu chuẩn thoát nước sinh hoạt		lít/người/ngày	-	100% nước cấp
3	Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt				
	Nhà liên kế		Kw/căn	-	3 - 4
	Trường mẫu giáo		Kw/học sinh	-	0,2
4	Chất thải rắn		kg/người/ngày	-	1,3

7. Nguyên tắc về tổ chức không gian kiến trúc, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật trong khu vực quy hoạch:

- Căn cứ Quyết định số 1053/QĐ-UBND ngày 19 tháng 3 năm 2018 của Ủy ban nhân dân thành phố về duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án Điều chỉnh (mở rộng) quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu) Khu trung tâm và dân cư phường Tân Phú, quận 9, các nguyên tắc cơ bản về tổ chức không gian kiến trúc trong nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư Metro Valley, phường Tân Phú, quận 9, gồm: nhóm nhà ở thấp tầng (nhà liên kế), khu công viên cây xanh tập trung và khu đất giáo dục (trường mầm non).

- Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 cần đảm bảo phù hợp với yêu cầu tổ chức phát triển không gian kiến trúc, hạ tầng xã hội, đấu nối hạ tầng kỹ thuật, theo quy hoạch phân khu và các khu vực xung quanh.

8. Yêu cầu đánh giá môi trường chiến lược:

- Đánh giá hiện trạng môi trường về điều kiện địa hình; điều kiện tự nhiên; chất thải rắn, nước thải, tiếng ồn (nếu có); các vấn đề xã hội, văn hóa, cảnh quan thiên nhiên.

- Phân tích, dự báo những tác động tích cực và tiêu cực ảnh hưởng đến môi trường; đề xuất hệ thống các tiêu chí bảo vệ môi trường để đưa ra các giải pháp quy hoạch không gian và hạ tầng kỹ thuật tối ưu cho khu vực quy hoạch.

- Đề ra các giải pháp giảm thiểu, khắc phục tác động đối với dân cư, cảnh quan thiên nhiên; không khí, tiếng ồn khi triển khai thực hiện quy hoạch đô thị;

- Lập kế hoạch giám sát môi trường về kỹ thuật, quản lý và quan trắc môi trường.

9. Các yêu cầu nghiên cứu khác:

9.1. Hồ sơ sản phẩm của đồ án (17 bộ):

- Thuyết minh tổng hợp.
- Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất, tỷ lệ 1/2.000.
- Bản đồ hiện trạng vị trí, tỷ lệ 1/500.
- Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan và đánh giá đất xây dựng, tỷ lệ 1/500.
- Các bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường, tỷ lệ 1/500; bao gồm:
 - + Bản đồ hiện trạng hệ thống giao thông.
 - + Bản đồ hiện trạng cao độ nền và thoát nước mặt.
 - + Bản đồ hiện trạng hệ thống cấp điện và chiếu sáng.
 - + Bản đồ hiện trạng hệ thống cấp nước.
 - + Bản đồ hiện trạng hệ thống thoát nước thải và xử lý chất thải rắn.
 - + Bản đồ hiện trạng hệ thống thông tin liên lạc.
 - + Bản đồ hiện trạng môi trường.
- Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, tỷ lệ 1/500.
- Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, tỷ lệ 1/500.
- Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác và môi trường, tỷ lệ 1/500, bao gồm:
 - + Bản đồ quy hoạch giao thông đô thị.
 - + Bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng.
 - + Bản đồ quy hoạch cao độ nền và thoát nước mặt đô thị.
 - + Bản đồ quy hoạch cấp điện và chiếu sáng đô thị.
 - + Bản đồ quy hoạch cấp nước đô thị.
 - + Bản đồ quy hoạch thoát nước thải và xử lý chất thải rắn đô thị.
 - + Bản đồ quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc.
 - + Bản đồ đánh giá môi trường chiến lược.
 - + Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật.
- Dự thảo Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết.

- Đĩa CD lưu trữ toàn bộ hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết bao gồm thuyết minh, bản vẽ và dự thảo Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết.

9.2. Tiến độ và tổ chức thực hiện:

a) **Tiến độ thực hiện:** thời gian lập đồ án quy hoạch chi tiết tối đa 06 tháng kể từ ngày phê duyệt nhiệm vụ.

b) Tổ chức thực hiện:

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn.

- Đơn vị tư vấn : do chủ đầu tư lựa chọn theo quy định.

- Cơ quan thẩm định : Sở Quy hoạch - Kiến trúc.

- Cơ quan phê duyệt : Ủy ban nhân dân thành phố.

10. Các điểm lưu ý khi nghiên cứu, lập đồ án quy hoạch chi tiết:

- Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn khi triển khai dự án phải tuân thủ theo Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

- Căn cứ vào nguyên tắc tổ chức không gian kiến trúc, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật trong nhiệm vụ quy hoạch chi tiết này được phê duyệt để nghiên cứu tổ chức không gian, kiến trúc cho toàn khu vực lập quy hoạch chi tiết, bố trí công trình hạ tầng xã hội phù hợp. Nội dung nghiên cứu của đồ án cần đảm bảo kết nối hạ tầng kỹ thuật các dự án đầu tư xây dựng, các đồ án quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) tiếp giáp khu vực quy hoạch, phù hợp với đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 và điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 Khu trung tâm và dân cư phường Tân Phú, quận 9 đã được phê duyệt.

- Về thành phần hồ sơ, hình thức, quy cách thể hiện bản vẽ cần thể hiện theo 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.

Điều 2. Trách nhiệm của chủ đầu tư và các đơn vị có liên quan.

- Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn và đơn vị tư vấn khảo sát, lập bản đồ hiện trạng chịu trách nhiệm về tính chính xác các số liệu đánh giá hiện trạng trong hồ sơ, bản vẽ nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư Metro Valley, phường Tân Phú, quận 9.

- Trên cơ sở nhiệm vụ quy hoạch chi tiết được phê duyệt này, Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn cần tổ chức lập, trình thẩm định và phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết trong thời hạn theo quy định để làm cơ sở lập dự án đầu tư xây dựng theo quy định.

Điều 3. Quyết định này có đính kèm các bản vẽ, thuyết minh nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư Metro Valley, phường Tân Phú, quận 9 được nêu tại khoản 4 Điều 1 Quyết định này.

Điều 4. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố, Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Giám đốc Sở Tài chính, Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư, Giám đốc Sở Giao thông vận tải, Giám đốc Sở Thông tin và Truyền thông, Giám đốc Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Viện trưởng Viện Nghiên cứu phát triển thành phố, thủ trưởng các sở - ban - ngành có liên quan, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận 9, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Tân Phú, quận 9, Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn và các cơ quan, đơn vị, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- TTUB: CT, PCT/ĐT;
- VPUB: PVP/ĐT;
- Phòng Đô thị;
- Lưu: VT, (ĐT-N) T.20



Trần Vĩnh Tuyên