

Số: 4175/QĐ-UBND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 9 năm 2018

QUYẾT ĐỊNH

**Về duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
Khu nhà ở Vạn Phúc 2 tại phường Hiệp Bình Phước, quận Thủ Đức**

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 5759/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 Thủ Đức đến năm 2020;

Căn cứ Quyết định số 256/QĐ-UB ngày 20 tháng 01 năm 2004 và Quyết định số 6495/QĐ-UB ngày 27 tháng 12 năm 2004 của Ủy ban nhân dân thành phố về giao đất cho Công ty Xây dựng và Phát triển kinh tế quận 6 tại phường Hiệp Bình Phước, quận Thủ Đức;

Căn cứ Quyết định số 5222/QĐ-UBND ngày 15 tháng 11 năm 2006 của Ủy ban nhân dân thành phố về điều chỉnh bổ sung Quyết định số 256/QĐ-UB ngày 20 tháng 01 năm 2004, Quyết định số 6495/QĐ-UB và số 6496/QĐ-UB ngày 27 tháng 12 năm 2004 của Ủy ban nhân dân thành phố;

Căn cứ Quyết định số 4660/QĐ-UBND ngày 17 tháng 9 năm 2014 của Ủy ban nhân dân thành phố về duyệt đề án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 khu nhà ở Vạn Phúc 2, phường Hiệp Bình Phước, quận Thủ Đức;

Căn cứ Quyết định số 1525/QĐ-UBND ngày 14 tháng 4 năm 2018 của Ủy ban nhân dân thành phố về duyệt điều chỉnh cục bộ đề án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu) Khu dân cư - công viên giải trí Hiệp Bình Phước, phường Hiệp Bình Phước, quận Thủ Đức;

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 4099/TTr-SQHKT ngày 27 tháng 8 năm 2018 về trình duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Khu nhà ở Vạn Phúc 2 tại phường Hiệp Bình Phước, quận Thủ Đức,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Khu nhà ở Vạn Phúc 2 tại phường Hiệp Bình Phước, quận Thủ Đức, với các nội dung chính như sau:

1. Vị trí, phạm vi ranh giới và diện tích khu vực quy hoạch:

- Địa điểm: phường Hiệp Bình Phước, quận Thủ Đức.

- Vị trí: được xác định theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 012/TH/HĐĐD ngày 09 tháng 6 năm 2012 do Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh Địa ốc và Dịch vụ thương mại Tân Hải lập đã được Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh kiểm định số 43249-2/GĐ-TNMT ngày 27 tháng 6 năm 2012.

- Phạm vi, ranh giới: thuộc phân khu số 2, Khu dân cư - công viên giải trí Hiệp Bình Phước, quận Thủ Đức. Giới hạn bởi:

+ Phía Bắc : giáp sông Sài Gòn.

+ Phía Đông : giáp khu nhà ở Vạn Phúc 3.

+ Phía Đông Nam : giáp công viên trung tâm và khu nhà ở Đông Nam.

+ Phía Tây Nam : giáp khu nhà ở tập đoàn HUD.

- Quy mô diện tích: khu đất có diện tích 216.314,7m², trong đó:

+ Diện tích giao đất: 208.560,2 m².

+ Diện tích thuộc hành lang tuyến điện: 7.754,5 m².

2. Đơn vị tổ chức lập nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết:

Công ty CP Đầu tư Địa ốc Vạn Phúc.

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

Công ty CP Đầu tư kinh doanh Địa ốc và Dịch vụ Thương mại Du lịch Tân Hải.

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

- Thuyết minh nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết;

- Thành phần bản vẽ bao gồm:

+ Sơ đồ vị trí khu vực lập quy hoạch trích từ đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000.

+ Bản đồ ranh giới, phạm vi nghiên cứu, quy mô khu vực lập quy hoạch, tỷ lệ 1/500.

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

Là khu dân cư xây dựng mới đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội bao gồm các nhóm nhà ở thấp tầng, chung cư cao tầng, trường mầm non và công viên cây xanh

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

6.1. Quy mô dân số quy hoạch: 4.000 người.

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

STT	Loại chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu	Ghi chú
A	Chỉ tiêu sử dụng đất			
01	Chỉ tiêu sử dụng đất toàn khu (kể cả hành lang an toàn tuyến điện)	m ² /người	54,0	
	Chỉ tiêu sử dụng đất toàn khu (không bao gồm hành lang an toàn tuyến điện)	m ² /người	52,0	
02	Chỉ tiêu sử dụng đất các nhóm nhà ở	m ² /người	30,0	Đất nhóm ở riêng lẻ, biệt thự, nhóm nhà ở chung cư bao gồm cả đất cây xanh, vườn hoa, đường giao thông, bãi đỗ xe, sân chơi nội bộ nhóm ở
	- Đất nhóm nhà ở cao tầng	m ² /người	6,62	Đất cây xanh nhóm ở cao tầng đảm bảo từ 1,0 - 1,61

	- Đất nhóm nhà ở thấp tầng	m ² /người	56,0	Đất cây xanh nhóm ở thấp tầng đảm bảo $\geq 1,0$
B	Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc			
01	Mật độ xây dựng toàn khu tối đa	%	35	
	Mật độ xây dựng tối đa khu chung cư (tính trên diện tích 1,39 ha)	%	40	Đảm bảo tỷ lệ đất trồng cây xanh tối thiểu 20%
	Mật độ xây dựng nhà thấp tầng (tính đến từng lô đất)	%	50 - 75	Đảm bảo tỷ lệ đất trồng cây xanh tối thiểu 20%
	Mật độ xây dựng tối đa trường mầm non	%	40	Đảm bảo tỷ lệ đất trồng cây xanh tối thiểu 30%
02	Tầng cao xây dựng công trình tối đa (số tầng tính theo QCVN 03:2012/BXD)	tầng	21	Đảm bảo chiều cao công trình theo Công văn số 518/TC-QC ngày 25 tháng 11 năm 2011 của Cục Tác chiến
	- Nhà ở chung cư	tầng	21	
	- Nhà ở thấp tầng	tầng	05	
	- Trường mầm non	tầng	04	
03	Hệ số sử dụng đất tối đa toàn khu	lần	1,43	
	- Nhóm nhà ở chung cư cao tầng	lần	6,5	Tên gọi các khu A7, A8, B4,... được xác định theo đồ án điều chỉnh cục bộ đã được phê duyệt.
	- Nhà ở liên kế thấp tầng khu A7, A8	lần	3,5 - 4,0	
	- Nhà ở liên kế thấp tầng khu B6, B4	lần	1,9 - 2,5	
	- Trường mẫu giáo	lần	1,6	
04	Quy mô dân số toàn khu	người	4.000	
	Nhóm nhà ở chung cư	người	2.100	
	Nhóm nhà ở thấp tầng	người	1.900	
C	Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật đô thị			
	Tiêu chuẩn cấp nước	lít/người/ngày	180	
	Tiêu chuẩn cấp nước khách vãng lai	lít/người/ngày	30	

Tiêu chuẩn thoát nước	lít/người/ngày	180	
Tiêu chuẩn cấp điện	KW/căn hộ	3 - 4	
Tiêu chuẩn rác thải	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:

- Bố trí các khu công viên xen cài giữa các khối chung cư cao tầng nhằm cải tạo điều kiện khí hậu cho các cụm chung cư. Đảm bảo bán kính phục vụ các công trình trường học, khu công viên cây xanh, sân chơi - thể dục thể thao,... cho cộng đồng dân cư tại các nhóm nhà ở và các đơn vị ở phù hợp với QCXDVN 01: 2008/BXD.

- Đối với việc cải tạo và nắn chỉnh rạch trong khu vực quy hoạch: cần thực hiện theo phương án đã được Sở Giao thông vận tải thống nhất.

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; 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 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 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. Danh mục các hạng mục công trình trong khu vực quy hoạch chi tiết:

- Trường mẫu giáo.
- Các khối chung cư cao tầng.
- Công trình nhà ở thấp tầng.
- Các khu công viên cây xanh.

10. Hồ sơ sản phẩm của đề án, tiến độ và tổ chức thực hiện:

10.1. Hồ sơ sản phẩm của đề án (17 bộ)

- Thuyết minh tổng hợp.
- Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000 hoặc 1/5.000.
- Bản đồ hiện trạng vị trí, tỷ lệ 1/500.
- Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan, hạ tầng xã hội và đánh giá đất xây dựng tỷ lệ 1/500, thể hiện trên nền bản đồ địa hình.
- Các bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường tỷ lệ 1/500, thể hiện trên nền bản đồ địa hình. 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 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, thể hiện trên nền bản đồ địa hình.
- Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan tỷ lệ 1/500, thể hiện trên nền bản đồ địa hình.
- Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật và môi trường tỷ lệ 1/500, thể hiện trên nền bản đồ địa hình. Bao gồm:
 - + Bản đồ quy hoạch giao thông đô thị.
 - + Bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật.
 - + 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 tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật.
 - + Bản đồ đánh giá môi trường chiến lược.
- Bản vẽ thiết kế đô thị.
- 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.

10.2. Tổ chức thực hiện:

- Đơn vị tổ chức lập quy hoạch (Chủ đầu tư dự án): Công ty Cổ phần Đầu tư địa ốc Vạn Phúc.
- Đơn vị tư vấn : Công ty CP Đầu tư kinh doanh Địa ốc và Dịch vụ Thương mại Du lịch Tân Hải.
- Cơ quan thẩm định : Sở Quy hoạch - Kiến trúc.
- Cơ quan phê duyệt : Ủy ban nhân dân thành phố.

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

- Nhằm thực hiện chủ trương của Thành ủy về định hướng quy hoạch xây dựng khu đô thị sáng tạo phía Đông Thành phố, Ủy ban nhân dân thành phố khuyến khích nghiên cứu các nội dung sau trong quá trình lập đồ án quy hoạch:

+ Trong thiết kế đô thị: có phương án thiết kế các tiện ích công cộng tăng tính hấp dẫn, gần gũi và nâng cao khả năng kết nối cộng đồng; đảm bảo bán kính phục vụ, tuân thủ các yêu cầu về an toàn, thuận lợi cho hoạt động của người tàn tật, người già, trẻ em,...;

+ Hạn chế các bề mặt bê tông hóa (trong phần diện tích không xây dựng), tăng khả năng thấm và thoát nước tự nhiên, khuyến khích các giải pháp trồng cây xanh, hàng rào cây xanh, sử dụng vật liệu và cấu kiện xây dựng thân thiện môi trường,...;

+ Áp dụng các giải pháp về công nghệ và quản lý hiện đại trong đầu tư xây dựng và vận hành hệ thống hạ tầng kỹ thuật (thu gom và xử lý rác, xử lý nước thải, tái sử dụng nước); sử dụng tiết kiệm và hiệu quả tài nguyên, năng lượng;

+ Trong thiết kế công trình: khuyến khích các phương án thiết kế công trình phù hợp tiêu chuẩn công trình xanh, lựa chọn các thiết bị sử dụng hiệu quả năng lượng kết hợp với giải pháp thiết kế thông gió và chiếu sáng tự nhiên.

- Trên cơ sở nội dung nhiệm vụ quy hoạch chi tiết này được phê duyệt và các Quy chuẩn Việt Nam, Quy định về quản lý kiến trúc đô thị được các cơ quan có thẩm quyền ban hành, các Quy chế quản lý quy hoạch - kiến trúc đô thị tại khu vực được cấp thẩm quyền phê duyệt; định hướng phát triển không gian; điều kiện và định hướng phát triển hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội tại từng khu vực theo đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 đã được phê duyệt, để làm cơ sở xác định các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, kiến trúc công trình, khoảng lùi công trình đối với từng lô đất trong đồ án quy hoạch chi tiết này;

- Trong quá trình tổ chức lập đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, Công ty Cổ phần Đầu tư địa ốc Vạn Phúc cần tuân thủ về chỉ giới hành lang sông, rạch đã được quy định tại Quyết định số 22/2017/QĐ-UB ngày 18 tháng 4 năm 2017 của Ủy ban nhân dân thành phố về ban hành Quy định quản lý, sử dụng hành lang trên bờ sông, suối, kênh, rạch, mương và hồ công cộng thuộc địa bàn thành phố Hồ Chí Minh;

- Cần 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 với nhu cầu sử dụng trong và ngoài phạm vi đồ án. 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 điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu dân cư - công viên giải trí Hiệp Bình Phước, phường Hiệp Bình Phước, quận Thủ Đức đã được phê duyệt;

- Về nhà ở xã hội: thực hiện 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;

- Nội dung hồ sơ, hình thức, quy cách thể hiện bản vẽ cần thực hiện theo Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng về việc 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 các đơn vị liên quan:

- Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Công ty Cổ phần Đầu tư địa ốc Vạn Phúc, đơn vị tư vấn khảo sát, lập bản đồ hiện trạng chịu trách nhiệm về tính chính xác của các số liệu đánh giá hiện trạng trong hồ sơ, bản vẽ nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Khu nhà ở Vạn Phúc 2 tại phường Hiệp Bình Phước, quận Thủ Đức.

- Trên cơ sở nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết được phê duyệt này, Công ty Cổ phần Đầu tư địa ốc Vạn Phúc tổ chức lập, trình thẩm định và phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Khu nhà ở Vạn Phúc 2 tại phường Hiệp Bình Phước, quận Thủ Đức 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 đính kèm bản vẽ, thuyết minh nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Khu nhà ở Vạn Phúc 2 tại phường Hiệp Bình Phước, quận Thủ Đức 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 Tài nguyên và Môi trường, Giám đốc Sở Giao thông vận tải, Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư, Giám đốc Sở Tài chính, Giám đốc Sở Thông tin và Truyền thông, Giám đốc Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, thủ trưởng các sở - ban - ngành, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Hiệp Bình Phước và Công ty Cổ phần Đầu tư địa ốc Vạn Phúc, 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 ĐT;
- Lưu: VT, (ĐT-N) H120

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Trần Vĩnh Tuyền