

Số: 1346/QĐ-UBND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 06 tháng 4 năm 2018

QUYẾT ĐỊNH

**Về duyệt điều chỉnh cục bộ (lần 2) đồ án quy hoạch chi tiết
xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 khu dân cư
phường Tân Hưng, quận 7 tại khu đất có diện tích 155.839m²**

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 Văn bản Hợp nhất số 01/VBHN-VPQH ngày 20 tháng 7 năm 2015 của Văn phòng Quốc hội về sửa đổi, bổ sung Luật quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009, bởi Luật tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

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 về quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

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 Quyết định số 50/2011/QĐ-UBND ngày 12 tháng 7 năm 2011 của Ủy ban nhân dân thành phố về lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch đô thị trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ 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 về lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch đô thị trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh;

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 19/2014/QĐ-UBND ngày 12 tháng 5 năm 2014 của Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quy định về cấm mốc giới và quản lý mốc giới theo quy hoạch đô thị tại thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 5760/QĐ-UBND ngày 12 tháng 11 năm 2012 của Ủy ban nhân dân thành phố về duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận 7 đến năm 2020;

Căn cứ Quyết định số 5391/QĐ-UBND ngày 30 tháng 9 năm 2013 của Ủy ban nhân dân thành phố về duyệt đề án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 khu dân cư phường Tân Hưng, quận 7 (quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông);

Căn cứ Quyết định số 7382/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2013 của Ủy ban nhân dân thành phố về duyệt đề án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 khu dân cư phường Tân Hưng, quận 7 (hạ tầng kỹ thuật);

Căn cứ Quyết định số 3047/QĐ-UBND ngày 24 tháng 6 năm 2015 của Ủy ban nhân dân thành phố về duyệt điều chỉnh cục bộ đề án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu dân cư phường Tân Hưng, quận 7;

Xét đề nghị của Ủy ban nhân dân quận 7 tại Công văn số 2140/UBND-QLĐT ngày 26 tháng 4 năm 2017 và Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 1036/TTr-SQHKT ngày 09 tháng 3 năm 2018 về trình phê duyệt điều chỉnh cục bộ (lần 2) đề án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu) Khu dân cư phường Tân Hưng, quận 7 (tại khu vực sông Ông Lớn, diện tích 155.839m²),

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt điều chỉnh cục bộ (lần 2) đề án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 khu dân cư phường Tân Hưng, quận 7 tại khu vực sông Ông Lớn, diện tích 155.839m² với các nội dung chính như sau:

1. Vị trí, quy mô và giới hạn phạm vi điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

- Quy mô diện tích khu vực điều chỉnh cục bộ quy hoạch: 155.839,0m².
- Vị trí khu vực điều chỉnh cục bộ quy hoạch: nằm trong ranh giới đề án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu dân cư phường Tân Hưng, quận 7 đã được phê duyệt tại Quyết định số 5391/QĐ-UBND ngày 30 tháng 9 năm 2013, Quyết định số 7382/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2013 và Quyết định số 3047/QĐ-UBND ngày 24 tháng 6 năm 2015 của Ủy ban nhân dân thành phố.

- Giới hạn khu vực quy hoạch như sau:

- + Phía Đông giáp: Khu tái định cư Tân Hưng và khu dân cư Him Lam.
- + Phía Tây giáp : sông Ông Lớn.
- + Phía Bắc giáp : rạch Ông Đội.
- + Phía Nam giáp : rạch Bàng.

2. Cơ quan tổ chức lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

Ủy ban nhân dân quận 7

3. Bản vẽ điều chỉnh cục bộ quy hoạch phê duyệt:

Bản đồ quy hoạch sử dụng đất tỷ lệ 1/2000 thể hiện vị trí, giới hạn ô đường, khu vực cần điều chỉnh cục bộ (trích từ bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất đã được phê duyệt) và phương án quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất sau khi điều chỉnh (thể hiện khu vực điều chỉnh cục bộ và khu vực tiếp cận).

4. Lý do và mục đích của việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

- Cụ thể hóa chức năng của các ô phố so với phương án quy hoạch đã duyệt trước đây, tăng tính khả thi, tạo thuận lợi trong việc tổ chức thực hiện và quản lý theo quy hoạch.

- Tạo cơ sở mời gọi đầu tư thực hiện chương trình chỉnh trang, di dời và tái định cư nhà ở ven và trên kênh rạch trên địa bàn thành phố (chương trình đột phá thứ 7 Nghị Quyết đại hội Đảng bộ thành phố lần thứ X).

5. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

Theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 khu dân cư phường Tân Hưng đã được phê duyệt, khu vực đề nghị điều chỉnh cục bộ quy hoạch có chức năng quy hoạch là đất hỗn hợp (gồm đất nhóm nhà ở liên kế, nhóm nhà ở cao tầng, thương mại dịch vụ, giáo dục, y tế, công viên cây xanh, giao thông và hạ tầng kỹ thuật) nhưng chưa xác định cụ thể ranh giới và phân khu chức năng. Do đó, phương án điều chỉnh cục bộ quy hoạch đã đề xuất cụ thể ranh giới các ô chức năng, tổ chức thêm mạng lưới giao thông và điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất, chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc như sau:

a) Cơ cấu sử dụng đất khu vực điều chỉnh cục bộ (quy mô diện tích 155.839m²)

Số TT	Theo các Quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 của UBND Thành phố			Sau khi điều chỉnh cục bộ quy hoạch			Ghi chú
	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	
1	Đất nhóm nhà ở (nhà liên kế, chung cư cao tầng)	14.600,0	9,37	Đất nhóm nhà ở, gồm:	31.193,7	20,02	Tăng 17.537m ²
				- Đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo.	11.854,7	7,61	
				- Đất nhóm nhà ở quy hoạch dài hạn (cao tầng)	19.339	12,41	
2	Đất giáo dục	15.600,0	10,02	Đất giáo dục	15.693,3	10,07	Tăng 93,3m ²
	- Trường mầm non	4.200,0	2,70	Trường tiểu học	4.266,30	2,74	
	- Trường trung học cơ sở	11.400,0	7,32	Trường trung học cơ sở	11.427,0	7,33	
3	Đất y tế	40.000,0	25,67	Đất y tế	22.844,0	14,66	Giảm 17.156,0m ²
4	Đất thương mại dịch vụ	10.400	6,67%	Đất thương mại dịch vụ	0	0	Giảm 10.400m ²
5	Đất cây xanh	39.300,0	25,22	Đất cây xanh	39.383,7	25,27	Tăng 83,7m ²
	- Cây xanh tập trung	16.300,0	10,46	Đất cây xanh tập trung	16.383,7	10,51	Tăng 83,7m ²
	- Cây xanh ven sông rạch	23.000,0	14,76	Đất cây xanh ven sông rạch	23.000	14,76	Không điều chỉnh

6	Đất hạ tầng kỹ thuật	1.000,0	0,64	Đất hạ tầng kỹ thuật	1.010,0	0,65	Tăng 10m ²
7	Đất giao thông	34.939,0	22,41	Đất giao thông	45.714,3	29,33	Tăng 10.775,3m ²
Tổng		155.839,0	100,00	Tổng	155.839,0	100,00	Không đổi

b) Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị các ô phố sau khi điều chỉnh như sau:

Ký hiệu ô phố	Chức năng khu đất	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Dân số (người)
HH1	Nhóm nhà ở hiện trạng chính trang	4.081,4	80	4	3,2	210
HH2	Nhóm nhà ở hiện trạng chính trang	5.548,5	80	4	3,2	286
HH3	Nhóm nhà ở hiện trạng chính trang	2.224,8	80	4	3,2	115
CT1	Nhóm nhà ở quy hoạch dài hạn (cao tầng)	5.052,5	40	15	6,0	885
CT2	Nhóm nhà ở quy hoạch dài hạn (cao tầng)	7.759,8	40	15	6,0	1.360
CT3	Nhóm nhà ở quy hoạch dài hạn (cao tầng)	6.526,7	40	15	6,0	1.144
YT1	Y tế	7.478,0	40	Tối đa 15	6,0	/
YT2	Y tế	15.366,0	40	Tối đa 15	6,0	/
GD1	Trường tiểu học	4.266,3	40	4	1,6	/
GD2	Trường Trung học cơ sở	11.427,0	40	4	1,6	/
CX1	Công viên cây xanh tập trung	4.451,8	/	/	/	/
CX2	Công viên cây xanh tập trung	4.221,8	/	/	/	/
CX3	Công viên cây xanh tập trung	5.758,3	/	/	/	/
CX4	Công viên cây xanh tập trung	1.951,8	/	/	/	/
CXHLR	Đất cây hành lang bảo vệ sông rạch	23.000	/	/	/	/
HT1	Đất hạ tầng kỹ thuật	1.010,0	40,0	2	0,8	/

c) Về quy hoạch giao thông:

- Mở rộng đường hẻm hiện hữu tại khu vực thành tuyến đường số 7 (lộ giới 16m) xuyên suốt dọc khu quy hoạch, thay thế một phần tuyến đường số 7 phía Đông khu đất theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 đã được phê duyệt.

- Kéo dài các tuyến đường D4 (lộ giới 40m), đường số 9 (lộ giới 16m) và đường số 10 (lộ giới 16m) để kết nối vào đường số 7 với mặt cắt không thay đổi so với đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 đã được phê duyệt.

6. Các điểm lưu ý:

- Về tầng cao: số tầng bao gồm các tầng được quy định tại Thông tư số 12/2012/TT-BXD ngày 28 tháng 12 năm 2012 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 03:2012/BXD.

- Về hệ số sử dụng đất: được xác định trên cơ sở diện tích sàn các tầng cao xây dựng công trình theo Thông tư số 12/2012/TT-BXD ngày 28 tháng 12 năm 2012 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 03:2012/BXD.

Điều 2. Quyết định này có đính kèm bản vẽ điều chỉnh cục bộ (lần 2) quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 được nêu tại khoản 3 Điều 1 Quyết định này.

Điều 3. Trách nhiệm của các cơ quan, đơn vị có liên quan

- Sở Quy hoạch - Kiến trúc và Ủy ban nhân dân quận 7 có trách nhiệm cập nhật và thể hiện các nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch nêu trên vào hồ sơ đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu dân cư phường Tân Hưng, quận 7. Trong quá trình quản lý, tổ chức triển khai thực hiện theo quy hoạch được duyệt, cần kiểm soát, quản lý chặt chẽ để có giải pháp khắc phục những phát sinh (nếu có) do điều chỉnh cục bộ quy hoạch, nhằm phát triển đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong phạm vi đồ án, đảm bảo việc quản lý, phát triển đô thị phù hợp với nội dung đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 và các nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch đã được phê duyệt.

- Giao Sở Kế hoạch và Đầu tư (Cơ quan thường trực) phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân quận 7 tham mưu trình Tổ Công tác về đầu tư trên địa bàn thành phố (được thành lập theo Quyết định số 6724/QĐ-UBND ngày 29 tháng 12 năm 2017 của Ủy ban nhân dân thành phố) về kế hoạch mời gọi nhà đầu tư có năng lực tham gia đầu tư xây dựng dự án theo định hướng điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 này; sau đó, lập kế hoạch tổ chức đấu thầu trình Ủy ban nhân dân thành phố xem xét sớm.

- Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày đồ án điều chỉnh cục bộ (lần 2) quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 này được phê duyệt, Ủy ban nhân dân quận 7 có trách nhiệm công bố công khai nội dung điều chỉnh cục bộ (lần 2) này theo quy định.

- Trong quá trình tổ chức triển khai đầu tư xây dựng tại các khu vực tiếp giáp sông, kênh, rạch Ủy ban nhân dân quận 7 cần phối hợp với Sở Giao thông vận tải để rà soát, hướng dẫn các chủ đầu tư xác định rõ chỉ giới hành lang bảo vệ sông, kênh, rạch, đảm bảo tuân thủ Quy định về quản lý, sử dụng hành lang trên bờ sông, suối, kênh rạch, mương và hồ công cộng thuộc địa bàn thành phố tại Quyết định số 22/2017/QĐ-UBND ngày 18 tháng 4 năm 2017 của Ủy ban nhân dân thành phố. Việc san lấp kênh, mương, rạch trong khu vực quy hoạch cần có ý kiến thỏa thuận của các cơ quan có thẩm quyền đã được quy định tại Quyết định số 319/2003/QĐ-UB ngày 26 tháng 12 năm 2003 của Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quy định về quản lý việc san lấp và xây dựng công trình trên sông, kênh, rạch, đầm, hồ công cộng thuộc địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.

- Công tác cắm mốc giới theo quy hoạch được duyệt cần thực hiện theo Thông tư số 10/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 3 năm 2016 của Bộ Xây dựng quy định về cắm mốc giới và quản lý mốc giới theo quy hoạch xây dựng và Quyết định số 19/2014/QĐ-UBND ngày 12 tháng 5 năm 2014 của Ủy ban nhân dân thành phố ban hành quy định về cắm mốc giới và quản lý mốc giới theo quy hoạch đô thị tại thành phố Hồ Chí Minh.

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 Y tế, Giám đốc Sở Giáo dục và Đào tạo, Viện trưởng Viện Nghiên cứu phát triển thành phố, thủ trưởng các sở - ban - ngành; Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận 7, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Tân Hưng, quận 7 và các đơn vị, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- TTUB: CT, các PCT;
- VPUB: PVP/ĐT;
- Phòng ĐT;
- Lưu: VT, (ĐT-MTu) D.20

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



Trần Vĩnh Tuyên