

Số: 1817 /QĐ-UBND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 04 tháng 5 năm 2018

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về duyệt điều chỉnh nhiệm vụ quy hoạch phân khu  
(quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị) tỷ lệ 1/2000  
Khu Trường đua Phú Thọ, phường 15, quận 11**

**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 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 6179/QĐ-UBND ngày 04 tháng 12 năm 2012 của Ủy ban nhân dân thành phố về duyệt đề án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận 11 đến năm 2020;

Căn cứ Quyết định số 247/QĐ-UBND ngày 22 tháng 01 năm 2015 của Ủy ban nhân dân thành phố về duyệt nhiệm vụ quy hoạch phân khu điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/2000 khu Trường đua Phú Thọ tại phường 15, quận 11;

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 834/TTr-SQHKT ngày 13 tháng 02 năm 2018 về trình duyệt điều chỉnh nhiệm vụ quy hoạch phân khu (quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị) tỷ lệ 1/2000 Khu Trường đua Phú Thọ, phường 15, quận 11,

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Duyệt điều chỉnh nhiệm vụ quy hoạch phân khu (quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị) tỷ lệ 1/2000 Khu Trường đua Phú Thọ, phường 15, quận 11, với các nội dung chính như sau:

### **1. Vị trí, phạm vi ranh giới, diện tích, tính chất khu vực quy hoạch:**

- Vị trí khu vực quy hoạch: thuộc Khu Trường đua Phú Thọ, phường 15, quận 11.

- Giới hạn khu vực quy hoạch như sau:

+ Phía Đông giáp : đường Lý Thường Kiệt.

+ Phía Tây Nam giáp : đường Lê Đại Hành.

+ Phía Đông Nam giáp : đường Ba Tháng Hai.

+ Phía Bắc giáp : đường Lữ Gia và đường Nguyễn Thị Nhỏ.

- Tổng diện tích khu vực quy hoạch: 48,54 ha.

- Tính chất của khu vực quy hoạch: khu liên hợp thể dục thể thao, khu cây xanh tập trung, khu dân cư cao tầng hiện hữu và khu hỗn hợp xây dựng mới.

### **2. Cơ quan tổ chức lập nhiệm vụ quy hoạch phân khu (Chủ đầu tư):**

Ban Quản lý dự án Quy hoạch Xây dựng (thuộc Sở Quy hoạch - Kiến trúc).

### **3. Đơn vị tư vấn lập điều chỉnh nhiệm vụ quy hoạch phân khu:**

Trung tâm Nghiên cứu Kiến trúc (Sở Quy hoạch - Kiến trúc).

### **4. Hồ sơ, bản vẽ điều chỉnh nhiệm vụ quy hoạch phân khu:**

- Thuyết minh điều chỉnh nhiệm vụ quy hoạch phân khu.

- Thành phần bản vẽ bao gồm:

+ Sơ đồ vị trí khu vực lập quy hoạch trích từ đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Thành phố, tỷ lệ 1/20.000.

+ Bản đồ ranh giới nghiên cứu, phạm vi khu vực lập quy hoạch phân khu, tỷ lệ 1/2.000.

### **5. 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:**

**5.1. Dự báo quy mô dân số:** khoảng 11.300 người (trong đó quy mô dân số tại khu đất mời gọi đầu tư tạo nguồn vốn thực hiện dự án Trung tâm thể dục thể thao Phan Đình Phùng khoảng 4.300 người).

**5.2. Cơ cấu sử dụng đất, 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:**

**a) Cơ cấu sử dụng đất:**

STT	Loại đất	Nhiệm vụ quy hoạch đã được duyệt		Điều chỉnh nhiệm vụ quy hoạch	
		Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
A	Đất đơn vị ở	-	-	khoảng 203.282	41,87
I	Đất nhóm ở	62.084	12,99	khoảng 89.518	18,44
1	Đất nhóm ở cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ hiện trạng	35.418	7,30	khoảng 37.725	7,77
2	Đất nhóm ở cao tầng tái định cư hiện trạng	27.666	5,70	khoảng 24.793	5,11
3	Đất nhóm ở cao tầng trong khu hỗn hợp	0	0,00	khoảng 27.000	5,56
II	Đất công trình dịch vụ công cộng	5.239	1,08	khoảng 5.293	1,09
1	Đất văn hóa, thể dục thể thao	-	-	khoảng 4.073	0,84
2	Đất công trình công cộng khác	-	-	khoảng 1.220	0,25
III	Đất giáo dục	1.457	0,3	khoảng 9.873	2,03
1	Trường tiểu học	1.457	0,3	khoảng 6.873	1,42
2	Trường mẫu giáo trong khu hỗn hợp	-	0,00	khoảng 3.000	0,62
IV	Đất cây xanh	-	-	khoảng 8.410	1,73
V	Giao thông	85.922	17,70	khoảng 90.188	18,58
B	Đất ngoài đơn vị ở	-	-	khoảng 282.168	58,13
I	Đất giáo dục (trường trung học phổ thông)	25.000	5,15	khoảng 25.000	5,15
II	Đất khu liên hợp thể dục thể thao	203.577	41,94	khoảng 180.200	37,12
III	Đất rạp xiếc Thành phố	10.000	2,06	khoảng 10.000	2,06
IV	Đất công viên cây xanh	87.000	17,92	khoảng 63.500	13,08
V	Đất hạ tầng kỹ thuật	3.658	0,75	khoảng 3.029	0,62
VI	Đất tôn giáo	513	0,11	khoảng 439	0,09

**b) 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
A	Chỉ tiêu sử dụng đất toàn khu quy hoạch	m <sup>2</sup> /người	khoảng 43
B	Chỉ tiêu đất các đơn vị ở	m <sup>2</sup> /người	khoảng 18

C	Các chỉ tiêu sử dụng đất trong cấp đơn vị ở		
	- Đất các nhóm nhà ở	m <sup>2</sup> /người	khoảng 7,9
	- Đất công trình giáo dục cấp đơn vị ở (trường mầm non, trường tiểu học, trường trung học cơ sở)	m <sup>2</sup> /người	khoảng 0,8
	- Đất cây xanh sử dụng công cộng (vườn hoa, sân chơi, sân bãi thể dục thể thao)	m <sup>2</sup> /người	khoảng 0,7
	- Đất công trình dịch vụ đô thị khác cấp đơn vị ở	m <sup>2</sup> /người	khoảng 0,5
	- Đất đường giao thông cấp phân khu vực	km/km <sup>2</sup>	khoảng 13,5
D	Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật đô thị		
	Đất giao thông tính đến mạng lưới đường khu vực (từ đường khu vực trở lên), kể cả giao thông tĩnh	%	khoảng 19
	Tiêu chuẩn cấp nước	lít/người/ngày	180 - 200
	Tiêu chuẩn thoát nước	lít/người/ngày	180 - 200
	Tiêu chuẩn cấp điện	Kwh/người/năm	2.000 - 2.500
	Tiêu chuẩn rác thải, chất thải	kg/người/ngày	1,0 - 1,2

## 6. Các yêu cầu và nguyên tắc cơ bản về phân khu chức năng, kiến trúc, kết nối hạ tầng trong khu vực quy hoạch:

- Trên cơ sở 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 chung xây dựng quận 11 và đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Thành phố đã được phê duyệt và các Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam, các Quy định về quản lý kiến trúc đô thị của các cơ quan có thẩm quyền để xác định các khu chức năng, các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị phù hợp tại từng khu chức năng, từng ô đường.

- Nội dung nghiên cứu cần đáp ứng yêu cầu theo định hướng các quy hoạch phát triển ngành, lĩnh vực; mạng lưới giao thông được tổ chức và kết nối theo tầng bậc, được cập nhật và đảm bảo kết nối hạ tầng kỹ thuật của các dự án đầu tư xây dựng, các đồ án quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) trong phạm vi khu vực quy hoạch; kết nối đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội với các quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 (hoặc quy hoạch phân khu) tiếp giáp khu vực quy hoạch, phù hợp với đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận 11 và đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Thành phố đã được phê duyệt.

- Công viên cây xanh: nghiên cứu, tổ chức khu công viên cây xanh tập trung có diện tích lớn đồng thời kết hợp mặt nước tạo không gian thông thoáng, vi khí hậu tốt, thuận lợi cho người dân tiếp cận sử dụng.

- Đối với việc bố trí các tuyến đường mới cần nghiên cứu giải pháp kết nối với các tuyến đường hiện hữu và tuyến Metro trong khu vực. Cần nghiên cứu bố trí không gian ngầm để giảm tải áp lực về giao thông và chỗ đỗ xe.

## **7. Yêu cầu đánh giá môi trường chiến lược:**

- 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.

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

### **8.1. Danh mục, hồ sơ sản phẩm của đề án (17 bộ):**

- Thuyết minh tổng hợp.

- Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất, tỷ lệ 1/10.000 hoặc 1/25.000.

- Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan và đánh giá đất xây dựng, tỷ lệ 1/2.000.

- Các bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường, tỷ lệ 1/2.000, 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 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 1/2.000.

- Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, tỷ lệ 1/2.000.

- Bản vẽ thiết kế đô thị.

- Bản đồ quy hoạch giao thông tỷ lệ 1/2000.

- Bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng tỷ lệ 1/2000 (tùy theo nội dung và quy mô đề án, có thể gộp chung với bản đồ quy hoạch giao thông).

- Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác và môi trường, tỷ lệ 1/2.000, bao gồm:

+ 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.

- Dự thảo Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000.
- Đồ án CD lưu trữ toàn bộ hồ sơ đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000, bao gồm thuyết minh, bản vẽ và dự thảo Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu.

## **8.2. Tiến độ và tổ chức thực hiện:**

**a) Tiến độ thực hiện:** thời gian lập, trình thẩm định và phê duyệt đồ án quy hoạch theo quy định tại 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.

### **b) Tổ chức thực hiện:**

- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: (Chủ đầu tư) Ban Quản lý Dự án Quy hoạch Xây dựng (thuộc Sở Quy hoạch - Kiến trúc).
- Đơn vị tư vấn: Trung tâm Nghiên cứu Kiến trúc (thuộc Sở Quy hoạch - Kiến trúc).
- Cơ quan thỏa thuận: Ủy ban nhân dân quận 11.
- Cơ quan thẩm định: Sở Quy hoạch - Kiến trúc.
- Cơ quan phê duyệt: Ủy ban nhân dân thành phố.

## **9. Các điểm lưu ý khi nghiên cứu, lập đồ án quy hoạch phân khu (quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị) tỷ lệ 1/2000:**

- Về kiến trúc cảnh quan - thiết kế đô thị khu vực: nội dung nghiên cứu về tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan cần giữ gìn tính chất đặc thù, phát huy được bản sắc.
- Về bố trí các công trình hạ tầng kỹ thuật: trong phạm vi đồ án cần nghiên cứu bố trí các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật, tuyến Metro, đảm bảo phục vụ cho khu vực quy hoạch và cấp đô thị, phù hợp với định hướng đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận 11.
- Quy hoạch hệ thống đường giao thông phù hợp, kết nối đồng bộ theo tầng bậc bảo đảm tỷ lệ giao thông theo Quy chuẩn xây dựng.
- Cần lưu ý tiếp thu, ghi nhận và giải trình các ý kiến đóng góp của cộng đồng dân cư có liên quan đến đồ án quy hoạch (theo quy định của pháp luật về thực hiện dân chủ cơ sở) để có giải pháp quy hoạch phù hợp, khả thi.
- Nội dung hồ sơ, hình thức, quy cách thể hiện bản vẽ đồ án cần thực 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 từng loại quy hoạch đô thị. Tầng cao công trình cần được xác định theo QCVN 03:2012/BXD.

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

- Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Ban Quản lý dự án Quy hoạch Xây dựng (thuộc Sở Quy hoạch - Kiến trúc) 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 điều chỉnh nhiệm vụ quy hoạch phân khu (quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị) tỷ lệ 1/2000 Khu Trường đua Phú thọ, phường 15, quận 11.

- Trên cơ sở điều chỉnh nhiệm vụ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 này được phê duyệt, Ban Quản lý dự án Quy hoạch Xây dựng (thuộc Sở Quy hoạch - Kiến trúc) cần tổ chức lập, trình thẩm định và phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 trong thời hạn theo tiến độ được nêu tại điểm 8.2, khoản 8, Điều 1 Quyết định này để làm cơ sở quản lý xây dựng đô thị, phát triển đô thị theo quy hoạch.

**Điều 3.** Quyết định này có đính kèm các bản vẽ, thuyết minh điều chỉnh nhiệm vụ quy hoạch phân khu (quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị) tỷ lệ 1/2000 Khu Trường đua Phú thọ, phường 15, quận 11, 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 Văn hóa và Thể thao, 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, 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 11; Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường 15, các đơn vị, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 4;
- TTUB: CT, PCT/ĐT, VX;
- VPUB: PVP/ĐT, VX;
- Phòng Đô thị, VX;
- Lưu: VT, (ĐT-N) D. 0



**Trần Vĩnh Tuyên**