

Số: *H3H* /QĐ-UBND

Thủ Đức, ngày 26 tháng 01 năm 2018

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 Dự án Khu nhà ở tái định cư phường Tam Phú, quận Thủ Đức.

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN THỦ ĐỨC

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 Luật nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ ban hành về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/06/2016 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 khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam quy hoạch xây dựng do Bộ Xây dựng ban hành theo Quyết định số 04/2008/QĐ-XD ngày 3/4/2008;

Căn cứ Quyết định số 21/2005/TT-BXD ngày 22/7/2005 của Bộ Xây dựng về việc ban hành quy định hệ thống ký hiệu bản vẽ trong các đồ án quy hoạch;

Căn cứ Quyết định số 50/2011/QĐ-UBND ngày 12/07/2011 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch đô thị trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 62/2012/QĐ-UBND ngày 25/12/2012 của Ủy ban nhân dân Thành phố về sửa đổi bổ sung một số điều của Quyết định số 50/2011/QĐ-UBND ngày 12/07/2011 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch đô thị trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ công văn số 2345/HD-SQHKT ngày 10/08/2011 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc về Hướng dẫn nội dung thành phần hồ sơ thuộc thẩm quyền giải quyết của Sở Quy hoạch - Kiến trúc trong công tác quy hoạch đô thị để triển khai thực hiện các Quyết định số 28/2011/QĐ-UBND ngày 19/05/2011; Quyết định số 48/2011/QĐ-UBND, Quyết định số 49/2011/QĐ-UBND và Quyết định số 50/2011/QĐ-UBND ngày 12/07/2011 của Ủy ban nhân dân Thành phố;

Căn cứ Quyết định số 5759/QĐ-UBND ngày 12/11/2012 của UBND Thành phố về duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận Thủ Đức đến năm 2020;

Căn cứ Quyết định số 2880/QĐ-UBND ngày 09/06/2010 của Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở tái định cư phường Tam Phú;

Căn cứ công văn số 4844/UBND-ĐTMT ngày 18/08/2015 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh về việc công nhận Công ty Cổ phần N.V.T làm chủ đầu tư Khu nhà ở tái định cư phường Tam Phú;

Căn cứ công văn số 1378/UBND ngày 17/09/2015 của Ủy ban nhân dân phường Tam Phú về việc tổng hợp ý kiến đóng góp ý kiến của cộng đồng dân cư về đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Tái định cư phường Tam Phú do Công ty Cổ phần N.V.T làm chủ đầu tư;

Căn cứ công văn số 1215/SQHKT-QHKV2 ngày 07/04/2016 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc về việc ý kiến đối với hồ sơ đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Khu nhà ở tái định cư phường Tam Phú, quận Thủ Đức do Công ty Cổ phần N.V.T làm chủ đầu tư;

Căn cứ công văn số 4711/SGTVT-XD ngày 25/04/2016 của Sở Giao thông Vận tải về việc san lấp mương nước phía Tây Bắc dự án Khu nhà ở Tái định cư phường Tam Phú, quận Thủ Đức;

Căn cứ Quyết định số 1342/QĐ-UBND ngày 13/3/2017 của Ủy ban nhân dân Quận Thủ Đức về việc phê duyệt điều chỉnh đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án: “Khu nhà ở tái định cư phường Tam Phú”;

Căn cứ văn bản số 13402/VP-ĐT ngày 17/08/2017 của Sở Giao thông Vận tải về việc liên quan công nhận chủ đầu tư và chấp thuận đầu tư dự án Khu nhà ở tái định cư phường Tam Phú, quận Thủ Đức;

Căn cứ văn bản số 12488/VP-ĐT ngày 25/09/2017 của Ủy ban nhân dân TP.HCM về việc liên quan công nhận chủ đầu tư và chấp thuận đầu tư dự án Khu nhà ở tái định cư phường Tam Phú, quận Thủ Đức;

Căn cứ văn bản số 19959/SGTVT-XD ngày 06/12/2017 của Sở Giao thông Vận tải về việc ý kiến về hồ sơ thiết kế cơ sở điều chỉnh hạng mục giao thông và hạ tầng kỹ thuật dự án Khu nhà ở tái định cư phường Tam Phú, quận Thủ Đức;

Căn cứ văn bản thẩm định số 76 /QLĐT ngày 22/04 /2018 của phòng Quản lý đô thị về kết quả thẩm định điều chỉnh cục bộ đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Khu nhà ở tái định cư phường Tam Phú, quận Thủ Đức do Công ty Cổ phần N.V.T làm chủ đầu tư;

Xét đề nghị của Phòng Quản lý Đô thị tại Tờ trình số: 30 /TTr-QLĐT ngày 22/04 /2018 đề nghị phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án điều chỉnh quy

hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Khu nhà ở tái định cư phường Tam Phú, quận Thủ Đức do Công ty Cổ phần N.V.T làm chủ đầu tư,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 dự án Khu nhà ở tái định cư phường Tam Phú, quận Thủ Đức do Công ty Cổ phần N.V.T làm chủ đầu tư. Với các nội dung chính như sau:

1. Vị trí, quy mô và giới hạn phạm vi quy hoạch:

- Vị trí và giới hạn Khu nhà ở tái định cư phường Tam Phú được xác định như sau:

- + Phía Tây Bắc : giáp đường quy hoạch lộ giới 12m;
 - + Phía Đông Bắc : giáp đường Lý Tế Xuyên (lộ giới 20m);
 - + Phía Đông Nam : giáp đường Tam Bình và khu dân cư hiện hữu;
 - + Phía Tây Nam : giáp đất công viên cây xanh.
- Quy mô khu quy hoạch: 6.672,1 m².

2. Mục tiêu của đồ án:

Xây dựng Khu nhà ở tái định cư phục vụ nhu cầu tái định cư trên địa bàn quận Thủ Đức.

Lý do điều chỉnh cục bộ: Cập nhật hành lang an toàn bảo vệ cống hộp 2mx2m dọc đường N2 hiện hữu.

3. Cơ cấu sử dụng đất và các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc:

3.1. Quy hoạch sử dụng đất:

Khu đất dự án có diện tích 6.672 m² được phân bổ như sau:

Bảng cân bằng đất đai

Stt	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỉ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)
I	Đất dân dụng	4.934,9	74,0	30,1
1	Đất dân cư	3.739,0	56,0	22,8
2	Đất cây xanh	212,7	3,2	1,3
3	Đất giao thông - bãi xe	983,2	14,7	6,0
II	Đất ngoài dân dụng	1.737,2	26,0	10,6
1	Đất lộ giới	1.737,2	26,0	10,6
	Tổng cộng	6.672,0	100,0	40,7
	Quy mô dân số	164	người	

3.2. Chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật:

- Quy mô diện tích : 6.672 m²;
- Quy mô dân số : 164 người;
- Mật độ dân số : 245,8 người/ha;
- Tầng cao tối đa : 4 tầng (1 trệt + 2 lầu + sân thượng);
- Tổng số lô : 41 lô.

3.3. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

Các chức năng chính: nhóm nhà ở bao gồm nhà liên kế, cây xanh trong nhóm nhà.

- Đất nhóm nhà ở: phân lô nhà liên kế (5mx15m; 5mx20m) thành từng nhóm nhà.

- + Diện tích đất : 65 – 200 m²
- + Mật độ xây dựng : 44 – 80%
- + Hệ số sử dụng đất : 1,5 – 3
- + Tầng cao công trình tối đa : 4 tầng (1 trệt + 2 lầu + 1 Sân thượng)
- + Khoảng lùi công trình :
 - Khoảng lùi trước : 2 – 3m;
 - Khoảng lùi sau : 1.5 m.

Bảng thống kê lô

STT	Ký hiệu khu đất	Số lô	Diện tích đất (m ²)
	KHU A	23	2,042.0
1	Lô 1	1	127.3
2	Lô 2	1	93.1
3	Lô 3	1	95.7
4	Lô 4	1	98.3
5	Lô 5	1	109.7
6	Lô 6	1	67.7
7	Lô 7	1	69.6
8	Lô 8	1	71.5
9	Lô 9	1	73.4
10	Lô 10	1	75.2
11	Lô 11	1	77.1
12	Lô 12	1	208.3
13	Lô 13	1	104.4
14	Lô 14	1	185.9
15	Lô 15-23	9	65.0
	KHU B	18	1,697.0
16	Lô 24	1	108.3
17	Lô 25	1	71.5

18	Lô 26	1	74.1
19	Lô 27	1	76.7
20	Lô 28	1	110.6
21	Lô 29-32	4	67.5
22	Lô 33	1	119.2
23	Lô 34	1	110.2
24	Lô 35	1	101.0
25	Lô 36	1	91.3
26	Lô 37	1	82.2
27	Lô 38	1	72.7
28	Lô 39	1	128.4
29	Lô 40	1	206.4
30	Lô 41	1	74.4
Tổng cộng (A+B)		41	3,739.0

- Đất cây xanh sử dụng công cộng: diện tích 212,7 m². Phần đất dọc các trục đường bố trí cây xanh, dự án bố trí mảng xanh kết hợp với cảnh quan thiên nhiên.

4. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

4.1. Quy hoạch hệ thống giao thông:

- Khu đất tiếp giáp với 3 mặt đường: Đường Tam Bình; đường Lý Tế Xuyên (Dự kiến) (lộ giới 20m) ; đường N2 (Dự kiến) (lộ giới 12m);

- Trong khu đất quy hoạch chỉ có 1 đường nội bộ (lộ giới 10m).

- Tại các nơi giao nhau bán kính cong được thiết kế $R \geq 12m$. Xe thiết kế là xe con 4 chỗ, đảm bảo về tầm nhìn và vận tốc cho xe chạy an toàn.

- Mặt đường bê tông nhựa, độ dốc ngang 2%

Bảng thống kê giao thông

STT	Tên đường	Mặt cắt	Kích thước (m)			Lộ giới (m)	Chiều dài (m)	Diện tích (m ²)	Ghi chú
			Via hè trái	Mặt đường	Via hè phải				
1	Đường Tam Bình	1-1	7,5	15	7,5	30			
2	Đường Lý Tế Xuyên	2-2	4	12	4	20	71,7	1.434	
3	Đường N2	3-3	3	6	5,7	14,7			Điều chỉnh cục bộ tăng kích thước vỉa hè

4	Đường nội bộ	4-4	2	6	2	10	98,2	982	
---	--------------	-----	---	---	---	----	------	-----	--

4.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng:

- Điều chỉnh bổ sung Tuyến cống thay thế cho đoạn rạch Hương Việt bị san lấp (Tiếp giáp dự án Khu nhà ở Tam Phú B do Công ty Cổ phần N.V.T làm chủ đầu tư) là công hộp 2mx2m (theo công văn số 4711/SQTVT-XD ngày 25/04/2016 và công văn số 13402/SGTVT-CTN ngày 17/08/2017 và văn bản số 19959/SGTVT-XD ngày 06/12/2017 của Sở Giao thông Vận tải).

4.3. Quy hoạch hệ thống cấp nước:

- Điều chỉnh dời vị trí các tuyến ống cấp nước trên đường N2 do tăng kích thước vỉa hè.

4.4. Quy hoạch hệ thống cấp điện và chiếu sáng:

- Điều chỉnh dời vị trí các trụ chiếu sáng và tuyến cáp ngầm trên đường N2 theo văn bản số 19959/SGTVT-XD ngày 06/12/2017 của Sở Giao thông Vận tải.

4.5. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

4.5.1. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải:

- Điều chỉnh dời vị trí các tuyến ống thoát nước thải trên đường N2 theo văn bản số 19959/SGTVT-XD ngày 06/12/2017 của Sở Giao thông Vận tải.

4.5.2. Quản lý chất thải rắn:

- Không đổi so với Quyết định 1342/QĐ-UBND ngày 13/03/2017 của UBND Quận Thủ Đức.

4.6. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

- Điều chỉnh dời vị trí các tuyến ống cấp nước trên đường N2 do tăng kích thước vỉa hè.

4.7. Đánh giá môi trường chiến lược:

- Không đổi so với Quyết định 1342/QĐ-UBND ngày 13/03/2017 của UBND Quận Thủ Đức.

5. Các điểm lưu ý khi triển khai đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500:

- Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc khác cần đảm bảo đúng theo Quy chuẩn xây dựng QCVN 01:2008/BXD ngày 03/04/2008 của Bộ Xây dựng và các quy định hiện hành.

- Chủ đầu tư chịu trách nhiệm về pháp lý ranh đất và việc đánh giá hiện trạng của đồ án này.

- Về cảnh quan kiến trúc: cần hài hòa về không gian cảnh quan kiến trúc xung quanh, phù hợp với quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 của khu vực.

- Về phương án kiến trúc công trình cần phải phù hợp quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn thiết kế và các quy định có liên quan hiện hành.

- Về hạ tầng kỹ thuật: Cần đảm bảo sự kết nối đồng bộ giữa hạ tầng kỹ thuật của dự án với hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực và các yêu cầu của cơ quan quản lý chuyên ngành cho phù hợp định hướng quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực.

- Về vệ sinh môi trường: Đảm bảo theo đúng Luật Bảo vệ môi trường và các quy định khác có liên quan khi tiến hành san lấp mặt bằng và xây dựng, không ảnh hưởng xấu đến các khu vực dân cư lân cận.

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

- Đối với hành lang bờ sông, rạch cần tuân thủ theo Quyết định số 22/2017/QĐ-UBND ngày 18/04/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố về ban hành Quy định quản lý, sử dụng hành lang trên bờ sông, suối, kênh, rạch, hồ công cộng thuộc địa bàn thành phố Hồ Chí Minh. Việc san lấp sông rạch trong khu vực lập quy hoạch cần có thỏa thuận của các cơ quan có thẩm quyền được quy định tại Quyết định số 319/2003/QĐ-UB ngày 26/12/2003 của Ủy ban nhân dân Thành phố về ban hành Quy định về quản lý việc san lấp xây dựng công trình trên sông, kênh rạch, đầm, hồ công cộng thuộc địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.

- Công hợp (do san lấp rạch) thực hiện theo công văn số 4711/SQTVT-XD ngày 25/04/2016 và công văn số 13402/SGTVT-CTN ngày 17/08/2017 và văn bản số 19959/SGTVT-XD ngày 06/12/2017 của Sở Giao thông Vận tải về việc san lấp mương nước phía Tây Bắc dự án Khu nhà ở tái định cư phường Tam Phú, quận Thủ Đức.

- Thoát nước ra rạch cần phải có ý kiến đồng ý của Sở ngành chức năng.

- Tổ chức xây dựng quản lý tốt đối với cây xanh, vườn hoa, các công trình phục vụ khu ở.

- Trong quá trình triển khai, nếu có phát sinh những vấn đề chưa phù hợp (trường hợp diện tích đất thay đổi, các chỉ tiêu xây dựng công trình thay đổi, v.v... so với quyết định này), chủ đầu tư cần phải trình ý kiến Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức điều chỉnh quyết định này.

- Chủ đầu tư phải thực hiện báo cáo định kỳ mỗi quý một lần cho cơ quan quản lý nhà nước về tiến độ thực hiện dự án theo đúng quy định.

Điều 2. Trên cơ sở đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 được duyệt, Công ty Cổ phần N.V.T làm chủ đầu tư triển khai tiếp công tác đầu tư xây dựng theo quy định hiện hành trong từng giai đoạn cụ thể.

Điều 3. Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức, Trưởng phòng Quản lý đô thị, Trưởng phòng Tài nguyên và môi trường, Trưởng Ban Bồi thường và Giải phóng mặt bằng quận Thủ Đức, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Tam Phú, Công ty Cổ phần N.V.T và các phòng ban liên quan, chịu trách nhiệm thi hành quyết định này.


Điều 4. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Nơi nhận :

- Như điều 3;
- UBND TP : PCT/ĐT (để báo cáo);
- Sở QHKT; Sở XD; Sở TN&MT;
- Sở GTVT; Sở TCKH;
- Thanh tra Sở XD;
- Đội Thanh tra địa bàn Thủ Đức;
- Quận ủy Thủ Đức;
- Hội đồng bồi thường quận Thủ Đức;
- Lưu: VT, (QLĐT-QH)

3223161

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Trần Văn Dũng