

Số: **3243/QĐ-UBND**

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày **06** tháng **8** năm 2018

QUYẾT ĐỊNH

**Về duyệt điều chỉnh Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
Khu dân cư Hoàng Nam, phường An Lạc, quận Bình Tân**

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 Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ 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 về ban hành Quy định về điều chỉnh quy hoạch đô thị tại Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 6012/QĐ-UBND ngày 26 tháng 11 năm 2012 của Ủy ban nhân dân thành phố về duyệt đồ án quy hoạch chung xây dựng quận Bình Tân;

Căn cứ Quyết định số 1067/QĐ-UBND ngày 10 tháng 3 năm 2014 của Ủy ban nhân dân thành phố về duyệt đồ án thiết kế đô thị (riêng) tỷ lệ 1/2000 và Quy định quản lý không gian kiến trúc cảnh quan trục đường Mai Chí Thọ - Võ Văn Kiệt;

Căn cứ Quyết định số 3388/QĐ-UBND ngày 29 tháng 6 năm 2017 của Ủy ban nhân dân thành phố về duyệt Nhiệm vụ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư phía Nam đại lộ Võ Văn Kiệt, phường An Lạc, quận Bình Tân;

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch-Kiến trúc tại Tờ trình số 3448/TTr-SQHKT ngày 17 tháng 7 năm 2018 về trình phê duyệt điều chỉnh Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Hoàng Nam, phường An Lạc, quận Bình Tân,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt điều chỉnh Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Hoàng Nam, phường An Lạc, quận Bình Tân với các nội dung chính như sau:

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

- Địa điểm công trình: phường An Lạc, quận Bình Tân.
- Vị trí: khu dân cư Hoàng Nam thuộc về phía Nam đại lộ Võ Văn Kiệt, thuộc phường An Lạc, quận Bình Tân.
- Giới hạn khu vực quy hoạch như sau:
 - + Phía Đông: giáp đường điện 500kv;
 - + Phía Tây: giáp đường Lê Tấn Bê;
 - + Phía Nam: giáp dự án công ty Việt Tài;
 - + Phía Bắc: giáp Đại lộ Đông Tây
- Diện tích khu đất quy hoạch: 122.030,5 m².

2. Đơn vị tổ chức lập quy hoạch chi tiết: Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại Hoàng Nam.

3. Đơn vị tư vấn lập nhiệm vụ quy hoạch chi tiết: Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Tổng hợp (Nagecco).

4. Danh mục hồ sơ, bản vẽ điều chỉnh Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết:

- Thuyết minh;
- Sơ đồ vị trí khu vực quy hoạch trích từ quy hoạch chung quận Bình Tân;
- Bản đồ ranh giới nghiên cứu, phạm vi khu vực lập quy hoạch chi tiết.

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

- Khu dân cư xây dựng mới theo định hướng cao tầng, với các chức năng:
- Khu ở: nhà liên kế vườn, chung cư cao tầng.
 - Công trình công cộng: trường mầm non, trường tiểu học, trường trung học cơ sở, khu thương mại dịch vụ.
 - Công viên cây xanh.
 - Hạ tầng kỹ thuật.

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: 15.886 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 tính	Chỉ tiêu	Ghi chú
A	Chỉ tiêu sử dụng đất toàn khu quy hoạch (quy mô 122.030,5m ²)	m ² /người	≥ 7,68	
B	Chỉ tiêu sử dụng đất trong đơn vị ở	m ² /người		
1	Đất nhóm nhà ở	m ² /người	≥ 4,0	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 nhà ở (không bao gồm trường mầm non, trường tiểu học, trường trung học cơ sở (thuộc cấp đơn vị ở) - theo QCVN01: 2008/BXD)
2	Đất công trình dịch vụ đô thị, trong đó:	m ² /người	≥ 1,3	
	- Đất giáo dục	m ² /người	≥ 1,2	
	- Đất thương mại, dịch vụ	m ² /người	≥ 0,1	
3	Đất cây xanh đơn vị ở	m ² /người	≥ 2,0	
4	Đất giao thông	m ² /người	≥ 1,1	
		%	≥ 24%	
C	Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật			
1	Tiêu chuẩn cấp nước	lít/người/ngày	180-200	
2	Tiêu chuẩn thoát nước	lít/người/ngày	180-200	
3	Tiêu chuẩn cấp điện	kWh/người/năm	2.000	
4	Tiêu chuẩn rác thải, chất thải	kg/ng/ngày	1,3	
D	Các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất toàn khu			
1	Mật độ xây dựng chung toàn khu	%	≤ 40	
2	Hệ số sử dụng đất, trong đó:	lần	≤ 7,0	
	- Hệ số sử dụng đất chức năng ở	lần	≤ 5,0	
	- Hệ số sử dụng đất chức năng thương mại, dịch vụ, công cộng	lần	≤ 2,0	
3	Tầng cao xây dựng (theo QCVN 03:2012/BXD)			
	- Thấp nhất	Tầng	1	
	- Cao nhất	Tầng	32	

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

- Việc tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan và hạ tầng xã hội trong khu vực quy hoạch, phải đảm bảo hài hòa với khu vực xung quanh và trên cơ sở tuân thủ đồ án quy hoạch chung quận Bình Tân, Nhiệm vụ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư phía Nam đại lộ Võ Văn Kiệt, phường An Lạc, quận Bình Tân, đồ án thiết kế đô thị tỷ lệ 1/2000 và Quy định quản lý không gian kiến trúc cảnh quan trục đường Mai Chí Thọ - Võ Văn Kiệt đã được phê duyệt và các nguyên tắc cơ bản trong Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết này.

- Phải khảo sát kỹ và đề xuất quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật (giao thông, cấp thoát nước, cấp điện,...) đảm bảo kết nối đồng bộ giữa hạ tầng kỹ thuật của khu vực quy hoạch với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực và các yêu cầu của cơ quan quản lý chuyên ngành.

- Bố cục tổng mặt bằng có sự kết hợp đồng bộ giữa kiến trúc và cơ sở hạ tầng kỹ thuật hiện có, phù hợp với định hướng quy hoạch khu vực, hài hòa với cảnh quan khu vực và trục đường Võ Văn Kiệt.

- Các công trình dịch vụ công cộng phải gắn kết với các khu vực xung quanh, bảo đảm bán kính phục vụ.

- Về giáo dục: bảo đảm bố trí đủ các trường tiểu học, trường trung học cơ sở phù hợp với quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực đã được phê duyệt.

- Tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan với hình thái kiến trúc độc đáo, hài hòa với thiên nhiên và cảnh quan khu vực xung quanh và phù hợp với Thiết kế đô thị (riêng) tỷ lệ 1/2000 - Quy định quản lý không gian kiến trúc cảnh quan trục đường Mai Chí Thọ - Võ Văn Kiệt đã được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt tại Quyết định số 1067/QĐ-UBND ngày 10 tháng 3 năm 2014.

- Bố trí công viên cây xanh trong khu vực phải hợp lý, nhằm tạo cảnh quan và môi trường xanh cho khu dân cư.

- Bố trí hệ thống giao thông nội bộ đáp ứng nhu cầu mang tính đặc thù riêng của từng hạng mục công trình, kết nối đồng bộ với hạ tầng kỹ thuật đô thị theo định hướng quy hoạch của quận Bình Tân.

8. Hồ sơ sản phẩm của đồ án và tiến độ và tổ chức thực hiện:

8.1. 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 hoặc 1/5.000;
- 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 (tùy theo nội dung và quy mô đồ án, có thể gộp chung với bản đồ quy hoạch giao thông đô thị);
 - + 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.

8.2. Tiến độ và tổ chức thực hiện:

a) Tiến độ thực hiện: thời gian lập đồ án quy hoạch chi tiết tối đa 6 tháng kể từ ngày phê duyệt Nhiệm vụ.

b) Tổ chức thực hiện:

- Chủ đầu tư: Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại Hoàng Nam;
- Đơn vị tư vấn: do chủ đầu tư lựa chọn, có đủ điều kiện, năng lực theo quy định tại Điều 18 Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014.
- 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 chi tiết:

- Trên cơ sở nội dung Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết này được phê duyệt này và căn cứ Quy chuẩn Việt Nam hiện hành, đồ án quy hoạch chung xây dựng quận Bình Tân, Nhiệm vụ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư phía Nam đại lộ Võ Văn Kiệt, phường An Lạc, quận Bình Tân, đồ án thiết kế đô thị tỷ lệ 1/2000 và Quy định quản lý không gian kiến trúc cảnh quan trục đường Mai Chí Thọ - Võ Văn Kiệt 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 tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Hoàng Nam, phường An Lạc, quận Bình Tân.

- 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 Nhiệm vụ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư phía Nam đại lộ Võ Văn Kiệt, phường An Lạc, quận Bình Tân, đồ án thiết kế đô thị tỷ lệ 1/2000 và Quy định quản lý không gian kiến trúc cảnh quan trục đường Mai Chí Thọ - Võ Văn Kiệt đã được phê duyệt.

- Cần lưu ý đảm bảo các yêu cầu trong nghiên cứu tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan tại các khu vực dọc các trục giao thông chính, các khu vực có ý nghĩa quan trọng về chính trị, kinh tế- xã hội, văn hóa, lịch sử, khu vực bảo tồn, khu vực công trình có giá trị về di sản kiến trúc.

- Hình thức, quy cách thể hiện bản vẽ cần thực hiện theo quy định tại Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng về quy định hồ sơ của từng loại quy hoạch đô thị.

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

- Sở Quy hoạch-Kiến trúc, Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại Hoàng Nam và đơn vị tư vấn chịu trách nhiệm về tính chính xác các số liệu đánh giá hiện trạng, tính toán chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật thể hiện trong hồ sơ, bản vẽ trình duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Hoàng Nam, phường An Lạc, quận Bình Tân.

- Trên cơ sở Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết được phê duyệt này, Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại Hoàng Nam cần tổ chức lập, trình thẩm định và phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết trong thời hạn được nêu tại điểm 8.2, khoản 8, Điều 1 Quyết định này, để làm cơ sở lập dự án đầu tư xây dựng theo quy định và quản lý xây dựng, phát triển đô thị theo quy hoạch.

Điều 3. Quyết định này thay thế và hủy bỏ Quyết định số 4092/QĐ-UBND ngày 01 tháng 8 năm 2017 của Ủy ban nhân dân thành phố về duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Hoàng Nam, phường An Lạc, quận Bình Tân.

Quyết định này có đính kèm các bản vẽ, thuyết minh điều chỉnh Nhiệm vụ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 được nêu tại khoản 4, Điều 1 Quyết định này (thay thế thuyết minh, bản vẽ đính kèm Quyết định số 4092/QĐ-UBND ngày 01 tháng 8 năm 2017 của Ủy ban nhân dân thành phố).

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, Viện trưởng Viện Nghiên cứu phát triển thành phố, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Bình Tân, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường An Lạc, quận Bình Tân, Công ty TNHH Xây dựng-Thương mại Hoàng Nam 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, các PCT;
- VPUB: PVP/ĐT;
- Phòng Đô thị;
- Lưu: VT, (ĐT-MTu) HI.20

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



Trần Vĩnh Tuyền