

Số: **3413**/QĐ-UBND

Quận 7, ngày 17 tháng 10 năm 2018

**QUYẾT ĐỊNH**

Về việc phê duyệt hồ sơ điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 lô J, lô K dự án Khu dân cư phía Bắc rạch Bà Bướm do Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín làm chủ đầu tư tại phường Phú Thuận, quận 7.

Căn cứ Luật Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26/11/2003;
Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;
Căn cứ Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/4/2008 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 02/2010/TT-BXD ngày 05/02/2010 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 07:2010/BXD (Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật);

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 của Chính phủ quy định chi tiết về một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 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 các khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Quyết định 28/2011/QĐ-UBND ngày 19/5/2011 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh 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 12/7/2011 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch đô thị trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh; Quyết định số 62/2012/QĐ-UBND ngày 25/12/2012 của UBND Thành phố về sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 50/2011/QĐ-UBND ngày 12/7/2011 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 66/2005/QĐ-UBND-QLĐT ngày 22/9/2005 của UBND quận 7 về phê duyệt QHCT 1/2000 khu dân cư phường Phú Thuận (phía Bắc).

Căn cứ Quyết định số 67/QĐ-UBND ngày 28/07/2014 của Ủy ban nhân dân quận 7 về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 dự án khu dân cư phía Bắc rạch Bà Bướm tại phường Phú Thuận, quận 7 do Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín làm chủ đầu tư;

Căn cứ Quyết định số 2154/QĐ-UBND ngày 11/5/2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về chấp thuận đầu tư Dự án Khu dân cư phía Bắc Rạch Bà Bướm phường Phú Thuận, quận 7 do công ty Cổ phần Địa Ốc Sài Gòn Thương tín làm chủ đầu tư;

Căn cứ văn bản số 2372/UBND-ĐTMT ngày 05/5/2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc chấp thuận đầu tư dự án khu chung cư nhà ở xã hội Lô M, là dự án phát triển nhà ở xã hội sử dụng quỹ đất 20% của dự án



Khu dân cư phía Bắc Rạch Bà Bướm phường Phú Thuận, quận 7;

Căn cứ văn bản 1240/UBND-QLĐT ngày 14/03/2017 của UBND Quận 7 ý kiến về dân số dự án Khu dân cư phía Bắc rạch Bà Bướm, phường Phú Thuận, Quận 7;

Căn cứ văn bản số 3755/UBND-QLĐT ngày 12/07/2017 của UBND quận 7 về việc chấp thuận chủ trương điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 dự án khu nhà ở Phía Bắc Rạch Bà Bướm, phường Phú Thuận, quận 7;

Căn cứ văn bản 1708/UBND ngày 29/09/2017 của UBND phường Phú Thuận về việc lấy ý kiến cộng đồng dân cư liên quan đến hồ sơ điều chỉnh đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư phía Bắc rạch Bà Bướm, phường Phú Thuận – quận 7 do công ty CP ĐÔ Sài Gòn Thương Tín làm chủ đầu tư;

Căn cứ văn bản số 4892/SQHKT-QHKV1 ngày 03/10/2017 của Sở QH-KT về việc bổ sung hồ sơ liên quan đến việc điều chỉnh QHCT tỷ lệ 1/500 dự án Khu dân cư phía Bắc rạch Bà Bướm tại phường Phú Thuận, quận 7;

Căn cứ Công Văn số 708/SQHKT-QHKV1 ngày 07/02/2018 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc thành phố Hồ Chí Minh về việc điều chỉnh QHCT tỷ lệ 1/500 dự án khu dân cư phía bắc Rạch Bà Bướm tại phường Phú Thuận, Quận 7.

- Xét Tờ Báo cáo thẩm định số/BC-QLĐT ngày 28/05/2018 của phòng Quản lý đô thị về việc trình phê duyệt hồ sơ điều chỉnh cục bộ QHCT 1/500 dự án Khu dân cư phía Bắc rạch Bà Bướm do Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín làm chủ đầu tư tại phường Phú Thuận, quận 7;

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Duyệt hồ sơ điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 lô J, lô K thuộc dự án Khu dân cư phía Bắc rạch Bà Bướm tại phường Phú Thuận, quận 7 do Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín làm chủ đầu tư với các nội dung như sau:

1. Lý do điều chỉnh:

Theo ý kiến của Chủ đầu tư: do tình hình thay đổi thị trường Bất động sản, thay đổi phương hướng khai thác đầu tư Chủ đầu tư dự án xin điều chỉnh cục bộ lô J, lô K thuộc dự án Khu dân cư phía bắc Rạch Bà Bướm tại phường Phú Thuận, Quận 7, nhằm đáp ứng nhu cầu thực tế của thị trường nhà ở, tăng hiệu quả khai thác đầu tư và triển khai nhanh việc hoàn chỉnh xây dựng đưa vào sử dụng của toàn dự án.

2. Nội dung điều chỉnh:

Điều chỉnh một số nội dung tại Điều 1 Quyết định số 67/QĐ-UBND ngày 28/07/2014 của Ủy ban nhân dân quận 7 về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 dự án khu dân cư phía Bắc rạch Bà Bướm tại phường Phú Thuận, quận 7 như sau:

2.1. Điều chỉnh các chỉ tiêu quy hoạch xây dựng:

- | | |
|----------------------------------|--|
| a. Quy mô dân số | : 5.200 người. |
| b. Chỉ tiêu sử dụng đất đơn vị ở | : 16,16 m ² /người, trong đó: |
| - Đất ở | : 6,24 m ² /người; |
| - Đất giáo dục | : 2,50 m ² /người; |

- Đất cây xanh công cộng, mặt nước : 3,31 m²/người;
- Đất giao thông : 3,61 m²/người.
- Đất dịch vụ đô thị : 0,38 m²/người;
- Đất khu xử lý nước thải : 0,12 m²/người;

2.2. Điều chỉnh qui định về không gian, kiến trúc đô thị:

a. Các qui định chung:

- Hệ số sử dụng đất : 2,65 lần, trong đó:
 - + Chức năng ở : 2,28 lần.
 - + Chức năng công cộng, thương mại dịch vụ: 0,37 lần.
- Tổng diện tích sàn xây dựng : 222.799,84 m² (không tính diện tích hầm và diện tích sàn để xe), trong đó:
 - + Chức năng ở : 191.227,17 m²
 - Chung cư nhà ở xã hội (lô M) : 98.188,90 m²
 - Chung cư thấp tầng (lô J,K) : 33.935,81 m²
 - Nhà ở phân lô : 59.102,46 m²
 - + Chức năng thương mại- dịch vụ : 5.127,85 m²
 - + Chức năng công cộng, công viên : 14.840,11 m²
 - + Sàn để xe trên cao – kỹ thuật : 11.604,70 m²

b. Các nhóm nhà ở:

b.1. Khu nhà ở chung cư (ký hiệu Lô J,K):

- Dân số (lô J và lô K) : 1.099 người.
 - + Dân số - Lô J : 400 người.
 - + Dân số - lô K : 699 người.
- Tổng diện tích sàn xây dựng (lô J và lô K) : 33.935,81 m² (không tính hầm, mái và sân vườn).
 - + Tổng diện tích sàn xây dựng - lô J : 12.554,54 m²
 - + Tổng diện tích sàn xây dựng - lô K : 21.380,97 m²
- Tầng cao xây dựng tối đa : 08 tầng (1 trệt + 7 lầu + 1 hầm).
- Chiều cao xây dựng tối đa : 28m (tính từ vỉa hè).
- Tổng diện tích để xe tầng hầm : 5.497,60 m²
 - + Diện tích để xe tầng hầm - lô J : 2.033,88 m²
 - + Diện tích để xe tầng hầm - lô K : 3.463,72 m²
- Hệ số sử dụng đất : 2,61 lần.
 - + Hệ số sử dụng đất - lô J : 2,83 lần.
 - + Hệ số sử dụng đất - lô K : 2,50 lần.

b.2. Diện tích bãi đỗ xe:

- Tổng diện tích bãi đỗ xe toàn dự án : 16.677,00 m²
 - + Diện tích bãi đỗ xe lô M (tầng nổi) : 11.179,40 m²
 - + Diện tích bãi đỗ xe lô J và lô K (tầng hầm): 5.497,60 m²
 - Diện tích bãi đỗ xe lô J (tầng hầm): 2.033,88 m²
 - Diện tích bãi đỗ xe lô K (tầng hầm): 3.463,72 m²

*Lưu ý: Giai đoạn thiết kế cơ sở, diện tích chỗ đỗ xe thiết kế và bố trí cần đảm bảo chỉ tiêu 20 m² chỗ đậu xe/100m² sàn căn hộ nhà ở và 25 m²/chỗ đậu xe cho sàn thương mại dịch vụ.

Điều 2. Trách nhiệm chủ đầu tư:

1. Chủ đầu tư và đơn vị tư vấn chịu trách nhiệm về tính chính xác các số liệu đánh giá hiện trạng, nội dung nghiên cứu tính toán chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật, các số liệu trong hồ sơ, thuyết minh, và bản vẽ trình duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư phía Bắc rạch Bà Bướm do Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín làm chủ đầu tư tại phường Phú Thuận, quận 7.
2. Phối hợp với Ủy ban nhân dân phường Phú Thuận: tổ chức công bố quy hoạch được duyệt tại địa điểm của dự án; Tổ chức cắm mốc giới, chỉ giới xây dựng theo quy hoạch được duyệt trong thời gian 60 ngày kể từ ngày đồ án quy hoạch xây dựng được công bố.
3. Công ty cổ phần địa ốc Sài Gòn Thương Tín phải có trách nhiệm bố trí bỏ sung các tiện ích cho cư dân dự án theo cam kết của Công ty cổ phần địa ốc Sài Gòn Thương Tín với cơ quan quản lý nhà nước và phải thể hiện cụ thể trong quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 đã được duyệt.
4. Thực hiện quy hoạch quản lý xây dựng theo đúng trình tự quy định của pháp luật trong suốt quá trình thực hiện dự án đầu tư. Thực hiện đúng quy định về quản lý theo quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt;
5. Tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng và các quy định hiện hành của Ủy ban nhân dân thành phố khi thiết kế và thi công các công trình. Thực hiện đầy đủ các yêu cầu về quản lý chất lượng, phòng cháy chữa cháy, bảo vệ môi trường và an toàn lao động trong suốt quá trình thực hiện dự án.
6. Mọi sự thay đổi về phạm vi ranh giới, diện tích, tính chất và chức năng, qui mô dân số, các chỉ tiêu qui hoạch và các giải pháp qui hoạch chính đã duyệt thì phải có ý kiến chấp thuận chủ trương điều chỉnh của cơ quan thẩm quyền.
7. Hoàn thành thi công, nghiệm thu và bàn giao cho Ủy ban nhân dân quận 7 đưa vào sử dụng các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật để làm cơ sở cấp giấy chứng nhận cho công trình.
8. Trên cơ sở đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được duyệt này, Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín thực hiện lập quy định quản lý theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 này và trình Ủy ban nhân dân quận 7 thẩm định, phê duyệt trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày ban hành Quyết định này.

Điều 3. Tổ chức thực hiện:

1. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký và là một phần không thể thiếu của Quyết định số 67/QĐ-UBND ngày 28/7/2014 của Ủy ban nhân dân quận 7 về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 dự án khu dân cư phía Bắc rạch Bà Bướm tại phường Phú Thuận, quận 7 do Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín làm chủ đầu tư. Các nội dung không đề cập đến trong Quyết định này vẫn giữ nguyên theo Quyết định số 67/QĐ-UBND ngày 28/7/2014.
2. Trên cơ sở nội dung được duyệt, Chủ đầu tư phối hợp với các cơ quan, tổ chức liên quan để thực hiện triển khai và hoàn chỉnh các quy định về thủ tục đầu tư xây dựng theo nội dung quy hoạch được duyệt.
3. Giao Văn phòng HĐND&UBND Quận và UBND phường Phú Thuận tổ chức công bố, công khai đồ án quy hoạch được duyệt trên trang thông tin điện tử

của quận 7 và tại địa phương trong thời gian 30 ngày làm việc kể từ ngày phê duyệt.

Điều 4. Các Ông (Bà) Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân quận 7, Trưởng phòng Quản lý đô thị, Trưởng phòng Tài Nguyên và Môi trường, Trưởng phòng Tài chính - Kế hoạch, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Phú Thuận, Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín, Thủ trưởng các đơn vị và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như điều 4;
- UBND Thành phố “để báo cáo”;
- Sở QHKT;
- Sở TN&MT; Sở Xây dựng; Sở GTVT;
- TT.UBND Q.7;
- Phòng QLĐT Q7;
- UBND phường Phú Thuận;
- Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín;
- Lưu: VT/Thaoqh/Du an/20.Sacomreal/
Dccucbo QH 1/500 /Bắc Phú Thuận/QĐ.24.5.18

