

Số: 2128 /QĐ-UBND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 5 năm 2018

QUYẾT ĐỊNH

**Về duyệt Nhiệm vụ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000
(điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị) Khu dân cư Nhơn Đức
(phía Nam vòng xoay Nguyễn Bình-Lê Văn Lương), xã Nhơn Đức,
huyện Nhà Bè**

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 số 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;

Căn cứ Quyết định số 6015/QĐ-UBND ngày 26 tháng 11 năm 2012 của Ủy ban nhân dân thành phố về duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chung huyện Nhà Bè;

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 1569/TTr-SQHKT ngày 09 tháng 4 năm 2018 về trình phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 (điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị) Khu dân cư Nhơn Đức (phía Nam vòng xoay Nguyễn Bình - Lê Văn Lương), xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt Nhiệm vụ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 (điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị) Khu dân cư Nhơn Đức (phía Nam vòng xoay Nguyễn Bình - Lê Văn Lương), xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè 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 xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè, thành phố Hồ Chí Minh.

- Giới hạn khu vực quy hoạch như sau:

+ Phía Đông - Bắc: giáp đường Nguyễn Bình;

+ Phía Tây: giáp rạch Ngọn Đình;

+ Phía Nam: giáp rạch Tôm;

- Tổng diện tích khu vực quy hoạch: 184,72 ha.

- Tính chất của khu vực quy hoạch: khu dân cư hiện hữu cải tạo chỉnh trang và khu dân cư xây dựng mới đồng bộ hạ tầng kỹ thuật với các dự án liền kề.

2. Cơ quan tổ chức lập nhiệm vụ quy hoạch phân khu:

Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè (Chủ đầu tư: Ban Quản lý đầu tư xây dựng công trình huyện Nhà Bè).

3. Đơn vị tư vấn lập Nhiệm vụ quy hoạch phân khu:

Công ty TNHH Tư vấn Kiến trúc và Quy hoạch Tầm Nhìn Mới.

4. Hồ sơ, bản vẽ phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch phân khu gồm:

- Thuyết minh nhiệm vụ quy hoạch phân khu;

- Thành phần bản vẽ bao gồm:

+ Sơ đồ vị trí khu vực quy hoạch trích từ Quy hoạch chung huyện Nhà Bè;

+ Bản đồ ranh giới nghiên cứu, phạm vi khu vực lập quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000.

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 14.000 - 17.000.

5.2. 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
A	Chỉ tiêu sử dụng đất toàn khu quy hoạch	m ² /người	100-130
B	Chỉ tiêu đất các đơn vị ở	m ² /người	70-90
C	Các chỉ tiêu sử dụng đất trong đơn vị ở		
	- Đất các nhóm nhà ở	m ² /người	40-60
	- Đất giáo dục	m ² /người	≥ 2,7
	- Đất cây xanh sử dụng công cộng (vườn hoa, sân chơi, sân bãi TDTT), không kể 1,0m ² /ng đất cây xanh trong nhóm nhà ở	m ² /người	3-5
	- Đất công trình dịch vụ đô thị khác cấp đơn vị ở. Trong đó: + Trạm y tế. + Chợ. + Trung tâm TDTT (luyện tập). + Điểm sinh hoạt văn hóa (nếu có) + Trung tâm hành chính cấp phường (nếu có) + Trung tâm dịch vụ khác....(nếu có).	m ² /người m ² m ² /người hoặc ha/công trình m ² m ² m ²	(cần nghiên cứu, đề xuất cụ thể trong giai đoạn lập bước đồ án)
	- Đất đường giao thông cấp phân khu vực	km/km ²	10–13,3 15m ² -23m ² /người
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	%	≥18
	Tiêu chuẩn cấp nước	Lít/người/ngày	180
	Tiêu chuẩn thoát nước	Lít/người/ngày	180
	Tiêu chuẩn cấp điện	Kwh/người/ngày	2000
	Tiêu chuẩn rác thải, chất thải	Kg/người/ngày	1,0-1,5

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 huyện Nhà Bè, điều chỉnh quy hoạch chung 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 phố.

- Nội dung nghiên cứu của đồ án 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 tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu) tiếp giáp khu vực quy hoạch, phù hợp với đồ án điều chỉnh quy hoạch chung huyện Nhà Bè và đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thành phố đã được phê duyệt.

- Nội dung nghiên cứu quy hoạch cải tạo chỉnh trang tại các khu dân cư hiện hữu ổn định, cải tạo chỉnh trang theo hướng tránh gây xáo trộn lớn đến cuộc sống của cộng đồng dân cư. Khu vực tiếp giáp các sông, kênh, rạch cần phát huy ưu thế địa hình sông nước, tạo không gian mở hài hòa với cảnh quan chung tại khu vực.

- Công viên cây xanh: tận dụng các quỹ đất trống, hoang hóa nhằm phân bổ diện tích công viên cây xanh và sân chơi thể dục thể thao tập trung cho các đơn vị ở, kết hợp khai thác cảnh quan dọc sông, kênh, rạch hiện hữu, tổ chức mảng xanh kết hợp mặt nước tạo không gian thông thoáng, vi khí hậu tốt, thuận lợi cho người dân tiếp cận sử dụng.

- Dọc các tuyến sông, kênh, rạch lớn cần nghiên cứu đề xuất các tuyến đường giao thông ven sông, kênh, rạch có kết nối với mạng lưới giao thông toàn khu, phù hợp với cảnh quan bờ sông, kênh, rạch. Đối với việc mở rộng hoặc nắn hướng tuyến các tuyến đường hiện hữu, cần lưu ý tính khả thi, tránh xáo trộn lớn đến cuộc sống của cộng đồng dân cư.

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 đồ án, tiến độ và tổ chức thực hiện:

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

- Thuyết minh tổng hợp;

- Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất, tỷ lệ 1/10.000 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 (có thể hiện sơ đồ thu nhỏ xác định ranh các đơn vị ở trên bản vẽ này);
- 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 1/2.000;
- 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*) tỷ lệ 1/2.000;
- 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;
- Địa 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 phân khu tỷ lệ 1/2000: 09 tháng kể từ ngày phê duyệt nhiệm vụ.

b) Tổ chức thực hiện:

- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè (chủ đầu tư: Ban Quản lý đầu tư xây dựng công trình huyện Nhà Bè).

- Đơn vị tư vấn : Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè chịu trách nhiệm lựa chọn đơn vị tư vấn có uy tín, năng lực và kinh nghiệm để nghiên cứu lập quy hoạch theo quy định.

- 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:

- 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.

- Tại các khu dân cư hiện hữu, cần xác định rõ các khu vực, phạm vi được áp dụng Quyết định 135/2007/QĐ-UBND ngày 08 tháng 12 năm 2007 của Ủy ban nhân dân thành phố ban hành quy định về kiến trúc nhà liên kế trong khu đô thị hiện hữu tại thành phố Hồ Chí Minh và Quyết định số 45/2009/QĐ-UBND ngày 03 tháng 7 năm 2009 của Ủy ban nhân dân thành phố về sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 135/2007/QĐ-UBND ngày 08 tháng 12 năm 2007 của Ủy ban nhân dân thành phố (các Quyết định này được xem như là tiêu chuẩn thiết kế áp dụng tại thành phố); trên cơ sở chức năng sử dụng đất hiện trạng và định hướng tổ chức phát triển không gian kiến trúc tại từng khu vực để áp dụng các Quyết định này trong nội dung nghiên cứu lập đồ án quy hoạch, không áp dụng tràn lan trong phạm vi quy hoạch.

- 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, đảm bảo phục vụ cho khu vực quy hoạch và cấp đô thị, phù hợp với định hướng điều chỉnh quy hoạch chung huyện Nhà Bè.

- Quy hoạch hệ thống đường giao thông phù hợp với tính chất là một khu đô thị hiện hữu cải tạo, chỉnh trang và xây dựng mới, kết nối đồng bộ theo tầng bậc; đồng thời, cải tạo mở rộng các tuyến đường hiện hữu cho phù hợp mạng lưới giao thông theo quy hoạch chung huyện Nhà Bè và tỷ lệ giao thông theo tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng hiện hành, song song với việc nâng cấp hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật hiện hữu.

- Cần lưu ý dành quỹ đất thích hợp (đặc biệt là các quỹ đất công) để bố trí các công trình phúc lợi công cộng - hạ tầng xã hội, cây xanh; đồng thời lưu ý dành quỹ đất phù hợp, để bố trí các công trình bến bãi đậu xe, phù hợp với quy hoạch phát triển giao thông, bến bãi trên địa bàn thành phố.

- Phải tuân thủ về chỉ giới hành lang trên bờ sông, kênh, rạch đã được quy định tại Quyết định số 22/2017/QĐ-UBND ngày 18 tháng 4 năm 2017 của Ủy ban nhân dân thành phố ban hành 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 Hồ Chí Minh. Việc san lấp kênh, mương, rạch (nếu có) 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.

- Cần tiếp thu, ghi nhận các ý kiến đóng góp của cộng đồng dân cư có liên quan đến khu vực lập quy hoạch trong quá trình lập đề án để có giải pháp quy hoạch mang tính khả thi;

- Cần nghiên cứu bố trí quỹ đất hạ tầng kỹ thuật, đất giao thông tĩnh đảm bảo diện tích sân, bãi phục vụ cho quy mô dân số của đề án. Các công trình công cộng, tập trung đông người cần bố trí tránh xa theo QCVN 01:2008/BXD.;

- Trên cơ sở định hướng phát triển đô thị theo từng giai đoạn, cần xác định các phân kỳ thực hiện, có dự kiến các dự án ưu tiên đầu tư trong phạm vi quy hoạch, để làm cơ sở tổ chức thực hiện quy hoạch. Đây cũng là cơ sở để các tổ chức chính trị - xã hội, cộng đồng dân cư tham gia giám sát việc tổ chức quản lý, thực hiện quy hoạch đã được phê duyệt;

- Nội dung hồ sơ, hình thức, quy cách thể hiện bản vẽ đề 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 nhiệm vụ và đề án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù. Tầng cao công trình cần thể hiện 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, Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè, Ban Quản lý đầu tư xây dựng công trình huyện Nhà Bè và đơn vị tư vấn chịu trách nhiệm về tính chính xác của các số liệu thể hiện trong hồ sơ, thuyết minh và bản vẽ trình phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch phân tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Nhơn Đức (phía Nam vòng xoay Nguyễn Bình - Lê Văn Lương), xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè.

- Trên cơ sở Nhiệm vụ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 này được phê duyệt, Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè cần tổ chức lập, trình thẩm định và phê duyệt đề án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Nhơn Đức (phía Nam vòng xoay Nguyễn Bình - Lê Văn Lương), xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè trong thời hạn được nêu tại điểm a, mục 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 Nhiệm vụ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Nhơn Đức (phía Nam vòng xoay Nguyễn Bình - Lê Văn Lương), xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè, 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 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, Giám đốc Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Viện trưởng Viện Nghiên cứu phát triển, thủ trưởng các sở - ban - ngành có liên quan, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè và các tổ chức, đơn vị, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Thường trực Thành ủy;
- Thường trực HĐND/TP;
- TTUB: CT, các PCT;
- VPUB: các PVP;
- Phòng Đô thị;
- Lưu: VT, (ĐT-MTu) D.23

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Trần Vĩnh Tuyên