

QUYẾT ĐỊNH

**Về duyệt Nhiệm vụ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000
Khu dân cư phường 26 (phần còn lại), quận Bình Thạnh**

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 6014/QĐ-UBND ngày 26 tháng 11 năm 2012 của Ủy ban nhân dân thành phố về duyệt đề án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận Bình Thạnh đến năm 2020;

Căn cứ Quyết định số 5876/QĐ-UBND-QLĐT ngày 05 tháng 12 năm 2011 của Ủy ban nhân dân thành phố về phê duyệt đề án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư phường 26, quận Bình Thạnh (phần hạ tầng kỹ thuật);

Xét Quyết định số 6419/QĐ-UBND-QLĐT ngày 12 tháng 10 năm 2010 của Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh về phê duyệt đề án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư phường 26 (phần còn lại), quận Bình Thạnh (phần quy hoạch - kiến trúc và giao thông);

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 1945/TTr-SQHKT ngày 27 tháng 4 năm 2018 về trình phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch phân khu (điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị) tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư phường 26 (phần còn lại), quận Bình Thạnh.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt Nhiệm vụ quy hoạch phân khu (điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị) tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư phường 26 (phần còn lại), quận Bình Thạnh với các nội dung chính như sau:

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

Vị trí và phạm vi ranh giới lập nhiệm vụ quy hoạch phân khu được xác định trên cơ sở ranh đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị) đã được phê duyệt, đảm bảo tiếp giáp với ranh của các đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 kế cận. Tính chất khu vực lập quy hoạch được xác định theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận Bình Thạnh.

- Vị trí khu vực quy hoạch: thuộc phường 26, quận Bình Thạnh.

- Giới hạn khu vực quy hoạch như sau:

+ Phía Đông: giáp phường 25, giới hạn bởi đường Xô Viết Nghệ Tĩnh và một phần phường 26, giới hạn bởi Quốc lộ 13;

+ Phía Tây: giáp phường 12, giới hạn bởi rạch Lãng và rạch Cầu Sơn;

+ Phía Nam: giáp phường 24, giới hạn bởi rạch Cầu Sơn;

+ Phía Bắc: giáp phường 13, giới hạn bởi rạch Lãng.

- Tổng diện tích khu vực quy hoạch: 103,06 ha.

- Tính chất của khu vực quy hoạch: khu dân cư kết hợp công trình công cộng, thương mại dịch vụ.

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

Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh (chủ đầu tư: Ban Quản lý đầu tư xây dựng công trình quận Bình Thạnh).

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

Công ty TNHH An Hòa Sơn

4. Hồ sơ, bản vẽ Nhiệm vụ quy hoạch phân khu:

- 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 xây dựng quận Bình Thạnh;
 - + 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: 36.000 người.

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 | 28,63 |
| B | Chỉ tiêu đất các đơn vị ở | m ² /người | 20,0 ÷ 24,0 |
| C | Các chỉ tiêu sử dụng đất trong cấp đơn vị ở | | |
| | - Đất các nhóm nhà ở | m ² /người | 14,15 ÷ 18,34 |
| | - Đất công trình giáo dục cấp đơn vị ở (trường mầm non, trường tiểu học, trường trung học cơ sở) | m ² /người | 0,5 ÷ 0,8 |
| | - 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 + Trung tâm hành chính, công cộng + Thương mại dịch vụ khác.... | m ² /người m ² m ² /người hoặc ha/côngtrình - - | 0,3 ÷ 0,5 (không bao gồm đất giáo dục) (sẽ nghiên cứu, đề xuất cụ thể trong giai đoạn lập đồ án) |
| | - Đất cây xanh sử dụng công cộng (bao gồm đất cây xanh cảnh quan ven sông, rạch) | m ² /ng | 1,0 ÷ 2,0 |
| | - Đất đường giao thông cấp phân khu vực | km/km ² | 10 ÷ 13,3 |

| 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 | % | 13 ÷ 18 |
| | Tiêu chuẩn cấp nước | Lít/ng/ngày | 180 |
| | Tiêu chuẩn thoát nước | Lít/ng/ngày | 180 |
| | Tiêu chuẩn cấp điện | kwh/ng/ngày | 2500 |
| | Tiêu chuẩn rác thải, chất thải | kg/ng/ngày | 1,3 |

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:

- Việc xác định các khu chức năng, các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, đáp ứng được định hướng các quy hoạch phát triển ngành, lĩnh vực căn cứ trên cơ sở nội dung Nhiệm vụ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 này và trên cơ sở định hướng phát triển không gian và định hướng phát triển hạ tầng đô thị của khu vực theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chung quận Bình Thạnh, quy hoạch chung Thành phố và các Quy chuẩn xây dựng Việt Nam hiện hành, các Quy định về quản lý kiến trúc đô thị của các cơ quan có thẩm quyền. 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 (nếu có) 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 tiếp giáp khu vực quy hoạch, phù hợp với đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận Bình Thạnh và đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thành phố đã được phê duyệt;

- Xác định ranh các đơn vị ở, trong đó có trung tâm cấp đơn vị ở và các nhóm ở phù hợp với loại hình nhà ở chung cư cao tầng, nhà phố thấp tầng; các đơn vị ở cần được nghiên cứu xác định với quy mô dân số và cơ cấu sử dụng đất phù hợp (đường giao thông chính đô thị không chia cắt đơn vị ở); các công trình dịch vụ công cộng, khu công viên cây xanh, sân chơi – thể dục thể thao v.v... đảm bảo bán kính phục vụ cho các nhóm nhà ở và các đơn vị ở.

- Khu vực tiếp giáp sông Sài Gòn, rạch Lãng, rạch Cầu Sơn..., 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 khai thác triệt để các quỹ đất nhằm phân bổ diện tích công viên cây xanh và sân chơi – thể dục thể thao tập trung cho đơn vị ở, tổ chức mảng xanh, không gian mở kết hợp mặt nước tạo môi trường thông thoáng, vi khí hậu tốt thuận lợi cho người dân tiếp cận sử dụng.

- Dọc tuyến sông Sài Gòn, rạch Lãng, rạch Cầu Sơn ... 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, cần nghiên cứu phát triển hệ thống giao thông thủy tại khu vực.

7. Yêu cầu đánh giá môi trường chiến lược:

- Đánh giá hiện trạng môi trường về điều kiện địa hình; điều kiện tự nhiên; chất thải rắn, nước thải, tiếng ồn (nếu có); các vấn đề xã hội, văn hóa, cảnh quan thiên nhiên;

- 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 đồ quy hoạch giao thông;

- 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);

- Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác và môi trường, tỷ lệ 1/2.000 hoặc 1/5.000, 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;
- Bản đồ thiết kế đô thị;
- Dự thảo Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000;
- Đĩa 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.

8.2. Tiến độ và tổ chức thực hiện:

a) Tiến độ thực hiện:

- Thời gian lập đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000: 9 tháng kể từ ngày phê duyệt Nhiệm vụ.

b) Tổ chức thực hiện:

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

- Đơn vị tư vấn lập đồ án quy hoạch: Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh và Ban Quản lý đầu tư xây dựng công trình quận Bình Thạnh 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 đất quy hoạch với lợi thế giáp sông Sài Gòn, kênh Thanh Đa, rạch Lăng và rạch Cầu Sơn nên nội dung nghiên cứu tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan cần tận dụng tối đa ưu thế này để có phương án quy hoạch phù hợp.

- Tại các khu đất có chức năng sử dụng hỗn hợp (nếu có) cần xác định cơ cấu, tỷ lệ các chức năng sử dụng đất (ưu tiên dành quỹ đất để bố trí công trình công cộng, cây xanh), quy mô dân số (nếu có), để cân đối, xác định các chỉ tiêu sử dụng đất về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội cho phù hợp trong phạm vi quy hoạch.

- Việc 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 phù hợp với quy mô dân số của đồ án.

- Quy hoạch hệ thống đường giao thông cần lưu ý đến tính chất của một khu đô thị xây dựng mới kết hợp dịch vụ công cộng và công viên cây xanh - mặt nước cấp đô thị, kết nối đồng bộ với các khu vực kế cận; đồng thời, cần nhắc cải tạo mở rộng các tuyến đường hiện hữu, nâng cấp hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật hiện hữu (nếu có).

- Cần nghiên cứu dành quỹ đất phù hợp, để bố trí các công trình phúc lợi công cộng – hạ tầng xã hội, cây xanh và quỹ đất để bố trí các công trình bến bãi đậu xe, phù hợp theo QCVN 01:2008/BXD và quy hoạch phát triển giao thông, bến bãi trên địa bàn Thành phố.

- Cần 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, muông và hồ công cộng thuộc địa bàn thành phố Hồ Chí Minh. Việc san lấp kênh, muông, 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 đồ 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 tính đảm bảo diện tích sân, bãi phục vụ cho quy mô dân số của đồ án. Các công trình công cộng, tập trung đông người cần bố trí tránh xe theo QCVN 01:2008/BXD.;

- Trên cơ sở định hướng phát triển đô thị theo từng giai đoạn, các chương trình, công trình trọng điểm của Thành phố, quy hoạch – kế hoạch phát triển kinh tế xã hội, quy hoạch phát triển ngành – lĩnh vực; 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 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 nhiệm vụ và đồ 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 quận Bình Thạnh và đơn vị tư vấn chịu trách nhiệm về tính chính xác các số liệu thể hiện trong hồ sơ, thuyết minh và bản vẽ trình phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư phường 26 (phần còn lại), quận Bình Thạnh.

- Trên cơ sở Nhiệm vụ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 này được phê duyệt, Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh cần tổ chức lập, trình thẩm định và phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư phường 26 (phần còn lại), quận Bình Thạnh 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 phường 26 (Phần còn lại), quận Bình Thạnh 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 thành phố, thủ trưởng các sở - ban - ngành có liên quan, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường 26 - quận Bình Thạnh và các 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) HI.23

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



Trần Vĩnh Tuyên