

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 3550/QĐ-UBND

TP. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 7 năm 2009

QUYẾT ĐỊNH

**Về duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000
Khu công viên vui chơi giải trí đa năng Park City tại xã Bình Hưng,
huyện Bình Chánh**

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24 tháng 01 năm 2005 của Chính phủ về quy hoạch xây dựng đô thị;

Căn cứ Quyết định số 6555/QĐ-UBND ngày 27 tháng 12 năm 2005 của Ủy ban nhân dân thành phố về duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị Khu đô thị mới Nam thành phố tỷ lệ 1/5000;

Căn cứ giấy phép đầu tư số 2094A/GP ngày 08 tháng 01 năm 2004; số 2094/GPĐC1 ngày 04 tháng 11 năm 2004 do Bộ Kế hoạch và Đầu tư cấp; giấy chứng nhận đầu tư số 411033000011 đã được Ủy ban nhân dân thành phố cấp ngày 26 tháng 02 năm 2009;

Xét ý kiến trình duyệt quy hoạch của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Văn bản số 1999/SQHKT-QHC ngày 17 tháng 7 năm 2009 về hệ số sử dụng đất của Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết 1/2000 Khu công viên vui chơi giải trí (khu số 10) - Đô thị mới Nam thành phố,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công viên vui chơi giải trí đa năng Park City tại xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh - thuộc khu chức năng số 10 - khu đô thị mới Nam thành phố - với các nội dung chính như

sau: (đính kèm hồ sơ thuyết minh Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết 1/2000 do Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng Nam Sài Gòn S.S.A lập).

1. Vị trí giới hạn khu đất quy hoạch:

- Tổng diện tích: 50,03ha, giới hạn như sau:
- + Phía Bắc giáp sông Xóm Củi
- + Phía Nam giáp đường Nguyễn Văn Linh
- + Phía Đông giáp sông Xóm Củi
- + Phía Tây giáp dự án Khu tái định cư

Quy mô diện tích nghiên cứu quy hoạch theo Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 đã lập là 50,03ha, bao gồm:

· Phần diện tích dự kiến giao để đầu tư xây dựng theo bản đồ vị trí giao thuê đất do Sở Tài nguyên và Môi trường lập số 25214/GĐ-TNMT ngày 28 tháng 9 năm 2007: diện tích thu hồi là 44,45ha; diện tích giao thuê là 46,87ha.

· Phần diện tích đất thuộc khu vực cây xanh cách ly ven sông rạch là khoảng 3,16ha

2. Tính chất và cơ cấu phân khu chức năng:

- Là khu công viên vui chơi giải trí đa năng, bao gồm nhiều khu chức năng: công viên công cộng, công viên chuyên đề, công viên nước, các dịch vụ thương mại, đa dạng các loại hình vui chơi, giải trí, tổ chức không gian xanh phục vụ khách tham quan. Trong đó chức năng công viên là chủ đạo.

- Căn cứ giấy chứng nhận đầu tư số 411033000011 đã được Ủy ban nhân dân thành phố cấp ngày 26/02/2009 với nội dung xây dựng kinh doanh một công viên vui chơi giải trí đa năng gồm các nội dung chính:

- + Trưng bày, giới thiệu khoa học, kỹ thuật và công nghệ;
- + Trò chơi giải trí tốc độ;
- + Trò chơi giải trí trên mặt nước;
- + Xây dựng cơ sở vật chất đối với Trung tâm chiếu phim, nhà hát, câu lạc bộ điện ảnh để cho các doanh nghiệp khác có chức năng kinh doanh chiếu phim, biểu diễn, điện ảnh thuê địa điểm;
- + Nhà hàng, câu lạc bộ khiêu vũ, cơ sở tập luyện thể dục thể thao và phục hồi sức khỏe, cửa hàng hỗ trợ các hoạt động vui chơi giải trí;

+ Xây dựng và kinh doanh khách sạn 5 sao, 4 sao và các dịch vụ có liên quan.

3. Cơ cấu sử dụng đất:

Tổng diện tích quy hoạch: 50,03ha, trong đó:

+ Đất hành lang cây xanh cách ly: 3,16ha (Đất ngoài dân dụng)

+ Đất dân dụng: 46,87ha, gồm:

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (ha)	TỶ LỆ (%)
1	Đất Thương mại - Dịch vụ - khách sạn - Triển lãm - Văn hóa, trong đó:	$\leq 11,72$	≤ 25
	Đất khu khách sạn - Bán lẻ	$\leq 4,6$	≤ 10
	Đất khu Triển lãm - Văn hóa - Công nghệ	$\leq 2,3$	≤ 5
	Đất khu phục vụ	$\leq 4,6$	≤ 10
2	Đất công viên vui chơi giải trí	$\geq 28,1$	≥ 60
3	Đất giao thông	$\leq 7,03$	≤ 15
	Tổng cộng	46,87	100

4. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:

- Về chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc: tính chất chức năng chính là công viên tập trung, việc phân bổ tỷ lệ sử dụng đất cho các khu chức năng của công viên theo bảng cơ cấu sử dụng đất nêu trên là cơ sở nghiên cứu lập đồ án quy hoạch chi tiết, đề ra các giải pháp bố cục chức năng, tổ chức không gian, cảnh quan phù hợp với các chỉ tiêu mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất. Các chỉ tiêu này sẽ được xem xét thỏa thuận cụ thể theo đồ án.

Các chỉ tiêu chung được khống chế như sau:

+ Mật độ xây dựng gộp tối đa của toàn khu là 21%

+ Tầng cao được khống chế tối đa là 35 tầng tùy thuộc theo giải pháp bố cục không gian khi triển khai lập đồ án.

+ Hệ số sử dụng đất: khống chế theo các khu chức năng sau:

. Đối với khu phục vụ: 2,6 lần.

. Đối với khu triển lãm văn hóa: 1,2 lần.

. Đối với khu công viên công cộng: 0,05 lần.

. Đối với khu công viên chuyên đề, công viên nước: 0,25 lần.

. Đối với khu khách sạn - bán lẻ: hệ số sử dụng đất được căn cứ giải pháp thiết kế, bố cục không gian giữa chiều cao xây dựng công trình với mật độ xây dựng tối đa theo diện tích lô đất theo bảng 2.7b của Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, QCVN 01:2008/BXD, tối đa 7,2 lần.

- Về các chỉ tiêu quy hoạch hạ tầng kỹ thuật: theo nguyên tắc được gắn kết với đồ án quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5000 Khu đô thị Nam thành phố với các chỉ tiêu chính như sau:

- + Chỉ tiêu đất giao thông trong khu dân dụng : 12 m²/người.
- + Chỉ tiêu cấp điện : 1200 - 1500 kWh/người/năm.
- + Chỉ tiêu cấp nước : 250 - 300 lít/người/ngày đêm.
- + Chỉ tiêu thoát nước bản : 265 lít/người/ngày đêm.
- + Tiêu chuẩn thải rác : 1kg/người/ngày đêm.

Khi triển khai quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000, chủ đầu tư phối hợp Ban Quản lý Khu Nam đề xuất chỉ tiêu quy hoạch hạ tầng kỹ thuật cụ thể phù hợp với khu quy hoạch và có hệ số thích hợp.

Các điểm lưu ý:

- Về giải pháp bố cục phân khu chức năng: lưu ý khi nghiên cứu đồ án có dành tối thiểu 4/5 chiều rộng mặt tiền chính phía đường Nguyễn Văn Linh để tổ chức các vịnh đậu xe lớn, quảng trường, công chính, trục chính dẫn vào trung tâm công viên. Riêng các khối công trình mang tính dịch vụ, kinh doanh, phụ trợ đề nghị bố trí cặp tuyến đường hông phía Tây của công viên, để thuận lợi về mặt tổ chức quản lý, điều hành công viên, đồng thời tạo bố cục cảnh quan không gian chính của chức năng công viên vui chơi giải trí được hợp lý khi kết hợp với không gian khu vực giáp rạch Xóm Củi.

- Về các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc, hệ số sử dụng đất: trên cơ sở các chỉ tiêu đã xác định trên, trong quá trình nghiên cứu thiết kế đồ án, trường hợp lựa chọn giải pháp bố cục chức năng, tổ chức không gian kiến trúc giữa các khu chức năng theo hướng liên hoàn, phù hợp với các công năng sử dụng công trình, các hệ số sử dụng đất được cân đối bù trừ trên cơ sở đảm bảo hệ số sử dụng đất tối đa toàn khu công viên 46,87ha là 1,1.

Điều 2. Trên cơ sở nội dung Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công viên vui chơi giải trí đa năng Park City Khu chức năng số 10 thuộc khu đô thị mới Nam thành phố tại xã Bình Hưng huyện Bình Chánh được duyệt:

- Giao Ban Quản lý Khu Nam hướng dẫn đơn vị lập đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 kèm Quy định về quản lý quy hoạch chi tiết xây dựng theo đúng Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24 tháng 01 năm 2005 của Chính phủ nhằm thực thi các dự án xây dựng theo đúng quy hoạch được duyệt.

- Giao Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố, Ban Quản lý Khu Nam và các ngành liên quan kiểm soát các loại hình, tiến độ đầu tư vào Khu công viên vui chơi giải trí này phù hợp theo mục tiêu, giấy chứng nhận đầu tư cũng như các hoạt động phục vụ chung trên địa bàn Khu Nam và của Thành phố.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố, Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư, Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc Sở Giao thông vận tải, Giám đốc Sở Tài chính, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh, Trưởng Ban Quản lý khu Nam, Công ty Cổ phần Park City chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

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

Nguyễn Thành Tài