

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ**ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH****CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 4108/QĐ-UBND

TP. Hồ Chí Minh, ngày 03 tháng 9 năm 2009

QUYẾT ĐỊNH**Về duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000
khu Công viên Mũi Đèn Đỏ và khu nhà ở đô thị
tại phường Phú Thuận, quận 7****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 2131/QĐ-UB-QLĐT ngày 14 tháng 4 năm 1999 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc phê duyệt quy hoạch chung quận 7, thành phố Hồ Chí Minh; Quyết định số 5665/QĐ-UBND ngày 26 tháng 12 năm 2007 của Ủy ban nhân dân thành phố về duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận 7, thành phố Hồ Chí Minh;

Xét đề nghị của Công ty Cổ phần Đại Trường Sơn tại văn bản số 023/GTS-ĐT ngày 19 tháng 6 năm 2009; văn bản số 027/TT-ĐTS ngày 10 tháng 8 năm 2009 về việc thẩm định phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Dự án Công viên Phú Thuận (Công viên Mũi Đèn Đỏ) tại phường Phú Thuận, quận 7; văn bản số 1469/UBND-QLĐT ngày 16 tháng 6 năm 2009 của Ủy ban nhân dân quận 7 về việc thẩm định phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Công viên Phú Thuận (Công viên Mũi Đèn Đỏ) do Công ty Cổ phần Đại Trường Sơn làm chủ đầu tư và đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Công văn số 2363/SQHKT-QHC ngày 18 tháng 8 năm 2009,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 khu Công viên Mũi Đèn Đỏ và khu nhà ở đô thị tại phường Phú Thuận, quận 7 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 Xây dựng Kiến trúc Miền Nam lập).

1. Vị trí giới hạn khu đất quy hoạch:

- Vị trí: thuộc phường Phú Thuận, quận 7
- Qui mô diện tích: 121,9ha
- Phạm vi ranh giới:
 - + Phía Đông giáp sông Nhà Bè
 - + Phía Tây giáp đường Đào Trí hiện hữu và ranh đất các dự án của các công ty: Công ty TNHH Khánh Hà, Công ty Dầu thực vật...
 - + Phía Nam giáp sông Nhà Bè và ranh dự án của các công ty, doanh nghiệp sản xuất...
 - + Phía Bắc giáp sông Sài Gòn và rạch Bà Bướm.

2. Về mục tiêu đồ án:

- Xác định tính chất, chức năng, qui mô, tổ chức không gian kiến trúc và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc phù hợp để xây dựng dự án công viên phục vụ đa dạng về tham quan, vui chơi giải trí, nghỉ dưỡng cho người dân và khách du lịch trong nước, quốc tế.
- Đảm bảo việc phát triển đô thị khu vực dự án và các khu vực kế cận thuộc phường Phú Thuận theo đúng quy hoạch được phê duyệt, đồng thời đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và cảnh quan môi trường.
- Tạo cơ sở pháp lý đầu tư xây dựng, quản lý đất đai và môi trường cảnh quan theo quy hoạch được phê duyệt.

3. Về tính chất chức năng:

3.1. Khu chức năng công viên:

- Là mảng cây xanh tập trung phù hợp với quy hoạch chung quận 7.
- Tính chất là công viên sinh thái - du lịch - văn hóa - giải trí - công cộng (dạng công viên đa chức năng). Trong đó tính chất du lịch, vui chơi giải trí nhằm phục vụ

nhu cầu đa dạng về tham quan, vui chơi giải trí, nghỉ dưỡng cho người dân và khách du lịch trong nước, quốc tế.

3.2. Khu chức năng ở đô thị:

Được tổ chức thành đơn vị ở mới với đầy đủ các hạng mục công trình dịch vụ cấp đơn vị ở như: trường mầm non, tiểu học, trung học cơ sở, y tế, văn hóa, hành chính, thương mại, các dịch vụ phục vụ dân cư trong đơn vị ở;

Trong khu ở dành một tỷ lệ nhất định cho yêu cầu tái định cư và công trình công cộng cấp quận như giáo dục, y tế... và quỹ nhà ở xã hội theo quy định của Luật Nhà ở và Nghị định số 90/2006/NĐ-CP ngày 06 tháng 9 năm 2006 của Chính phủ.

Riêng về hạng mục bến tàu khách quốc tế 50.000 GRT được xem là đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật phục vụ cấp thành phố và được tính toán cân đối đủ về qui mô đất và các hạng mục xây dựng theo yêu cầu của ngành giao thông vận tải.

4. Về chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc:

4.1. Đối với khu công viên:

Về phân bổ sử dụng đất:

+ Tổng diện tích đất nghiên cứu quy hoạch là: 85ha, trong đó có phần đất xây dựng bến tàu khách quốc tế 50.000 GRT là 4,6ha (tạm tính). Phần đất nghiên cứu quy hoạch chi tiết khu công viên chiếm 75% quỹ đất còn lại chia ra như sau:

- Đất khu thương mại - dịch vụ : $\leq 25\%$
- Đất khu công viên chuyên đề, công viên công cộng : $\geq 60\%$
- Đất giao thông - bến bãi : $\leq 15\%$

Về các chỉ tiêu quy hoạch:

- + Mật độ xây dựng gộp tối đa của toàn khu công viên : 21%
- + Tầng cao không chế tối đa : 35 tầng
- + Hệ số sử dụng đất tối đa của toàn khu công viên : 1,1, trong đó:
 - Đối với khu phục vụ : $\leq 2,6$
 - Đối với khu triển lãm văn hóa : $\leq 1,2$
 - Đối với khu công viên công cộng : $\leq 0,05$
 - Đối với khu công viên chuyên đề : $\leq 0,25$
 - Đối với khu khách sạn - bán lẻ : $\leq 7,2$

(Trong quá trình nghiên cứu thiết kế đồ án, khi 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 tại các khu chức năng trong công viên được cân đối bù trừ trên cơ sở vẫn đảm bảo hệ số sử dụng đất chung là 1,1).

Riêng đối với các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của bến tàu khách quốc tế 50.000 GRT tại khu vực công viên Phú Thuận liên quan đến các nội dung quy hoạch xây dựng chuyên ngành: về qui mô, công suất thông quan, nhu cầu hành khách, đất cảng, cầu cảng, vũng quay tàu, luồng tàu... cần được xác định cụ thể hơn khi lập hồ sơ quy hoạch chi tiết để gửi Cục Hàng hải Việt Nam tổng hợp, trình Bộ Giao thông vận tải xem xét giải quyết.

4.2. Đối với khu ở đô thị:

+ Tổng diện tích	: 36,9ha
+ Dân số dự kiến	: 14.500 người
+ Chỉ tiêu đất dân dụng	: 25 - 28 m ² /người, trong đó:
- Đất ở	: 12 - 16 m ² /người
- Đất công trình công cộng	: 2 - 4 m ² /người
- Đất công viên cây xanh	: 2 - 3 m ² /người
- Đất giao thông	: 6 - 9 m ² /người
+ Tỷ lệ phân bổ sử dụng đất:	
- Đất ở	: 45 - 60%
- Đất công trình công cộng	: 8 - 15%
- Đất công viên cây xanh	: 8 - 12%
- Đất giao thông	: 20 - 30%
+ Mật độ xây dựng chung toàn khu	: ≤ 40%
+ Tầng cao xây dựng:	
- Đối với nhà biệt thự - liên kế vườn	: 1 - 3 tầng
- Đối với nhà chung cư tối đa	: 30 tầng
+ Hệ số sử dụng đất:	

- Đối với khu vực đất xây dựng nhà biệt thự - liên kế vườn : $\leq 1,8$
- Đối với khu vực đất xây dựng nhà chung cư : ≤ 5

(trường hợp khi chọn giải pháp thiết kế có khối bộ sử dụng cho mục đích các tiện ích phục vụ cư dân sẽ được cộng thêm hệ số cục bộ cho công trình từ 1 - 1,5; hướng tổ chức không gian khu ở theo mô hình khu đô thị mới, trong đó: tỷ lệ đất xây dựng nhà ở chung cư chiếm khoảng 60 - 75% đất ở và tỷ lệ nhà biệt thự - liên kế vườn khoảng 25 - 40%).

Ngoài ra tỷ lệ đất xây dựng nhà ở chung cư (thương mại - tái định cư) phải xác định rõ hơn theo nhu cầu và phù hợp với yêu cầu tổ chức không gian kiến trúc đô thị của khu vực. Đối với các công trình dịch vụ khác, các công trình có chức năng hỗn hợp, hệ số sử dụng đất đối với các ô chức năng này khi lập đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 được dựa vào mối tương quan giữa mật độ xây dựng và tầng cao, khoảng lùi công trình, đảm bảo theo các quy định trong QCVN 01:2008/BXD của Bộ Xây dựng.

+ Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

- Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt : 1.500 - 2.000 KWh/ng/năm
- Chỉ tiêu cấp nước sinh hoạt : 180 - 200 lít/người/ngày đêm
- Chỉ tiêu thoát nước thải : 180 - 200 lít/người/ngày đêm
- Chỉ tiêu rác thải : 1 - 1,2 kg/người/ngày đêm
- Chỉ tiêu thông tin liên lạc : 1 line/4 người

5. Tổ chức không gian:

Vị trí khu đất thuận lợi về cảnh quan sông nước, là mũi đất giữa 2 sông Nhà Bè và sông Sài Gòn, do vậy về tổ chức không gian cần được nghiên cứu theo hướng bố cục mảng xanh công viên ở phần tam giác phía mũi đất. Các hạng mục công trình mang tính dịch vụ, thương mại có thể nghiên cứu ở khu vực trung tâm, gần trục chính phía đường Đào Trí hoặc khu vực giáp rạch Bà Bướm, tuy nhiên có lưu ý tạo khoảng không gian mở cho chức năng chủ đạo là khu công viên tập trung.

Riêng về chức năng khu ở đô thị: trên cơ sở phối hợp với đồ án quy hoạch chi tiết 1/2000 khu dân cư phường Phú Thuận đã được Ủy ban nhân dân quận 7 nghiên cứu, hướng bố cục được dựa theo các khu chức năng chuyển đổi, mang tính quy cụm nhằm thuận lợi về tổ chức hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật (hạn chế hướng bố cục phân tán).

6. Các điểm lưu ý khi triển khai đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000:

Trên cơ sở xác định các chỉ tiêu liên quan về tỷ lệ phân bổ sử dụng đất, các chỉ tiêu về quy hoạch kiến trúc, thông số hạ tầng kỹ thuật..., khi triển khai lập đồ án quy hoạch chi tiết ở tỷ lệ 1/2000 thì chủ đầu tư có trách nhiệm:

- Liên hệ các Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Giao thông vận tải và Ủy ban nhân dân quận 7 để được xem xét hướng dẫn, cập nhật các thông tin liên quan như xác định qui mô đất và các hạng mục đầu tư xây dựng của bến tàu khách quốc tế và ranh mép bờ cao rạch Bà Bướm, sông Nhà Bè và sông Sài Gòn theo quy định như ý kiến chỉ đạo của Ủy ban nhân dân thành phố tại văn bản số 1751/UBND-ĐTMT ngày 22 tháng 4 năm 2009.

- Liên hệ Công ty Bảo đảm An toàn Hàng hải II về địa điểm di dời Trạm quản lý luồng hàng hải trên sông Sài Gòn trong khu Công viên Mũi Đèn Đỏ theo như nội dung văn bản đề nghị số 410/XN 202 ngày 22 tháng 7 năm 2009 của Xí nghiệp Bảo đảm An toàn Hàng hải 202 gửi Ủy ban nhân dân thành phố.

- Mạng lưới hạ tầng kỹ thuật - giao thông, cấp điện, cấp thoát nước, san nền tiêu thủy... của toàn khu công viên và khu ở phải được nối kết phù hợp với mạng lưới chung của cả khu vực; ngoài ra có lưu ý đến tổ chức vận hành của bến tàu khách quốc tế liên quan đến tổ chức không gian chung của khu vực.

Điều 2. Trên cơ sở nội dung Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 khu Công viên Mũi Đèn Đỏ và khu nhà ở đô thị tại phường Phú Thuận, quận 7 được duyệt:

- Giao Ủy ban nhân dân quận 7 và Sở Quy hoạch - Kiến trúc 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, Ủy ban nhân dân quận 7 và các ngành liên quan kiểm soát các loại hình đầu tư vào khu vực lập dự án này phù hợp theo mục tiêu, loại hình kinh doanh cũng như các hoạt động phục vụ chung trên địa bàn quận 7 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, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận 7, Công ty Cổ phần Đại Trường Sơn chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

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

Nguyễn Thành Tài