

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

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

Số: 5210/QĐ-UBND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 10 năm 2015

QUYẾT ĐỊNH

**Về duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
Khu dân cư Trường Thọ - phường Trường Thọ, quận Thủ Đức**

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 Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 29 tháng 11 năm 2005;

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 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ về quy định chi tiết và hướng dẫn Luật Nhà ở;

Căn cứ Thông tư số 10/2010/TT-BXD ngày 11 tháng 8 năm 2010 của Bộ Xây dựng quy định hồ sơ của từng loại quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư số 01/2011/TT-BXD ngày 27 tháng 01 năm 2011 của Bộ Xây dựng hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01 tháng 9 năm 2010 của Bộ Xây dựng về Quy định cụ thể và hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

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, 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, 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 5759/QĐ-UBND ngày 12 tháng 11 năm 2012 của Ủy ban nhân dân Thành phố về duyệt đề án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận Thủ Đức;

Căn cứ Quyết định số 5259/QĐ-UBND ngày 25 tháng 9 năm 2013 của Ủy ban nhân dân Thành phố về phê duyệt đề án quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu dân cư Ấp Trường Thọ (một phần khu phố 6 và 8), phường Trường Thọ, quận Thủ Đức (quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông);

Căn cứ Quyết định số 7393/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2013 của Ủy ban nhân dân Thành phố về phê duyệt đề án quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu dân cư Ấp Trường Thọ (một phần khu phố 6 và 8), phường Trường Thọ, quận Thủ Đức (quy hoạch hạ tầng kỹ thuật);

Căn cứ công văn số 9679/UBND-ĐT ngày 27 tháng 12 năm 2006 của Ủy ban nhân dân Thành phố về thực hiện dự án khu dân cư tại phường Trường Thọ của Công ty TNHH Thương Mại - Dịch vụ Thiên Phúc Lợi;

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 3264/TTr-SQHKT ngày 11 tháng 9 năm 2015 về trình duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Khu dân cư Trường Thọ - phường Trường Thọ, quận Thủ Đức,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Khu dân cư Trường Thọ - phường Trường Thọ, quận Thủ Đức, với các nội dung chính như sau:

1. Địa điểm, vị trí, ranh giới và diện tích khu vực quy hoạch:

- Địa điểm: phường Trường Thọ, quận Thủ Đức.
- Vị trí: theo bản đồ hiện trạng vị trí tỷ lệ 1/500 số 008/2007-CNTĐ do Công ty

TNHH Kiến trúc - Đo đạc Sài Tây lập ngày 09 tháng 01 năm 2007.

- Ranh giới khu đất giáp ranh tứ cận:

+ Phía Đông - Bắc : giáp đường Vành đai 2 - quy hoạch dự phóng (lộ giới 67m).

+ Phía Đông - Nam: giáp đường D5 - quy hoạch dự phóng (lộ giới 30m).

+ Phía Tây - Bắc: giáp khu quy hoạch công viên cây xanh và khu hành chính theo quy hoạch.

+ Phía Tây - Nam: giáp khu dân cư hiện hữu, khu hành chính theo quy hoạch và đường dây điện cao thế đường quy hoạch dự phóng chạy dọc theo đường dây điện cao thế 220KV.

- Diện tích khu đất toàn khu quy hoạch (chưa trừ lộ giới các đường, hẻm liên quan, rạch và hành lang an toàn kỹ thuật theo quy hoạch): 56.270,5m².

2. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch chi tiết:

Công ty TNHH Thương mại - dịch vụ Thiên Phúc Lợi.

3. Đơn vị tư vấn lập nhiệm vụ quy hoạch chi tiết:

Công ty TNHH Tư vấn kỹ thuật xây dựng Quốc tế I.C.P.

4. Danh mục hồ sơ, bản vẽ nhiệm vụ quy hoạch chi tiết:

- Thuyết minh nhiệm vụ quy hoạch chi tiết.

- Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất trích từ đồ án quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu dân cư Ấp Trường Thọ (một phần khu phố 6 và 8), phường Trường Thọ, quận Thủ Đức.

- Bản đồ hiện trạng khu đất tỷ lệ 1/500.

5. Tính chất, chức năng của khu vực quy hoạch: khu chung cư cao tầng kết hợp trung tâm thương mại.

6. 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:

6.1. Dự báo quy mô dân số: 2.095 người.

6.2. 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	Ghi chú
-----	---------------	-------------	----------	---------

1	Chỉ tiêu sử dụng đất toàn khu	m ² /người	26,86	
2	Đất nhóm nhà ở chung cư (tính trên diện tích đất nhóm nhà ở chung cư)	m ² /người	≥ 7	Đất nhóm nhà ở chung cư bao gồm cả đất cây xanh, vườn hoa, đường giao thông, bãi đỗ xe, sân chơi nội bộ nhóm nhà ở (không bao gồm trường mẫu giáo)
3	Đất công trình giáo dục cấp đơn vị ở (Trường mẫu giáo)	m ² /người	2,97	
4	Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật đô thị			
	Tiêu chuẩn cấp nước	lít/người/ngày	180	
	Tiêu chuẩn thoát nước	lít/người/ngày	180	
	Tiêu chuẩn cấp điện	kwh/người/năm m	2.000	
	Tiêu chuẩn rác thải, chất thải	kg/người/ngày	1,2	

- Bố trí thêm 01 trung tâm thương mại (quy mô 1,8 ha) trong dự án để tạo thêm động lực phát triển cho khu vực này và thay đổi loại hình nhà ở (từ nhà liên kế có sân vườn thành chung cư cao tầng).

7. Nguyên tắc về tổ chức không gian kiến trúc, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật trong khu vực quy hoạch:

Căn cứ đồ án quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu dân cư Ấp Trường Thọ (một phần khu phố 6 và 8), phường Trường Thọ, quận Thủ Đức và đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận Thủ Đức đã được phê duyệt: các nguyên tắc cơ bản trong nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Khu dân cư Trường Thọ - phường Trường Thọ, quận Thủ Đức nhằm đảm bảo phù hợp với yêu cầu tổ chức phát triển không gian kiến trúc, hạ tầng xã hội, đấu nối hạ tầng kỹ thuật, phù hợp với đồ án quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu dân cư Ấp Trường Thọ (một phần khu phố 6 và 8), phường Trường Thọ, quận Thủ Đức và các khu vực xung quanh như sau:

- Ưu tiên bố trí các công trình cao tầng dọc trục giao thông chính có động lực

phát triển (đường Vành đai 2): không gian kiến trúc thấp dần về phía sau đường Vành đai 2 và rạch. Bố trí trung tâm thương mại tại khu vực tiếp giáp mặt tiền đường Vành đai 2.

- Bố trí các khu công viên xen cài giữa các khối chung cư cao tầng, cải tạo điều kiện khi hậu cho các cụm chung cư. Các công trình dịch vụ công cộng, khu công viên cây xanh, sân chơi - thể dục thể thao,... đảm bảo bán kính phục vụ cho các nhóm nhà ở và các đơn vị ở phù hợp với QCXDVN 01:2008/BXD.

- Đối với việc cải tạo và nắn chỉnh rạch trong khu vực quy hoạch: cần thực hiện theo phương án đã được Sở Giao thông vận tải thống nhất. Về quy hoạch không gian kiến trúc của dự án cần nghiên cứu bố trí cho phù hợp và hài hòa với các rạch này.

8. 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; 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.

9. Danh mục các hạng mục công trình trong khu vực quy hoạch chi tiết:

- Trường mẫu giáo (thực hiện theo cơ cấu của đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 đã được phê duyệt).

- Trung tâm thương mại.

- Các khối chung cư cao tầng.

- Các khu công viên cây xanh.

10. Hồ sơ sản phẩm của đồ án và tiến độ và tổ chức thực hiện:

10.1. Hồ sơ sản phẩm của đồ án (17 bộ):

- Thuyết minh tổng hợp.

- Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất, tỷ lệ 1/2.000.

- Bản đồ hiện trạng vị trí, tỷ lệ 1/500.
- Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan và đánh giá đất xây dựng, tỷ lệ 1/500;
- Các bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường, tỷ lệ 1/500; 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 và 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 1/500.
- Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, tỷ lệ 1/500.
- Các bản vẽ thiết kế đô thị, tỷ lệ 1/500.
- Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác và môi trường, tỷ lệ 1/500, bao gồm:
 - + Bản đồ quy hoạch giao thông đô thị.
 - + 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 đô thị).
 - + 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 đánh giá môi trường chiến lược.
 - + Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật.
- Dự thảo Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết;
- Đĩa CD lưu trữ toàn bộ hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết bao gồm thuyết minh,

bản vẽ và dự thảo Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết.

10.2. Tiến độ và tổ chức thực hiện:

a) Tiến độ thực hiện: thời gian lập đồ án quy hoạch chi tiết tối đa 06 tháng kể từ ngày phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch.

b) Tổ chức thực hiện:

- Chủ đầu tư: Công ty TNHH Thương mại - dịch vụ Thiên Phúc Lợi.
- Đơn vị tư vấn: Công ty TNHH Tư vấn kỹ thuật xây dựng Quốc tế I.C.P.
- Cơ quan thẩm định: Sở Quy hoạch - Kiến trúc.
- Cơ quan phê duyệt: Ủy ban nhân dân Thành phố.

11. Các điểm lưu ý khi nghiên cứu, lập đồ án quy hoạch chi tiết:

- Trên cơ sở nội dung nhiệm vụ quy hoạch chi tiết này được phê duyệt và các Quy chuẩn Việt Nam, Quy định về quản lý kiến trúc đô thị được các cơ quan có thẩm quyền ban hành, Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu dân cư Ấp Trường Thọ (một phần khu phố 6 và 8), phường Trường Thọ, quận Thủ Đức, các Quy chế quản lý quy hoạch- kiến trúc đô thị tại khu vực được cấp thẩm quyền phê duyệt; 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 quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu dân cư Ấp Trường Thọ (một phần khu phố 6 và 8), phường Trường Thọ, quận Thủ Đức đã được phê duyệt, để làm cơ sở xác định các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, kiến trúc công trình, khoảng lùi công trình đối với từng lô đất trong đồ án quy hoạch chi tiết này.

- Cần căn cứ vào nguyên tắc tổ chức không gian kiến trúc, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật trong nhiệm vụ quy hoạch chi tiết này được phê duyệt để nghiên cứu tổ chức không gian, kiến trúc cho toàn khu vực lập quy hoạch chi tiết, bố trí công trình hạ tầng xã hội phù hợp với nhu cầu sử dụng trong và ngoài phạm vi đồ án. Nội dung nghiên cứu của đồ án cần đảm bảo kết nối hạ tầng kỹ thuật các dự án đầu tư xây dựng, các đồ án quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) tiếp giáp khu vực quy hoạch, phù hợp với đồ án quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu dân cư Ấp Trường Thọ (một phần khu phố 6 và 8), phường Trường Thọ, quận Thủ Đức đã được phê duyệt.

- Về việc bố trí nhà ở xã hội - thu nhập thấp trong dự án cần thực hiện Nghị định số 188/2013/NĐ-CP ngày 20 tháng 11 năm 2013 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

- Tại các khu vực tiếp giáp sông, kênh rạch, cần lưu ý đảm bảo tuân thủ theo Quyết định số 150/2004/QĐ-UB ngày 09 tháng 5 năm 2004 của Ủy ban nhân dân Thành phố về ban hành Quy định quản lý, sử dụng hành lang trên bờ sông, kênh, rạch thuộc địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh. Việc san lấp sông, kênh, rạch, ao, hồ, đầm công cộng trong khu vực quy hoạch, cần có thỏa thuận của các cơ quan có thẩm quyền được quy định tại Quyết định số 319/2003/QĐ-UB ngày 26 tháng 12 năm 2003 của Ủy ban nhân dân Thành phố về ban hành Quy định về quản lý việc san lấp và xây dựng công trình trên sông, kênh, rạch, ao, hồ, đầm công cộng thuộc địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

- Cần lưu ý đảm bảo các yêu cầu trong nghiên cứu tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan tại các khu vực dọc các trục giao thông chính, các khu vực có ý nghĩa quan trọng về chính trị, kinh tế - xã hội, văn hóa;

- Hình thức, quy cách thể hiện bản vẽ cần thực hiện theo Quyết định số 21/2005/QĐ-BXD ngày 22 tháng 7 năm 2005 của Bộ Xây dựng về việc ban hành quy định về hệ thống ký hiệu bản vẽ trong các đồ án quy hoạch xây dựng và thực hiện theo Thông tư số 10/2010/TT-BXD ngày 11 tháng 8 năm 2010 của Bộ Xây dựng về quy định hồ sơ của từng loại quy hoạch đô thị.

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 Thủ Đức, Công ty TNHH Thương mại - dịch vụ Thiên Phúc Lợi và đơn vị tư vấn khảo sát, lập bản đồ hiện trạng chịu trách nhiệm về tính chính xác các số liệu đánh giá hiện trạng trong hồ sơ, bản vẽ nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Khu dân cư Trường Thọ - phường Trường Thọ, quận Thủ Đức.

- Trên cơ sở nhiệm vụ quy hoạch chi tiết được phê duyệt này, Công ty TNHH Thương mại - dịch vụ Thiên Phúc Lợi cần tổ chức lập, trình thẩm định và phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết trong thời hạn theo quy định để làm cơ sở lập dự án đầu tư xây dựng theo quy định.

Điều 3. Quyết định này có đính kèm các bản vẽ, thuyết minh nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Khu dân cư Trường Thọ - phường Trường Thọ, quận Thủ Đức được nêu tại khoản 5 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, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Trường Thọ, Công ty TNHH Thương mại - dịch vụ Thiên Phúc Lợi và các cơ quan, đơn vị, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

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

Nguyễn Hữu Tín