

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

Số: 4738/QĐ-UBND

TP. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 10 năm 2009

QUYẾT ĐỊNH

**Về duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng
đô thị tỷ lệ 1/2000 khu dân cư dọc đường Bung Ông Thoàn,
phường Phú Hữu, quận 9**

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 Xây dựng 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;

Căn cứ Quyết định số 93/2008/QĐ-UBND ngày 26 tháng 12 năm 2008 của Ủy ban nhân dân thành phố về thẩm quyền thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ, đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị và quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn trên địa bàn thành phố;

Căn cứ Quyết định số 3216/QĐ-UBND ngày 25 tháng 7 năm 2007 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận 9;

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 2718/TTr-SQHKT ngày 21 tháng 9 năm 2009 về trình duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 khu dân cư dọc đường Bung Ông Thoàn, phường Phú Hữu, quận 9,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ

1/2000 khu dân cư dọc đường Bung Ông Toàn, phường Phú Hữu, quận 9 với các nội dung chính như sau:

1. Vị trí, quy mô và giới hạn phạm vi quy hoạch:

- Quy mô khu vực quy hoạch: 273,33ha.
- Vị trí và giới hạn phạm vi quy hoạch:
 - + Phía Đông: giáp sông Ông Nhiêu.
 - + Phía Tây: giáp phường Phước Long B, kênh Một Tấn và đường Vành đai 2 (Vành đai phía Đông).
 - + Phía Nam: giáp rạch hiện hữu.
 - + Phía Bắc: giáp sông Kinh.

2. Lý do và sự cần thiết phải lập nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch:

- Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2.000 khu dân cư dọc đường Bung Ông Toàn, phường Phú Hữu, quận 9 đã được Ủy ban nhân dân quận 9 duyệt tại Quyết định số 416/QĐ-UB-QLDT ngày 22 tháng 7 năm 2004 đến nay có một số điểm không khả thi, không còn phù hợp định hướng phát triển kinh tế xã hội tại địa phương.

- Cập nhật hướng tuyến và ranh mốc giới đường Vành đai 2 (Vành đai phía Đông) đã được xác định ngoài thực địa (có thay đổi so với quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 được duyệt trước đây).

- Điều chỉnh ranh quy hoạch cho khớp nối với các đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2.000 tiếp giáp nhằm phủ kín quy hoạch tại khu vực.

- Cập nhật các dự án đã được duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 để đảm bảo tính thống nhất trong công tác quản lý quy hoạch.

3. Mục tiêu của điều chỉnh nhiệm vụ quy hoạch:

Xác định cơ cấu sử dụng đất, các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật phù hợp với nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chung quận 9.

- Đảm bảo tính khả thi và phù hợp theo định hướng phát triển kinh tế xã hội đã được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt theo nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch quận 9 tại Quyết định số 3216/QĐ-UBND ngày 23 tháng 7 năm 2007.

- Làm cơ sở lập đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000, phục vụ công tác quản lý đô thị tại khu vực.

4. Cơ cấu sử dụng đất và các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:

4.1. Cơ cấu sử dụng đất:

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỉ lệ (%)
A	Đất đơn vị ở	249,4155	91,32
1	Đất nhóm nhà ở (kể cả đất hỗn hợp)	144,7243	
2	Đất công trình dịch vụ công cộng	13,8300	
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng	52,8700	
4	Đất giao thông	37,9912	
B	Đất ngoài đơn vị ở	23,9145	8,68
1	Đất giao thông đối ngoại	7,8083	
2	Đất tôn giáo	0,2000	
3	Đất sông rạch	15,9062	
	Tổng cộng	273,3300	

4.2. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:

STT	Loại chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc	Ghi chú
A	Các chỉ tiêu sử dụng đất			
	Đất đơn vị ở	m ² /ng	80 - 85	
	+ Đất nhóm nhà ở	m ² /ng	54 - 56,5	
	+ Đất công trình dịch vụ công cộng cấp đơn vị ở	m ² /ng	4 - 5	Trong đó đất công trình giáo dục mầm non và phổ thông cơ sở tối thiểu 2,7 m ² /người/đơn vị ở
	+ Đất cây xanh sử dụng công cộng	m ² /ng	6 - 7	
	+ Đất giao thông	km/km ² m ² /ng	13 - 10 16 - 17	Tính đến đường cấp phân khu vực (lộ giới ≥ 13m)

B	Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc			
	- Quy mô dân số dự kiến	Người	24.000 - 25.000	
	Mật độ xây dựng	%	Khoảng 20 - 40	Tính trên từng nhóm ở
	Hệ số sử dụng đất	Lần	0,4 - 2,4	Tính trên từng nhóm ở
	Tầng cao xây dựng	Tầng	01 - 15	
Ghi chú: các chỉ tiêu sử dụng đất nêu trên không quy định cho đất hỗn hợp, chỉ tiêu sử dụng đất đối với đất hỗn hợp được tính toán phù hợp với quy chuẩn xây dựng và quy hoạch chung quận 9 khi có dự án đầu tư cụ thể.				
C	Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật			
	+ Tiêu chuẩn cấp nước	lít/người/ngày	200	
	+ Tiêu chuẩn thoát nước	lít/người/ngày	≥ 200	
	+ Tiêu chuẩn cấp điện	kwh/người/năm	2000 - 2500	
	+ Tiêu chuẩn rác thải và vệ sinh môi trường	kg/người/ngày	1 - 1,5	

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

- Cần làm rõ sự phù hợp khi điều chỉnh, chuyển đổi chức năng sử dụng đất một số khu vực so với quy hoạch được duyệt trước đây.
- Cải tạo mở rộng các tuyến đường hiện hữu cho phù hợp mạng lưới giao thông theo quy hoạch chung quận 9 và tỷ lệ giao thông theo quy chuẩn xây dựng, song song với việc nâng cấp hệ thống hạ tầng kỹ thuật.
- Tổ chức giao thông tại nút giao đường Phước Hữu và đường Vành đai 2 (Vành đai phía Đông) và nút giao đường liên phường Phú Hữu và đường Vành đai 2.
- Nối kết hạ tầng kỹ thuật với các đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 và 1/2000 tiếp giáp khu vực quy hoạch.
- Về kiến trúc cảnh quan - thiết kế đô thị khu vực: lưu ý kiến trúc cảnh quan dọc trục đường Vành đai phía Đông; cảnh quan các tuyến đường ven sông, rạch.
- Về đất công trình giáo dục: bố trí quỹ đất giáo dục theo quy hoạch mạng lưới giáo dục đã được Ủy ban nhân dân quận 9 phê duyệt và Quyết định số 02/2003/QĐ-

UB ngày 03 tháng 3 năm 2003 của Ủy ban nhân dân thành phố về phê duyệt quy hoạch phát triển mạng lưới trường học ngành giáo dục và đào tạo thành phố đến năm 2020 và phân bổ đảm bảo chỉ tiêu và bán kính phục vụ tối thiểu cho đơn vị ở theo quy chuẩn xây dựng.

- Cần cập nhật các dự án, các đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt (nếu có).

- Hành lang an toàn sông rạch: cần thực hiện theo đúng nội dung Quyết định số 150/2004/QĐ-UB ngày 09 tháng 6 năm 2004 của Ủy ban nhân dân thành phố.

- Cần có ý kiến của Sở Giao thông vận tải về việc san lấp, nắn chỉnh dòng kênh rạch trong phạm vi quy hoạch (nếu có), đảm bảo yêu cầu tiêu thoát nước và cảnh quan đô thị.

- Hiện nay hồ sơ đồ án điều chỉnh quy hoạch chung quận 9 đang trong quá trình thiết lập, chưa được thẩm định, phê duyệt. Trong quá trình lập đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 cần cập nhật những thay đổi (nếu có) theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chung quận 9 được duyệt.

- Thành phần hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng thực hiện theo Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24 tháng 01 năm 2005 của Chính phủ về quy hoạch xây dựng và Thông tư số 07/2008/TT-BXD ngày 07 tháng 4 năm 2008 của Bộ Xây dựng hướng dẫn, thẩm định, phê duyệt quy hoạch xây dựng.

Điều 2. Trên cơ sở nhiệm vụ quy hoạch chi tiết được duyệt, giao Ủy ban nhân dân quận 9 chỉ đạo đơn vị tư vấn lập đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 thông qua Sở Quy hoạch - Kiến trúc thẩm định, trình Ủy ban nhân dân thành phố.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố, Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc Sở Giao thông vận tải, Giám đốc Sở Tài chính, Giám đốc Sở Giáo dục và Đào tạo, Giám đốc Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận 9 chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

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

Nguyễn Thành Tài