

QUYẾT ĐỊNH

**Về duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000
(quy hoạch phân khu) Khu A - Khu đô thị mới Nam Thành phố**

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 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 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 Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03 tháng 4 năm 2008 của Bộ Xây dựng về ban hành "Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng";

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 50/2011/QĐ-UBND ngày 12 tháng 7 năm 2011 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc 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 về lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch đô thị trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 19/2014/QĐ-UBND ngày 12 tháng 5 năm 2014 của Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quy định về cấm mốc giới và quản lý mốc giới theo quy hoạch đô thị tại Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 6692/QĐ-UBND ngày 28 tháng 12 năm 2012 của Ủy ban nhân dân Thành phố về duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/5000 (quy hoạch phân khu) Khu đô thị mới Nam thành phố, diện tích 2.975ha;

Căn cứ Quyết định số 2038/QĐ-UBND ngày 04 tháng 5 năm 2007 của Ủy ban nhân dân Thành phố về duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu A - Khu đô thị mới Nam thành phố;

Xét đề nghị của Ban Quản lý Khu Nam tại Tờ trình số 21/TTr-BQLKN ngày 14 tháng 02 năm 2015 và Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 3034/TTr-SQHKT ngày 28 tháng 8 năm 2015 về trình phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu A - Khu đô thị mới Nam Thành phố,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu) Khu A - Đô thị mới Nam Thành phố với các nội dung chính như sau:

1. Vị trí, quy mô và giới hạn phạm vi điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

a) Vị trí Khu A trong tổng thể Khu đô thị mới Nam thành phố:

Khu vực nghiên cứu lập điều chỉnh cục bộ thuộc Khu A - Khu đô thị mới Nam thành phố, thuộc địa bàn Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

Tổng diện tích quy hoạch là 484,2 ha, với quy mô dân số dự kiến;

- Dân số quy hoạch: 100.000 người

- Khách vãng lai: 500.000 khách

Phạm vi ranh giới:

- Phía Bắc : giáp sông Cà Cầm và kênh Thầy Tiêu.

- Phía Nam : giáp sông Đĩa và sông Rơi.

- Phía Tây : giáp rạch Ông Kịch.

- Phía Đông : giáp sông Cà Cầm và sông Ông Đội.

(Nội dung không thay đổi so với quy hoạch đã duyệt)

b) Vị trí khu đất đề xuất điều chỉnh trong tổng thể Khu A:

Điều chỉnh cục bộ 39 lô đất, bao gồm:

- 14 lô đất thuộc Thành phố quản lý: lô C8A, C8B, C9, R8, CN4, H1, H2, Md5, Md6, Md7, lô cạnh Md7 (đề xuất đặt tên Md9), Md8, M9, S15 (Trường Tiểu học)

- 25 lô đất do Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng quản lý: C6A, Md3, Md4, S2, S8, S17A, P3, R6, C6B, C7B, CR8, CR9, Md2, M6, M7, M8, S6, S11, S13, S18, S19, H6, H7, H8 và H14

2. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Ban Quản lý Khu Nam.

3. Đơn vị tư vấn: Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Sino-Pacific.

4. Hồ sơ bản vẽ điều chỉnh cục bộ quy hoạch phê duyệt:

- Thuyết minh;

- Bản đồ vị trí - giới hạn các lô đất điều chỉnh, tỷ lệ 1/2000;

- Bản đồ quy hoạch sử dụng đất theo phương án điều chỉnh, tỷ lệ 1/2000.

5. Lý do và nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

5.1. Lý do và sự cần thiết điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

Cập nhật các biến động về chỉ tiêu sử dụng đất, chức năng và vị trí các lô đất theo văn bản chấp thuận chủ trương của Ủy ban nhân dân Thành phố và điều chỉnh chỉ tiêu quy hoạch, chức năng sử dụng đất tại một số lô đất để phù hợp với nhu cầu phát triển kinh tế xã hội, nâng cao hiệu quả sử dụng đất. Do đó, cần thiết phải điều chỉnh cục bộ quy hoạch cho phù hợp với định hướng phát triển chung của Thành phố nhằm cụ thể hoá và đáp ứng nhu cầu thực tế trong tiến trình đô thị hóa, đảm bảo yêu cầu phát triển hoàn chỉnh, hiện đại và bền vững của Khu đô thị mới. Việc điều chỉnh cục bộ không làm thay đổi hoặc không vượt quá chỉ tiêu sử dụng đất đã được duyệt theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu A - Khu đô thị mới Nam thành phố (tại Quyết định số 2038/QĐ-UBND ngày 04 tháng 5 năm 2007 của Ủy ban nhân dân Thành phố).

5.2 Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

- Điều chỉnh đất dự trữ: bố trí Bệnh viện Phụ sản Phương Nam tại lô Md7; bố trí Nhà Văn hóa Phụ nữ tại lô Md8; mở rộng Trường Nhật Bản tại lô M9; bố trí Trường Tiểu học tại lô S15; bố trí Trường Mầm non Ngôi Sao Nhỏ tại lô R8; bố trí Trụ sở Liên đoàn Lao động Thành phố tại lô C8B; bố trí Trung tâm thương mại Savico tại lô CN4-3; bố trí trụ sở Trung tâm Dịch vụ Tư vấn Đầu tư Xây dựng tại lô C9; điều chỉnh chỉ tiêu sử dụng đất lô C8A; giảm diện tích đất dự trữ lô C9.

- Điều chỉnh chức năng: chức năng Trụ sở Báo Sài Gòn Giải Phóng, Nhà Văn hóa Phụ nữ, Trung tâm thông tin Sở Tài nguyên và Môi trường thành Nhà khách Thành ủy tại lô Md6; chức năng ở thành đất thương mại dịch vụ tại lô C7B, C6B-3; chức năng đất trường Mầm non và trường Tiểu học thành đất trường Tiểu học tại lô R6; Xây dựng Trụ sở Phòng cháy chữa cháy tại một phần lô H1.

- Điều chỉnh vị trí: Bưu điện trung tâm Nam Sài Gòn từ lô C9 về lô Md9 (cạnh lô Md7); điều chỉnh vị trí đất trường Trung học phổ thông và đất trường Mầm non tại lô P3;

- Điều chỉnh chỉ tiêu sử dụng đất: các lô C6A, Md2, Md3, Md4, Md5, S2, S6, S8, S11, S13, S17A, S18, S19, CR8, CR9, M6, M7, M8, H2, H6, H7, H8, H14.

Về nội dung điều chỉnh cục bộ tại các lô đất (tổng số 39 lô điều chỉnh); trong đó chi tiết các chỉ tiêu thông số kỹ thuật (diện tích, dân số, mật độ xây dựng, tầng cao, hệ số sử dụng đất...) tại các lô đất điều chỉnh cục bộ được ghi chú thể hiện trên bản vẽ quy hoạch sử dụng đất theo phương án điều chỉnh cục bộ phê duyệt đính kèm.

6. Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật của phương án điều chỉnh cục bộ trên tổng thể Khu A:

Chỉ tiêu quy hoạch	Đơn vị tính	Chỉ tiêu quy hoạch	
		Theo QĐ 2038/QĐ-UBND	Theo Đồ án điều chỉnh cục bộ
Đất đô thị gồm:	m ² /người	48,42	48,42
+ Đất dân dụng, trong đó:	m ² /người	40,90	40,89
- Đất khu ở:	m ² /người	23,88	23,88
Đất xây dựng nhà ở :	m ² /người	14,240	14,01
Đất công trình công cộng:	m ² /người	3,322	3,55
Đất công viên cây xanh:	m ² /người	4,374	4,374
Đất giao thông khu ở:	m ² /người	1,939	1,946
- Đất công cộng đô thị:	m ² /người	5,51	5,45
- Đất công viên cây xanh:	m ² /người	2,11	2,11
- Đất giao thông khu vực:	m ² /người	9,18	9,23
- Đất hạ tầng kỹ thuật:	m ² /người	0,22	0,22
+ Đất ngoài dân dụng, trong đó:	m ² /người	7,51	7,52
- Đất giao thông đối ngoại: (đường Nguyễn Văn Linh)	m ² /người	2,98	2,98
- Sông rạch:	m ² /người	2,10	2,10
- Đất ven sông:	m ² /người	2,18	2,19
- Đất khu dân cư Tân Mỹ và văn phòng Công ty Phát Triển Phú Mỹ Hưng	m ² /người	0,25	0,25
- Mật độ xây dựng trung bình toàn khu:	%	26,5.	26,1
- Hệ số sử dụng đất toàn khu:		1,6	1,6

Chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật chính:

Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật	Đơn vị	Chỉ tiêu quy hoạch	
		Theo QĐ số 2038/QĐ-UBND	Theo Đồ án điều chỉnh cục bộ
Cao độ xây dựng	m	Hxd ≥ 2	Hxd ≥ 2,05
Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt:	KWh/ng/năm	1.500 - 1.800	- Giai đoạn đầu: 1500 ~ 1800 - Giai đoạn sau : 2400
Chỉ tiêu cấp điện chiếu sáng:	KW/ha.	15	15

Chỉ tiêu cấp nước sinh hoạt:	lít/người/ngày đêm	250	Giai đoạn đầu: 180 Giai đoạn sau: 250
Chỉ tiêu cấp nước công cộng:	lít/người/ngày đêm.	30	30
Chỉ tiêu thoát nước thải :	% nước cấp sinh hoạt.	100	≥ 80
Chỉ tiêu rác thải:	kg/người/ngày đêm.	1,2	1,3

7. Cơ cấu phân bổ sử dụng đất của phương án điều chỉnh cục bộ trên tổng thể Khu A:

STT	Chức năng	Đơn vị	Khu trung tâm		Khu phía Nam		Khu Tây Bắc		Khu Tây Nam		Tổng cộng	
			QĐ 2038	Đồ án điều chỉnh	QĐ 2038	Đồ án điều chỉnh	QĐ 2038	Đồ án điều chỉnh	QĐ 2038	Đồ án điều chỉnh	QĐ 2038	Đồ án điều chỉnh
A	Đất phát triển trong phạm vi 409ha	ha	98,23	97,72	87,59	87,59	44,56	44,56	86,76	86,76	317,16	316,64
B	Đất ven sông	ha	10,18	10,29	6,61	6,61	3,45	3,45	4,08	4,08	24,32	24,43
C	Diện tích đất giao thông khu vực	ha	30,78	31,18	24,98	24,98	11,39	11,39	24,69	24,69	91,84	92,25
D	Diện tích đất đường Nguyễn Văn Linh	ha	11,19	11,19			9,20	9,20	9,48	9,48	29,87	29,87
E	Diện tích sông rạch	ha	11,42	11,42	3,45	3,45	3,02	3,02	3,12	3,12	21,01	21,01
F	Tổng diện tích đất toàn khu	ha	161,81	161,81	122,63	122,63	71,62	71,62	128,14	128,14	484,20	484,20
	Tổng diện tích đất xây dựng	ha	46,78	46,54	31,99	30,54	19,83	19,87	29,84	29,52	128,45	126,48
	Mật độ xây dựng toàn khu	%	28,91	28,77	26,09	24,90	27,69	27,75	23,29	19,43	26,5	26,1
	Hệ số sử dụng đất toàn khu	Lần	2,17	2,23	1,38	1,29	1,45	1,44	1,18	1,19	1,6	1,6
	Dân số toàn khu	người	26.233	26.482	29.184	29.421	19.287	19.287	24.707	24.807	99.411	99.995

8. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

Cơ bản không thay đổi so với Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu A đã duyệt; trong đó vẫn đảm bảo về tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan trên các tuyến đường trục chính (Nguyễn Văn Linh, Nguyễn Lương Bằng, Tân Trào, Bùi Bằng Đoàn, Trần Văn Trà, Nguyễn Đức Cảnh, Hà Huy Tập, Tôn Dật Tiên...); tổng thể Khu A vẫn giữ theo cơ cấu đã duyệt bao gồm Khu trung tâm, Khu phía Nam, Khu phía Tây Bắc và Khu Tây Nam (công trình tại lô S11 trên đường Nguyễn Lương Bằng, tầng tầng cao tối đa từ 20 tầng lên 32 tầng chủ yếu đối với một vài vị trí khối tháp để tạo điểm nhấn công trình).

9. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

Bổ sung tuyến giao thông kết nối cầu Phú Thuận, quy hoạch mạng lưới cấp nước, quy hoạch mạng lưới cấp điện, quy hoạch mạng lưới thoát nước bản cơ bản không điều chỉnh so với đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu A đã duyệt. Các chỉ tiêu về quy hoạch hạ tầng được cập nhật theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/5000 (quy hoạch phân khu) Khu đô thị mới Nam thành phố đã được Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 6692/QĐ-UBND ngày 28 tháng 12 năm 2012.

Hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong quá trình điều chỉnh cục bộ: các biến động về hạ tầng kỹ thuật sẽ được cập nhật trong đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 hệ thống hạ tầng kỹ thuật chính của Khu A - Khu đô thị mới Nam Thành phố (theo nội dung Công văn số 6540/UBND-ĐTMT ngày 10 tháng 12 năm 2013 của Ủy ban nhân dân Thành phố về giải quyết các tồn tại về thực hiện thủ tục quy hoạch, xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật chính Khu A - Đô thị mới Nam Thành phố).

Điều 2. Trách nhiệm của các cơ quan, đơn vị có liên quan

- Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Ban Quản lý Khu Nam và đơn vị tư vấn chịu trách nhiệm về tính chính xác của các số liệu trong hồ sơ, thuyết minh và bản vẽ trình duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu) Khu A - Đô thị mới Nam Thành phố.

- Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Ban Quản lý Khu Nam có trách nhiệm cập nhật những nội dung điều chỉnh nêu trên vào đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu A-Khu đô thị mới Nam thành phố và đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 Khu đô thị mới Nam thành phố, diện tích 2.975ha. Trong quá trình quản lý, tổ chức triển khai thực hiện theo quy hoạch được duyệt cần kiểm soát, quản lý chặt chẽ để có giải pháp khắc phục những phát sinh (nếu có) do điều chỉnh cục bộ quy hoạch nhằm phát triển đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong phạm vi đồ án, đảm bảo việc quản lý, phát triển đô thị phù hợp với nội dung đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 và các nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch đã được phê duyệt.

- Ban Quản lý Khu Nam phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân Quận 7 cập nhật nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch này vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của quận 7 và trình duyệt theo quy định

- Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày được phê duyệt, Ban Quản lý Khu Nam phối hợp với Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Ủy ban nhân dân quận 7 thực hiện công bố công khai nội dung điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 này theo quy định.

- Công tác cắm mốc giới theo nội dung điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 này được tổ chức thực hiện theo Quyết định số 19/2014/QĐ-UBND ngày 12 tháng 5 năm 2014 của Ủy ban nhân dân Thành phố và Thông tư số 15/2010/TT-BXD ngày 27 tháng 8 năm 2010 của Bộ Xây dựng.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký và là một phần không tách rời của Quyết định số 2038/QĐ-UBND ngày 04 tháng 5 năm 2007 của Ủy ban nhân dân Thành phố về duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu A - Khu đô thị mới Nam thành phố. Các nội dung khác không đề cập vẫn giữ nguyên theo Quyết định số 2038/QĐ-UBND ngày 04 tháng 5 năm 2007 của Ủy ban nhân dân Thành phố.

Điều 4. Quyết định này có đính kèm bản vẽ điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu) Khu A - Đô thị mới Nam Thành phố được nêu tại khoản 4 Điều 1 Quyết định này.

Điều 5. 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 Công Thương, Giám đốc Sở Thông tin và Truyền thông, Viện trưởng Viện Nghiên cứu phát triển Thành phố, Trưởng Ban Quản lý Khu Nam, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận 7, Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng và các đơn vị, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 5;
- Thường trực Thành ủy;
- Thường trực HĐND/TP;
- TTUB: CT, Các PCT;
- VPUB: các PVP;
- Các Phòng chuyên viên;
- Lưu: VT, (ĐTMT-MTu)

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



Nguyễn Hữu Tín