

Số:275/QĐ-UBND

Quận 7, ngày 19 tháng 01 năm 2018

QUYẾT ĐỊNH

Về duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở cao tầng tại phường Phú Mỹ, quận 7 do Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Hưng Lộc Phát làm chủ đầu tư.

ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN 7

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

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

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

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

Căn cứ Thông tư số 01/2016/TT-BXD ngày 01/02/2016 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật;

Căn cứ Thông tư số 10/2010/TT-BXD ngày 11/08/2010 của Bộ Xây dựng quy định hồ sơ của từng loại quy hoạch đô thị;

Căn cứ quyết định số 50/2011/QĐ-UBND ngày 12/07/2011 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 25/12/2012 của Ủy ban nhân dân Thành phố về sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 50/2011/QĐ-UBND ngày 12/07/2011 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 5760/QĐ-UBND ngày 12/11/2012 của Ủy ban nhân dân Thành phố về duyệt đề án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận 7 ;

Căn cứ Quyết định số 58/2005/QĐ-UBND-QLĐT ngày 26/08/2005 của UBND Quận 7 về phê duyệt QHCT 1/2000 khu dân cư phường Phú Mỹ (phía Tây);

Căn cứ văn bản số 736/TC-QC ngày 27/8/2010 của Cục Tác chiến về việc chấp thuận độ cao tính không xây dựng công trình;

Căn cứ văn bản số 4931/SGTVT-CTN ngày 20/08/2010 của Sở Giao thông vận tải về việc xử lý rạch và hành lang bảo vệ rạch trong phạm vi dự án xây dựng nhà ở tại phường Phú Mỹ, quận 7.

Căn cứ văn bản số 374/UBND ngày 04/12/2014 của Sở Giao thông vận tải về việc diện tích đã thỏa thuận bồi thường của dự án công ty cổ phần Savimex.



Căn cứ văn bản số 0061/2015/SAV/TTXD/CV ngày 22/01/2015 của công ty Savimex về việc chấm dứt đầu tư trên dự án khu nhà ở Savimex tại phường Phú Mỹ, quận 7.

Căn cứ văn bản số 3333/UBND-ĐTMT ngày 16/06/2015 của UBND Thành phố về việc công nhận Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Hưng Lộc Phát làm chủ dự án khu nhà ở cao tầng phường Phú Mỹ, quận 7;

Căn cứ văn bản số 2088/UBND-QLĐT ngày 15/7/2015 về việc công ty CPĐT BĐS Hưng Lộc Phát đề nghị đóng góp nghĩa vụ tài chính thay thế hoặc hoán đổi đất xây dựng trường học thuộc dự án khu nhà ở tại phường Phú Mỹ và khu nhà ở tại phường Bình Thuận.

Căn cứ văn bản số 2990/UBND-TNMT ngày 28/09/2015 của UBND quận 7 về việc đăng ký lập kế hoạch sử dụng đất đối với dự án do Công ty CPĐT BĐS Hưng Lộc Phát làm chủ đầu tư trên địa bàn phường Phú Mỹ, quận 7.

Căn cứ văn bản số 4304/SQHKT-QHKV1 ngày 17/11/2015 của Sở Quy hoạch Kiến trúc về việc lấy ý kiến cộng đồng dân cư có liên quan để cấp Giấy phép quy hoạch tại khu đất có diện tích 52,648 m², phường Phú Mỹ, quận 7.

Căn cứ văn bản số 1306/UBND ngày 04/12/2015 của UBND phường Phú Mỹ về việc tổng hợp ý kiến cộng đồng dân cư liên quan đến khu đất có diện tích 52.648 m² đường Phạm Hữu Lầu, phường Phú Mỹ, quận 7.

Căn cứ văn bản số 92/SQHKT-QHKV1 ngày 08/01/2016 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc về việc xin ý kiến các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc dự án khu đất có diện tích khoảng 52.648m² tại phường Phú Mỹ, quận 7 để cấp Giấy phép quy hoạch;

Căn cứ văn bản số 548/UBND-ĐTMT ngày 19/02/2016 của UBND Thành phố về chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc Khu nhà ở cao tầng tại phường Phú Mỹ, quận 7 do Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Hưng Lộc Phát làm chủ đầu tư;

Căn cứ Giấy phép quy hoạch số 25/GPQH ngày 04/03/2016 của Sở Quy hoạch Kiến trúc TPHCM cấp ngày 04/3/2016;

Căn cứ văn bản số 2921/UBND-QLĐT ngày 05/05/2016 của UBND Quận 7 về việc Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Hưng Lộc Phát đề nghị thẩm định phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Khu nhà ở cao tầng tại phường Phú Mỹ, quận 7;

Căn cứ văn bản số 2387/SQHKT-QHKV1 ngày 15/06/2016 của Sở Quy hoạch Kiến trúc ý kiến về hồ sơ nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở cao tầng tại phường Phú Mỹ, quận 7 do Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Hưng Lộc Phát làm chủ đầu tư;

Căn cứ Quyết định số 2439/QĐ-UBND ngày 31/8/2016 của UBND quận 7 về việc duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở cao tầng tại phường Phú Mỹ, quận 7 do Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Hưng Lộc Phát làm chủ đầu tư.

Căn cứ Văn bản số 3081/CNNB-KD ngày 21/10/2016 của Công ty Cổ phần Cấp nước Nhà Bè về việc chấp thuận cho đấu nối và cung cấp nước sạch cho dự án “ Khu thương mại dịch vụ-căn hộ cao tầng”;

Căn cứ Văn bản số 60/TTCN-QLTN ngày 10/01/2017 của Trung tâm Điều hành chương trình chống ngập nước về việc ý kiến tiêu thoát nước tại dự án khu nhà cao tầng, đường Phạm Hữu Lầu, phường Phú Mỹ, quận 7;

Căn cứ Văn bản số 1977/Sở Giao thông vận tải-CTN ngày 10/02/2017 của Sở Giao thông vận tải về việc nắn chỉnh tuyến rạch tại dự án khu nhà ở cao tầng phường Phú Mỹ, quận 7;

Căn cứ văn bản số 2270/UBND-QLĐT ngày 05/05/2017 của UBND quận 7 về việc có ý kiến về đồ án QHCT 1/500 Khu nhà ở cao tầng tại phường Phú Mỹ, quận 7 do Công ty cổ phần Bất động sản Hưng Lộc Phát làm chủ đầu tư.

Căn cứ văn bản số 9696/Sở Giao thông vận tải-CTN ngày 16/6/2017 của Sở Giao thông vận tải về việc nắn chỉnh tuyến rạch và bố trí hồ đồ án QHCT 1/500 Khu nhà ở cao tầng tại phường Phú Mỹ, quận 7 do Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động sản Hưng Lộc Phát làm chủ đầu tư.

Căn cứ Văn bản số 5711/SQHKT-QHKV1 ngày 15/11/2017 của Sở Quy hoạch Kiến trúc báo cáo về việc đóng góp nghĩa vụ tài chính theo quy mô dân số dự án thay thế đất xây dựng trường học và quy hoạch kiến trúc của dự án Khu nhà ở tại phường Phú Mỹ và phường Bình Thuận, Quận 7 do Công ty Cổ phần đầu tư BĐS Hưng Lộc Phát làm Chủ đầu tư;

Căn cứ Văn bản số 7305/UBND-ĐT ngày 27/11/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố về điều chỉnh chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của 02 dự án Khu nhà ở tại phường Phú Mỹ và phường Bình Thuận, quận 7 do Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Hưng Lộc Phát làm chủ đầu tư;

Căn cứ Văn bản số 6398/SQHKT-QHKV1 ngày 21/12/2017 của Sở Quy hoạch kiến trúc về việc điều chỉnh chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của 02 dự án Khu nhà ở tại phường Phú Mỹ và phường Bình Thuận.

Căn cứ Văn bản số 2894/PCTT-KT&AT ngày 14/12/2017 của Công ty Điện lực Tân Thuận về việc thỏa thuận cấp điện công trình “XDM TBA (560+4*1000)kVA 22/0,4kV-Cung cấp điện cho Khu nhà ở cao tầng Phú Mỹ”;

- Xét ý kiến cộng đồng dân cư liên quan đến QHCT 1/500 khu nhà ở cao tầng phường Phú Mỹ, quận 7 do Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Hưng Lộc Phát làm chủ đầu tư được UBND Phường Phú Mỹ tổng hợp tại văn bản số 914/UBND ngày 28/6/2016;

- Xét Tờ trình số 21/2017/TT-HLP ngày 29/11/2017 của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Hưng Lộc Phát;

- Xét Tờ trình số *21/2017/TT-QLĐT* ngày *19/11/2017* của phòng Quản lý đô thị về việc trình phê duyệt nhiệm vụ QHCT 1/500 Khu nhà ở tại phường Phú Mỹ, quận 7 do Công ty Cổ phần đầu tư bất động sản Hưng Lộc Phát làm chủ đầu tư.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Khu nhà ở hộ tại phường Phú Mỹ, quận 7 do Công ty Cổ phần đầu tư bất động sản Hưng Lộc Phát làm chủ đầu tư với các nội dung chính như sau:

1. Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần đầu tư bất động sản Hưng Lộc Phát.



2. Đơn vị tư vấn lập nhiệm vụ quy hoạch chi tiết 1/500: Công ty Cổ phần tư vấn Xây dựng Đầu tư Dinh Phát.

3. Phạm vi, ranh giới và diện tích lập qui hoạch:

- Vị trí khu đất được xác định theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 07304/ĐĐBĐ-VPQ7 do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường lập ngày 20/11/2014.

3.1. Phạm vi, ranh giới:

- Phía Đông : giáp khu dân cư hiện hữu;
 - Phía Tây : giáp đất trống;
 - Phía Nam : giáp rạch, khu dân cư hiện hữu, trường mẫu giáo Măng Non, trường tiểu học Phú Mỹ;
 - Phía Bắc : giáp đất trống.

3.2. Quy mô diện tích:

- Tổng diện tích khu đất lập dự án : 52.648,6 m²

4. Tính chất, chức năng quy hoạch:

- Khu nhà ở kết hợp dịch vụ - thương mại.

5. Cơ cấu sử dụng đất và các chỉ tiêu quy hoạch:

5.1. Cơ cấu sử dụng đất:

ST T	LOẠI ĐẤT	CHỈ TIÊU	
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
A.	ĐẤT NHÓM Ở	30.042,9	100%
1	Đất ở	21.139,9	70,37%
	- Đất ở thấp tầng	15.733,5	
	- Đất sử dụng hỗn hợp: chung cư kết hợp TMDV	5.406,4	
2	Đất cây xanh- cảnh quan	2.953	9,83%
3	Đất giao thông trong nhóm ở	5.950,0	19,81%
B.	ĐẤT NGOÀI NHÓM Ở	22.605,7	
1	Đất cây xanh tập trung theo (QH 1/2000)	6.606,6	
	<i>Đất cây xanh</i>	3.159,7	
	<i>Mặt nước (hồ điều hoà)</i>	3.446,9	
2	Đất giao thông theo QHCT 1/2000	13.802,0	
3	Mặt nước rạch hiện hữu mở rộng	2.181,1	
4	Trạm điện	16,0	
	TỔNG CỘNG	52.648,6	

5.2. Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc chính:

STT	NỘI DUNG	ĐƠN VỊ TÍNH	
1	Quy mô dân số dự kiến	người	2.953
	- Dân số khu nhà ở thấp tầng		444
	- Dân số khu nhà ở cao tầng		2.509

2	Chỉ tiêu sử dụng đất đơn vị ở	m ² /người	
2.1	Chỉ tiêu sử dụng đất nhóm ở	m ² /người	10,17
	- Đất ở	m ² /người	7,16
	+ Đất sử dụng hỗn hợp: chung cư kết hợp TMDV	m ² /người	1,83
	+ Nhà ở thấp tầng	m ² /người	5,33
	- Đất cây xanh nhóm ở	m ² /người	1,00
	- Đất giao thông nhóm ở	m ² /người	2,01
2.2	Chỉ tiêu sử dụng đất cây xanh công cộng, mặt nước hồ điều hòa (cấp đơn vị ở)	m ² /người	2,24
2.3	Trạm điện (phục vụ nhóm ở)	m ² /người	0,01
2.4	Chỉ tiêu sử dụng đất giao thông theo QHPK 1/2000	m ² /người	4,67
3	Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc toàn khu (theo diện tích 52.648,6 m ²)		
3.1	Mật độ xây dựng tối đa	%	35
3.2	Tầng cao xây dựng tối đa	Tầng	
	- Chung cư cao tầng		27
	- Nhà ở thấp tầng		5
3.3	Hệ số sử dụng đất tối đa	Lần	3,05
	- Chức năng ở		2,37
	- Chức năng TMDV, tiện ích công cộng, văn phòng làm việc không giới hạn thời gian		0,49

5.3. Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

Chỉ tiêu:	Đơn vị tính	
- Chỉ tiêu cấp điện	kwh/ người /năm	2.400
- Chỉ tiêu cấp nước	lít/người /ngày đêm	180
- Chỉ tiêu thoát nước	lít/người /ngày đêm	180
- Chỉ tiêu rác thải	kg/người	1,3

6. Các điểm lưu ý khi triển khai đồ án lập QHCT tỷ lệ 1/500:

- Về hành lang ven rạch và quy mô hồ điều tiết: tại bước lập đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, chủ đầu tư phải lấy ý kiến Sở Giao thông vận tải đề xuất quy mô hồ điều tiết phù hợp quy định, đảm bảo các yêu cầu của các cơ quan quản lý chuyên ngành.

- Về hạ tầng xã hội, giao thông và hệ thống hạ tầng kỹ thuật đi kèm: đáp ứng quy mô dân số dự án, đảm bảo kết nối với các dự án liền kề và khu vực, đảm bảo yêu cầu của các cơ quan quản lý chuyên ngành.

- Về cảnh quan kiến trúc: Hải hòa về không gian cảnh quan kiến trúc xung quanh, phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu vực.

- Về nhà ở xã hội: Công ty có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ đối với diện tích nhà ở xã hội theo quy định.



- Về đánh giá môi trường chiến lược: thực hiện nội dung thuyết minh và bản vẽ theo Thông tư số 01/2011/TT-BXD của Bộ Xây dựng về hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị.

- Hình thức, quy cách thể hiện bản vẽ cần thực hiện theo Quyết định số 21/2005/QĐ-BXD ngày 22/07/2005 của Bộ Xây dựng ban hành quy định về hệ thống ký hiệu bản vẽ trong các đồ án quy hoạch xây dựng và Thông tư số 10/2010/TT-BXD ngày 11/08/2010 của Bộ Xây dựng quy định hồ sơ của từng loại quy hoạch đô thị.

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

Chủ đầu tư 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 quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở cao tầng tại phường Phú Mỹ, quận 7.

Chủ đầu tư có trách nhiệm liên hệ các Sở ngành liên quan để có ý kiến về các nội dung liên quan trong giai đoạn lập đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 của dự án, lập đồ án quy hoạch chi tiết phù hợp Quy chuẩn, Tiêu chuẩn và quy định hiện hành trên cơ sở nhiệm vụ quy hoạch được duyệt.

Điều 3. Quyết định này thay thế cho quyết định duyệt nhiệm vụ quy hoạch số 2439/QĐ-UBND ngày 31/08/2016 của UBND Quận 7. Các Ông (Bà) Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân quận 7, Trưởng phòng Quản lý đô thị quận 7, Trưởng phòng Tài Nguyên và Môi trường quận 7, Trưởng phòng Tài chính - Kế hoạch quận 7, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Phú Mỹ, Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Hưng Lộc Phát, Thủ trưởng các đơn vị và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như điều 3;
 - UBND Thành phố “để báo cáo”;
 - Sở QHKT;
 - Sở TN&MT; Sở Xây dựng; Sở GTVT;
 - TT.UBND Q.7;
 - Phòng QLĐT Q7;
 - UBND phường Phú Mỹ;
 - Công ty CP ĐT BĐS Hưng Lộc Phát;
 - Lưu: VT, QLĐT
- Thaoqh\Du an\13.HungLocPhat
QDNhiemVu điều chỉnh\17.1.18 .

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Lê Hòa Bình

Địa chỉ: 07 Đường Tân Phú, Phường Tân Phú, Quận 7

Tel: 3 7 851 032

Fax: 7 851 615

Email: q7@tphcm.gov.vn Website: www.quan7.hochiminhcity.gov.vn