

Số: **5320**/QĐ-UBND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày **19** tháng 12 năm 2019

QUYẾT ĐỊNH

Về duyệt điều chỉnh cục bộ Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Phường 1, Quận 4 (liên quan đến Nhóm nhà ở 3 và ô phố đất giáo dục I-GD3, Phường 1, Quận 4)

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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 Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

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 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

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 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 của Ủy ban nhân dân thành phố về lập, thẩm định và 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 về ban hành Quy định về điều chỉnh quy hoạch đô thị tại Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 5191/QĐ-UBND ngày 29 tháng 11 năm 2008 của Ủy ban nhân dân thành phố về phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Quận 4;

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 5144/TTr-SQHKT ngày 04 tháng 11 năm 2019 về trình phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Phường 1, Quận 4 (liên quan đến Nhóm nhà ở 3 và ô phố đất giáo dục I-GD3, Phường 1, Quận 4),

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt điều chỉnh cục bộ Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Phường 1, Quận 4 (liên quan đến Nhóm nhà ở 3 và ô phố đất giáo dục I-GD3, Phường 1, Quận 4) với các nội dung chính như sau:

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

- Vị trí và giới hạn phạm vi khu vực điều chỉnh cục bộ quy hoạch: thuộc Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 khu dân cư phường 1, quận 4 đã được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt tại Quyết định số 5239/QĐ-UBND ngày 31 tháng 10 năm 2011.

- Giới hạn khu vực quy hoạch như sau:

+ Phía Đông - Bắc: một phần tiếp đường số 5 và một phần tiếp giáp đường Nguyễn Khoái.

+ Phía Tây - Bắc: tiếp giáp đường ĐB2.

+ Phía Tây: tiếp giáp đường số 4.

+ Phía Nam: tiếp giáp đường Tôn Thất Thuyết.

- Quy mô diện tích khu đất điều chỉnh cục bộ quy hoạch: 6,71ha.

- Lộ giới các tuyến đường có liên quan:

+ Đường Tôn Thất Thuyết: lộ giới 25m.

+ Đường số 4: lộ giới 30m.

+ Đường số 6: lộ giới 20m.

+ Đường ĐB3: lộ giới 14m.

2. Cơ quan tổ chức lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

Ủy ban nhân dân quận 4.

3. Hồ sơ bản vẽ điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

- Bản đồ vị trí, giới hạn khu đất điều chỉnh cục bộ (trích từ bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất đã được phê duyệt)

- Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất theo phương án điều chỉnh (thể hiện khu vực điều chỉnh cục bộ và khu vực kế cận).

4. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

Điều chỉnh cục bộ quy hoạch Nhóm nhà ở 3 và ô phố đất giáo dục I-GD3 của đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Phường 1, Quận 4, nội dung điều chỉnh:

- Điều chỉnh mở rộng quy hoạch tuyến đường số 4 lộ giới từ 20m thành 30m (đoạn từ đường Tôn Thất Thuyết đến đường ĐB2).

- Điều chỉnh mở rộng quy hoạch tuyến đường số ĐB3 lộ giới từ 12m thành 14m (đoạn từ tuyến đường số 5 đến tuyến đường số 6).

- Điều chỉnh một phần diện tích đất thuộc Nhóm nhà ở 3 từ đất dân cư xây dựng mới sang đất công viên cây xanh để tạo mảng xanh phục vụ nhu cầu người dân khu vực đã được chấp thuận chủ trương điều chỉnh tại Công văn số 7603/UBND-ĐT ngày 27 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban nhân dân thành phố.

- Chuyển đổi vị trí đất giáo dục I-GD3 phía giáp đường ĐB2 về vị trí góc giao của Đường số 5 và đường Tôn Thất Thuyết.

- Cập nhật chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của các dự án đã xây dựng và các dự án đang dự kiến đầu tư xây dựng trong Nhóm nhà ở 3 (bao gồm dự án nhà ở cao tầng tại số 9 đường Nguyễn Khoái, dự án tại số 299 đường Tôn Thất Thuyết, dự án tại số 01 đường Tôn Thất Thuyết (gồm chung cư M1-2-3 - giai đoạn 1 và M4-5-6 - giai đoạn 2, dự án nhà ở cao tầng số 1C đường Tôn Thất Thuyết).

- Cập nhật ranh, tuyến đường số 6 và chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc các dự án Chung cư M1-2-3, M4-5-6 tại số 01 đường Tôn Thất Thuyết và dự án tại số 299 đường Tôn Thất Thuyết theo đúng đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 mà Ủy ban nhân dân quận 4 đã phê duyệt.

Cụ thể như sau:

4.1. Chức năng sử dụng đất và chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc:

Trước khi điều chỉnh quy hoạch

(theo Quyết định số 5239/QĐ-UBND ngày 31 tháng 10 năm 2011

của Ủy ban nhân dân Thành phố)

S T T	Ký hiệu/ Ô phố	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Dân số (người)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng) (min- max)	Hệ số sử dụng đất (lần) (min- max)
1	I- NNO3	Khu ở - Nhóm nhà ở 3	6,1	11.100	-	-	-
1.1	-	- Đất nhóm nhà ở xây dựng mới (bao gồm các dự án đã và đang đầu tư xây dựng mới thuộc Nhóm nhà ở 3).	5,5	11.100	40	24	6,0

Sau khi điều chỉnh quy hoạch

S T T	Ký hiệu/ Ô phố	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Dân số (người)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng) (min- max)	Hệ số sử dụng đất (lần) (min- max)
1	I-NNO3	Khu ở - Nhóm nhà ở 3	6,1	10.627	-	-	-
1.1	-	- Đất nhóm nhà ở xây dựng mới (bao gồm các dự án đã và đang dự kiến đầu tư xây dựng mới thuộc Nhóm nhà ở 3).	5,26	10.627	-	-	-
(*)	09 (Chung cư M1-2-3 tại số 01 Tôn Thất Thuyết)	Đất sử dụng cho khu ở chủ yếu là dân cư hiện hữu chính trang kết hợp xây dựng mới	1,0	1.095	47,26	18	5,91
(**)	10(A+B) (Dự án 299 Tôn Thất Thuyết)		1,55	3.972	39,99	30	10,52
(*)	11 (Căn hộ số 9 Nguyễn Khoái)		0,62279	1.400	40	22	8,0

1.2	-	- Đất giao thông thuộc Nhóm nhà ở 3.	0,6	-	-	-	-
2	I-GD3	Giáo dục 3 (Trường Tiểu học Phường 1)	0,47	-	30-40	4	-
3	-	Đất giao thông ngoài Nhóm nhà ở 3.	0,14	-	-	-	-
		Tổng cộng	6,71	11.100			

	12 (Dự án số 1C Tôn Thất Thuyết)		0,52482	1.000	40 (đé) 35 (tháp)	24	8,5
	13 (Dự án chung cư M4-5-6 số 01 Tôn Thất Thuyết)		1,44741	3.072	35	26	6,74
	14 (Khu dân cư hiện hữu)		0,1155	88	100	04	4,0
1.2	I-CX4	Công viên cây xanh	0,13	-	-	-	-
1.3	-	Đất giao thông thuộc nhóm nhà ở 3	0,71	-	-	-	-
2	I – GD3	Giáo dục 3 (Trường Tiểu học Phường 1)	0,3	-	40	04	1,5
3		Đất giao thông ngoài nhóm nhà ở 3	0,31				
3.1	-	Đất giao thông mở rộng đường số 4	0,17	-	-	-	-
3.2	-	Đất giao thông còn lại	0,14	-	-	-	-
	Tổng cộng		6,71	10.627			

Ghi chú:

- Số tầng cao của các công trình trước đây được quy đổi theo QC03:2012/BXD của Bộ Xây dựng.

(*): cập nhật chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc các dự án nhà ở cao tầng đã xây dựng và đưa vào sử dụng.

(**): dự án nhà ở cao tầng tại số 299 Tôn Thất thuyết bao gồm khu đất 10A và khu đất 10B.

4.2. Giao thông khu vực:

- Điều chỉnh mở rộng quy hoạch tuyến đường số 4 lộ giới từ 20m thành 30m (theo Công văn số 7603/UBND-ĐT ngày 27 tháng 12 năm 2016 về thống nhất danh mục các khu vực và các tuyến đường điều chỉnh theo đề xuất của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Công văn số 5715/SQHKT-QHKTT ngày 06 tháng 12 năm 2016 về báo cáo kết quả rà soát, đánh giá tình hình thực hiện quy hoạch các đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 trên địa bàn Quận 4).

- Điều chỉnh mở rộng quy hoạch tuyến đường số ĐB3 (đoạn từ đường số 5 đến đường số 6) lộ giới từ 12m thành 14m.

- Cập nhật tuyến đường số 6 theo các đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 mà Ủy ban nhân dân quận 4 đã phê duyệt.

* Lưu ý:

- Về tầng cao: số tầng cao bao gồm các tầng được quy định tại Thông tư số 12/2012/TT-BXD ngày 28 tháng 12 năm 2012 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 03:2012/BXD.

- Về hệ số sử dụng đất: được xác định trên cơ sở diện tích sàn các tầng cao xây dựng công trình theo Thông tư số 12/2012/TT-BXD ngày 28 tháng 12 năm 2012 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 03:2012/BXD.

Điều 2. Quyết định này có đính kèm bản vẽ điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 nêu tại khoản 4 Điều 1 Quyết định này.

Điều 3. Trách nhiệm của các cơ quan, đơn vị có liên quan

- Ủy ban nhân dân quận 4 có trách nhiệm tổ chức xác định mốc ranh giới trên bản đồ và ngoài thực địa đối với ranh lộ giới đường số 4, đường ĐB3 (đoạn từ đường số 5 đến đường số 6), đường số 6 sau khi điều chỉnh mở rộng, cập nhật.

- Việc triển khai các dự án đầu tư xây dựng theo nội dung điều chỉnh quy hoạch này cần thực hiện đầy đủ theo các quy định về quản lý đầu tư xây dựng và quản lý đất đai và các quy định khác có liên quan.

- Ủy ban nhân dân quận 4 có trách nhiệm cập nhật và thể hiện các nội dung điều chỉnh cục bộ nêu trên vào hồ sơ đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Phường 1, Quận 4. 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 đô thị tỷ lệ 1/2000 và các nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch đã được phê duyệt.

- Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày được phê duyệt, Ủy ban nhân dân quận 4 phối hợp với Sở Quy hoạch - Kiến trúc thực hiện công bố công khai nội dung điều chỉnh cục bộ Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 khu dân cư Phường 1, Quận 4 này theo quy định.

- Công tác cấm mốc giới theo nội dung điều chỉnh cục bộ Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 khu dân cư Phường 1, Quận 4 thực hiện theo Thông tư số 10/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 3 năm 2016 của Bộ Xây dựng và Quyết định số 19/2014/QĐ-UBND ngày 12 tháng 5 năm 2014 của Ủy ban nhân dân thành phố quy định về cấm mốc giới theo quy hoạch đô thị tại Thành phố Hồ Chí Minh.

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, Viện trưởng Viện Nghiên cứu phát triển thành phố, thủ trưởng các sở, ban, ngành có liên quan, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận 4, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường 1, quận 4 chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- TTUB:CT, PCT/ĐT;
- VP UB: PCVP/ĐT;
- Phòng Đô thị;
- Lưu: VT, (ĐT-MTu) H. 15.

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



Võ Văn Hoan