Ký bởi: Văn phòng Ủy ban Nhân dân
Email: ubnd@tphcm.gov.vn
Cơ quan: Thành phố Hồ Chí Minh
Thời gian ký: 05.09.2019 10:53:12 +07:00

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 3748 /QĐ-UBND	*Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 04 tháng 9 năm 2019*

QUYẾT ĐỊNH
Về duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án Saigon Sports City quy mô 638.736,5 m², phường An Phú, Quận 2, thành phố Hồ Chí Minh

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 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 xây dựng;

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 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

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 10/2015/QĐ-UBND ngày 10 tháng 02 năm 2015 của Ủy ban nhân dân thành phố về sửa đổi, bổ sung một số điều của các quyết định liên quan đến quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Quyết định số 2550/QĐ-UBND ngày 05 tháng 6 năm 2006 của Ủy ban nhân dân thành phố về thu hồi đất để tổ chức bồi thường, giải phóng mặt bằng chuẩn bị giao cho Công ty TNHH Saigon Sports City thực hiện dự án đầu tư xây dựng và khai thác kinh doanh trung tâm huấn luyện thể dục thể thao và trung tâm hỗ trợ cho khu liên hiệp thể dục thể thao Quốc gia Rạch Chiếc;

Căn cứ Quyết định số 4091/QĐ-UBND ngày 01 tháng 8 năm 2017 của Ủy ban nhân dân thành phố về duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 (Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000) dự án Saigon Sports City, phường An Phú, Quận 2;

Căn cứ Giấy chứng nhận đầu tư số 411043000929 do Ủy ban nhân dân thành phố cấp lần đầu ngày 05 tháng 03 năm 2009, thay đổi lần 3 ngày 03 tháng 4 năm 2015;

Căn cứ Công văn số 4480/VP-DA ngày 23 tháng 5 năm 2019 của Ủy ban nhân dân thành phố về dự án Sài Gòn Sports City tại phường An Phú, Quận 2;

Căn cứ Công văn số 124/BXD-QLN ngày 07 tháng 6 năm 2019 của Bộ Xây dựng về trả lời Văn bản số 402/CV-SSC ngày 22 tháng 4 năm 2019 của Công ty TNHH Sài gòn Sports City;

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 3881/TTr-SQHKT ngày 20 tháng 8 năm 2019 về đề nghị phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Saigon Sports City (quy mô 638.736,5 m²), phường An Phú, Quận 2, thành phố Hồ Chí Minh,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Saigon Sports City (quy mô 638.736,5 m²), phường An Phú, Quận 2, thành phố Hồ Chí Minh, với các nội dung chính như sau:

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

- Địa điểm: thuộc phường An Phú, Quận 2, thành phố Hồ Chí Minh.

- Vị trí và ranh giới khu vực quy hoạch:

+ Phía Đông : giáp khu đô thị Sài Gòn Bình An (117 ha);

+ Phía Tây : giáp khu liên hợp thể dục thể thao quốc gia Rạch Chiếc;

+ Phía Nam : giáp đường cao tốc thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây;

+ Phía Bắc : giáp sông Rạch Chiếc.

- Diện tích khu vực lập quy hoạch: 638.736,5 m² (theo Bản đồ vị trí số 127848/ĐĐBĐ-VPTT ngày 10 tháng 7 năm 2019 do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường lập), không bao gồm phần diện tích đất công do Nhà nước trực tiếp quản lý 7.597 m^2 dư ra do điều chỉnh hướng tuyến đường cao tốc thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây (nằm ngoài ranh đất dự án theo Quyết định số 2550/QĐ-UBND ngày 05 tháng 6 năm 2006 của Ủy ban nhân dân thành phố).

2. Cơ quan tổ chức lập nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng:

Công ty TNHH Saigon Sports City.

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

Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Tổng Hợp (Nagecco).

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

- Thuyết minh nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500;

- Sơ đồ vị trí khu vực quy hoạch;

- Bản đồ ranh giới nghiên cứu, phạm vi khu vực lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500.

5. Tính chất, chức năng của khu vực quy hoạch:

Nằm trong khu liên hợp thể dục thể thao Rạch Chiếc, dự án Saigon Sports City sẽ là hệ thống công trình tiện ích hỗ trợ và phục vụ khu liên hợp thể dục thể thao kết hợp khu ở, được chia thành 2 phân khu với tính chất như sau:

- Khu 1: trung tâm huấn luyện, luyện tập thể dục thể thao và dịch vụ phục vụ thể thao.

- Khu 2: trung tâm dịch vụ của khu liên hợp thể dục thể thao kết hợp nhà ở cao tầng và các tiện ích công cộng khu ở.

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: 17.000 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
	Diện tích khu đất	m^2	638.736,5
	Diện tích đất khu ở (phù hợp quy hoạch)		296.446,48
	Quy mô dân số	người	17.000
A	Chỉ tiêu sử dụng đất toàn khu	m^2/người	37,57
B	Chỉ tiêu sử dụng đất khu ở	m^2/người	17,44
1	Đất nhóm nhà ở chung cư, trong đó:	m^2/người	≤ 11,77
	+ Đất cây xanh nhóm ở	m^2/người	≥ 01 (*)
2	Đất công trình dịch vụ công cộng, trong đó:	m^2/người	2,65
	Đất giáo dục	m^2/người	1,71
	Đất thương mại, dịch vụ, văn phòng	m^2/người	0,94
3	Đất cây xanh nhóm ở (không bao gồm đất cây xanh nhóm nhà ở chung cư)	m^2/người	0,85
4	Đất giao thông nhóm ở (không bao gồm đất giao thông nhóm nhà ở chung cư)	km/km^2	13,3 - 10
C	Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật đô thị		
1	Cấp điện sinh hoạt	Kwh/người/năm	2.000 - 2.500
2	Cấp nước sinh hoạt	lít/người/ngày	200

3	Thoát nước sinh hoạt		lít/người/ngày	200
4	Rác thải		kg/người/ngày	1,3
D	Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị toàn khu			
1	Mật độ xây dựng toàn khu			
	+ Tính trên diện tích toàn khu (638.736,5 m²)		%	≤ 20,97
	+ Tính trên diện tích khu ở (296.446,48 m²)		%	≤ 31,0
2	Hệ số sử dụng đất toàn khu			
	+ Tính trên diện tích toàn khu (638.736,5 m²)		lần	≤ 1,47
	+ Tính trên diện tích khu ở (296.446,48 m²)		lần	≤ 2,75
3	Tầng cao xây dựng (theo QCVN 03:2012/BXD)	Tối đa	tầng	36
		Tối thiểu	tầng	01

(*): diện tích đất cây xanh nhóm nhà ở chung cư cần đảm bảo ≥ 20% diện tích đất nhóm nhà ở chung cư và đảm bảo chỉ tiêu cây xanh ≥ 1 m^2/người.

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

- Phương án quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án Saigon Sports City cần đảm bảo kết nối đồng bộ giữa khu vực lập đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 (diện tích 638.736,5 m²) và phần diện tích đất công dư ra do điều chỉnh hướng tuyến đường cao tốc thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây (7.597 m²) và đảm bảo chức năng sử dụng đất phù hợp theo quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 được duyệt.

- Trên cơ sở 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 điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Quận 2, điều chỉnh quy hoạch chung Thành phố đã được phê duyệt và các Quy chuẩn xây dựng Việt Nam hiện hành, các Quy định về quản lý kiến trúc đô thị của các cơ quan có thẩm quyền để xác định các khu chức năng, các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị phù hợp tại từng khu chức năng, từng ô đường.

- Nội dung nghiên cứu của đồ án cần đáp ứng yêu cầu theo định hướng các quy hoạch phát triển ngành, lĩnh vực; mạng lưới giao thông được tổ chức và kết nối theo tầng bậc, được cập nhật và đảm bảo kết nối hạ tầng kỹ thuật của các dự án đầu tư xây dựng trong phạm vi khu vực quy hoạch; kết nối đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội với các quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 (hoặc quy hoạch phân khu) tiếp giáp khu vực quy hoạch, phù hợp với đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 đã được phê duyệt.

- Định hướng tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan các công trình chung cư cao tầng dọc trục cao tốc thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây và thấp tầng dần về đại lộ K1.

- Khu vực tiếp giáp sông, rạch, cần phát huy ưu thế địa hình sông nước, tạo không gian mở hài hòa với cảnh quan chung tại khu vực.

- Công viên cây xanh: bố trí khu công viên tập trung phục vụ nhu cầu vui chơi, giải trí, thư giãn cho người dân trong khu vực, kết hợp khai thác cảnh quan dọc sông, kênh, rạch hiện hữu, tổ chức mảng xanh kết hợp mặt nước tạo không gian thông thoáng, vi khí hậu tốt, thuận lợi cho người dân tiếp cận sử dụng.

- Hệ thống giao thông nội bộ tổ chức gắn kết chặt chẽ với mạng lưới đường giao thông chung của khu vực.

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 (nếu có); 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:

- Khu nhà ở chung cư.
- Trường học (trường mầm non, trường tiểu học, trường phổ thông cơ sở).
- Công trình thương mại, dịch vụ, văn phòng.
- Trường năng khiếu thể dục thể thao và ký túc xá.
- Trung tâm thương mại, dịch vụ phục vụ thể dục thể thao.
- Trung tâm thể dục thể thao, sân vận động, sân thể thao cơ bản,…
- Công viên cây xanh.
- Mặt nước (hồ điều tiết, rạch Đồng Trong).
- Đường giao thông.

10. Hồ sơ sản phẩm của đồ án và tiến độ, 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 hoặc 1/5.000;
- 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 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.

+ 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.

- Bản vẽ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm: Các công trình công cộng ngầm, các công trình cao tầng có xây dựng tầng hầm (nếu có).

- 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 xây dựng tỷ lệ 1/5000 tối đa 06 tháng kể từ ngày phê duyệt nhiệm vụ.

b) Tổ chức thực hiện:

- Chủ đầu tư: Công ty TNHH Saigon Sports City.

- Đơn vị tư vấn: do chủ đầu tư lựa chọn, có đủ điều kiện, năng lực theo quy định tại Điều 5, Điều 9, Điều 10 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 đô thị.

- 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 xây dựng:

- Phương án quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án Saigon Sports City cần nghiên cứu khu công viên cây xanh tập trung (hạn chế công viên cây xanh phân tán thành nhiều mảng nhỏ); hồ điều tiết - cảnh quan cần kết hợp với cây xanh cảnh quan.

- Việc san lấp rạch, xác định mép bờ cao rạch và đào hồ điều tiết - cảnh quan theo phương án điều chỉnh quy hoạch dự án cần có ý kiến của Sở Giao thông vận tải.

- Ngoài ra, thực hiện chủ trương quy hoạch, xây dựng khu đô thị sáng tạo ở khu vực phía Đông Thành phố: khuyến khích dự án áp dụng các giải pháp về quy hoạch, thiết kế, xây dựng và quản lý sử dụng công trình theo các tiêu chí công trình xanh và thông minh (thiết kế hình khối công trình và không gian kiến trúc hiện đại, linh hoạt, tăng cường nhiều mảng cây xanh, sử dụng vật liệu xây dựng mới thân thiện môi trường, sử dụng thiết bị điện và hệ thống quản lý công trình thông minh, tiết kiệm năng lượng…).

- 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. 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 xây dựng tỷ lệ 1/500 tiếp giáp khu vực quy hoạch, phù hợp với đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 của các khu vực lân cận.

- Về thành phần hồ sơ, hình thức, quy cách thể hiện bản vẽ cần thể hiện theo 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.

Điều 2. Trách nhiệm của chủ đầu tư và các đơn vị có liên quan

- Trong quá trình lập hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500, Công ty TNHH Saigon Sports City cần liên hệ Sở Tài nguyên và Môi trường để thẩm tra nội nghiệp Bản đồ vị trí số 127848/ĐĐBĐ-VPTT ngày 10 tháng 7 năm 2019 do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường lập nhằm đảm bảo tính pháp lý của ranh đất dự án.

- Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Công ty TNHH Saigon Sports City 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 xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Saigon Sports City, Quận 2, thành phố Hồ Chí Minh.

- Trên cơ sở nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng được phê duyệt, Công ty TNHH Saigon Sports City 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 quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Saigon Sports City (quy mô 638.736,5 m²), phường An Phú, Quận 2, thành phố Hồ Chí Minh được nêu tại khoản 4 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, Viện trưởng Viện Nghiên cứu phát triển thành phố, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận 2, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường An Phú, Công ty TNHH Saigon Sports City và các cơ quan, đơn vị, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như Điều 4;
- Thường trực HĐND.TP;
- TTUB: CT, PCT/ĐT;
- VPUB: PVP/ĐT;
- Lưu: VT, (ĐT-N) HI.21.

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

Võ Văn Hoan