

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
SỞ QUY HOẠCH-KIẾN TRÚC

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số: 5370 /TTr-SQHKT

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 21 tháng 10 năm 2017

TỜ TRÌNH

Đề nghị phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Trường Cao đẳng kỹ thuật Lý Tự Trọng tại địa điểm số 390 đường Hoàng Văn Thụ, Phường 4, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh

TRƯỜNG CAO ĐẲNG LÝ TỰ TRỌNG
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Số: 720
ĐẾN Ngày: 02/11/17
Chuyển: ...
Lưu hồ sơ số: ...

Kính gửi: Ủy ban nhân dân Thành phố

Sở Quy hoạch - Kiến trúc nhận được Tờ trình số 234/TTr-LTT ngày 21/3/2017 và 759/CV-LTT ngày 01/8/2017 của Trường Cao đẳng kỹ thuật Lý Tự Trọng Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị thẩm định, trình UBND Thành phố phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Trường Cao đẳng kỹ thuật Lý Tự Trọng Thành phố Hồ Chí Minh tại địa điểm số 390 đường Hoàng Văn Thụ, Phường 4, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh (kèm hồ sơ, bản vẽ thiết kế bổ túc ngày 03/8/2017).

Căn cứ Luật tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

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

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 Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 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 các khu chức năng đặc thù;

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 UBND Thành phố về sửa đổi một số điều của Quyết định số 50/2011/QĐ-UBND ngày 12/7/2011 của UBND Thành phố về việc lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch đô thị trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh;

Sau khi thẩm định, Sở Quy hoạch - Kiến trúc báo cáo kết quả thẩm định Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 như sau:

I. Tổng quan:

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

- Địa điểm: số 390 đường Hoàng Văn Thụ, Phường 4, quận Tân Bình.

- Vị trí khu đất: thuộc thửa 41 tờ bản đồ thứ 58, Bản đồ địa chính Phường 4, quận Tân Bình (theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 92656/ĐDBĐ/VPTT do Trung tâm đo đạc bản đồ lập ngày 27/3/2007 và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường kiểm tra nội nghiệp số 47182 KĐ/CN-TNMT ngày 10/4/2007).

- Ranh giới khu đất giáp ranh tứ cận:

+ Phía Đông Bắc : giáp Hẻm 348 Hoàng Văn Thụ và đất dân cư hiện hữu;

+ Phía Đông Nam: giáp đất dân cư hiện hữu và đường Hoàng Văn Thụ;

+ Phía Tây Nam : giáp đất dân cư hiện hữu và hẻm nhựa;

+ Phía Tây Bắc : giáp dân cư hiện hữu.

- Diện tích khu đất (đã trừ lộ giới đường theo quy hoạch): 50.646,6 m².

2. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch chi tiết (chủ đầu tư): Trường Cao đẳng kỹ thuật Lý Tự Trọng Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Đơn vị tư vấn lập Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết: Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế và Đầu tư Xây dựng A.T.C.

4. Các văn bản có liên quan:

Bộ trưởng Bộ Giáo dục và Đào tạo đã có Quyết định số 621/QĐ-BGD và ĐT-TCCB ngày 03/02/2005 về thành lập trường Cao đẳng kỹ thuật Lý Tự Trọng Thành phố Hồ Chí Minh.

Sở Giáo dục và Đào tạo đã có công văn số 1133/GDDĐT-KHTC ngày 20/4/2015 ủng hộ về chủ trương cho Trường Cao đẳng kỹ thuật Lý Tự Trọng tham gia Chương trình kích cầu thông qua đầu tư của Thành phố để thực hiện dự án xây dựng mới ký túc xá sinh viên tại địa điểm số 390 đường Hoàng Văn Thụ, Phường 4, quận Tân Bình.

Sở Giáo dục và Đào tạo đã có công văn số 1309/GDDĐT-KHTC ngày 07/5/2015 về thực hiện quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khuôn viên Trường Cao đẳng kỹ thuật Lý Tự Trọng Thành phố Hồ Chí Minh;

Hội đồng nhân dân Thành phố đã có Nghị Quyết số 08/NQ-HĐND ngày 26/8/2015 về cho ý kiến và quyết định chủ trương đầu tư các dự án đầu tư công, theo đó có thông qua danh mục dự án Xây dựng mới Khu xưởng thực hành - khoa cơ khí Trường Cao đẳng kỹ thuật Lý Tự Trọng (diện tích sàn 2.037m², xây mới 10 phòng học và khối phụ, thời gian thực hiện 2017-2019).

Ủy ban nhân dân Thành phố đã có Quyết định số 2225/QĐ-UBND ngày 09/5/2007 về phê duyệt dự án Xây dựng trung tâm đào tạo về lĩnh vực thang máy và thang cuốn cho kỹ thuật viên Cơ điện chuyên nghiệp.

Ủy ban nhân dân Thành phố đã có Quyết định số 2897/QĐ-UBND ngày 02/7/2007 về công nhận quyền sử dụng đất giáo dục và đào tạo cho Trường Cao đẳng kỹ thuật Lý Tự Trọng Thành phố Hồ Chí Minh tại khu đất nêu trên để sử dụng vào hoạt động giáo dục và đào tạo (trường dạy nghề) với chế độ giao đất ổn định lâu dài (không thu tiền sử dụng đất).

Sở Tài nguyên và Môi trường đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 00455 ngày 17/8/2007 cho Trường Cao đẳng kỹ thuật Lý Tự Trọng Thành phố Hồ Chí Minh với mục đích sử dụng đất giáo dục, thời gian sử dụng lâu dài.

5. Hồ sơ, bản vẽ trình thẩm định gồm:

- Tờ trình đề nghị thẩm định, phê duyệt của Trường Cao đẳng kỹ thuật Lý Tự Trọng Thành phố Hồ Chí Minh;

- Thuyết minh Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết;

- Thành phần bản vẽ bao gồm:

+ Sơ đồ vị trí giới hạn khu đất tỷ lệ 1/2000 trích từ quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000;

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

II. Nội dung thẩm định:

1. Căn cứ lập Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết:

- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng (QCVN 01: 2008/BXD);

- Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Phường 4, quận Tân Bình đã được UBND quận Tân Bình phê duyệt tại Quyết định số 422/QĐ-UBND ngày 20/4/2009;

- Công văn số 3571/UBND-ĐTMT ngày 08/7/2016 của UBND Thành phố về việc chủ trương quy hoạch tổng thể Trường Cao đẳng Kỹ thuật Lý Tự Trọng;

- Công văn số 3798/SQHKT-QHKV2 ngày 28/6/2016 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc về chủ trương quy hoạch tổng thể Trường Cao đẳng Kỹ thuật Lý Tự Trọng;

- Công văn số 253/UBND ngày 28/10/2016 của UBND Phường 4, quận Tân Bình trả lời về việc lấy ý kiến cộng đồng dân cư tại khu đất số 390 đường Hoàng Văn Thụ, Phường 4, quận Tân Bình.

2. Lý do lập nhiệm vụ quy hoạch chi tiết:

Nhằm đáp ứng nhu cầu nâng cao chất lượng đào tạo, phát triển Trường Cao đẳng Kỹ thuật Lý Tự Trọng trở thành trường trọng điểm tiên tiến cấp khu vực của ngành giáo dục chuyên nghiệp Thành phố về đào tạo kỹ thuật, có uy tín ngang tầm với các cơ sở đào tạo đại học của quốc gia.

3. Các yêu cầu và nguyên tắc cơ bản đối với điều tra khảo sát hiện trạng và thu thập tài liệu có liên quan:

Trường Cao đẳng kỹ thuật Lý Tự Trọng Thành phố Hồ Chí Minh chịu trách nhiệm về pháp lý ranh đất và hiện trạng sử dụng đất của đồ án này.

4. Tóm tắt ý kiến của cộng đồng dân cư có liên quan đến Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết:

nh

ẤN X. H. S. QUY H. KIẾN H. PHỐ

- Ý kiến của cộng đồng dân cư và UBND Phường 4, quận Tân Bình thống nhất chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc tại công văn số 3798/SQHKT-QHKV2 ngày 28/6/2016 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc về chủ trương quy hoạch tổng thể Trường Cao đẳng Kỹ thuật Lý Tự Trọng. Tuy nhiên, Phường kiến nghị cần đảm bảo hài hòa về không gian và cảnh quan kiến trúc đối với khu vực xung quanh. Vấn đề này được chủ đầu tư thể hiện giai đoạn đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.

5. Tính chất, chức năng của khu vực quy hoạch: Trường Cao đẳng Kỹ thuật.

6. Dự báo quy mô sinh viên, các chỉ tiêu sử dụng đất, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đô thị trong khu vực quy hoạch:

Sở Quy hoạch - Kiến trúc thống nhất với các nội dung được đề xuất trong Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết như sau:

6.1. Dự báo quy mô sinh viên: tối đa 6.000 sinh viên.

6.2. Các chỉ tiêu dự kiến về sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đô thị trong khu vực quy hoạch:

Cơ cấu sử dụng đất quy hoạch đô thị và các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc của dự án:

ST T	Diện tích và các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc	Đơn vị tính	Theo công văn số 3798/ SQHKT- QHKV2 ngày 28/6/2016 của Sở QH-KT	Theo đề xuất trong nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của chủ đầu tư	Đề xuất của Sở Quy hoạch - Kiến trúc
I	Tổng diện tích khu đất	m ²	50.646,6	50.646,6	50.646,6
II	Quy mô sinh viên	sinh viên	6.000	6.000	≤ 6.000
III	Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc của dự án				
1	Mật độ xây dựng toàn khu (tính trên diện tích 50.646,6m ²)	%	36,4%	≤ 36,4%	≤ 36,4%
2	Chiều cao - tầng cao tối đa xây dựng công trình	m-tầng	7 tầng	7 tầng	≤ 45m trên cốt đất vía hệ hiện hữu ổn định đường Hoàng Văn Thụ - 7 tầng (bao gồm các tầng theo QC 03/2012)
3	Hệ số sử dụng đất	Lần	≤ 1,3	≤ 1,0	≤ 1,0
IV	Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật đô thị				
1	Chỉ tiêu cấp điện, thông tin liên lạc	W/ m ² sàn	25 ÷ 30	25 ÷ 30	25 ÷ 30
2	Chỉ tiêu cấp nước khu trường học	Lít/học sinh - ngày	20	20	20

ST T	Diện tích và các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc	Đơn vị tính	Theo công văn số 3798/ SQHKT- QHKT-V2 ngày 28/6/2016 của Sở QH-KT	Theo đề xuất trong nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của chủ đầu tư	Đề xuất của Sở Quy hoạch - Kiến trúc
		đêm			
	Chỉ tiêu cấp nước khu văn phòng	Lít/m ² / ngày đêm	2	2	2
3	Chỉ tiêu thoát nước thải khu trường học	Lít/học sinh - ngày đêm	20	20	20
	Chỉ tiêu thoát nước thải khu văn phòng	Lít/m ² / ngày đêm	2	2	2
4	Chỉ tiêu chất thải rắn	Kg/người/ ngày đêm	1,3	1,3	1,3

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

Sở Quy hoạch - Kiến trúc thống nhất với các nguyên tắc cơ bản trong Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết Trường Cao đẳng kỹ thuật Lý Tự Trọng tại địa điểm số 390 đường Hoàng Văn Thụ, Phường 4, quận Tân Bình nhằm đảm bảo phù hợp với yêu cầu tổ chức phát triển không gian kiến trúc, hạ tầng xã hội, đầu nổi hạ tầng kỹ thuật, phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Phường 4, quận Tân Bình và các khu vực xung quanh, như sau:

- Phương án quy hoạch dựa trên cơ sở phân khu chức năng hợp lý.

8. Yêu cầu đánh giá môi trường chiến lược:

Thực hiện đánh giá môi trường chiến lược căn cứ theo nội dung hướng dẫn tại Thông tư số 01/2011/TT-BXD ngày 27/01/2011 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược cho đồ án Quy hoạch xây dựng, Quy hoạch đô thị.

9. Danh mục các hạng mục công trình trong khu vực quy hoạch chi tiết:

Bao gồm 4 khối chính:

- Khối hành chính quản trị và phụ trợ.
- Khối học tập lý thuyết và thực hành.
- Khối thể dục thể thao.
- Khối phục vụ sinh hoạt.

10. Hồ sơ sản phẩm của đồ án và tiến độ và tổ chức thực hiện:

10.1. Hồ sơ sản phẩm của đồ án (17 bộ): Nh

- Thuyết minh tổng hợp;
- Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất, tỷ lệ 1/2.000;
- Bản đồ hiện trạng vị trí, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan và đánh giá đất xây dựng, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị, tỷ lệ 1/500;
- 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;
- Thiết kế đô thị;
- 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 và 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.
- 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 tối đa 06 tháng kể từ ngày phê duyệt Nhiệm vụ.
- b. Tổ chức thực hiện:
 - Cơ quan tổ chức thực hiện: Trường Cao đẳng kỹ thuật Lý Tự Trọng Thành phố Hồ Chí Minh.
 - Đơn vị tư vấn: Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế và Đầu tư Xây dựng A.T.C.
 - 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:

- Trên cơ sở nội dung Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết này được phê duyệt và các Quy chuẩn Việt Nam; Quy định về quản lý kiến trúc đô thị được các cơ

quan có thẩm quyền ban hành, các Quy chế quản lý quy hoạch - kiến trúc đô thị tại khu vực được cấp thẩm quyền phê duyệt (nếu có); 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 quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu dân cư Phường 4, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh đã được phê duyệt;

- 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 với nhu cầu sử dụng trong và ngoài phạm vi đồ án. 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 (tỷ lệ 1/500) tiếp giáp khu vực quy hoạch, phù hợp với đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 tại khu vực đã được phê duyệt;

- Hình thức, quy cách thể hiện bản vẽ cần thực hiện theo Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 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 các khu chức năng đặc thù;

- 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 điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 này.

III. Kết luận:

Hồ sơ và nội dung trình thẩm định Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Trường Cao đẳng kỹ thuật Lý Tự Trọng tại địa điểm số 390 đường Hoàng Văn Thụ, Phường 4, quận Tân Bình đạt yêu cầu và đủ điều kiện xem xét, phê duyệt, phù hợp với chấp thuận của UBND Thành phố tại công văn số 3571/UBND-ĐTMT ngày 08/7/2016 về chủ trương quy hoạch tổng thể Trường Cao đẳng Kỹ thuật Lý Tự Trọng.

Sở Quy hoạch - Kiến trúc báo cáo, trình Ủy ban nhân dân Thành phố nội dung thẩm định như trên để xem xét, phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Trường Cao đẳng kỹ thuật Lý Tự Trọng tại địa điểm số 390 đường Hoàng Văn Thụ, Phường 4, quận Tân Bình để làm cơ sở triển khai lập đồ án quy hoạch chi tiết theo quy định. /

Nơi nhận :

- Như trên;
- Trường Cao đẳng kỹ thuật Lý Tự Trọng;
- Lưu: VT, QHKV2. S.4.

MS: Tháng 3/2017 (b.túc lần 1 ngày 03/8/2017)

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



Nguyễn Thanh Toàn