

Số: 627 /QĐ-UBND-ĐT

Quận 12, ngày 23 tháng 12 năm 2008.

QUYẾT ĐỊNH

V/v phê duyệt nội dung quy hoạch kiến trúc và giao thông của đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 khu dân cư phường Tân Thới Hiệp (khu 1), quận 12.

ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN 12

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 26/11/2003;

Căn cứ Quy chuẩn, Tiêu chuẩn Xây dựng Việt Nam;

Căn cứ Nghị định 08/2005/NĐ-CP ngày 24/01/2005 của Chính phủ về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 21/2005/QĐ-BXD ngày 22/07/2005 của Bộ xây dựng về ban hành hệ thống ký hiệu bản vẽ trong các đồ án quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định 03/2008/QĐ-BXD ngày 31/3/2008 của Bộ Xây dựng về việc ban hành quy định nội dung thể hiện bản vẽ, thuyết minh đối với nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 07/2008/TT-BXD ngày 07/04/2008 của Bộ xây dựng hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 78/QĐ-UB-QLĐT ngày 06/01/1999 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc phê duyệt quy hoạch chung của quận 12;

Căn cứ Chỉ thị số 30/2003/CT-UB ngày 24/12/2003 của Ủy ban nhân dân Thành phố về giải quyết một số vấn đề nhà, đất trong khu vực có quy hoạch chi tiết và quản lý thực hiện quy hoạch chi tiết;

Căn cứ Quyết định số 137/2005/QĐ-UBND ngày 02/8/2005 của Ủy ban nhân dân thành phố về thẩm quyền thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ, đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị và quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 2534/QĐ-UBND ngày 11/06/2007 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chung quận 12;

Căn cứ Quyết định số 996/QĐ-UBND ngày 23/11/2006 của Ủy ban nhân dân Quận 12 phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu dân cư phường Tân Thới Hiệp (khu 1), quận 12;

Căn cứ Quyết định số 513/QĐ-UBND ngày 19/11/2008 của Ủy ban nhân dân Quận 12 v/v phê duyệt bổ sung nhiệm vụ thiết kế phân hạ tầng kỹ thuật của đồ



án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2.000 khu dân cư phường Tân Thới Hiệp (khu 1), quận 12;

Căn cứ công văn số 4008/KQTĐ-SQHKT ngày 12/11/2008 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc về kết quả thẩm định đề án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 (phần quy hoạch kiến trúc và giao thông) khu dân cư phường Tân Thới Hiệp (khu 1) - quận 12;

Xét đề nghị của Trưởng phòng Quản lý đô thị tại tờ trình số 2434/TTr-QLĐT ngày 23/12/2008 và của Giám đốc Ban Quản lý dự án khu vực quận 12 tại tờ trình số 721/TTr-QLDA ngày 22/12/2008 về việc phê duyệt đề án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 khu dân cư phường Tân Thới Hiệp (khu 1)- quận 12,

QUYẾT ĐỊNH :

Điều 1. Nay phê duyệt phần quy hoạch kiến trúc và giao thông của đề án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 khu dân cư phường Tân Thới Hiệp (khu 1); tên cũ của đề án là Quy hoạch chi tiết khu nhà ở phường Tân Thới Hiệp, quận 12; với các nội dung như sau:

1. Vị trí, quy mô và giới hạn phạm vi quy hoạch:

- Quy mô khu vực quy hoạch: 153,4 ha.
- Vị trí và giới hạn phạm vi quy hoạch:
 - Phía Đông: giáp phường Thới An.
 - Phía Đông Nam: giáp sông Bến Thượng.
 - Phía Tây, Tây Nam: giáp phần còn lại phường Tân Thới Hiệp và phường Đông Hưng Thuận .
 - Phía Đông Bắc: giáp một phần phường Hiệp Thành.

2. Lý do và sự cần thiết phải lập đề án điều chỉnh quy hoạch:

Đề án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỉ lệ 1/2000 khu dân cư phường Tân Thới Hiệp (khu 1), quận 12 đã được Kiến trúc sư trưởng Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 15533/KTST-QH ngày 27/12/1999. Qua gần 10 năm thực hiện có nhiều điểm không còn phù hợp với thực tế, do tốc độ đô thị hóa diễn ra nhanh chóng đã thu hút nhiều dân cư từ các địa phương khác đến làm ăn sinh sống, làm thay đổi cấu trúc kinh tế - xã hội và các chỉ tiêu cơ cấu sử dụng đất của toàn quận. Bên cạnh đó, việc khai thác sử dụng quỹ đất tại các khu vực cải tạo chỉnh trang đô thị chưa đạt hiệu quả mong muốn. Do đó, khu vực phường Tân Thới Hiệp, quận 12 cần phải tiến hành nghiên cứu điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng cho phù hợp với định hướng phát triển kinh tế xã hội của Quận và Thành phố.

3. Mục tiêu của đề án điều chỉnh quy hoạch:

- Xác định cơ cấu phân khu chức năng, quỹ đất dành cho đầu tư xây dựng khu dân cư, các công trình hạ tầng kỹ thuật phù hợp với quy hoạch chung, theo định hướng phát triển kinh tế xã hội của quận 12 và không chế các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất làm cơ sở cho việc triển khai các dự án đầu tư xây dựng cụ thể.

- Làm cơ sở pháp lý phục vụ công tác quản lý đô thị và thực hiện kế hoạch sử dụng đất phù hợp với quy hoạch, tăng hiệu quả sử dụng đất, thu hút đầu tư trong khu vực và trên địa bàn quận 12.

- Tạo điều kiện ở tốt, thoả mãn các yêu cầu chất lượng về không gian kiến trúc, môi trường đô thị và điều kiện về cơ sở hạ tầng.

- Cân đối các tiêu chuẩn quy phạm có thể áp dụng cho khu vực trên cơ sở định hướng quy hoạch chung quận 12 và điều kiện hiện trạng sử dụng đất hiện nay.

4. Cơ cấu sử dụng đất và chỉ tiêu quy hoạch-kiến trúc:

4.1. Cơ cấu sử dụng đất:

- Đất dân dụng: 119,514 ha, trong đó:

+ Đất ở: 56,291ha - chiếm tỷ lệ 36,7% diện tích khu quy hoạch.

+ Đất công trình công cộng: 7,963ha - chiếm tỷ lệ 5,19% diện tích khu quy hoạch.

+ Đất cây xanh - thể dục thể thao: 22,286ha - chiếm tỷ lệ 14,53% diện tích khu quy hoạch.

+ Đất giao thông đối nội: 32,974ha - chiếm tỷ lệ 21,50% diện tích khu quy hoạch.

- Đất ngoài dân dụng: 33,886ha, trong đó:

+ Đất công nghiệp: 8,17ha - chiếm tỷ lệ 5,33% diện tích khu quy hoạch.

+ Đất ao hồ sông rạch: 7,6ha - chiếm tỷ lệ 4,95% diện tích khu quy hoạch.

+ Đất tôn giáo: 0,916ha - chiếm tỷ lệ 0,6% diện tích khu quy hoạch.

+ Đất giao thông đối ngoại: 17,2ha - chiếm tỷ lệ 11,21% diện tích khu quy hoạch.

4.2. Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc:

- Quy mô dân số dự kiến : 15.000 người.

- Mật độ xây dựng trung bình : 35 - 40%.

- Tầng cao xây dựng thấp nhất : 01 tầng.

- Tầng cao xây dựng cao nhất : 15 tầng.

- Chỉ tiêu đất dân dụng : 79,7 m²/người.

+ Chỉ tiêu đất ở : 37,5m²/người.

+ Chỉ tiêu đất công trình công cộng : 5,3m²/người

(trong đó hạ tầng xã hội: giáo dục, y tế) : 3,9m²/người

+ Chỉ tiêu đất cây xanh : 14,2m²/người (cây xanh cách ly tính 50% chỉ tiêu).

+ Chỉ tiêu đất giao thông : 23,0m²/người (không tính giao thông đối ngoại).

5. Bố cục phân khu chức năng:

5.1- Khu ở:

Đối với các khu nhà ở hiện hữu, dự kiến cải tạo mở rộng các tuyến đường và tiến hành song song với việc nâng cấp hệ thống hạ tầng kỹ thuật. Các khu đất trống chưa có hạ tầng kỹ thuật dự kiến sẽ xây khu dân cư mới theo đúng tiêu chuẩn của một khu ở hiện đại đồng bộ hạ tầng đô thị, các vườn hoa cây xanh tạo khoảng không gian thoáng mát.

5.2- Khu công trình công cộng: Bố trí 7,963 ha đất cho nhu cầu xây dựng các công trình công cộng.

- **Đất giáo dục:** 4,978ha, phân bố đều trên toàn khu vực để đảm bảo nhu cầu phục vụ tối thiểu cho khu ở.

+ Trường mầm non, tiểu học: diện tích khoảng 2,814ha (4 cơ sở)

- Mật độ xây dựng tối đa: 35%.
- Tầng cao xây dựng tối đa: 3 tầng (tầng thứ 3 không bố trí lớp học).
- Hệ số sử dụng đất: $\leq 1,5$.

+ Trường trung học: diện tích khoảng 2,164ha (2 cơ sở)

- Mật độ xây dựng tối đa: 35%.
- Tầng cao xây dựng tối đa: 3 tầng.
- Hệ số sử dụng đất: $\leq 1,5$.

- **Đất thương mại dịch vụ:** Metro Hiệp Phú tại nút giao thông Quốc lộ 1A - Lê Văn Khương (diện tích 2,46ha).

- Mật độ xây dựng tối đa: 40%.
- Tầng cao xây dựng tối đa: 5 tầng.
- Hệ số sử dụng đất: $\leq 2,0$.

- **Đất y tế:** Xây dựng trạm y tế xen cài trong khu dân cư với diện tích 900m²/trạm lấy từ đất hỗn hợp. Ngoài ra trong quá trình cải tạo chỉnh trang đô thị, cần xây dựng trạm y tế xen cài trong khu dân cư với diện tích 500m²/trạm

- Mật độ xây dựng tối đa: 40%.
- Tầng cao xây dựng tối đa: 5 tầng.
- Hệ số sử dụng đất: $\leq 2,0$.

- **Đất hành chính:** diện tích khoảng 0,435ha.

- Mật độ xây dựng tối đa: 40%.
- Tầng cao xây dựng tối đa: 5 tầng.
- Hệ số sử dụng đất: $\leq 2,0$.

5.3- Khu công viên cây xanh:

Trong khu quy hoạch có 22,286ha đất dành phát triển cây xanh, trong đó:

+ Các mảng cây xanh tập trung tổ chức công viên - thể dục thể thao cho toàn khu quy hoạch.

+ Xen kẽ trong khu dân cư sẽ hình thành các vườn hoa công cộng và các cây xanh trồng dọc các trục đường nhằm tạo cảnh quan thoáng mát cho khu ở.

+ Cây xanh cảnh quan ven sông Vàm Thuật, cây xanh cách ly an toàn dọc hành lang an toàn điện cao thế.

5.4- Khu công nghiệp:

Bao gồm các cơ sở công nghiệp – tiểu thủ công nghiệp (diện tích 8,7ha) không ô nhiễm.

6. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị:

6.1. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- Tại các khu dân cư được xác định là hiện hữu chính trang thực hiện theo các qui định quản lý kiến trúc của cấp thẩm quyền; các khu nhà ở thuộc nhóm, khu nhà ở có quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 thực hiện theo quy hoạch chi tiết được duyệt hoặc theo quy chế quản lý kiến trúc cấp 2 được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Về chiều cao xây dựng công trình: cần lưu ý thực hiện theo Quyết định số 100/2003/QĐ-UBND ngày 20/6/2003 của UBND thành phố về qui định các bề mặt hạn chế chướng ngại vật của sân bay Tân Sơn Nhất. Tùy theo định hướng phát triển không gian theo thiết kế đô thị tại từng khu vực, từng tuyến đường và từng địa điểm sẽ được cơ quan quản lý có thẩm quyền xem xét cụ thể.

6.2. Thiết kế đô thị:

Định hướng và lập thiết kế đô thị dọc tuyến đường (trục động lực thương mại dịch vụ) và các khu vực sau:

+ Tuyến đường Lê Văn Khương.

+ Trục đường Quốc lộ 1A.

+ Khu vực xung quanh nút giao Ngã tư Tân Thới Hiệp

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật (giao thông):

- Phương án quy hoạch giao thông cơ bản theo mạng lưới đường hiện hữu.

+ Quốc lộ 1A có lộ giới 120m, với mặt cắt ngang (7-7): lòng đường rộng 97m, hè phố 2 x 11,5m.

+ Đường Lê Văn Khương có lộ giới 40m, với mặt cắt ngang (6-6): lòng đường rộng 26m, hè phố 2 x 7m.

+ Đường Nguyễn Văn Quá, Đ7 có lộ giới 30m, với mặt cắt ngang (5-5): lòng đường rộng 15m, hè phố 2 x 7,5m.

+ Đường Đ1, Đ10, Đ17, Đ15 có lộ giới 25m, với mặt cắt ngang (4-4): lòng đường rộng 15m, hè phố 2 x 5,0m.

+ Đường Đ28 có lộ giới 24m, với mặt cắt ngang (4'-4'): lòng đường rộng 15m, hè phố 2 x 4,5m.

+ Đường Đ24, Đ23, Đ27, Đ31 có lộ giới 20m, với mặt cắt ngang (3-3): lòng đường rộng 10,5m, hè phố 2 x 4,75m.

+ Đường Đ20, Đ26 có lộ giới 16m, với mặt cắt ngang (2-2): lòng đường rộng 8m, hè phố 2 x 4m.

+ Đường Đ3, Đ5, Đ6, Đ8, Đ9, Đ11, Đ12, Đ21, Đ22, Đ25, Đ30, Đ19, Đ14 có lộ giới 12m, với mặt cắt ngang (1-1): lòng đường rộng 7m, hè phố 2 x 2,5m.

- Bán kính không chế nút giao thông Tân Thới Hiệp là 150m tổ chức để quản lý trong thời gian chưa có thiết kế chi tiết cụ thể.

- Đối với đường có lộ giới nhỏ hơn 12m thuộc quy hoạch hẻm, quản lý theo Quyết định số 88/2007/QĐ-UBND ngày 04/07/2007 của UBND thành phố về việc ban hành quy định về lộ giới và quản lý đường hẻm trong các khu dân cư hiện hữu thuộc địa bàn thành phố.

8. Các nội dung khác khi thực hiện đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 (phần quy hoạch kiến trúc và giao thông):

- Về qui mô dân số: với qui mô dân số của đồ án là 15.000 người nên về lâu dài, để đảm bảo cân đối các chỉ tiêu sử dụng đất hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật phù hợp quy hoạch chung quận 12, cần kiểm soát và khống chế qui mô dân số trong phạm vi đồ án (các dự án phát triển nhà ở cần ưu tiên tái định cư tại chỗ). Đồng thời, tập trung chỉnh trang tại các khu vực nhà ở lụp xụp, xuống cấp, thay đổi mô hình ở, nâng tầng cao, giảm mật độ xây dựng nhằm tạo thêm quỹ đất công trình công cộng phục lợi xã hội, mảng xanh và không gian mở trong đô thị.

- Hành lang an toàn điện được tính từ dây bìa của đường điện hiện hữu theo quy định ngành điện.

- Hàng lang bảo vệ kênh, rạch quản lý theo phân cấp và các quy định hiện hành, ranh giới lấy theo mép bờ cao hiện trạng.

- Ranh quy hoạch các công trình hiện hữu như tôn giáo, giáo dục...mà không có lộ giới đường phân khu chức năng thì ranh quy hoạch là ranh sử dụng đất hiện hữu của các công trình đó.

- Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc của các ô phố là các chỉ tiêu chung mang tính định hướng, khi xây dựng các công trình đến từng lô đất cụ thể, các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc, vạt góc giao lộ... được xác định theo Quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành.

- Đất có chức năng hỗn hợp là loại đất có một hoặc nhiều chức năng được phép xây dựng trên mỗi khu đất nhằm mục đích tạo thêm quỹ đất công trình dịch vụ đô thị, hạn chế mở rộng diện tích đất sản xuất công nghiệp hiện hữu xen cài trong khu dân cư hiện hữu, khuyến khích các xí nghiệp sản xuất chuyển đổi mục đích sử dụng đất khác và di dời ra ngoài tuyến giao thông vành đai 3 của Thành phố.

- Nội dung Quyết định này chỉ phê duyệt phần quy hoạch kiến trúc và giao thông, chủ đầu tư và đơn vị tư vấn tiếp tục thực hiện lập quy hoạch hạ tầng kỹ thuật đảm bảo kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị trong khu vực theo quy định tại Nghị định 08/2005/NĐ-CP ngày 24/01/2005 của Chính phủ về quy hoạch xây dựng.

Điều 2. Quyết định này phê duyệt kèm Bản đồ vị trí giới hạn, Bản đồ đánh giá hiện trạng kiến trúc cảnh quan hệ thống hạ tầng kỹ thuật và quỹ đất xây dựng, Bản đồ quy hoạch kiến trúc cảnh quan, Bản đồ quy hoạch sử dụng đất, Bản đồ quy hoạch giao thông và chỉ giới đường đỏ ngày 03/9/2008 trong đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 khu dân cư phường Tân Thới Hiệp (khu 1), quận 12 do Công ty TNHH tư vấn đầu tư xây dựng Sài Thành lập, đã được Sở

BẢN SAO

Quy hoạch - Kiến trúc đóng dấu thẩm định và Ủy ban nhân dân quận 12 phê duyệt. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 15533/KTST-QH ngày 27/12/1999 của Kiến trúc sư Trưởng Thành phố về phê duyệt Quy hoạch chi tiết khu nhà ở phường Tân Thới Hiệp, quận 12.

Điều 3. Chánh văn phòng Hội đồng nhân dân - Ủy ban nhân dân, Trưởng phòng Quản lý đô thị, Giám đốc Ban Quản lý dự án khu vực quận 12, Trưởng phòng Tài chính - Kế hoạch, Trưởng phòng Tài nguyên - Môi trường, Chánh Thanh tra xây dựng, Chánh Thanh tra quận, Chủ tịch UBND phường Tân Thới Hiệp, Giám đốc Công ty TNHH tư vấn đầu tư xây dựng Sài Thành và các đơn vị, cá nhân liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- UBND TP (để báo cáo);
- Sở TN-MT, QH - KT, XD, KH&ĐT ;
- Kho bạc Nhà nước Thành phố;
- Viện QHXD TP;
- TT.Quận ủy;
- TT.HĐND quận;
- TT.UBNDQ: CT, PCT/ĐT;
- UBMT TQ quận;
- VP.HĐND-UBND quận: C,PVP/
- Lưu VT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Đặng Văn Đức

Số chứng thực..... 10679
Quyển số..... 5..... SCT/BS

Ngày: 13 -10- 2009

P. CHỦ TỊCH UBND P. TÂN THỚI HIỆP



Nguyễn Thị Hương

10/10/2009

10

5

10