

Số: 631 /QĐ-UBND-ĐT

Quận 12, ngày 24 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 2), 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 998/QĐ-UBND ngày 23/11/2006 của Ủy ban nhân dân quận 12 v/v phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu dân cư phường Tân Thới Hiệp (khu 2), quận 12;

Căn cứ Quyết định số 514/QĐ-UBND ngày 19/11/2008 của Ủy ban nhân dân Quận 12 v/v phê duyệt bổ sung nhiệm vụ thiết kế phần 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 2), quận 12;

Căn cứ công văn số 2636/KQTĐ-SQHKT ngày 24/07/2008 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc về kết quả thẩm định đồ 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 2) - quận 12;

Xét đề nghị của Trưởng phòng Quản lý đô thị tại tờ trình số 2288/TTr-QLĐT ngày 04/12/2008 và của Giám đốc Ban Quản lý dự án khu vực quận 12 tại tờ trình số 461/TTr-QLDA ngày 14/11/2008 về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 khu dân cư phường Tân Thới Hiệp (khu 2), quận 12,

QUYẾT ĐỊNH :

Điều 1. Nay 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 2); tên cũ của đồ án là quy hoạch chi tiết sử dụng đất (phân khu chức năng 3 mảng quản lý đô thị) khu dân cư phường Tân Thới Hiệp (phần còn lại), 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: 100,9 ha.
- Vị trí và giới hạn phạm vi quy hoạch:
 - Phía Đông: giáp khu 1 phường Tân Thới Hiệp.
 - Phía Tây: giáp phường Tân Chánh Hiệp .
 - Phía Nam: giáp một phần phường Đông Hưng Thuận và khu 1 phường Tân Thới Hiệp.
 - Phía Bắc: giáp phường Hiệp Thành.

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

Đồ án quy hoạch chi tiết sử dụng đất (phân khu chức năng 3 mảng quản lý đô thị) khu dân cư phường Tân Thới Hiệp (phần còn lại) quận 12 đã được Kiến trúc sư trưởng Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 10815/KTST-QH ngày 08/09/1999. Qua gần 10 năm thực hiện có nhiều điểm không còn phù hợp với thực tế, do tốc độ đô thị hóa, dân số tăng nhanh làm thay đổi cấu trúc kinh tế - xã hội và các chỉ tiêu cơ cấu sử dụng đất của quận 12. Đồng thời quy hoạch chi tiết giao thông một số tuyến đường trên địa bàn quận nói chung và phường Tân Thới Hiệp nói riêng có nhiều bất hợp lý, tính khả thi chưa cao, gây ảnh hưởng đến đời sống người dân nên cần điều chỉnh lộ giới và hướng tuyến. Bên cạnh đó, việc khai thác sử dụng quỹ đất tại các khu vực cải tạo chỉnh trang đô thị chưa đạt hiệu quả. Do đó, khu vực phường Tân Thới Hiệp, quận 12 cần phải tiến hành 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 đồ án điều chỉnh quy hoạch:

- Mục tiêu cơ bản của đồ án là đưa ra giải pháp quy hoạch hợp lý nhằm hạn chế thấp nhất những bất hợp lý của đồ án cũ. Các nhóm dân cư bố trí hợp lý, mạng lưới công trình công cộng đảm bảo bán kính phục vụ, tạo được mỹ quan cho đô thị.

- 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 các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất không chế 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: 98,371 ha, trong đó:

+ Đất ở: 59,57ha - chiếm tỷ lệ 59,04% diện tích khu quy hoạch.

+ Đất công trình công cộng: 6,949ha - chiếm tỷ lệ 6,89% diện tích khu quy hoạch.

+ Đất cây xanh thể dục thể thao: 13,314ha – chiếm tỷ lệ 13,2% diện tích khu quy hoạch.

+ Đất giao thông đối nội: 18,401ha – chiếm tỷ lệ 18,24% diện tích khu quy hoạch.

- Đất ngoài dân dụng: 2,529ha.

+ Đất tôn giáo: 0,619ha – chiếm tỷ lệ 0,61% diện tích khu quy hoạch.

+ Đất sông rạch: 1,7ha - chiếm tỷ lệ 1,68% diện tích khu quy hoạch.

4.2. Các chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc cụ thể của các khu chức năng:

- Tổng diện tích đất quy hoạch : 100,9ha.

- Quy mô dân số dự kiến : 13.000 người.

- Mật độ xây dựng : 40%.

- Tầng cao xây dựng tối thiểu : 02 tầng.

- Tầng cao xây dựng tối đa : 15 tầng.

- Chỉ tiêu đất dân dụng : 75,7 m²/người.

+ Chỉ tiêu đất ở : 45,82 m²/người.

+ Chỉ tiêu đất công trình công cộng : 5,345 m²/người, trong đó đất hạ tầng xã hội (giáo dục, y tế...) : 3,046m²/người.

+ Chỉ tiêu đất cây xanh thể dục thể thao : 10,24 m²/người (cây xanh cách ly tính 50% chỉ tiêu).

+ Chỉ tiêu đất giao thông : 14,15 m²/người (không tính giao thông đối ngoại)

5. Bố cục phân khu chức năng:

5.1- Đất ở:

Giữ lại 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 nhà cửa thưa thớt chưa có hạ tầng kỹ thuật sẽ xây khu dân cư mới theo đúng tiêu chuẩn của một khu ở văn minh, có các bãi đậu xe, các vườn hoa cây xanh tạo khoảng không gian thoáng mát.

Dự kiến đất xây dựng nhà ở được phân ra như sau:

- Khu đất ở hiện hữu cải tạo nâng cấp: 40,27 ha.
- Khu đất ở dự kiến xây dựng mới: 18,72 ha.

Những khu vực quy hoạch là dân cư dự kiến đối với phần đất trống lớn chưa có hạ tầng sẽ phải lập dự án các khu dân cư mới theo tiêu chuẩn, chung cư cao tầng (nếu có) dự kiến tầng cao là 10 - 15 tầng, mật độ xây dựng thấp < 40%.

5.2- Đất công trình công cộng: Bố trí 8.028 ha đất cho nhu cầu xây dựng các công trình công cộng, trong đó:

-**Đất giáo dục:** 3,8 ha, phân bố đều trên toàn khu vực để đảm bảo nhu cầu phục vụ tối thiểu cho khu ở.

+ Trường mầm non: diện tích khoảng 0,25ha.

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

+ Trường tiểu học, trung học: diện tích khoảng 3,55ha.

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

- **Y tế:** 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: $\leq 2,0$.

- **Hành chính:** diện tích khoảng 2,958ha.

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

Ngoài ra còn 0,191ha đất công trình hạ tầng xã hội khác trong đất hỗn hợp.

5.3- Đất công viên cây xanh:

Trong khu dân cư có 13,06 ha 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 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 cách ly dọc theo hành lang an toàn điện cao thế.

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 chỉnh trang thực hiện theo các qui định quản lý kiến trúc của cấp thẩm quyền; nhà ở thuộc nhóm, khu nhà ở thuộc các dự án đầu tư xây dựng 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 quản lý theo quy chế quản lý kiến trúc cấp 2 được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Về chiều cao xây dựng công trình: cần 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:

+ Trục đường Quốc lộ 1A.

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

- 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 Đ7, Đ25 có lộ giới 30m, với mặt cắt ngang (5-5): lòng đường rộng 15m, hè phố 2 x 7,5m.

+ Đường Đ1, Đ3, có lộ giới 25m, với mặt cắt ngang (4-4): lòng đường rộng 15m, hè phố 2 x 5,0m.

+ Đường Đ2, Đ14, Đ20, Đ22, Đ23, Đ24 có lộ giới 20m, với mặt cắt ngang (3-3): lòng đường rộng 10,5m, hè phố 2 x 4,75m.

+ Đường Đ13 có lộ giới 16m, với mặt cắt ngang (2-2): lòng đường rộng 8m, hè phố 2 x 4m.

+ Đường Đ4, Đ5, Đ6, Đ8, Đ9, Đ11, Đ12, Đ15, Đ16, Đ17, Đ18, Đ19, Đ21, Đ25, Đ26, Đ27, Đ28, Đ29, Đ30 có lộ giới 12m, với mặt cắt ngang (1-1): lòng đường rộng 7m, hè phố 2 x 2,5m.

- Đối với đường có lộ giới nhỏ hơn 12m thuộc quy hoạch hẻm, thực hiện 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 hầm trong các khu dân cư hiện hữu thuộc địa bàn thành phố để xác định cụ thể.

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 13.000 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, cần tập trung chỉnh trang nâng tầng 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.

- Theo Thông báo kết luận số 247/TB-VP ngày 16/12/2008 về nội dung kết luận của Chủ tịch UBND quận tại cuộc họp giao ban TT UBND quận ngày 13/12/2008 và ngày 15/12/2008: cập nhật và điều chỉnh nội dung khu đất Tổng Công ty Bến Thành (ô phố số I/3) thành đất hỗn hợp do đó, một số chỉ tiêu quy hoạch- kiến trúc trên Bản đồ tổng mặt bằng sử dụng đất được xác định lại theo Quyết định này và Công văn số 2434/UBND-ĐT ngày 23/12/2008 của UBND Q12.

- 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 ngày 26/12/2007; Bản đồ quy hoạch sử dụng đất; Bản đồ quy hoạch giao thông và chỉ giới đường đỏ ngày 20/05/2008, 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 2), quận 12 do Công ty TNHH tư vấn đầu tư xây dựng Sài Thành lập, đã được Sở Quy hoạch - Kiến trúc đóng dấu thẩm định và Ủy ban nhân dân quận 12 phê duyệt điều chỉnh quy hoạch. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 10815/KTS.T-QH ngày 08/09/1999 của Kiến trúc sư Trưởng Thành phố phê duyệt quy hoạch chi tiết sử dụng đất (phân khu chức năng 3 mảng quản lý đô thị) khu dân cư phường Tân Thới Hiệp (phần còn lại).

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 QH XD TP;
- TT.Quận ủy;
- TT.H HĐND quận;
- TT.UBNDQ: CT, PCT/ĐT;
- UBMT TQ quận;
- VP.H HĐND-UBND quận: C,PVP/TH;
- Lưu VT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Đặng Văn Đức

