

Số: 628 /QĐ-UBND-ĐT

Quận 12, ngày 23 tháng 12 năm 2008.

QUYẾT ĐỊNH

V/v phê duyệt phân quy hoạch kiến trúc và giao thông của án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 khu dân cư phường Tân Thới Nhất (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 200/QĐ-UBND-ĐT ngày 22/08/2006 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 Nhất (khu 2), quận 12;

Căn cứ Quyết định số 517/QĐ-UBND-ĐT 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 và quy

mô dân số của đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2.000 khu dân cư phường Tân Thới Nhất (khu 2), quận 12;

Căn cứ công văn số 3906/KQTD-SQHKT ngày 04/11/2008 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 Nhất (khu 2)- quận 12;

Xét đề nghị của Trưởng phòng Quản lý đô thị tại tờ trình số 2418/TTr-QLĐT ngày 19/12/2008 và của Giám đốc Ban Quản lý dự án khu vực quận 12 tại tờ trình số 701/TTr-QLDA ngày 16/12/2008 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 Nhất (khu 2), quận 12,

QUYẾT ĐỊNH :

Điều 1. Nay phê duyệt phần 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 Nhất (khu 2), quận 12; tên cũ của đồ án là Quy hoạch chi tiết sử dụng đất tỉ lệ 1/2000 khu dân cư công nghiệp sạch phường Tân Thới Nhất, 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: 240 ha.
- Vị trí và giới hạn phạm vi quy hoạch:
 - Phía Đông Bắc giáp đường Trường Chinh (ranh giữa phường Tân Thới Nhất và phường Đông Hưng Thuận).
 - Phía Tây Bắc giáp đường Quốc lộ 1A (ranh giữa quận 12 và huyện Hóc Môn).
 - Phía Nam khu quy hoạch giới hạn bởi kênh Tham Lương và rạch Cầu Sa (ranh giữa quận 12 và quận Tân Phú, Bình Tân)..
 - Phía Bắc khu quy hoạch giới hạn bởi đường Phan Văn Hớn, giáp khu quy hoạch phần còn lại phường Tân Thới Nhất.

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

Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỉ lệ 1/2000 khu dân cư phường Tân Thới Nhất (khu 2) đã được Kiến trúc sư Trường Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 12203/KTST-QH ngày 08/10/1999. Tuy nhiên, 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 Nhất (khu 2), 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 đồ án điều chỉnh quy hoạch:

- Mục tiêu cơ bản của đồ án là không xáo trộn lớn trong việc quy hoạch nhưng vẫn cải thiện điều kiện sinh hoạt cho người dân. 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 định hướng 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: 183,40 ha, trong đó:
 - + Đất ở: 97,61ha - chiếm tỷ lệ 40,67% diện tích khu quy hoạch.
 - + Đất công trình công cộng: 12,61ha - chiếm tỷ lệ 5,25% diện tích khu quy hoạch.
 - + Đất cây xanh : 24,49ha – chiếm tỷ lệ 10,21% diện tích khu quy hoạch.
 - + Đất giao thông đối nội: 48,69ha -- chiếm tỷ lệ 20,29% diện tích khu quy hoạch.
- Đất ngoài dân dụng: 56,60ha, trong đó:
 - + Đất công nghiệp: 23,55ha – chiếm tỷ lệ 9,81% diện tích khu quy hoạch.
 - + Đất tôn giáo: 0,79ha – chiếm tỷ lệ 0,33% diện tích khu quy hoạch.
 - + Đất sông rạch mặt nước: 3,82ha – chiếm tỷ lệ 1,59% diện tích khu quy hoạch.
 - + Đất giao thông đối ngoại: 12,49ha – chiếm tỷ lệ 5,20% diện tích khu quy hoạch.
 - + Đất ga Depot metro: 15,45ha – chiếm tỷ lệ 6,44% diện tích khu quy hoạch.
 - + Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật: 0,50ha – chiếm tỷ lệ 0,21% 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 : 240,00ha.
- Quy mô dân số dự kiến : 38.900 người.
- Mật độ dân số : 162 người/ha.
- Mật độ xây dựng trung bình : 30 - 35%.
- Tầng cao xây dựng thấp nhất : 01 tầng.
- Tầng cao xây dựng cao nhất : 15 tầng.
- Chỉ tiêu đất dân dụng : 47,15 m²/người.
 - + Chỉ tiêu đất ở : 25,09m²/người.

- + Chỉ tiêu đất công trình công cộng (không tính thương mại dịch vụ):
6,41m²/người
- + Chỉ tiêu đất cây xanh : 6,3m²/người.
- + Chỉ tiêu đất giao thông : 10,38m²/người (không tính giao thông đối ngoại và giao thông nhóm nhà ở và đất hỗn hợp)

5. Bố cục phân khu chức năng:

5.1. Khu ở:

Giữ lại cải tạo, chỉnh trang 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, đất các xí nghiệp công nghiệp di dời chuyển thành đất hỗn hợp, sẽ xây khu dân cư mới, chung cư cao tầng 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.

5.2. Khu công trình công cộng:

* Dự kiến sử dụng 12,61 ha đất cho nhu cầu xây dựng các công trình công cộng:

- *Khu giáo dục*: phân bố đảm bảo bán kính phục vụ cho khu ở.

+ Trường mầm non: diện tích khoảng 0,7 ha.

- Mật độ xây dựng tối đa: 35%.
- Tầng cao xây dựng tối đa: 3 tầng.
- Hệ số sử dụng đất: $\leq 1,2$.

+ Trường tiểu học, trung học cơ sở, trung học phổ thông: diện tích khoảng 2,25 ha.

- Mật độ xây dựng tối đa: 35%.
- Tầng cao xây dựng tối đa: 4 tầng.
- Hệ số sử dụng đất: $\leq 1,4$.

- *Thương mại - dịch vụ*: Bố trí dọc tuyến đường Phan Văn Hớn và Đ7 diện tích khoảng 0,53ha

- Mật độ xây dựng tối đa: 35%.
- Tầng cao xây dựng tối đa: 5 tầng.
- Hệ số sử dụng đất: ≤ 2 .

- *Y tế*: Khoảng 0,57ha, 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: 35%.
- Tầng cao xây dựng tối đa: 5 tầng.
- Hệ số sử dụng đất: ≤ 2 .

- *Khu hành chính*: diện tích khoảng 0,55ha.

- Mật độ xây dựng tối đa: 40%.
- Tầng cao xây dựng tối đa: 5 tầng.
- Hệ số sử dụng đất: ≤ 2 .

- *Các công trình hạ tầng xã hội khác*: diện tích khoảng 8,01ha

- Mật độ xây dựng tối đa: 40%.
- Tầng cao xây dựng tối đa: 5 tầng.
- Hệ số sử dụng đất: ≤ 2 .

5.3. Khu công viên cây xanh:

Trong khu dân cư có 24,49 ha đất dành phát triển cây xanh trong đó:

- + Các công viên – thể dục thể thao tập trung cho toàn khu quy hoạch.
- + Trong khu dân cư sẽ tổ chức các vườn hoa nghỉ ngơi và trồng cây xanh dọc các trục đường.

5.4. Đất công nghiệp:

Giữ lại 23,55 ha đất của các cơ sở công nghiệp - tiểu thủ công nghiệp không gây 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 quy định quản lý kiến trúc của cấp thẩm quyền; nhà ở thuộc các 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 quy chế quản lý kiến trúc cấp 2 được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Về chiều cao xây dựng công trình: 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:

- + Đường Quốc lộ 1A.
- + Đường Phan Văn Hớn.

- Đối với các loại nhà liên kế trong các khu ở hiện hữu, các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc được xác định theo các quy định về quản lý kiến trúc đô thị hiện hành.

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 (1 - 1): lòng đường rộng 97m, hè phố 2 x 11,5m.

+ Đường Trường Chinh có lộ giới 60m, với mặt cắt ngang (2 - 2): lòng đường rộng 35m, hè phố 2 x 12,5m.

+ Đường Phan Văn Hớn có lộ giới 40m, với mặt cắt ngang (3 - 3): lòng đường rộng 26m, hè phố 2 x 7m.

+ Đường Đ7 có lộ giới 60m, với mặt cắt ngang (10 - 10): lòng đường rộng 48m, hè phố 2 x 6m.



+ Đường Đ11, Đ13, Đ17 có lộ giới 30m, với mặt cắt ngang (4 - 4): lòng đường rộng 15m, hè phố 2 x 7,5m.

+ Đường Đ1A, Đ15 có lộ giới 25m, với mặt cắt ngang (5 - 5): lòng đường rộng 15m, hè phố 2 x 5m.

+ Đường Đ1, Đ2, Đ3, Đ16, Đ18, Đ21 có lộ giới 20m, với mặt cắt ngang (6 - 6): lòng đường rộng 10,5m, hè phố 2 x 4,75m.

+ Đường Đ4, Đ5, Đ8, Đ9, Đ12, Đ14, Đ19, Đ29 có lộ giới 16m, với mặt cắt ngang (7 - 7): lòng đường rộng 8m, hè phố 2 x 4m.

+ Đường Đ6, Đ10, Đ20, Đ22, Đ24, Đ25, Đ26, Đ27, Đ30, Đ31, Đ32A, Đ32B, Đ11A có lộ giới 12m, với mặt cắt ngang (9 - 9): lòng đường rộng 7m, hè phố 2 x 2,5m.

+ Đường Đ32 có lộ giới 13m, với mặt cắt ngang (11 - 11): lòng đường rộng 8m, hè phố 2 x 2,5m.

- Đối với đường có lộ giới nhỏ hơn 12m 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 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):

- Với qui mô dân số của đồ án là 38.900 người ổn định 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, khu đất hỗn hợp, 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.

- Đối với các khu đất chuyển đổi thành chức năng đất hỗn hợp, tỉ lệ về cơ cấu sử dụng đất trong đồ án chỉ áp dụng cho các khu đất lớn, các khu đất có diện tích nhỏ sẽ được xem xét tùy từng trường hợp cụ thể đảm bảo qui mô dân số của đồ án.

- Đất công trình công cộng trong đất hỗn hợp tại khu vực cầu Tham Lương sẽ bố trí xây dựng 01 trường tiểu học, tại khu vực Ngã Tư Quốc lộ 1A- Phan Văn Hón 01 trường tiểu học và 01 trường trung học cơ sở.

- 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 giao thông và hạ tầng kỹ thuật, Bản đồ đánh giá hiện trạng sử dụng đất; Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất; Bản đồ không gian kiến trúc cảnh quan; Bản đồ quy hoạch giao thông và chỉ giới đường đỏ ngày 17/9/2008 trong đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 khu dân cư phường Tân Thới Nhất (khu 2), quận 12 do Công ty cổ phần tư vấn quy hoạch và xây dựng CPC lập, đã được Sở 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 12203/KTS.T.QH ngày 08/10/1999 của Kiến trúc sư Trưởng Thành phố về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết sử dụng đất tỉ lệ 1/2000 khu dân cư công nghiệp sạch phường Tân Thới Nhất, 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 Nhất, Giám đốc Công ty cổ phần tư vấn quy hoạch và xây dựng CPC 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 QH - KT, TN-MT, XD, KH&ĐT;
- Kho bạc Nhà nước Thành phố;
- Viện QH XD TP;
- TT.Quận ủy;
- TT.HĐND quận;
- TT.UBNDQ: CT, PCT/ĐT;
- UBMTTQ quận;
- VP.HĐND-UBND quận: C,PVP/TH;
- Lưu VT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Đặng Văn Đức

PHÒNG CHỈ ĐẠO

Chu Hải

Sean

Chứng thực sao đúng với bản chính

Số chứng thực.....22821..... Quyển số..... 9P/CC-SCT/SGT

Ngày.....26 tháng 12 năm 200...

CHỦ TỊCH ỦY BAN ĐIỀU HÀNH ĐỒNG HÙNG THUẬN



Nguyễn Thanh Xuân