

Số: 5304 /QĐ-UBND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 9 năm 2013

SỞ QUY HOẠCH KIẾN TRÚC TP	
ĐẾN	Số: 1238/1406
	Ngày: 11/2/2014

QUYẾT ĐỊNH

Về duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000, Khu dân cư 60,4 ha phía Tây Bắc đường Nguyễn Hữu Cảnh, phường 22, quận Bình Thạnh (quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông)

k/c: *MDT*
PKTT, HTKT

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

TT. *TT*
TT. *NTKT*
Ban *địa*

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

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

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 đô thị;

Căn cứ Quyết định số 24/2010/QĐ-TTg ngày 06 tháng 01 năm 2010 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2025;

Căn cứ Thông tư số 10/2010/IT-BXD ngày 11 tháng 8 năm 2010 của Bộ Xây dựng quy định hồ sơ của từng loại quy hoạch đô thị;

Căn cứ Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03 tháng 4 năm 2008 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng (QCXDVN.01:2008/BXD);

Căn cứ Quyết định số 28/2011/QĐ-UBND ngày 19 tháng 5 năm 2011 của Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quy định về điều chỉnh quy hoạch đô thị tại thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 50/2011/QĐ-UBND ngày 12 tháng 7 năm 2011 của Ủy ban nhân dân thành phố về thẩm định, phê duyệt quy hoạch đô thị trên địa bàn thành phố;

Căn cứ Quyết định số 62/QĐ-UBND ngày 25 tháng 12 năm 2012 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 thẩm định, phê duyệt quy hoạch đô thị trên địa bàn thành phố;

Căn cứ Quyết định số 6014/QĐ-UBND ngày 26 tháng 11 năm 2012 của Ủy ban nhân dân thành phố về duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận Bình Thạnh;

Căn cứ Quyết định số 5273/QĐ-UBND ngày 25 tháng 9 năm 2013 của Ủy ban nhân dân thành phố về duyệt nhiệm vụ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu dân cư 60,4 ha, phía Tây Bắc đường Nguyễn Hữu Cảnh, phường 22, quận Bình Thạnh;

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 3351/TTr-SQHKT ngày 19 tháng 9 năm 2013 về trình duyệt đề án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu dân cư 60,4 ha, phía Tây Bắc đường Nguyễn Hữu Cảnh, phường 22, quận Bình Thạnh (quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông),

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt đề án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu dân cư 60,4 ha, phía Tây Bắc đường Nguyễn Hữu Cảnh, phường 22, quận Bình Thạnh (quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông), với các nội dung chính như sau:

1. Vị trí, phạm vi ranh giới, diện tích, tính chất khu vực quy hoạch:

- Vị trí khu vực quy hoạch: thuộc phường 22, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh.

- Giới hạn khu vực quy hoạch như sau:

+ Phía Đông và Nam giáp : đường Nguyễn Hữu Cảnh.

+ Phía Tây giáp : rạch Văn Thánh.

+ Phía Bắc giáp : đường Điện Biên Phủ.

- Tổng diện tích khu vực quy hoạch: 60,4 ha.

- Tính chất của khu vực quy hoạch:

+ Trong giai đoạn ngắn hạn (5 năm): là khu dân cư hiện hữu cải tạo chỉnh trang kết hợp với đầu tư xây dựng mới tại một số khu vực có động lực phát triển;

+ Chiến lược phát triển trong giai đoạn dài hạn: khuyến khích và tạo điều kiện nhằm thu hút các nhà đầu tư tham gia vào quá trình tái thiết đô thị, tạo động lực phát triển cho khu vực quy hoạch và phường 22.

2. Cơ quan tổ chức lập đề án quy hoạch phân khu:

Sở Quy hoạch - Kiến trúc (Chủ đầu tư: Ban Quản lý dự án Quy hoạch xây dựng thành phố).

3. Đơn vị tư vấn lập đề án quy hoạch phân khu:

Trung tâm Nghiên cứu Kiến trúc (thuộc Sở Quy hoạch - Kiến trúc).

4. Danh mục hồ sơ, bản vẽ đề án quy hoạch phân khu:

- Thuyết minh tổng hợp.

- Thành phần bản vẽ bao gồm:

+ Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất, tỷ lệ 1/10.000.

+ Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan và đánh giá đất xây dựng, tỷ lệ 1/2000.

+ Bản đồ hiện trạng hệ thống giao thông.

+ Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, tỷ lệ 1/2000.

+ Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, tỷ lệ 1/2000.

+ Bản đồ quy hoạch giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, tỷ lệ 1/2000.

5. Dự báo quy mô dân số, các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đô thị toàn khu vực quy hoạch:

5.1. Thời hạn quy hoạch: đến năm 2020 (theo thời hạn quy hoạch của đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận Bình Thạnh được duyệt).

5.2. Dự báo quy mô dân số quy hoạch: 27.960 người.

5.3. Các chỉ tiêu 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
A	Chỉ tiêu sử dụng đất toàn khu	m ² /người	21,60
B	Chỉ tiêu sử dụng đất khu ở trung bình toàn khu	m ² /người	13,58
C	Các chỉ tiêu sử dụng đất trong khu ở		
	- Đất các nhóm nhà ở:	m ² /người	8,97
	- Đất công trình dịch vụ đô thị cấp khu ở, trong đó:	m ² /người	1,17
	+ Đất giáo dục.	m ² /người	0,48
	+ Đất y tế	m ² /người	0,02
	+ Đất hành chính	m ²	1.214
	+ Đất thương mại - dịch vụ, chợ	m ²	17.650
	- Đất cây xanh sử dụng công cộng (không kể 1 m ² /người đất cây xanh trong nhóm nhà ở)	m ² /người	0,48
	- Đất đường giao thông cấp phân khu vực	m ² /người	4,6
D	Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật đô thị		
	- Đất giao thông bố trí đến mạng lưới đường khu vực (từ đường khu vực trở lên), kể cả giao thông tĩnh	%	14,84
	- Tiêu chuẩn cấp nước	lít/người/ngày	180
	- Tiêu chuẩn thoát nước	lít/người/ngày	180
	- Tiêu chuẩn cấp điện	kwh/người/năm	2.500
	- Tiêu chuẩn rác thải, chất thải	kg/người/ngày	1,3
E	Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị toàn khu		
	Mật độ xây dựng chung	%	40
	Hệ số sử dụng đất	lần	2,0
	Tầng cao xây dựng (theo QCVN 03:2012/BXD)	Tối đa	1
		Tối thiểu	40

6. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

6.1. Các khu chức năng trong khu vực quy hoạch:

- Vị trí khu đất sử dụng hỗn hợp (chức năng nhà ở kết hợp với thương mại-dịch vụ - văn phòng làm việc - khách sạn, công trình dịch vụ đô thị cấp khu ở, cây xanh sử dụng công cộng và giao thông) được quy hoạch trong phạm vi bán kính đi bộ 300m tính từ nhà ga metro số 4 (ga Văn Thánh thuộc tuyến metro số 01, Bến

Thành - Suối Tiên), nhằm khai thác tiềm năng về vị trí, cảnh quan, giao thông; khuyến khích các dự án đầu tư xây dựng mới theo hướng nâng cao hiệu quả sử dụng đất, tăng tầng cao, giảm mật độ xây dựng, tạo quỹ đất để quy hoạch xây dựng các công trình dịch vụ đô thị và nâng cấp hệ thống giao thông (giao thông động và giao thông tĩnh) nhằm kết nối nhà ga metro với các khu vực lân cận.

- Các công trình dịch vụ đô thị cấp khu ở: giữ lại hiện trạng kết hợp với quy hoạch xây dựng mới trong khu đất sử dụng hỗn hợp nhằm tăng chỉ tiêu công trình dịch vụ đô thị cấp khu ở, đồng thời đảm bảo quy hoạch khả thi.

- Toàn khu vực được quy hoạch thành 01 khu ở, với các khu chức năng cấp khu ở và cấp đô thị ngoài khu ở được xác định như sau:

a. Các khu chức năng thuộc khu ở: tổng diện tích 37,98 ha.

a.1. Các khu chức năng xây dựng nhà ở (nhóm nhà ở): tổng diện tích 25,09 ha, trong đó:

- Đất nhóm nhà ở trong khu đất sử dụng hỗn hợp: diện tích 3,13 ha;

- Đất nhóm nhà ở hiện hữu ổn định (cải tạo chỉnh trang): diện tích 21,95 ha, trong đó khu đất ký hiệu O1, diện tích 2,66 ha, trong giai đoạn dài hạn (sau 05 năm) định hướng là khu đất sử dụng hỗn hợp, chức năng nhà ở cao tầng kết hợp với thương mại- dịch vụ- văn phòng- khách sạn.

a.2. Khu chức năng dịch vụ đô thị cấp khu ở: tổng diện tích 3,28 ha.

- Khu chức năng giáo dục: tổng diện tích 13.443 m², trong đó:

+ Trường mầm non: 3018 m², gồm:

* Hiện hữu cải tạo: diện tích 968 m² (trường mầm non phường 22 cơ sở 1 và cơ sở 2);

* Xây dựng mới (trong khu đất sử dụng hỗn hợp): diện tích 2.050 m².

+ Trường tiểu học (trường tiểu học Cửu Long hiện hữu): diện tích 2600 m²;

+ Trường trung học cơ sở: diện tích 7.825 m², gồm:

* Hiện hữu cải tạo (trường trung học cơ sở Cửu Long): diện tích 1825 m².

* Xây dựng mới (trong khu đất sử dụng hỗn hợp): diện tích 6000 m²;

- Khu chức năng trung tâm hành chính cấp phường (hiện hữu cải tạo): tổng diện tích 1214 m² (Ủy ban nhân dân phường và Công an phường 22).

- Khu chức năng y tế (trạm y tế): diện tích 537 m², trong đó:

+ Hiện hữu cải tạo (trạm y tế phường 22): diện tích 187 m².

+ Xây dựng mới (trong khu đất sử dụng hỗn hợp): diện tích 350 m².

- Khu chức năng dịch vụ - thương mại, chợ (xây dựng mới trong khu đất sử dụng hỗn hợp): diện tích 17.650 m².

+ Chợ (xây dựng mới trong khu đất sử dụng hỗn hợp): diện tích 2.000 m².

+ Thương mại - dịch vụ- văn phòng- khách sạn (xây dựng mới trong khu đất sử dụng hỗn hợp): diện tích 15.650 m².

a3. Khu chức năng cây xanh sử dụng công cộng cấp khu ở: tổng diện tích 1,34 ha.

a4. Mạng lưới đường giao thông cấp phân khu vực: tổng diện tích 8,27 ha.

b. Các khu chức năng ngoài khu ở năm đan xen trong khu ở: tổng diện tích 22,42 ha, trong đó:

b1. Khu cây xanh sử dụng công cộng ngoài khu ở: diện tích 10,81 ha, trong đó:

- Công viên cấp đô thị (công viên Văn Thánh): diện tích 7,67 ha.

- Cây xanh cách lý: diện tích 3,14 ha.

b2. Khu công trình tôn giáo, tín ngưỡng: diện tích 0,15 ha.

b3. Mạng lưới đường giao thông đối ngoại (tính đến mạng lưới đường khu vực): diện tích 6,09 ha.

b4. Khu đầu mối hạ tầng kỹ thuật: diện tích 0,23 ha.

b5. Mặt nước: diện tích 5,12 ha.

6.2. Cơ cấu sử dụng đất toàn khu vực quy hoạch:

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
A	Đất khu ở	379.801	100,00
1	Đất nhóm nhà ở	250.857	66,05
	- Đất nhóm nhà ở hiện hữu ổn định (cải tạo chỉnh trang)	219.557	
	- Đất nhóm nhà ở trong các khu đất sử dụng hỗn hợp	31.300	
2	Đất công trình dịch vụ đô thị cấp khu ở	32.844	8,65
	- Đất giáo dục	13.443	
	+ Trường mầm non	3.018	
	+ Trường tiểu học	2.600	
	+ Trường trung học cơ sở	7.825	
	- Đất y tế	537	
	- Đất thương mại- dịch vụ, chợ	17.650	
	+ Chợ	2.000	
	+ Thương mại - dịch vụ - văn phòng - khách sạn	15.650	
	- Đất hành chính	1.214	
+ Công an phường 22	700		
+ Ủy ban nhân dân phường 22	514		
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp khu ở	13.350	3,51
	+ Đất cây xanh tập trung	8.100	
	+ Đất cây xanh trong các khu đất sử dụng hỗn hợp	5.250	
4	Đất giao thông đối nội (đường giao thông cấp phân khu vực)	82.750	21,79
B	Đất ngoài khu ở	224.249	
1	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị, trong đó:	108.147	

	- Công viên cấp đô thị (công viên Văn Thánh)	76.700	
	- Cây xanh cách lý	31.447	
2	Đất tôn giáo, tín ngưỡng	1.568	
3	Đất giao thông đối ngoại	60.992	
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	2.342	
5	Mặt nước	51.200	
	Tổng cộng	60.4050	

6.3. Cơ cấu sử dụng đất và các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị trong các đơn vị ở:

Khu ở	Cơ cấu sử dụng đất			Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị					
	Chức năng	Kí hiệu khu đất hoặc ô phố	Diện tích (ha)	Dân số (người)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Chỉ tiêu sử dụng đất (m ² /người)	Tầng cao (tầng)		Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)
							Tối thiểu	Tối đa	
Khu ở diện tích 60,4ha; dự báo quy mô dân số khoảng 27.960 người	A. Đất khu ở		37,98	27.960		13,58			
	1. Đất các nhóm nhà ở:		25,09			8,97			
	- Đất nhóm nhà ở hiện hữu								
	+ Đất ở hiện hữu ổn định, cải tạo chính trang	O1	2,66	1.496	70		2	7	3,10
	+ Đất ở hiện hữu ổn định, cải tạo chính trang	O2	4,41	2.776	70		2	7	3,10
	+ Đất ở hiện hữu ổn định, cải tạo chính trang	O3	1,59	1.202	70		2	7	3,10
	+ Đất ở hiện hữu ổn định, cải tạo chính trang	O4	1,37	1.089	70		2	6	2,90
	Đất ở hiện hữu ổn định, cải tạo chính trang	O5	4,44	5.576	70		2	33	3,80
	Đất ở hiện hữu ổn định, cải tạo chính trang	O6	3,50	1.797	65		2	7	2,80
	Đất ở hiện hữu ổn định, cải tạo chính trang	O7	2,24	1.577	70		2	7	3,10
Đất ở hiện hữu ổn định, cải tạo chính trang	O8	0,75	853	70		2	7	3,10	

Đất ở hiện hữu ổn định, cải tạo chỉnh trang	O9	0,70	1.444	70		2	18	3,40
Đất ở hiện hữu ổn định, cải tạo chỉnh trang	O10	0,30	510	70		2	7	3,10
- Đất nhóm nhà ở trong khu sử dụng hỗn hợp	HH	3,13	7.836	45		2	40	8,0
2. Đất công trình dịch vụ đô thị cấp khu ở		3,28			1,17			
- Đất giáo dục		1,34			0,48			
+ Trường mầm non:		0,1						
Hiện hữu (mầm non phường 22 cơ sở 1)	GD1	0,08						
Hiện hữu (mầm non phường 22 cơ sở 2)	GD2	0,02						
Xây dựng mới (trong khu đất sử dụng hỗn hợp)	HH	0,21		40		1	2	0,8
+ Trường Tiểu học Cửu Long (hiện hữu)	GD3	0,26						
+ Trường trung học cơ sở :								
Hiện hữu: Trường trung học cơ sở Cửu Long	GD4	0,18						
Xây dựng mới (trong khu đất sử dụng hỗn hợp)	HH	0,6		40		1	4	1,6
- Đất hành chính cấp phường		0,12						
+ Công an phường 22 (hiện hữu)	HC1	0,07						
+ Ủy ban nhân dân phường 22 (hiện hữu)	HC2	0,05						
- Đất công trình dịch vụ, chợ		1,77						
+ Chợ (xây dựng mới trong khu đất hỗn hợp)	HH	0,2		40		1	3	1,2
+ Thương mại-dịch vụ-văn phòng-khách sạn (xây dựng mới trong khu đất hỗn hợp)	HH	1,57		40		1	40	9,0
- Đất y tế		0,05						

+ Hiện hữu: trạm y tế phường 22	YT1	0,01							
+ Xây dựng mới trong khu đất sử dụng hỗn hợp	HH	0,04		40			1	4	1,6
3. Đất cây xanh sử dụng công cộng		1,34			0,48				
+ Xây dựng mới	CX2	0,13		5				1	0,05
	CX6	0,41		5				1	0,05
	CX7	0,27		5				1	0,05
+ Xây dựng mới (trong khu đất hỗn hợp)	HH	0,53		5				1	0,05
4. Đất đường giao thông cấp phân khu vực		8,28			2,96				
B. Đất ngoài đơn vị ở		22,43							
1. Đất cây xanh cấp đô thị	CX9	7,67							
2. Đất cây xanh cách ly (hành lang bảo vệ rạch)		3,15							
	CX1	0,35							
	CX3	0,32							
	CX4	0,12							
	CX5	0,80							
	CX8	0,25							
	CX10	0,45							
	CX11	0,09							
	CX12	0,38							
	CX13	0,39							
3. Đất giao thông đối ngoại		6,10							
4. Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật (nhà ga metro)		0,23							
4. Đất công trình tôn giáo, tín ngưỡng (hiện hữu)		0,16							
+ Đình Phú An	TG1	0,03							
+ Nhà thờ Hiền Linh	TG2	0,08							
+ Chùa Văn Thánh	TG3	0,04							
+ Chùa Quan Âm Lộ Thiên	TG4	0,006							
5. Mặt nước		5,12							

6.4. Cơ cấu sử dụng đất trong các khu đất có chức năng sử dụng hỗn hợp:

Khu đất sử dụng hỗn hợp		Các chức năng sử dụng đất trong khu đất sử dụng hỗn hợp	Tỷ lệ các khu chức năng trong khu đất sử dụng hỗn hợp (%)	Diện tích từng khu chức năng (m ²)
Ký hiệu	Diện tích (m ²)			
Giai đoạn ngắn hạn				
HH (*)	78.251	- Đất nhóm nhà ở	40	31.300
		- Đất giáo dục:	10	8.050
		+ Trường mầm non		2.050
		+ Trường trung học cơ sở		6.000
		- Đất thương mại - dịch vụ, chợ	23	17.650
		+ Chợ		2.000
		+ Thương mại - dịch vụ, khách sạn, văn phòng		15.650
		- Đất y tế (trạm y tế)		350
		- Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp khu ở	6,6	5.250
		- Đất giao thông	20	15.650
Giai đoạn dài hạn (sau 5 năm hoặc đến thời điểm cơ quan có thẩm quyền chấp thuận đầu tư)				
HH4	40.018	- Đất nhóm nhà ở (xây dựng mới)	40	16.007
		- Đất giáo dục:	8	3.389
		+ Trường mầm non		789
		+ Trường tiểu học		2.600
		- Đất Thương mại - dịch vụ, khách sạn, văn phòng	20	8.004
		- Đất hành chính (Công an phường)	1,75	700
		- Đất tế (trạm y tế)	0,25	137
		- Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp khu ở	3	1.300
		- Đất cây xanh cách ly	9	3.500
		- Đất tôn giáo tín ngưỡng	2	902
		- Đất giao thông	15	6.123

7. Tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị:

- Khu vực quy hoạch được tổ chức không gian tuân thủ theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận Bình Thạnh đến năm 2020 đã được phê duyệt.

- Tổ chức không gian kiến trúc dựa trên đặc điểm hiện trạng, không gian đường phố, phân chia ô phố theo quy mô hợp lý. Các khu chức năng (dân cư, công trình công cộng, cây xanh,...) được bố trí xen cài đáp ứng nhu cầu sử dụng của người dân và tạo cảnh quan đô thị sinh động, hài hòa.

- Các không gian cao tầng, không gian mở, điểm thu hút tầm nhìn được bố trí tập trung trong cụm công trình có chức năng hỗn hợp (bao gồm nhà ở kết hợp với thương mại, dịch vụ, văn phòng, giải trí, du lịch) thuộc phạm vi bán kính đi bộ 300m từ nhà ga metro và khu vực dọc theo rạch Văn Thánh. Đây là khu vực khuyến khích đầu tư dự án xây dựng mới, nhằm tăng hiệu quả sử dụng đất theo hướng nâng tầng cao và hệ số sử dụng đất, giảm mật độ xây dựng, tạo không gian thoáng cho cây xanh kết hợp với đường đi bộ và bãi đậu xe.

- Khu vực hiện hữu chỉnh trang: kết hợp giữa xây dựng, chỉnh trang kiến trúc công trình với mở rộng và nâng cấp hệ thống đường giao thông, hẻm hiện hữu đảm bảo giao thông thông suốt cho toàn khu quy hoạch với các khu vực lân cận. Các công trình trong khu vực này chủ yếu là nhà liên kế; chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc xây dựng công trình căn cứ theo quy chế quản lý quản lý kiến trúc đô thị, các đồ án thiết kế đô thị riêng (sẽ được thiết lập sau khi đồ án quy hoạch phân khu này được phê duyệt) hoặc căn cứ vào Quy chuẩn Việt Nam và các quy định về quản lý kiến trúc đô thị do cơ quan có thẩm quyền ban hành; hình thức kiến trúc khuyến khích theo hướng hiện đại, phù hợp khí hậu nhiệt đới.

- Khu công viên cây xanh được bố trí dọc rạch Văn Thánh và lồng ghép trong các khu đất có chức năng sử dụng hỗn hợp với đường dạo được phủ xanh kết nối đến công viên Văn Thánh. Mở rộng không gian cảnh quan, du lịch từ rạch Văn Thánh ra đến bờ sông Sài Gòn tạo thành một hành lang cảnh quan sinh động kết hợp với các giải pháp cải tạo rạch Văn Thánh nhằm nâng cao chất lượng môi trường sống trong khu vực.

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị dọc trục đường dự kiến xây dựng mới ven rạch Văn Thánh, kết nối khu vực bờ Tây sông Sài Gòn, đường Ngô Tất Tố đến đường Điện Biên Phủ. Đây là trục giao thông chính của khu vực quy hoạch, giúp kết nối các khu vực chức năng xung quanh đến nhà ga metro, đồng thời giảm áp lực về giao thông trên trục đường Nguyễn Hữu Cảnh. Qua đó, tạo động lực phát triển cho toàn khu vực quy hoạch.

- Khu vực đặc trưng: là khu vực các công trình trọng tâm, điểm nhấn quanh nhà ga metro với tầng cao được giới hạn là 40 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 9,0. Các công trình tôn giáo, tín ngưỡng như: Chùa Văn Thánh, chùa Quan Âm Lộ Thiên, đình Phú An cần tôn trọng hiện trạng về quy mô, vị trí và hình thức kiến trúc.

- Về khoảng lùi các công trình đối với các trục đường: khoảng lùi công trình (chỉ giới xây dựng) trên từng lô đất sẽ được xác định cụ thể theo các Quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc đô thị, các đồ án thiết kế đô thị riêng (sẽ được thiết lập sau khi đồ án quy hoạch phân khu này được phê duyệt) hoặc căn cứ vào Quy chuẩn Việt Nam và các Quy định về kiến trúc đô thị do các cơ quan có thẩm quyền ban hành.

- Khu vực cấm xây dựng: các khu vực nằm trong chỉ giới xây dựng đường bộ, nút giao thông, chỉ giới xây dựng đường sông và khoảng cách ly an toàn đường điện.

- Các khu vực hạn chế mật độ xây dựng: khu công trình cao tầng $\leq 40\%$, khu công trình công cộng $\leq 40\%$ và khu vực công viên cây xanh $\leq 5\%$.

8. Quy hoạch giao thông đô thị:

- Quy hoạch mạng lưới giao thông phù hợp với quy hoạch ngành, quy hoạch phát triển hệ thống giao thông vận tải thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2020, đồ án điều quy hoạch chung xây dựng quận Bình Thạnh và Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, tiêu chuẩn thiết kế.

- Tổ chức giao thông bám theo mạng lưới đường hiện hữu kết hợp với việc dự phóng quy hoạch một số đoạn, tuyến đường để đảm bảo kết nối thông suốt.

- Về giao thông đối ngoại: Trong khu vực quy hoạch có các tuyến đường đối ngoại là đường Điện Biên Phủ (lộ giới 120m), đường Nguyễn Hữu Cảnh (lộ giới 50m) và đường Ngô Tất Tố (lộ giới 25m) sẽ nối kết khu quy hoạch với các khu vực xung quanh.

- Về giao thông đối nội: dự kiến xây dựng mới đường số 1 (lộ giới 25m) và đường số 6 (lộ giới 18m), đóng vai trò là trục giao thông chính của khu vực quy hoạch, kết nối đường Điện Biên Phủ và các khu vực chức năng với nhà ga metro và khu vực bờ Tây sông Sài Gòn, góp phần làm giảm áp lực về giao thông trên trục đường Nguyễn Hữu Cảnh.

- Bảng thống kê đường giao thông:

STT	Tên đường	Giới hạn		Lộ giới (mét)	Chiều rộng (mét)		
		Từ...	Đến...		Lề trái	Lòng đường	Lề phải
I	Giao thông đối ngoại						
1	Đường Điện Biên Phủ	Cầu Văn Thánh 1	Cầu Sài Gòn	120	6	8(12)23 (2)23(32)8	6
2	Đường Nguyễn Hữu Cảnh	Cầu Văn Thánh 2	Cầu Sài Gòn	50	5	6(0,75) 12,25(2) 12,25 (0,75)6	5
3	Đường Ngô Tất Tố	Cầu Phú An	Đường Nguyễn Hữu Cảnh	25	5	15	5
II	Giao thông đối nội						
1	Đường Võ Duy Ninh	Đường số 1	Đường Nguyễn Hữu Cảnh	14	3,5	7	3,5
2	Đường D1	Đường Điện Biên Phủ	Đường D2	25	5	15	5
3	Đường D2	Đường D1	Đường Nguyễn Hữu Cảnh	15	3,5	8	3,5
4	Đường số 1	Đường Ngô Tất Tố	Đường D1	25	5	15	5
5	Đường số 2	Đường số 1	Đường Nguyễn Hữu Cảnh	25	5	15	5
6	Đường số 3	Đường số 1	Đường số 2	25	5	15	5
7	Đường số 4	Đường Võ Duy Ninh	Đường số 3	14	3,5	7	3,5

8	Đường số 5	Đường số 4	Đường Nguyễn Hữu Cảnh	14	3,5	7	3,5
9	Đường số 6	Đường Ngô Tất Tố	Đường Nguyễn Hữu Cảnh	18	3,5	11	3,5

* Ghi chú:

- Việc thể hiện tọa độ mốc thiết kế để tạo điều kiện thuận lợi cho việc công bố quy hoạch và cắm mốc giới xây dựng ngoài thực địa nhằm phục vụ công tác quản lý và tổ chức thực hiện theo quy hoạch được duyệt, Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh và đơn vị tư vấn chịu trách nhiệm về tính chính xác các số liệu này.

- Đối với đường có lộ giới nhỏ hơn 12m thuộc quy hoạch lộ giới hẻm, đề nghị Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh căn cứ theo Quyết định số 88/2007/QĐ-UBND ngày 04 tháng 7 năm 2007 của Ủy ban nhân dân 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. Việc thể hiện lộ giới quy hoạch giao thông nhỏ hơn 12m trên bản đồ quy hoạch giao thông chỉ mang tính chất tham khảo.

- Bán kính cong tại các giao lộ và chỉ giới xây dựng sẽ được nghiên cứu xác định cụ thể khi có thiết kế đô thị hoặc khi khai triển các đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 và dự án cụ thể.

9. Những hạng mục ưu tiên đầu tư; các vấn đề về tổ chức thực hiện theo quy hoạch:

a) Các hạng mục ưu tiên đầu tư:

- Tập trung nguồn vốn xây dựng các tuyến đường giao thông, công trình công cộng, công viên và cây xanh ven rạch kết hợp với cải thiện điều kiện vệ sinh môi trường rạch Văn Thánh.

- Huy động các nguồn vốn xã hội hóa đầu tư xây dựng các khu phức hợp: nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ và các chức năng công cộng khác kết hợp xây dựng mới đường số 1 lộ giới 25m và đường số 6 lộ giới 18m.

- Triển khai thi công các dự án đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

- Xây hệ thống cấp thoát nước, cấp điện, thông tin liên lạc.

b) Về tổ chức thực hiện theo quy hoạch:

- Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh, các cơ quan quản lý đầu tư phát triển đô thị căn cứ vào đồ án quy hoạch phân khu này được phê duyệt để làm cơ sở xác định, lập kế hoạch thực hiện các khu vực phát triển đô thị để trình cấp có thẩm quyền quyết định phê duyệt theo Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14 tháng 01 năm 2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị.

- Trong quá trình tổ chức thực hiện theo quy hoạch, triển khai các dự án đầu tư phát triển đô thị trong khu vực quy hoạch; các chủ đầu tư, tổ chức, đơn vị có liên quan cần tuân thủ các nội dung đã được nêu trong đồ án này và Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch đã được phê duyệt.

Điều 2. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh và các đơn vị có liên quan.

- Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh, Ban Quản lý dự án Quy hoạch xây dựng thành phố và đơn vị khảo sát đo đạc lập bản đồ hiện trạng hoặc cơ quan cung cấp bản đồ chịu trách nhiệm về tính chính xác của các số liệu đánh giá hiện trạng trong hồ sơ, bản vẽ đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu dân cư 60,4 ha, phía Tây Bắc đường Nguyễn Hữu Cảnh, phường 22, quận Bình Thạnh (quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông).

- Để đảm bảo cân đối các chỉ tiêu sử dụng đất hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật phù hợp với đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận Bình Thạnh; trong quá trình triển khai tổ chức thực hiện theo quy hoạch, Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh, các cơ quan, đơn vị có liên quan cần lưu ý việc kiểm soát và khống chế quy mô dân số trong phạm vi đồ án, theo đó, các dự án phát triển nhà ở mới hoặc dự án tái thiết đô thị cần có giải pháp để ưu tiên bố trí tái định cư tại chỗ.

- Trong quá trình tổ chức triển khai các dự án đầu tư xây dựng tại các khu vực có sông, kênh, rạch trong khu vực quy hoạch; Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh, Sở Giao thông vận tải, Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Sở Xây dựng và các đơn vị có liên quan cần quản lý chặt chẽ việc tuân thủ về chỉ giới hành lang sông, kênh, rạch đã được quy định tại Quyết định số 150/2004/QĐ-UBND ngày 09 tháng 5 năm 2004 của Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quy định quản lý, sử dụng hành lang sông, kênh, rạch trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh. Việc san lấp kênh, mương, rạch (nếu có) trong khu vực quy hoạch cần có ý kiến thỏa thuận của các cơ quan có thẩm quyền đã được quy định tại Quyết định số 319/2003/QĐ-UB ngày 26 tháng 12 năm 2003 của Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quy định về quản lý việc san lấp và xây dựng công trình trên sông, kênh, rạch, đầm, hồ công cộng thuộc địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.

- Để làm cơ sở quản lý không gian kiến trúc cảnh quan đô thị, quản lý xây dựng đô thị phù hợp với quy hoạch; sau khi đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 này được phê duyệt, Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh cần phối hợp Sở Quy hoạch - Kiến trúc để có kế hoạch tổ chức lập các Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị theo quy định, phù hợp với nội dung đồ án hoặc lập các đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hoặc các đồ án thiết kế đô thị riêng tại các khu vực có ý nghĩa quan trọng, khu vực đặc trưng, khu vực cảnh quan đặc thù, khu vực dọc các tuyến đường quan trọng mang tính chất động lực phát triển.

- Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày được phê duyệt, Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh cần tổ chức công bố công khai đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 này theo Luật Quy hoạch đô thị và Quyết định số 49/2011/QĐ-UBND ngày 12 tháng 7 năm 2011 của Ủy ban nhân dân thành phố, ban hành Quy định về công bố công khai và cung cấp thông tin về quy hoạch đô thị tại thành phố Hồ Chí Minh và tổ chức thực hiện công tác cắm mốc giới theo quy hoạch được duyệt đã được quy định tại Thông tư số 15/2010/TT-BXD ngày 27 tháng 8 năm 2010 của Bộ Xây dựng quy định về cắm mốc giới và quản lý mốc giới theo quy hoạch đô thị.

- Chậm nhất 01 tháng kể từ ngày Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt nội dung quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông của đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 này, Ban Quản lý dự án Quy hoạch xây dựng thành phố có trách nhiệm hoàn tất hồ sơ phân quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật của đồ án, trình thẩm định, phê duyệt bổ sung theo quy định.

- Sau khi đồ án quy hoạch phân khu này được phê duyệt, Ban Quản lý dự án Quy hoạch xây dựng thành phố cần yêu cầu đơn vị tư vấn lập quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu để trình Sở Quy hoạch - Kiến trúc phê duyệt theo Chỉ thị số 24/2012/CT-UBND ngày 03 tháng 11 năm 2012 của Ủy ban nhân dân thành phố về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị trên địa bàn thành phố.

Điều 3. Quyết định này đính kèm thuyết minh tổng hợp và các bản vẽ đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu dân cư 60,4 ha, phía Tây Bắc đường Nguyễn Hữu Cảnh, phường 22, quận Bình Thạnh (quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông) 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 Tài nguyên và Môi trường, Giám đốc Sở Giao thông vận tải, Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư, Giám đốc Sở Tài chính, Giám đốc Sở Thông tin và Truyền thông, Giám đốc Sở Y tế, Giám đốc Sở Giáo dục và Đào tạo, Giám đốc Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Giám đốc Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Viện trưởng Viện Nghiên cứu phát triển thành phố, Giám đốc Ban Quản lý dự án Quy hoạch xây dựng thành phố, Thủ trưởng các Sở - Ban - Ngành; Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường 22 và các đơn vị, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận :

- Như Điều 4;
- Thường trực Thành ủy;
- Thường trực HĐND/TP;
- TTUB: CT, các PCT;
- VPUB: các PVP;
- Các Phòng chuyên viên;
- Lưu: VT, (ĐTMT-N) D. 29

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHẠO CHỦ TỊCH



Nguyễn Hữu Tín