

Số: 2616 /QĐ-UBND-QLĐT

Bình Thạnh, ngày 01 tháng 03 năm 2011

SỞ QUY HOẠCH KIẾN TRÚC TP	
ĐẾN	Số: 2616/QĐ-UBND Ngày: 01/3/2011

QUYẾT ĐỊNH

Về phê duyệt đồ án Điều chỉnh

quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000

Khu dân cư liên phường 1,2,3 và 14, quận Bình Thạnh

(Phần Quy hoạch – Kiến trúc và Giao thông)

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN BÌNH THẠNH

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 số 30/2009/QH12 được Quốc hội thông qua ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Nghị định số 29/2007/NĐ-CP ngày 27 tháng 02 năm 2007 của Chính phủ về quản lý kiến trúc đô thị;

Căn cứ Nghị quyết số 33/2008/NQ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2008 của Chính phủ về việc thực hiện thí điểm thủ tục hành chính trong đầu tư xây dựng;

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; (thay thế Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24 tháng 01 năm 2005 của Chính phủ về Quy hoạch xây dựng);

Căn cứ Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị;

Căn cứ Quyết định số 21/2005/QĐ-BXD ngày 22 tháng 7 năm 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 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”;

Căn cứ Thông tư 10/2010/TT-BXD ngày 11 tháng 8 năm 2010 của Bộ Xây dựng về Quy định hồ sơ của từng loại quy hoạch đô thị.

Căn cứ Quyết định số 6788/QĐ-UBND-QLĐT ngày 18 tháng 12 năm 1998 của Ủy ban nhân Thành phố phê duyệt đồ án Quy hoạch chung quận Bình Thạnh;

Căn cứ Quyết định số 1029/QĐ-UBND ngày 16 tháng 3 năm 2007 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chung quận Bình Thạnh;

Căn cứ Quyết định số 93/2008/QĐ-UBND ngày 26 tháng 12 năm 2008 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 trên địa bàn TP.HCM và Công văn số 1168/UBND-ĐTMT ngày 23 tháng 3 tháng 2009 của Ủy ban nhân dân Thành phố về giao Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận, huyện xem xét phê duyệt các hồ sơ, đồ án quy hoạch chi tiết 1/2000 đã nộp tại Sở Quy hoạch – Kiến trúc thẩm định trước ngày 06/01/2009;

Căn cứ văn bản số 2982/KQTĐ- SQHKT ngày 21 tháng 10 năm 2009 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 Khu dân cư liên phường 1,2,3 và 14, quận Bình Thạnh (phần Quy hoạch – Kiến trúc và Giao thông);

Căn cứ văn bản số 253/SQHKT-QHKT ngày 24 tháng 01 năm 2011 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc về thẩm quyền phê duyệt đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư liên phường 1,2,3 và 14, quận Bình Thạnh;

Căn cứ Quyết định số 2084/QĐ-UBND ngày 29 tháng 02 năm 2008 của Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh về việc phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 liên phường 1,2,3 và 14, quận Bình Thạnh;

Căn cứ Tờ trình số 465/TTr-UBND ngày 27 tháng 4 năm 2009 của Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh về đề nghị thẩm định đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu dân cư liên phường 1,2,3 và 14, quận Bình Thạnh.

Căn cứ văn bản số 776/UBND-QLĐT ngày 07 tháng 6 năm 2010 của Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh về đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư liên phường 1,2,3 và 14, quận Bình Thạnh;

Căn cứ Tờ trình số 126/TTr-QLDA ngày 14 tháng 12 năm 2010 của Ban Quản lý dự án Quy hoạch xây dựng (thuộc Sở Quy hoạch – Kiến trúc) về trình phê duyệt đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư liên phường 1,2,3 và 14, quận Bình Thạnh (phần Quy hoạch – Kiến trúc và Giao thông).

Xét đề nghị của Phòng Quản lý đô thị tại Báo cáo số 114/BC-QLĐT ngày 01 tháng 02 năm 2011 về phê duyệt đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư liên phường 1,2,3 và 14, quận Bình Thạnh (phần Quy hoạch – Kiến trúc và Giao thông),

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư liên phường 1,2,3 và 14, quận Bình Thạnh (phần Quy hoạch – Kiến trúc và Giao thông), với các nội dung chính như sau:

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

- Vị trí: liên phường 1,2,3 và 14, quận Bình Thạnh.
- Quy mô khu vực quy hoạch: 136,58ha, được xác định theo bản đồ hiện trạng (tỷ lệ 1/2000) do Sở Tài nguyên và Môi trường cung cấp năm 2005.
- Giới hạn phạm vi quy hoạch:

+ Phía Đông và Đông Bắc: giáp ranh các phường 12 và 24 quận Bình Thạnh, giới hạn bởi đường Phan Văn Trị, Nguyễn Thiện Thuật, Huỳnh Đình Hai, và rạch Cầu Bông.

+ Phía Tây: giáp phường 2 - quận Phú Nhuận và phường 7- quận Bình Thạnh, giới hạn bởi đường Nơ Trang Long và Phan Đăng Lưu.

+ Phía Nam và Tây Nam: giáp kênh Nhiêu Lộc (giáp ranh quận 1) và rạch Cầu Bông (giáp ranh phường 15- quận Bình Thạnh).

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

- Quận Bình Thạnh là một trong những quận trung tâm của thành phố Hồ Chí Minh, đóng vai trò quan trọng trong việc hình thành bộ mặt kiến trúc đô thị. Liên phường 1,2,3 và 14 là khu vực trung tâm quận có mật độ dân cư cao, vị trí giáp Quận 1, giáp các trục giao thông chính của đô thị và một phần giáp rạch nên có khả năng thu hút đầu tư xây dựng mới, cải tạo chỉnh trang đô thị trong quá trình nâng cấp hệ thống giao thông và cải tạo rạch.

- Tuy nhiên trong thời gian qua, việc quản lý quy hoạch và xây dựng phát triển đô thị chủ yếu dựa trên quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 được Kiến trúc sư Trưởng Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 1163/KTST-QH ngày 01/02/1999. Trong quá trình thực hiện đã xuất hiện nhiều vấn đề không phù hợp thực tế phát triển và tính khả thi không cao. Do đó, việc xem xét điều chỉnh đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 là cần thiết và cấp bách. Nội dung cơ bản của việc điều chỉnh đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 như sau:

+ Điều chỉnh quy mô diện tích cho phù hợp với số liệu đo đạc thực tế (theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 được duyệt năm 1999, tổng diện tích đất khu liên phường là: 141,81ha, nay được điều chỉnh lại còn 136,58ha).

+ Tổ chức sắp xếp lại quy hoạch sử dụng đất, quy mô dân số, các công trình công cộng (công trình dịch vụ đô thị), điều chỉnh quy hoạch mạng lưới giao thông cho phù hợp với thực trạng và định hướng, cập nhật các công trình và dự án đã có pháp lý.

3. Mục tiêu của đồ án quy hoạch:

- Xác định vị trí và phạm vi quy mô nghiên cứu của đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết.

- Xác định các cơ sở về pháp lý và thực tế phát triển để lập đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết.

- Cập nhật hiện trạng về phát triển dân số, sử dụng đất, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, công trình kiến trúc và không gian cảnh quan tại khu vực, cập nhật các dự án được duyệt trên địa bàn và các dự án tương lai của thành phố.

- Điều chỉnh các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật, quy mô phát triển dân cư, định hướng quy hoạch về tổng mặt bằng sử dụng đất, không gian kiến trúc cảnh quan, quy hoạch các hệ thống hạ tầng kỹ thuật và công trình công cộng, điều lệ quản lý xây dựng và các nội dung khác cần thiết để phục vụ công tác xây dựng đô thị cho giai đoạn ngắn hạn đến năm 2012 nhưng tính đến khả năng phát triển dài hạn đến năm 2020, phù hợp với điều chỉnh quy hoạch chung của quận Bình Thạnh, đảm bảo không gian và môi trường tốt để dân cư sinh sống và làm việc.

4. Tính chất, chức năng khu vực quy hoạch: là khu dân cư hiện hữu, cải tạo kết hợp xây dựng mới, đồng thời là trung tâm hành chính – văn hóa lịch sử - giáo dục – y tế - thương mại- dịch vụ của quận.

5. Quy mô dân số, cơ cấu sử dụng đất và chỉ tiêu quy hoạch-kiến trúc:

5.1. Quy mô dân số:

- Dân số hiện trạng (năm 2005): 66.673 người, trong đó: phường 1: 14.906 người; phường 2: 16.126 người; phường 3: 23.529 người; phường 14: 12.112 người.

- Dân số dự kiến giai đoạn 2012: 69.000 người, trong đó: phường 1: 15.000 người; phường 2: 17.000 người; phường 3: 24.500 người; phường 14: 12.500 người.

- Dân số dự kiến giai đoạn 2020: 69.500 người, trong đó: phường 1: 15.000 người; phường 2: 17.000 người; phường 3: 24.500 người; phường 14: 13.000 người.

5.2. Cơ cấu sử dụng đất:

- Đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư liên phường 1,2,3 và 14 được tính toán quy mô dân số, các chỉ tiêu quy hoạch và dự kiến xây dựng cho giai đoạn ngắn hạn (đến năm 2012), chủ trương không quy hoạch mới công viên cây xanh và công trình công cộng lên khu vực dân cư ổn định. Tuy nhiên, một số chỉ tiêu quy hoạch dài hạn (được xác định trong điều chỉnh quy hoạch chung) phải được xác định và tính toán chung trong giai đoạn ngắn hạn, cụ thể:

+ Đất quy hoạch dành cho các trục giao thông chính đô thị, các tuyến đường liên quận, liên phường và các tuyến đường đối nội quan trọng, các nút giao thông...

+ Đất dành cho các công trình công cộng cơ bản cấp khu ở (như trường học, y tế, siêu thị, chợ...) và cấp quận.

+ Đất hành lang bờ rạch (trong đó bố trí đường ven rạch).

Bảng cân bằng đất đai đến năm 2012

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
I.	Đất đơn vị ở	118,045	86,43
1.	Đất nhóm ở (gồm đất ở hiện hữu cải tạo, đất ở hiện hữu cải tạo kết hợp xây dựng mới; đất ở cao tầng; đất ở dân cư hỗn hợp).	82,41	60,34
2.	Đất công trình công cộng cấp đơn vị ở (gồm hành chính, y tế, giáo dục, thương mại – dịch vụ, văn hóa..).	3,84	2,81
3.	Đất cây xanh công cộng.	2,47	1,8
4.	Đất giao thông.	29,328	21,47
5.	Đất khác (gồm đất công trình công cộng cấp quận, thành phố).	-	-
II.	Đất ngoài đơn vị ở	18,535	13,57
1.	Đất công trình công cộng	10,66	7,8
	- Cấp quận	7,93	5,8
	- Cấp thành phố	2,73	2
2.	Đất giao thông đối ngoại	-	-
3.	Đất cây xanh dọc rạch	1,54	1,12
4.	Đất kênh rạch, mặt nước	3,97	2,91
5.	Đất tôn giáo - di tích lịch sử.	2,37	1,74
	Tổng cộng	136,58	100%

- Nội dung về định hướng điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 các phân khu chức năng như sau:

a. Khu dân cư:

- Tổng diện tích đất ở: 82,41ha, chiếm 86,43% diện tích toàn khu gồm 04 loại đất ở sau:

+ Đất ở hiện hữu cải tạo: 69,37ha; chiếm tỉ lệ 50,79%.

+ Đất ở hiện hữu cải tạo và kết hợp xây dựng mới: 10,65ha; chiếm tỉ lệ 7,8%.

+ Đất ở hỗn hợp (dân cư hiện hữu cải tạo kết hợp thương mại - dịch vụ) 2,27ha; chiếm 1,66%.

+ Đất ở cao tầng: 1,17ha; chiếm 0,86%.

- Khu vực quy hoạch được chia thành 04 loại khu ở như sau (tương ứng dân số dự kiến đến năm 2012 là 69.000 người):

+ Khu vực 1: phường 3, diện tích: 45,76ha, dân số dự kiến 24.500 người, mật độ xây dựng khoảng 30 ÷ 50%, tầng cao: 2 ÷ 25 tầng.

+ Khu vực 2: phường 1, diện tích: 26,52ha, dân số dự kiến 15.000 người, mật độ xây dựng khoảng 30 ÷ 50%, tầng cao: 2 ÷ 10 tầng.

+ Khu vực 3: phường 2, diện tích: 32,02ha, dân số dự kiến 17.000 người, mật độ xây dựng khoảng 30 ÷ 50%, tầng cao: 2 ÷ 25 tầng.

+ Khu vực 4: phường 14, diện tích: 32,28ha, dân số dự kiến 12.500 người, mật độ xây dựng khoảng 30 ÷ 50%, tầng cao: 2 ÷ 10 tầng.

- Điều chỉnh về loại hình nhà ở so với quy hoạch chi tiết được duyệt năm 1999 như sau:

+ Xóa bỏ loại hình dân cư nhà vườn tại phía nam khu quy hoạch do phường 1 và phường 3 là trung tâm quận, mật độ dân cư cao, không có khả năng bố trí loại hình này.

+ Điều chỉnh khu dân cư cao tầng tại phường 3 (phía Bắc đường Phan Xích Long) thành khu dân cư hiện hữu cải tạo kết hợp xây dựng mới.

b. Đất công trình dịch vụ công cộng (công trình công cộng):

- Khu dân cư liên phường 1,2,3 và 14 tập trung nhiều công trình công cộng cấp quận, thành phố và cấp đơn vị ở được phân bố như sau:

b1. Khu công trình công cộng cấp quận và thành phố:

***Trung tâm hành chính:**

- Giữ nguyên vị trí nằm trên trục đường Đinh Tiên Hoàng - Phan Đăng Lưu như hiện nay. Trong giai đoạn dài hạn sẽ mở rộng đến đường Trần Văn Kỳ.

***Trung tâm thương mại - dịch vụ:**

- Khu vực dọc trục Phan Đăng Lưu, Bạch Đằng cùng chợ Bà Chiêu là trung tâm thương mại - dịch vụ lớn của quận và khu vực.

***Trung tâm y tế, thể dục thể thao:**

- Giữ nguyên vị trí và diện tích: Trung tâm thể dục thể thao nằm trên đường Phan Đăng Lưu; bệnh viện quận nằm trên đường Đinh Tiên Hoàng.

* **Trung tâm văn hóa, lịch sử:** Giữ nguyên vị trí và diện tích, trung tâm văn hóa - lịch sử dọc trục đường Đinh Tiên Hoàng với các công trình: lăng Ông Lê Văn Duyệt, Trung tâm văn hóa, Trung tâm sinh hoạt thanh thiếu niên quận.

b2. Công trình dịch vụ đơn vị ở: Bố trí đảm bảo bán kính phục vụ, xây dựng mới trên các khu đất có thể xây dựng được, dự kiến bố trí như sau:

* **Công trình hành chính cấp phường:** Ủy ban nhân dân phường - Công an phường 1 được bố trí trên đường Đinh Tiên Hoàng, Ủy ban nhân dân phường 2 được bố trí trên đường Phan Bội Châu.

* Công trình giáo dục: điều chỉnh chức năng sử dụng đất 3 trường mầm non dự kiến tại phường 2, 3 và 14 theo quy hoạch được duyệt năm 1999 thành đất dân cư hiện hữu cải tạo.

* Theo quy hoạch mạng lưới giáo dục quận Bình Thạnh, tổng diện tích đất giáo dục dự kiến tại khu liên phường là 3,29ha, đạt chỉ tiêu 0,48m²/người và được bố trí như sau:

- Trường mầm non: diện tích 0,93ha; trong đó phường 1 giữ lại 2 trường (số 26/14 Đinh Tiên Hoàng và số 74 Phó Đức Chính), diện tích khoảng 546m²; phường 2: mở rộng trường mầm non số 10 Vũ Tùng, diện tích khoảng 1674m²; phường 3: xây dựng mới trong khu dân cư Miếu Nổi, diện tích khoảng 1.682m²; phường 14: giữ lại trường hiện hữu có diện tích khoảng 1.610m².

- Trường Tiểu học: diện tích khoảng 1,16ha; trong đó: phường 1: giữ lại trường tiểu học Tô Vĩnh Diện diện tích khoảng 1.298m²; phường 2: mở rộng trường Lam Sơn với diện tích sau khi mở rộng khoảng 4.814m²; phường 3: Giữ nguyên trường Hà Huy Tập có diện tích khoảng 2.438m²; phường 14: Giữ nguyên trường Nguyễn Đình Chiểu có diện tích khoảng 3.002m².

- Trường Trung học cơ sở: diện tích khoảng 1,2ha; trong đó: giữ nguyên trường Hà Huy Tập có diện tích khoảng 4.474m², trường Trương Công Định có diện tích khoảng 3.358m², trường Lê Văn Tám có diện tích khoảng 2.144m²; xây dựng mới 01 trường tại khu dân cư Miếu Nổi có diện tích khoảng 4.010m².

- Trường trung học phổ thông: giữ nguyên trường Võ Thị Sáu có diện tích khoảng 5.600m².

- Các đơn vị trực thuộc: giữ nguyên trường Bồi dưỡng giáo dục; chuyển đổi Trung tâm giáo dục thường xuyên thành trường mầm non.

* Công trình Y tế:

- Phường 1: phòng y tế phường 1 dự kiến tại vị trí Ủy ban nhân dân - Công an phường 1 hiện hữu, diện tích khoảng 250m².

- Phường 2: trước mắt giữ nguyên tại vị trí hiện hữu, diện tích khoảng 145m².

- Phường 3: dự kiến bố trí tại số 11B cư xá Phan Đăng Lưu, diện tích 200m².

- Phường 14: Giữ nguyên tại vị trí hiện hữu, diện tích khoảng 204m².

* Công trình văn hóa: phường 1 sử dụng chung với nhà văn hóa quận; phường 2: dự kiến bố trí tại vị trí Ủy ban nhân dân phường hiện hữu sau khi UBND phường chuyển đến cơ sở mới; phường 3: không có; phường 14: giữ nguyên vị trí hiện hữu, diện tích khoảng 160m².

* Công trình thương mại - dịch vụ: bố trí dọc theo trục Phan Đăng Lưu (30m); Bạch Đằng (30m); Bùi Hữu Nghĩa: (20m) (đoạn từ Bạch Đằng đến Vũ Tùng); Đinh Tiên Hoàng (30m).

c. Đất cây xanh:

- Theo quy hoạch dự kiến đến năm 2012, diện tích đất cây xanh khu liên phường 1,2,3 và 14 rất thấp (khoảng 0,36m²/người), đồng thời khả năng tạo quỹ đất cây xanh từ các dự án bóc lõm cải tạo khu ở lụp xụp cũng khó khả thi. Chủ yếu hệ thống cây xanh được bố trí dọc theo hành lang bờ kênh Nhiều Lộc, rạch Cầu Bông và rạch Bùi Hữu Nghĩa (sau khi chỉnh trang), dọc hành lang tuyến điện 110Kv và dọc theo các trục đường chính sẽ mở rộng đúng lộ giới và các tuyến hẻm dự phóng bằng cách tận dụng bố trí trồng cây xanh trên vỉa hè, bố trí vườn hoa tại các tiểu đảo giao thông và tại các khu đất trống.

- Điều chỉnh 3 khu công viên cây xanh tại phường 2,3 và 14 theo quy hoạch được duyệt năm 1999 thành khu dân cư.

- Tổ chức cây xanh cảnh quan dọc rạch Bùi Hữu Nghĩa và một phần dọc đường Bùi Hữu Nghĩa trên phần đất hành lang bảo vệ bờ rạch.

5.3. Chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc:

Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc cơ bản (giai đoạn đến năm 2012) cho đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư liên phường 1,2,3 và 14, quận Bình Thạnh như sau:

Stt	Nội dung chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
1	Diện tích đất	ha	136,58
2	Dân số dự kiến	người	69.000
3	Mật độ xây dựng	%	
	+ Khu ở	%	35 ÷ 50
	+ Khu công trình công cộng	%	20 ÷ 45
	+ Công viên cây xanh – Thể dục thể thao	%	5 ÷ 10
4	Hệ số sử dụng đất toàn khu	lần	0,5 ÷ 4
5	Tầng cao xây dựng	tầng	- Tối thiểu 2 - Tối đa: 25
6	Chỉ tiêu sử dụng đất đơn vị ở	m ² /người	17,11
	+ Đất nhóm ở.	m ² /người	11,94
	+ Đất công trình công cộng cấp đơn vị ở.	m ² /người	0,56
	+ Đất cây xanh công cộng.	m ² /người	0,36
	+ Đất giao thông.	m ² /người	4,25
7	Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật		
	+ Tiêu chuẩn cấp nước	l/người/ngđêm	150 ÷ 200

+ Tiêu chuẩn thoát nước	l/người/ngđêm	150 ÷ 200
+ Tiêu chuẩn cấp điện	kWh/người/năm	1500 ÷ 2000
+ Tiêu chuẩn rác thải	kg/người/ngày	1,0 ÷ 1,5

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

6.1. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- Quy hoạch các khu vực đô thị dọc theo các trục đường chính (như: đường Bạch Đằng (30m), đường Phan Đăng Lưu (30m), đường Phan Chu Trinh nổi dài (25m), đường Đinh Tiên Hoàng (30m); đường Nơ Trang Long (30m), đường Lê Quang Định (25m), Phan Xích Long nổi dài (35m)) là khu vực chú trọng khai thác cảnh quan đô thị. Trên các tuyến đường trên, tập trung các công trình trung tâm thương mại – dịch vụ và cao ốc văn phòng khang trang và hoàn chỉnh, tạo nên động lực phát triển và sự sầm uất cho khu vực.

- Khu vực kênh Nhiêu Lộc và rạch Cầu Bông là khu vực khai thác cảnh quan đô thị kết hợp cây xanh, mặt nước. Quy hoạch các dự án giải tỏa các khu nhà ở lụp xụp ven kênh, rạch để xây dựng các khu nhà ở cao tầng.

6.2. Thiết kế đô thị:

- Phân vùng về kiến trúc cảnh quan khu vực kèm theo các hướng dẫn về kiến trúc xây dựng công trình và thiết kế đô thị (như bố cục và diện tích lô đất, dân số dự kiến, quy mô công trình, hệ số sử dụng đất, tầng cao tối đa - tối thiểu, mật độ xây dựng, màu sắc...). Giai đoạn đầu tập trung nghiên cứu các tuyến đường chính như Phan Xích Long nổi dài, Phan Đăng Lưu, Bạch Đằng, Nơ Trang Long, Lê Quang Định, Đinh Tiên Hoàng, Phan Chu Trinh nổi dài.

- Quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng đối với các tuyến đường.

- Nội dung thiết kế đô thị theo thực hiện theo Điều 32 - Luật Quy hoạch Đô thị số 30/2009/QH12 được Quốc hội thông qua ngày 17 tháng 6 năm 2009.

7. Quy hoạch giao thông:

- Cải tạo và mở rộng hệ thống giao thông chính của khu vực theo lộ giới quy hoạch đã duyệt trước đây. Cập nhật các tuyến giao thông đô thị quan trọng theo Quyết định số 101/QĐ-TTg ngày 22 tháng 01 năm 2007 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt phát triển Giao thông Vận tải Tp.HCM đến năm 2020, tầm nhìn sau năm 2020 (như đường trên cao dọc kênh Nhiêu Lộc, tuyến metro số 5 dọc đường Phan Đăng Lưu - Bạch Đằng, ga metro, tuyến trên cao số 4 dọc đường Phan Chu Trinh).

- Cải tạo một số tuyến đường hiện hữu, hình thành mạng lưới đường khu vực và nội bộ có lộ giới từ 12 đến 20m. Thể hiện trên bản đồ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 các tuyến đường lộ giới từ 12m trở lên hoặc <12m có tính chất quan trọng.

- Giải tỏa hành lang an toàn bờ kênh Nhiêu Lộc, rạch Cầu Bông và rạch Bùi Hữu Nghĩa, trên có bố trí đường giao thông ven rạch.

- Đối với những tuyến đường có lộ giới nhỏ hơn 12m: áp dụng theo Quyết định về quy định lộ giới hẻm nhỏ hơn 12m trên địa bàn phường 1,2,3 và 14 do Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh phê duyệt.

- Dành quỹ đất để quy hoạch xây dựng nút giao thông ngã 5 Bình Hòa, nút giao thông đầu cầu Phan Chu Trinh nối dài, cầu Nguyễn Xuân Ôn, Cầu Phan Xích Long nối dài, đường Phan Xích Long nối dài (35m), đường Phan Chu Trinh nối dài (25m), đường Vũ Tùng nối dài (16m).

8. Các điểm lưu ý quan trọng khác khi triển khai nghiên cứu phân hạ tầng kỹ thuật và quản lý quy hoạch theo đồ án quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/2000):

- Đề nghị Ban Quản lý dự án Quy hoạch xây dựng (thuộc Sở Quy hoạch – Kiến trúc) tiếp tục chỉ đạo Viện Quy hoạch xây dựng thực hiện các công tác sau:

+ Hoàn tất hồ sơ phân hạ tầng kỹ thuật đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư liên phường 1,2,3 và 14 để trình thẩm định và phê duyệt trước tháng 04/2011.

+ Lấy ý kiến của Sở Giao thông vận tải: về thông số kỹ thuật liên quan mặt cắt, kết nối giao thông, tính không cầu, tiến độ thực hiện.. các tuyến giao thông dự phóng như: đường Phan Chu Trinh nối dài, Phan Xích Long nối dài, đường Vũ Tùng nối dài, nút giao thông ngã 5 Bình Hòa và các nút giao thông đầu cầu đường dự phóng; về phạm vi rạch được san lấp, mép bờ cao quy hoạch và ranh mốc hành lang bảo vệ bờ kênh Nhiêu Lộc, rạch Cầu Bông, rạch Bùi Hữu Nghĩa về hướng tuyến và hành lang an toàn tuyến đường trên cao, tuyến metro, phạm vi ga metro

- Cần rà soát, đánh giá kỹ hiện trạng sử dụng đất và hiện trạng kiến trúc để đề xuất địa điểm và quy mô các dự án bóc lõm, chỉnh trang đô thị để xây dựng mới các khu chung cư cao tầng và công trình phức hợp hiện đại, khang trang nhằm cải tạo bộ mặt đô thị, giảm mật độ xây dựng, tăng các chỉ tiêu cây xanh, công trình công cộng...

- Xem xét, thỏa thuận chỉ tiêu quy hoạch cho các dự án đầu tư xây dựng (tỷ lệ 1/500) phải trên cơ sở xem xét tổng thể, phù hợp với đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 đã được thẩm định và phê duyệt.

- Xây dựng và trình duyệt các quy định về quản lý quy hoạch và xây dựng, về hướng dẫn kiến trúc công trình và thiết kế đô thị theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000.

- Việc xác định hành lang bảo vệ bờ kênh Nhiêu Lộc – Thị Nghè, rạch Cầu Bông áp dụng theo Quyết định của Ủy ban nhân dân thành phố. Trường hợp có sự thay đổi về ranh mép bờ cao rạch dẫn đến việc thay đổi ranh phạm vi hành lang trên bờ rạch áp dụng theo Quyết định của Ủy ban nhân dân Thành phố.

- Trong quá trình thực hiện, việc thay đổi cơ cấu sử dụng đất được điều chỉnh theo Quyết định cơ quan thẩm quyền có hiệu lực tại thời điểm điều chỉnh.

- Việc xác định địa điểm, diện tích trường học phải trên cơ sở kết hợp với Quyết định số 8592/QĐ-UB ngày 18/11/2008 của Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh về phê duyệt đề án quy hoạch chi tiết địa điểm trường học ngành giáo dục đào tạo trên địa bàn quận Bình Thạnh đến năm 2020.

Điều 2.

1. Giao Phòng Quản lý đô thị: Căn cứ nội dung tổ chức thực hiện trong quyết định phê duyệt đề án quy hoạch chi tiết, tiến hành triển khai quản lý quy hoạch theo quy định. Phối hợp hướng dẫn cho Ủy ban nhân dân phường 1, phường 2, phường 3 và phường 14 trong công tác công bố công khai quy hoạch và xây dựng kế hoạch tổ chức cắm mốc ngoài thực địa.

2. Giao Phòng Tài nguyên và Môi trường: Cập nhật nội dung đề án quy hoạch được duyệt vào quy hoạch kế hoạch sử dụng đất, tham mưu Ủy ban nhân dân quận các giải pháp khai thác đất hiệu quả.

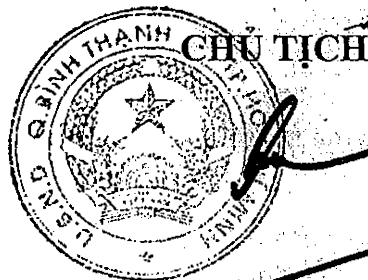
3. Giao Ủy ban nhân dân phường 1, phường 2, phường 3 và phường 14 công bố quy hoạch tại Ủy ban nhân dân phường trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày Quyết định này được phê duyệt. Hình thức công bố công khai thực hiện theo Luật Quy hoạch.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Điều 4. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân Quận, Trưởng Phòng quản lý đô thị Quận, Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận, Trưởng Phòng Tài chính - Kế hoạch Quận, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường 1, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường 2, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường 3, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường 14, Giám đốc Ban Quản lý Dự án Quy hoạch Xây dựng TP.HCM, chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /..

Nơi nhận: /m

- Như điều 4;
- UBND TP (để báo cáo);
- Sở QH-KT, Sở XD, Sở TN-MT, Sở GTVT;
- BT, các PBT/Q;
- CT, P.CT UBND/Q/QLĐT;
- VP: CVP, TH (đ/c Thảo);
- Viện QH XD;
- Lưu: VT-TH.



Nguyễn Thị Thu Hà

