

Số: 5386/QĐ-UBND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 9 năm 2013

QUY HOẠCH KIẾN TRÚC TP	
Số	732/14 QĐ
Ngày	17/01/2014

QUYẾT ĐỊNH

Về duyệt đề án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị
(quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 khu dân cư
liên phường 19 - 21, quận Bình Thạnh
(quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông)

h/c: *ND Tuấn*
P. Kitt, HKT
TT. Thanh

20/01/2014
me

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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 đề án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2025;

Căn cứ Thông tư số 10/2010/TT-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 đề án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận Bình Thạnh;

Căn cứ Quyết định số 847/QĐ-UBND ngày 19 tháng 02 năm 2013 của Ủy ban nhân dân quận thành phố về duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 khu dân cư liên phường 19-21, quận Bình Thạnh;

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 3350/TTr-SQHKT ngày 19 tháng 9 năm 2013 về trình duyệt đề án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 khu dân cư liên phường 19-21, quận Bình Thạnh (quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông),

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt đề án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 khu dân cư liên phường 19-21, 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 19 và phường 21; quận Bình Thạnh.

+ Phía Đông : giáp rạch Văn Thánh.

+ Phía Tây : giáp đường Xô Viết Nghệ Tĩnh.

+ Phía Tây Nam : giáp rạch Thị Nghè.

+ Phía Nam : giáp đường Nguyễn Hữu Cảnh.

+ Phía Bắc : giáp đường Điện Biên Phủ.

- Tổng diện tích khu vực quy hoạch: 72,77 ha.

- Tính chất của khu vực quy hoạch: chức năng chính là khu dân cư hiện hữu cải tạo kết hợp xây mới.

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

Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh (Chủ đầu tư: Ban Quản lý đầu tư Xây dựng Công trình quận Bình Thạnh).

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

Công ty TNHH An Hòa Sơn.

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 trong khu vực quy hoạch: 46.500 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	15,70	
B	Chỉ tiêu sử dụng đất đơn vị ở trung bình toàn khu	m ² /người	12,46	
C	Các chỉ tiêu sử dụng đất trong đơn vị ở			
	- Đất nhóm nhà ở. Trong đó:		8,86	
	+ Đất nhóm nhà ở trong khu vực hiện hữu thực hiện quy hoạch cải tạo chỉnh trang	m ² /người	9,32	
	+ Đất nhóm nhà ở trong khu vực xây dựng mới thuộc đất sử dụng hỗn hợp.		5,55	
	- Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở	m ² /người	0,87	
	Trong đó:			
	+ Đất công trình giáo dục	m ² /người	0,50	
	+ Trạm y tế	m ² /người	0,01	
	+ Chợ - trung tâm thương mại	m ²	0,33	
	+ Điểm sinh hoạt văn hóa		0,003	
	- Đất cây xanh sử dụng công cộng	m ² /người	0,24	
	- Đất đường giao thông cấp phân khu vực	km/km ²	13,3	
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	%	20,0	
	Tiêu chuẩn cấp nước	lít/người/ngày	180	
	Tiêu chuẩn thoát nước	lít/người/ngày	180	
	Tiêu chuẩn cấp điện	kwh/người/năm	2400	
	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	%	34	
	Hệ số sử dụng đất	lần	2,1	
	Tầng cao xây dựng (theo QCVN 03:2012/BXD)	Tối đa	tầng	27
		Tối thiểu	tầng	1

6. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

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

Toàn khu vực quy hoạch gồm 2 đơn vị ở và các khu chức năng ngoài đơn vị ở, được xác định như sau:

- Đơn vị ở 1: diện tích 39,59 ha, dân số 26.181 người, giới hạn bởi:

+ Phía Đông : giáp rạch Văn Thánh.

+ Phía Tây : giáp đường Xô Viết Nghệ Tĩnh, đường Nguyễn Văn Lạc.

+ Phía Nam : giáp đường Ngô Tất Tố.

+ Phía Bắc : giáp đường Điện Biên Phủ.

- Đơn vị ở 2: diện tích 33,17 ha, dân số 20.319 người, giới hạn bởi :

+ Phía Đông : giáp rạch Văn Thánh.

+ Phía Tây : giáp đường Xô Viết Nghệ Tĩnh.

+ Phía Tây - Nam : giáp rạch Thị Nghè.

+ Phía Nam : giáp đường Nguyễn Hữu Cảnh.

+ Phía Bắc : giáp đường Ngô Tất Tố.

a. Các khu chức năng thuộc đơn vị ở : tổng diện tích 57,93 ha:

a.1. Các khu chức năng xây dựng nhà ở (khu ở, nhóm nhà ở): tổng diện tích: 41,02 ha. Trong đó :

- Nhóm nhà ở trong khu vực hiện hữu ổn định (cải tạo chỉnh trang): tổng diện tích 38,04 ha.

- Nhóm nhà ở trong khu đất sử dụng hỗn hợp: tổng diện tích 3,16ha.

a.2. Khu chức năng dịch vụ cấp đơn vị ở: tổng diện tích 4,02 ha, bao gồm:

- Khu chức năng giáo dục : tổng diện tích 2,35 ha. Trong đó:

+ Trường mầm non (xây dựng mới): diện tích 0,44 ha.

+ Trường tiểu học (hiện hữu cải tạo): tổng diện tích 0,69 ha, bao gồm trường Nguyễn Trọng Tuyển, trường Phù Đổng, trường Thạnh Mỹ Tây.

+ Trường trung học cơ sở : tổng diện tích 1,22 ha, bao gồm trường Phú Mỹ (hiện hữu cải tạo) và trường trung học cơ sở phường 21 (xây dựng mới).

- Khu chức năng y tế (hiện hữu cải tạo và xây dựng mới) trạm y tế phường 21 và phường 19: tổng diện tích 0,058 ha.

- Khu chức năng trung tâm hành chính cấp phường (hiện hữu cải tạo): tổng diện tích 0,068 ha.

- Khu chức năng văn hóa (điểm sinh hoạt văn hóa - hiện hữu cải tạo): tổng diện tích 0,014 ha.

- Khu chức năng dịch vụ - thương mại; chợ : tổng diện tích 1,54 ha.

- Khu chức năng hành chính (trụ sở Ủy ban nhân dân phường, công an phường) hiện hữu cải tạo: tổng diện tích 0,068 ha.

a.3. Khu chức năng cây xanh sử dụng công cộng, tổng diện tích : tổng diện tích: 1,14 ha. Trong đó :

+ Cây xanh công cộng: diện tích 0,04 ha.

+ Cây xanh trong khu đất sử dụng hỗn hợp: diện tích 1,10 ha.

a.4. Mạng lưới đường giao thông cấp phân khu vực : tổng diện tích 11,57 ha.

b. Các khu chức năng ngoài đơn vị ở nằm đan xen trong đơn vị ở: tổng diện tích: 14,84 ha.

b.1. Khu chức năng dịch vụ đô thị cấp đơn đô thị: tổng diện tích 1,0 ha.

- Đất giáo dục (trường đại học, trung tâm giáo dục thường xuyên): diện tích 0,37 ha.

- Đất y tế (phòng khám đa khoa hiện hữu thuộc bệnh viện Bình Thạnh): diện tích 0,04 ha.

- Đất thương mại - dịch vụ (chợ Thị Nghè hiện hữu): diện tích 0,33 ha.

b.2. Khu cây xanh sử dụng công cộng ngoài đơn vị ở (đất cây xanh cảnh quan ven sông, cây xanh cách ly): tổng diện tích 1,39 ha.

b.3. Mạng lưới đường giao thông đối ngoại : tổng diện tích 7,13 ha.

b.4. Đất công trình tôn giáo, tín ngưỡng: tổng diện tích 0,51 ha.

b.5. Đất kênh rạch (rạch Văn Thánh, Thị Nghè): tổng diện tích 4,82 ha.

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

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
A	Đất đơn vị ở	57,93	100,0
1	Đất nhóm nhà ở	41,20	71,1
	- Đất nhóm nhà ở hiện hữu	38,04	
	- Đất ở xây dựng mới thuộc khu hỗn hợp	3,16	
2	Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở	4,02	6,9
	- Đất giáo dục	2,35	
	+ Trường mẫu giáo	0,44	
	+ Trường tiểu học	0,69	
	+ Trường trung học cơ sở	1,22	
	- Đất y tế (trạm y tế)	0,058	
	- Đất trung tâm hành chính cấp phường	0,068	
	- Đất văn hóa	0,014	
	- Đất thương mại dịch vụ, chợ	1,54	
	+ Đất thương mại dịch vụ	0,29	
	+ Đất thương mại dịch vụ trong khu hỗn hợp	1,25	
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng	1,14	2,0
	- Đất công viên cây xanh tập trung	0,04	
	- Đất công viên cây xanh trong khu đất sử dụng hỗn hợp	1,10	
4	Đất giao thông	11,57	20,0

B	Đất ngoài đơn vị ở	14,84	
1	Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đô thị	1,00	
	- Đất trường đại học, trung tâm giáo dục thường xuyên	0,63	
	- Phòng khám đa khoa	0,04	
	- Chợ Thị Nhè	0,33	
2	Đất giao thông đối ngoại	7,13	
3	Đất công trình tôn giáo - di tích	0,51	
4	Đất cây xanh cách ly	1,39	
5	Kênh rạch	4,82	
Tổng cộng		72,77	

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

STT	Cơ cấu sử dụng đất			Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị					
	Chức năng	Ký hiệu khu đất	Diện tích (ha)	Dân số (người)	Chỉ tiêu sử dụng đất (m ² /người)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao (tầng)		Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)
							Tối thiểu	Tối đa	
Đơn vị ở 1	1. Đất đơn vị ở 1			30,78	26,181	11,76			
Diện tích: 307.839 m ²	1.1. Đất nhóm nhà ở			21,96	26.181	8,39			
Dân số: 26.181 người	- Đất nhóm nhà ở hiện hữu:			18,80	20.495	9,18			
	Đất nhóm nhà ở hiện hữu ổn định	I-O1	1,65	1.533		65	1	7	3,5
	Đất nhóm nhà ở hiện hữu ổn định	I-O2	1,60	1.483		65	1	5	3,0
	Đất nhóm nhà ở hiện hữu ổn định	I-O3	3,51	3.261		65	1	7	3,5
	Đất nhóm nhà ở hiện hữu ổn định	I-O4	6,15	5.714		65	1	7	3,5
	Đất nhóm nhà ở hiện hữu ổn định	I-O5	2,69	2.658		65	1	7	3,5
	Đất nhóm nhà ở hiện hữu ổn định (chung cư Mỹ Đức)	I-O6	0,90	2.143		40	1	21	6,0
	Đất nhóm nhà ở hiện hữu ổn định (chung cư căn hộ City Garden)	I-O7	2,30	3.704		26	1	27	5,5
	- Đất nhóm nhà ở trong đất sử dụng hỗn hợp. Trong đó:		3,16	5.686	5,55				

Đất nhóm nhà ở trong đất sử dụng hỗn hợp	I-HH1	1,70	3.062		30	1	22	6,0
Đất nhóm nhà ở trong đất sử dụng hỗn hợp	I-HH2	1,16	2.088		30	1	22	6,0
Đất nhóm nhà ở trong đất sử dụng hỗn hợp	I-HH3	0,30	537		40	1	15	6,0
1.2. Đất công trình dịch vụ đô thị			2,89		1,10			
- Đất giáo dục		1,56		0,60				
Trường tiểu học Nguyễn Trọng Tuyển	I-GD2	0,35			40	1	3	1,2
Trường mầm non dự kiến	I-GD3	0,44			40	1	2	0,8
Trường trung học cơ sở dự kiến	I-GD4	0,77			40	1	4	1,6
- Đất hành chính (cấp phường)		0,028		0,011				
Công an phường 21	HC1	0,007			80	1	4	3,2
Ủy ban nhân dân phường 21	HC2	0,021			80	1	4	3,2
- Đất thương mại dịch vụ		1,29		0,49				
Chợ hùg vương hiện hữu cải tạo	CC1	0,04						
- Đất thương mại dịch vụ trong đất sử dụng hỗn hợp. Trong đó		1,25						
Đất thương mại dịch vụ trong đất sử dụng hỗn hợp	I-HH1	0,57			50	1	5	2,5
Đất thương mại dịch vụ trong đất sử dụng hỗn hợp	I-HH2	0,39			50	1	5	2,5
Đất thương mại dịch vụ trong đất sử dụng hỗn hợp	I-HH3	0,30			50	1	5	2,5
- Đất y tế (Trạm y tế phường 21)	I-YT1	0,018	-	0,01	80	1	4	3,2
1.3. Đất cây xanh sử dụng công cộng		1,10		0,38				
Công viên cây xanh trong đất sử dụng hỗn hợp	I-HH1	0,57			5		1	0,05
Công viên cây xanh trong đất sử dụng hỗn hợp	I-HH2	0,38			5		1	0,05

	Công viên cây xanh trong đất sử dụng hỗn hợp	I-HH3	0,15			5		1	0,05
	1.4. Đất giao thông		4,83	1,84					
	2. Đất ngoài đơn vị ở		8,81						
	2.1. Đất công trình dịch vụ đô thị		0,37						
	- Trung tâm giáo dục thường xuyên Tôn Đức Thắng	I-GD1	0,37						
	2.2. Đất công trình tôn giáo		0,06						
	- Nhà thờ Mân Côi (khu 3)	I-TG1	0,025						
	- Nhà thờ nguyện	I-TG2	0,011						
	- Chùa Linh Sơn	I-TG3	0,012						
	- Tu viện thánh tâm Thị Nghè	I-TG4	0,012						
	2.3. Đất giao thông đối ngoại		4,87						
	2.4. Đất mặt nước (rạch Văn Thánh)		2,57						
	2.5. Đất cây xanh cách ly		0,94						
Đơn vị ở 2 Diện tích: 271.417 m ² Dân số: 20.319 người	1. Đất đơn vị ở 2		27,14	20.319	13,36				
	1.1. Đất nhóm nhà ở		19,24	20.319	9,47				
	- Đất nhóm nhà ở hiện hữu:		19,24	20.319	9,47				
	Đất nhóm nhà ở hiện hữu ổn định	II-O1	0,72	667		65	1	7	3,5
	Đất nhóm nhà ở hiện hữu ổn định	II-O2	1,13	1.047		65	1	7	3,5
	Đất nhóm nhà ở hiện hữu ổn định	II-O3	1,64	1.519		65	1	7	3,5
	Đất nhóm nhà ở hiện hữu ổn định	II-O4	2,00	1.858		65	1	7	3,5
	Đất nhóm nhà ở hiện hữu ổn định (chung cư Ngô Tất Tố)	II-O5	0,76	2.293		40	1	15	6,0
	Đất nhóm nhà ở hiện hữu ổn định	II-O6	2,64	2.452		65	1	7	3,5
	Đất nhóm nhà ở hiện hữu ổn định (chung cư Phạm Viết Chánh)	II-O7	1,89	1.571		50	1	15	6,0

Đất nhóm nhà ở hiện hữu ổn định	II-O8	1,59	1.472		65	1	7	3,5
Đất nhóm nhà ở hiện hữu ổn định	II-O9	1,28	1.184		65	1	7	3,5
Đất nhóm nhà ở hiện hữu ổn định	II-O10	0,97	902		65	1	7	3,5
Đất nhóm nhà ở hiện hữu ổn định	II-O11	0,35	326		65	1	7	3,5
Đất nhóm nhà ở hiện hữu ổn định	II-O12	0,39	363		65	1	7	3,5
Đất nhóm nhà ở hiện hữu ổn định (chung cư Nguyễn Ngọc Phương)	II-O13	0,39	1.419		40	1	18	6,0
Đất nhóm nhà ở hiện hữu ổn định (Khu nhà ở Nguyễn Ngọc Phương)	II-O14	0,40	367		65	1	5	3,0
Đất nhóm nhà ở hiện hữu ổn định	II-O15	1,08	1.005		65	1	7	3,5
Đất nhóm nhà ở hiện hữu ổn định	II-O16	1,73	1.608		65	1	7	3,5
Đất nhóm nhà ở hiện hữu ổn định	II-O17	0,29	266		65	1	7	3,5
1.2. Đất công trình dịch vụ đô thị		1,13		0,56				
- Đất giáo dục		0,79		0,39				
Trường tiểu học Phù Đổng	II-GD1	0,05			40		3	1,2
Trường tiểu học Phù Đổng	II-GD2	0,10			40		3	1,2
Trường trung học cơ sở công lập Phú Mỹ	II-GD4	0,45			40		4	1,6
Trường tiểu học Thạnh Mỹ Tây	II-GD5	0,19			40		3	1,2
- Đất hành chính (cấp phường)		0,04		0,02				
Công an phường 19	II-HC1	0,013			80		4	3,2
Ủy ban nhân dân phường 19	II-HC2	0,027			80		4	3,2
- Đất thương mại dịch vụ		0,25		0,12				
Khu thương mại dịch vụ dự kiến xây mới	II-CC1	0,21			40		8	3,2
Khu thương mại dịch vụ dự kiến xây mới	II-CC2	0,04			40		8	3,2
- Trạm y tế phường 19	II-YT1	0,04		0,02	80		4	3,2

- Đất văn hóa cấp phường	II-VH1	0,014		0,01	80		5	4,0
1.3. Đất cây xanh sử dụng công cộng		0,04						
- Đất cây xanh sử dụng công cộng	II-CV1	0,04			5		1	0,05
1.4. Đất giao thông		6,74		3,32				
2. Đất ngoài đơn vị ở		6,03						
2.1. Đất công trình dịch vụ đô thị		0,63						
- Chợ Thị Nghè	CC3	0,33						
- Trường đại học Tôn Đức Thắng	GD3	0,27						
- Phòng khám đa khoa	II-YT2	0,04						
2.2. Đất công trình tôn giáo		0,45						
- Nhà thờ Thị Nghè	II-TG1	0,362						
- Miếu ngũ hành	II-TG2	0,008						
- Chùa Thiên Hoa	II-TG3	0,015						
- Dòng đức bà truyền giáo Thị Nghè	II-TG4	0,065						
2.3. Đất giao thông đối ngoại		2,26						
2.4. Đất mặt nước (rạch Văn Thánh và rạch Thị Nghè)		2,24						
2.5. Đất cây xanh cách ly		0,45						

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)
HH1	28.349 m ²	Đất nhóm nhà ở	60	17.009
		Đất thương mại, siêu thị, chợ, ngân hàng, tài chính, khách sạn, văn phòng, dịch vụ khác,...	20	5.670
		Đất cây xanh	20	5.670
HH2	19.333 m ²	Đất nhóm nhà ở	60	11.599
		Đất thương mại, siêu thị, chợ, ngân hàng, tài chính, khách sạn, văn phòng, dịch vụ khác,...	20	3.867

		Đất cây xanh	20	3.867
HH3	7.376 m ²	Đất nhóm nhà ở	40	2.950
		Đất thương mại, siêu thị, chợ, ngân hàng, tài chính, khách sạn, văn phòng, dịch vụ khác,...	40	2.950
		Đất cây xanh	20	1.476

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

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

- Khu vực quy hoạch có thuận lợi khi giáp 3 trục đường lớn là đường Nguyễn Hữu Cảnh, đường Xô Viết Nghệ Tĩnh và đường Điện Biên Phủ; dự kiến các khu đất tiếp giáp đường Điện Biên Phủ có chức năng sử dụng hỗn hợp bao gồm đất ở, các công trình thương mại dịch vụ và cây xanh cảnh quan tạo điểm nhấn cho khu vực cũng như góp phần quản lý và xây dựng diện mạo mới đẹp hơn cho trục đường cửa ngõ của thành phố. Các khu vực hiện hữu được khuyến khích cải tạo, chỉnh trang, tạo ngăn nắp, trật tự, xây dựng hình ảnh của một đô thị hiện đại, văn minh. Các khu vực dọc rạch được tổ chức không gian hợp lý để khai thác có hiệu quả yếu tố cảnh quan và môi trường.

+ Đối với các khu vực hiện hữu: Cải tạo chỉnh trang, nâng cấp đô thị nhằm đạt các mục tiêu về một khu ở có chất lượng môi trường, điều kiện sống tốt, quá trình tổ chức cảnh quan và bảo vệ cảnh quan phù hợp. Khu vực ven sông, rạch có giải pháp giải tỏa đảm bảo an toàn hành lang sông rạch. Bố trí đường ven sông, rạch nhằm góp phần nâng cao diện tích giao thông cho khu vực đồng thời góp phần tạo cảnh quan nâng cao môi trường sống cho khu dân cư.

+ Đối với các khu vực phát triển xây dựng mới: Các khu đất cơ quan, xí nghiệp có kế hoạch di dời dành đất cho các dự án phát triển, ưu tiên ranh đất xây dựng mới các trường học. Ngoài ra đất dành cho các công trình dịch vụ công cộng và dân cư phát triển được quy định trong các khu đất sử dụng hỗn hợp với tỷ lệ phân chia đất dành cho cây xanh và giao thông hợp lý. Chú trọng xây dựng cao tầng tạo điểm nhấn cho không gian đô thị, giảm mật độ xây dựng, tăng diện tích cây xanh.

- 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 các Quy chuẩn Việt Nam và các Quy định về quản lý kiến trúc đô thị do các cơ quan có thẩm quyền ban hành.

8. Quy hoạch giao thông đô thị:

a) Về giao thông đường bộ:

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

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

- Về giao thông đối ngoại: đường Điện Biên Phủ (lộ giới đường 120m), đường Xô Viết Nghệ Tĩnh (lộ giới 30m), đường Nguyễn Hữu Cảnh (lộ giới 50m). Tổng diện tích giao thông đối ngoại 7,13 ha.

- Về giao thông đối nội: quy hoạch mở rộng các tuyến đường hiện hữu kết hợp với việc phóng tuyến, mở mới một số đoạn đường đảm bảo kết nối liên tục thông suốt. Tổng diện tích giao thông đối nội 11,57 ha.

- Tổng chiều dài mạng lưới đường 9.497 m. Trong đó:

+ Đường chính đối ngoại dài 2.296 m (gồm đường Điện Biên Phủ, đường Nguyễn Hữu Cảnh và đường Xô Viết Nghệ Tĩnh).

+ Đường khu vực và đường nội bộ dài 7.201 m (gồm 22 tuyến đường).

- Chiều rộng lòng đường bình quân 16,13 m.

- Lộ giới các tuyến đường thay đổi từ 12m - 120m.

- Tại các giao lộ với bán kính bó vỉa tối thiểu 12m.

- Bảng thống kê đường giao thông:

STT	Tên đường	Giới hạn		Lộ giới (mét)	Chiều rộng		
		Từ...	Đến...		Lề trái (mét)	Mặt đường (mét)	Lề phải (mét)
Giao thông đối nội							
1	Đường số 1	Đường Điện Biên Phủ	Đường Ngô Tất Tố	20	4,5	11	4,5
2	Đường số 2	Đường Nguyễn Ngọc Phương	Đường Mê Linh	15	2	9	4
3	Đường số 3	Đường Huỳnh Mãn Đạt	Đường Mê Linh	14,5	4,5	7	3
4	Đường số 4	Đường Nguyễn Ngọc Phương	Đường số 2	12	3	6	3
5	Đường số 5	Đường Nguyễn Hữu Cảnh	Đường Phạm Viết Chánh	12	3	6	3
6	Đường số 6	Đường Điện Biên Phủ	Đường số 10	12	3	6	3
7	Đường số 7	Đường số 1	Đường số 6	12	3	6	3
8	Đường Nguyễn Ngọc Phương	Đường Xô Viết Nghệ Tĩnh	Đường Huỳnh Mãn Đạt	16	4,5	8	3,5
9	Đường Mê Linh	Đường Phạm Viết Chánh	Đường số 3	14	3,5	7	3,5

10	Hẻm 62/61 Huỳnh Tịnh Của	Đường Ngô Tất Tố	Đường Phạm Viết Chánh	12	3	6	3
11	Đường Nguyễn Công Trứ	Đường Ngô Tất Tố	Đường Phạm Viết Chánh	14	3,5	7	3,5
12	Đường Huỳnh Mẫn Đạt	Đường Nguyễn Ngọc Phương	Đường Huỳnh Tịnh Của	20	4,5	11	4,5
13	Đường Nguyễn Hữu Thoại	Đường Nguyễn Ngọc Phương	Đường Phan Văn Hân	14	3,5	7	3,5
14	Đường Phạm Viết Chánh	Đường Huỳnh Mẫn Đạt	Đường số 5	20	4,5	11	4,5
15	Đường Phan Văn Hân	Đường Xô Viết Nghệ Tĩnh	Đường Nguyễn Văn Lạc	16	4	8	4
16	Đường Huỳnh Tịnh Của	Đường Huỳnh Mẫn Đạt	Hẻm 62/61 Huỳnh Tịnh Của	14	3,5	7	3,5
17	Đường Ngô Tất Tố	Đường Xô Viết Nghệ Tĩnh	Rạch Văn Thánh	25	5	15	5
18	Đường Nguyễn Văn Lạc	Đường Phan Văn Hân	Đường Xô Viết Nghệ Tĩnh	20	4,5	11	4,5
19	Hẻm 64 Xô Viết Nghệ Tĩnh	Đường Xô Viết Nghệ Tĩnh	Đường số 1	14	3,5	7	3,5
20	Hẻm 158 Xô Viết Nghệ Tĩnh	Đường Xô Viết Nghệ Tĩnh	Đường số 1	14	3,5	7	3,5
21	Hẻm 220 Xô Viết Nghệ Tĩnh	Đường Xô Viết Nghệ Tĩnh	Đường số 1	14	3,5	7	3,5
22	Đường NB7	Hẻm 220 Xô Viết Nghệ Tĩnh	Hẻm 294/22 Xô Viết Nghệ Tĩnh	14	3,5	7	3,5
B	Giao thông đối ngoại						
1	Đường Xô Viết Nghệ Tĩnh	Đường Điện Biên Phủ	Cầu Thị Nghè	30	6	18	6
2	Đường Nguyễn Hữu Cảnh	Cầu Văn Thánh 2	Cầu Thị Nghè 2	50	5	40	5
3	Đường Điện Biên Phủ	Cầu Văn Thánh 2	Đường Xô Viết Nghệ Tĩnh	120	6	108	6

b) Giao thông đường sắt: tại khu vực quy hoạch có tuyến đường trên cao số 1 dự kiến xây dựng đi theo trục đường Ngô Tất Tố kéo dài đến đường Điện Biên Phủ. Về tuyến đường sắt đô thị dự kiến xây dựng tuyến xe điện ngầm số 3B đi dưới hành lang đường Xô Viết Nghệ Tĩnh. Ngoài ra còn có tuyến xe điện ngầm số 5 (đoạn gần vòng xoay Hàng Xanh - ngoài ranh quy hoạch).

* 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 công trình công cộng và cây xanh, ưu tiên mở rộng, cải tạo và xây dựng các công trình giáo dục, văn hóa,...

- Tập trung các nguồn vốn đầu tư xây dựng các khu đất sử dụng hỗn hợp: nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ.

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

- Cải tạo và mở rộng các trục đường hiện hữu theo đúng lộ giới: đường Xô Viết Nghệ Tĩnh lộ giới 30m; đường Ngô Tất Tố lộ giới 25m; đường Nguyễn Văn Lạc lộ giới 20m.

- Xây dựng mới tuyến đường nối Phạm Việt Chánh - Nguyễn Hữu Cảnh, đường ven rạch Văn Thánh.

- Cải tạo nâng cấp và xây dựng mới một số tuyến đường hẻm thành đường phân khu vực lộ giới 14m như: đường hẻm 64 và hẻm 158 Xô Viết Nghệ Tĩnh.

- 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 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 điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 khu dân cư liên phường 19-21, 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, Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh có trách nhiệm hoàn tất hồ sơ phần 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, Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh 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 điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 khu dân cư liên phường 19-21, 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, Thủ trưởng các Sở - Ban - Ngành; Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh, Giám đốc Ban Quản lý đầu tư Xây dựng Công trình quận Bình Thạnh, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường 19, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường 21 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. 35

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

HỒNG KHU TỊCH



Nguyễn Hữu Tín