

Số: 4653 /QĐ-UBND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 8 năm 2013

QUYẾT ĐỊNH

Về duyệt 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 5, 6, 7 và 11, quận Bình Thạnh

SỐ QUẢN LÝ QUY HOẠCH KIẾN TRÚC TP	Số 337/14 QH
ĐỀ IN	Ngày 17/01/2014

QC: *AT, DM*
PT, HT
TT, TH

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

20/01/2014
me 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 xây dựng;

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/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 (QCVN 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 phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận Bình Thạnh;

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 2605/TTr-SQHKT ngày 14 tháng 8 năm 2013 về trình duyệt 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 5, 6, 7 và 11, quận Bình Thạnh,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt 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 5, 6, 7 và 11, quận Bình Thạnh, 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 5, 6, 7 và phường 11, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh.

- Giới hạn khu vực quy hoạch như sau:

+ Phía Đông giáp : đường Nơ Trang Long, Trần Quý Cáp và rạch Lãng.

+ Phía Tây giáp : đường Nguyễn Thượng Hiền.

+ Phía Nam giáp : đường Phan Đăng Lưu.

+ Phía Bắc giáp : đường Lương Ngọc Quyến.

- Tổng diện tích khu vực quy hoạch: 183,85 ha.

- Tính chất của khu vực quy hoạch: khu dân cư hiện hữu kết hợp thương mại, dịch vụ.

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

Viện Quy hoạch Xây dựng - Viện Nghiên cứu Phát triển thành phố.

4. Danh mục hồ sơ, bản vẽ đồ 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.

+ Các bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường, tỷ lệ 1/2000, bao gồm:

* Bản đồ hiện trạng hệ thống giao thông.

* Bản đồ hiện trạng cao độ nền và thoát nước mặt.

* Bản đồ hiện trạng hệ thống cấp điện và chiếu sáng.

* Bản đồ hiện trạng hệ thống cấp nước.

* Bản đồ hiện trạng hệ thống thoát nước thải, xử lý chất thải rắn.

* Bản đồ hiện trạng hệ thống thông tin liên lạc.

+ 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, Bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, tỷ lệ 1/2000.
- + Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác và môi trường, tỷ lệ 1/2000, bao gồm:
 - * Bản đồ quy hoạch cao độ nền và thoát nước mặt.
 - * Bản đồ quy hoạch cấp điện và chiếu sáng.
 - * Bản đồ quy hoạch cấp nước.
 - * Bản đồ thoát nước thải và xử lý chất thải rắn.
 - * Bản đồ quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc.
- + Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật.

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 đã được phê duyệt).

5.2. Dân số quy hoạch: Dự báo quy mô dân số trong khu vực quy hoạch: 77.100 người, trong đó phường 5: 15.900 người, phường 6: 10.900 người, phường 7: 17.000 người, phường 11: 33.300 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	23,85
B	Chỉ tiêu sử dụng đất đơn vị ở trung bình toàn khu	m ² /người	20,52
C	Các chỉ tiêu sử dụng đất trong các đơn vị ở		
	- Đất nhóm nhà ở, trong đó:	m ² /người	16,20
	+ Đất nhóm nhà ở hiện hữu ổn định (cải tạo chỉnh trang)	m ² /người	
	+ Đất nhóm nhà ở trong khu vực hiện hữu kết hợp xây dựng mới.	m ² /người	
	+ Đất nhóm nhà ở trong khu đất sử dụng hỗn hợp	m ² /người	
	- Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở	m ² /người	1,15
	Trong đó:		
	+ Đất công trình giáo dục	m ² /người	0,73
	+ Trạm y tế	m ²	800
	+ Chợ	m ²	10.300
	+ Trung tâm hành chính cấp phường	m ²	2.100

	- Đất cây xanh sử dụng công cộng (không kể 1 m ² /người đất cây xanh trong nhóm nhà ở)	m ² /người	0,13	
	- Đất đường giao thông cấp phân khu vực	m ² /người	10,0	
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	%	3,04	
	- Tiêu chuẩn cấp nước	lít/người/ngày	180	
	- Tiêu chuẩn thoát nước	lít/người/ngày	180	
	- Tiêu chuẩn cấp điện	kwh/người/năm	1.800	
	- 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 tối đa	%	≤ 35	
	- Hệ số sử dụng đất	lần	1,8	
	- Tầng cao xây dựng (theo QCVN 03:2012/BXD)	Tối đa	tầng	25
		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 được phân chia làm 03 đơn vị ở và 01 khu ở theo 4 phường, được xác định như sau:

- + Đơn vị ở 1 (phường 5) : 30,02 ha, dân số dự kiến là : 15.900 người.
- + Đơn vị ở 2 (phường 6) : 25,11 ha, dân số dự kiến là : 10.900 người.
- + Đơn vị ở 3 (phường 7) : 30,44 ha, dân số dự kiến là : 17.000 người.
- + Khu ở 4 (phường 11) : 69,62 ha, dân số dự kiến là : 33.300 người.

Các khu chức năng thuộc các đơn vị ở (có đan xen các khu chức năng ngoài đơn vị ở) bao gồm:

a. Các khu chức năng thuộc các đơn vị ở:

Tổng diện tích các đơn vị ở là 158,19 ha, bao gồm các chức năng: ở, giáo dục, y tế, hành chính, thương mại - dịch vụ, công viên cây xanh. Trong đó chức năng ở chiếm phần lớn diện tích (124,87 ha, tương đương 78,94 % diện tích đơn vị ở, do đặc thù khu vực quy hoạch là khu nhà ở hiện hữu, mật độ dân cư cao, quỹ đất dành cho các công trình công cộng hạn chế.

a.1. Các khu chức năng xây dựng nhà ở: tổng diện tích 124,87 ha, trong đó:

- Khu nhà ở (nhóm nhà ở) hiện hữu ổn định (cải tạo chỉnh trang): tổng diện tích 113,51 ha.

- Khu nhà ở (nhóm nhà ở) trong khu vực hiện hữu kết hợp xây dựng mới: tổng diện tích 8,57 ha.

- Khu nhà ở trong khu đất sử dụng hỗn hợp: tổng diện tích 2,79 ha.

a.2. Khu chức năng dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở: tổng diện tích 8,87 ha; bao gồm:

Bố trí công trình công cộng trong các đơn vị ở gồm các công trình mang tính thường xuyên như khu thương mại, trường mầm non, trường tiểu học, trường trung học cơ sở nhằm đảm bảo đủ các loại hình phục vụ thiết yếu với quy mô và bán kính phục vụ phù hợp. Trong giai đoạn dài hạn khu thương mại dịch vụ sẽ được kết hợp với khu dân cư xây mới tập trung trên đường Nguyễn Văn Đậu, đường Lê Quang Định, đường Nơ Trang Long, đường Phan Đăng Lưu, đường Phan Văn Trị, đường Tân Sơn Nhất - Bình Lợi - Vành đai ngoài tạo sự sầm uất cho khu trung tâm.

- Khu chức năng giáo dục: tổng diện tích 5,59 ha, trong đó:

- Trường mầm non: 1,45 ha; gồm:

+ Đơn vị ở 1 (Phường 5) : diện tích 0,39 ha, gồm:

* Hiện hữu cải tạo : 0,23 ha (mầm non 5).

* Xây dựng mới : 0,16 ha.

+ Đơn vị ở 2 (Phường 6): diện tích 0,08 ha, gồm:

* Hiện hữu cải tạo : 0,08 ha (mầm non 6).

+ Đơn vị ở 3 (Phường 7) : diện tích 0,24 ha, gồm:

* Hiện hữu cải tạo : 0,24 ha (mầm non 7, 7A, 7B).

+ Khu ở 4 (Phường 11): diện tích 0,74 ha, gồm:

* Hiện hữu cải tạo : 0,33 ha (4 trường mầm non).

* Xây dựng mới : 0,41 ha (3 trường mầm non).

- Trường tiểu học: 2,89 ha; gồm:

+ Đơn vị ở 1 (Phường 5) : diện tích 0,22 ha, gồm:

* Hiện hữu cải tạo : 0,06 ha (trường tiểu học Nguyễn Bá Ngọc).

* Xây dựng mới : 0,16 ha.

+ Đơn vị ở 2 (Phường 6) : diện tích 0,71 ha, gồm:

* Hiện hữu cải tạo : 0,18 ha (trường tiểu học Nguyễn Bá Ngọc).

* Xây dựng mới : 0,53 ha.

+ Đơn vị ở 3 (Phường 7) : diện tích 0,65 ha, gồm:

* Hiện hữu cải tạo : 0,09 ha (trường tiểu học Bé Văn Đàn).

* Xây dựng mới : 0,56 ha.

+ Khu ở 4 (phường 11) : diện tích 1,31 ha, gồm:

* Xây dựng mới : 1,31 ha.

- Trường trung học cơ sở: 1,25 ha; gồm:

+ Hiện hữu cải tạo: 0,20 ha (cải tạo chính trang từ trường tiểu học Nguyễn Văn Bé).

+ Xây dựng mới: 1,05 ha.

- Khu chức năng trung tâm hành chính cấp phường (hiện hữu cải tạo): tổng diện tích 0,21 ha.

- Khu chức năng y tế (trạm y tế, hiện hữu cải tạo): diện tích 0,08 ha.

- Khu chức năng dịch vụ - thương mại; chợ hiện hữu: tổng diện tích 2,96 ha, trong đó:

- Trung tâm thương mại - dịch vụ và chợ (hiện hữu cải tạo): 1,03 ha.

- Trung tâm thương mại - dịch vụ trong khu đất sử dụng hỗn hợp (xây dựng mới): 1,93 ha.

a.3. Khu chức năng cây xanh sử dụng công cộng (vườn hoa, sân chơi): tổng diện tích 0,99 ha, trong đó:

- Công viên cây xanh tập trung: 0,15 ha.

- Công viên cây xanh trong khu đất hỗn hợp: 0,84 ha.

a.4. Mạng lưới đường giao thông cấp phân khu vực: tổng diện tích 23,46 ha.

b. Các khu chức năng ngoài đơn vị ở nằm đan xen trong đơn vị ở, tổng diện tích 25,66 ha (gồm có khu chức năng y tế, văn hóa, giáo dục, giao thông...):

b.1. Khu chức năng dịch vụ đô thị cấp đô thị: tổng diện tích 8,85 ha, trong đó:

- Khu chức năng giáo dục (Trường trung học phổ thông, dạy nghề): diện tích 2,00 ha (hiện hữu cải tạo), trong đó: trường dạy nghề, diện tích 0,36 ha; Trường trung học phổ thông, diện tích 1,64 ha.

- Khu trường Đại học (Đại học Dân lập Văn Lang): diện tích 0,4 ha.

- Khu chức năng y tế (Bệnh viện Nhân dân Gia Định và Bệnh viện Ung Bướu, hiện hữu cải tạo): diện tích 3,66 ha.

- Khu chức năng thể dục thể thao (hồ bơi Đại Đồng): diện tích 0,31 ha.

- Khu chức năng dịch vụ đô thị khác (hiện hữu cải tạo: Công an quận, Hội chữ thập đỏ,...): diện tích 2,48 ha.

b.2. Khu cây xanh sử dụng công cộng ngoài đơn vị ở: Khu cây xanh cảnh quan ven rạch: diện tích 0,15 ha.

b.3. Khu công trình tôn giáo, tín ngưỡng: diện tích 4,41 ha.

b.4. Mạng lưới đường giao thông đối ngoại: diện tích 11,76 ha.

b.5. Mặt nước (rạch): diện tích 0,49 ha.

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

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
A	Đất các đơn vị ở	158,19	100,00
I	Đất các nhóm nhà ở	124,87	78,94
	- Đất nhóm nhà ở hiện hữu, trong đó: + Đất nhóm nhà ở hiện hữu (cải tạo chỉnh trang)	122,08 113,51	
	+ Đất nhóm nhà ở hiện hữu kết hợp với xây dựng mới	8,57	

	- Đất nhóm nhà ở trong khu đất sử dụng hỗn hợp	2,79	
2	Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở	8,87	5,61
	- Đất giáo dục	5,59	
	+ Trường mầm non	1,45	
	+ Trường tiểu học	2,89	
	+ Trường trung học cơ sở	1,25	
	- Đất Trung tâm hành chính cấp phường	0,21	
	- Đất y tế (trạm y tế)	0,08	
	- Đất dịch vụ thương mại, chợ, trong đó:	2,96	
	+ Đất dịch vụ thương mại, chợ	1,03	
	+ Đất dịch vụ thương mại trong khu đất sử dụng hỗn hợp	1,93	
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng (vườn hoa, sân chơi - không kể đất cây xanh sử dụng công cộng trong nhóm ở), trong đó:	0,99	0,63
	+ Đất cây xanh sử dụng công cộng tập trung	0,15	
	+ Đất cây xanh sử dụng công cộng trong khu đất sử dụng hỗn hợp	0,84	
4	Đất đường giao thông cấp phân khu vực	23,46	14,83
B	Đất ngoài đơn vị ở (nằm đan xen trong đơn vị ở)	25,66	13,96
	- Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đô thị	8,85	
	+ Đất trường trung học phổ thông, dạy nghề	2,00	
	+ Đất trường đại học	0,40	
	+ Đất Bệnh viện	3,66	
	+ Đất thể dục thể thao (hồ bơi)	0,31	
	+ Đất các công trình dịch vụ đô thị khác	2,48	
	- Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị (Đất cây xanh cảnh quan ven rạch)	0,15	
	- Đất giao thông đối ngoại	11,76	
	- Đất công trình tôn giáo, tín ngưỡng.	4,41	
	- Sông rạch	0,49	
Tổng cộng		183,85	

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:

Đơn vị ở	Cơ cấu sử dụng đất			Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị				
	Loại đất	Ký hiệu khu đất hoặc ô phố	Diện tích (ha)	Chỉ tiêu sử dụng đất (m ² /người)	Mật độ xây dựng (tối đa)	Tầng cao		Hệ số sử dụng đất
						Tối thiểu	Tối đa	
Đơn vị ở 1 (diện tích: 36,91ha; dự báo quy mô dân số: 15.900)	1. Đất đơn vị ở		33,02	20,76				
	1.1. Đất nhóm nhà ở		26,97	17,00				
	- Đất nhóm nhà ở hiện hữu ổn định (cải tạo chỉnh trang)	5.1	0,79		≤ 80	1	5	≤ 4
		5.2	1,09		≤ 80	1	5	≤ 4
		5.3	1,76		≤ 80	1	5	≤ 4
		5.4	1,15		≤ 80	1	5	≤ 4
		5.5	1,29		≤ 80	1	5	≤ 4
		5.6	2,02		≤ 80	1	5	≤ 4
		5.7	1,82		≤ 80	1	5	≤ 4
		5.8	2,98		≤ 80	1	5	≤ 4
		5.9	2,84		≤ 80	1	5	≤ 4
		5.10	1,67		≤ 80	1	5	≤ 4
		5.11	1,65		≤ 80	1	5	≤ 4
		5.12	0,79		≤ 80	1	5	≤ 4
		5.13	3,22		≤ 80	1	5	≤ 4
		5.14	1,66		≤ 80	1	5	≤ 4
		5.15	1,02		≤ 80	1	5	≤ 4
		5.16	1,22		≤ 80	1	5	≤ 4
	1.2. Đất công trình dịch vụ đô thị		1,51	0,95				
	- Đất giáo dục		0,61	0,38				
	+ Trường mầm non, trong đó:		0,39					
* Hiện hữu cải tạo	5.17	0,23		≤ 40	1	3	≤ 1,2	
* Xây dựng mới	5.18	0,16		≤ 40	1	3	≤ 1,2	
+ Trường tiểu học, trong đó								
* Xây dựng mới	5.19	0,16		≤ 40	1	3	≤ 1,2	
* Hiện hữu cải tạo	5.20	0,06		≤ 40	1	3	≤ 1,2	
- Đất hành chính		0,01						
+ Ủy ban nhân dân phường (hiện hữu cải tạo)	5.21	0,01		≤ 40	1	5	≤ 2	

	- Đất dịch vụ- thương mại kết hợp dân cư hiện hữu cải tạo	5.22	0,88		≤ 40	1	5	≤ 2	
	- Đất y tế (trạm y tế hiện hữu chính trang)	5.23	0,01		≤ 40	1	5	≤ 2	
	1.3. Đất giao thông		4,54	2,85					
	2. Đất ngoài đơn vị ở		3,90						
	2.1. Đất công trình dịch vụ đô thị		0,30						
	2.2. Đất tôn giáo		1,86						
	2.3. Đất giao thông (từ đường khu vực trở lên)		1,74						
Đơn vị ở 2 (diện tích: 29,93ha; dự báo quy mô dân số: 10.900 người)	1. Đất đơn vị ở		25,62						
	1.1. Đất nhóm nhà ở		21,06	19,32					
	- Đất nhóm nhà ở hiện hữu ổn định (cải tạo chính trang)	6.1	2,49			≤ 80	1	5	≤ 4
		6.2	0,78			≤ 80	1	5	≤ 4
		6.3	1,22			≤ 80	1	5	≤ 4
		6.4	0,48			≤ 80	1	5	≤ 4
		6.5	2,54			≤ 80	1	5	≤ 4
		6.6	2,79			≤ 80	1	5	≤ 4
		6.7	1,83			≤ 80	1	5	≤ 4
		6.8	1,84			≤ 80	1	5	≤ 4
		6.9	1,74			≤ 80	1	5	≤ 4
		6.10	0,85			≤ 80	1	5	≤ 4
		6.11	2,25			≤ 80	1	5	≤ 4
		6.12	2,25			≤ 80	1	5	≤ 4
	1.2. Đất công trình dịch vụ đô thị		0,91	0,83					
	- Đất giáo dục		0,79	0,72					
	+ Trường mầm non (hiện hữu cải tạo)	6.13	0,08			≤ 40	1	3	≤ 1,2
	+ Trường tiểu học, trong đó								
	* Hiện hữu cải tạo	6.14	0,18			≤ 40	1	3	≤ 1,2
	* Xây dựng mới	6.15	0,53			≤ 40	1	3	≤ 1,2
- Đất hành chính		0,11							
+ Ủy ban nhân dân phường (hiện hữu cải tạo)	6.17	0,11			≤ 40	1	5	≤ 2	
- Đất y tế (trạm y tế hiện hữu chính trang)	6.18	0,01			≤ 40	1	5	≤ 2	

	1.3. Đất giao thông		3,14	2,88				
	2. Đất ngoài đơn vị ở		4,82					
	2.1. Đất công trình dịch vụ đô thị		2,38					
	- Trường trung học phổ thông (hiện hữu cải tạo trường trung học phổ thông Phan Đăng Lưu)		0,51					
	- Đất công trình dịch vụ đô thị khác (hiện hữu cải tạo như: Công an quận Bình Thạnh, trụ sở cơ quan...)		1,87					
	2.2. Đất tôn giáo		0,45					
	2.3. Đất giao thông (từ đường khu vực trở lên)		1,99					
Đơn vị ở 3 (diện tích: 39,61 ha; dự báo quy mô dân số: 17.000 người)	1. Đất đơn vị ở		30,44					
	1.1. Đất nhóm nhà ở,		25,69	15,11				
	- Đất nhóm nhà ở hiện hữu, trong đó		25,69					
		7.1	1,29					
		7.2	2,71		≤ 80	1	5	≤ 4
		7.3	1,61		≤ 80	1	5	≤ 4
		7.4	1,64		≤ 80	1	5	≤ 4
		7.5	2,06		≤ 80	1	5	≤ 4
		7.6	2,42		≤ 80	1	5	≤ 4
		7.7	0,59		≤ 80	1	5	≤ 4
	+ Đất nhóm nhà ở hiện hữu ổn định (cải tạo chỉnh trang)	7.8	1,33		≤ 80	1	5	≤ 4
		7.9	1,76		≤ 80	1	5	≤ 4
		7.10	1,09		≤ 80	1	5	≤ 4
		7.11	3,32		≤ 80	1	5	≤ 4
		7.12	0,71		≤ 80	1	5	≤ 4
		7.13	1,04		≤ 80	1	5	≤ 4
		7.14	0,51		≤ 80	1	5	≤ 4
		7.15	0,66		≤ 80	1	5	≤ 4
		7.16	2,66		≤ 80	1	5	≤ 4
	7.17	0,29		≤ 80	1	5	≤ 4	
	+ Đất nhóm nhà ở hiện hữu kết hợp xây dựng mới	7.18	0,27	12,00	≤ 80	1	15	≤ 6

1.2. Đất công trình dịch vụ đô thị		0,94	0,55				
- Đất giáo dục		0,89	0,52				
+ Trường mầm non, trong đó:							
* Hiện hữu cải tạo (Mầm non 7,7A,7B)	7.19	0,05		≤ 40	1	3	≤ 1,2
	7.20	0,14		≤ 40	1	3	≤ 1,2
	7.21	0,05		≤ 40	1	3	≤ 1,2
+ Trường tiểu học, trong đó							
* Xây dựng mới	7.22	0,56		≤ 40	1	3	≤ 1,2
* Hiện hữu cải tạo (Tiểu học Bế Văn Đàn)	7.23	0,09		≤ 40	1	3	≤ 1,2
- Đất hành chính		0,04					
+ Ủy ban nhân dân phường (hiện hữu cải tạo)	7.25	0,04		≤ 40	1	5	≤ 2
- Đất y tế (trạm y tế hiện hữu chính trang)	7.26	0,01		≤ 40	1	5	≤ 2
1.3. Đất giao thông		3,54	2,08				
2. Đất ngoài đơn vị ở		8,04					
2.1. Đất công trình dịch vụ đô thị		4,13					
- Trường trung học phổ thông (hiện hữu cải tạo trường trung học phổ thông Hoàng Hoa Thám)		1,13					
- Khu chức năng y tế (hiện hữu cải tạo: Bệnh viện Nhân dân Gia Định và Bệnh viện Ung Bướu)		3,36					
- Đất thể dục thể thao (hiện hữu cải tạo: hồ bơi Đại Đồng)		0,31					
- Đất văn hóa (hiện hữu cải tạo rạp hát Đại Đồng)		0,16					
2.2. Đất tôn giáo		0,69					
2.3. Đất giao thông (từ đường khu vực trở lên)		3,22					
1. Đất khu ở		69,62	20,91				

Khu ở 4 (diện tích: 77,40 ha; dự báo quy mô dân số: 33.300 người)	1.1. Đất nhóm nhà ở,	50,84	15,27				
	- Đất nhóm nhà ở hiện hữu, trong đó:	50,84	15,27				
	+ Đất nhóm nhà ở hiện hữu ổn định (cải tạo chỉnh trang)	39,79	17,0				
	11.1	1,35		≤ 80	1	5	≤ 4
	11.2	1,08		≤ 80	1	5	≤ 4
	11.3	1,71		≤ 80	1	5	≤ 4
	11.4	2,06		≤ 80	1	5	≤ 4
	11.5	2,04		≤ 80	1	5	≤ 4
	11.6	0,90		≤ 80	1	5	≤ 4
	11.7	0,82		≤ 80	1	5	≤ 4
	11.8	0,54		≤ 80	1	5	≤ 4
	11.9	0,58		≤ 80	1	5	≤ 4
	11.10	0,62		≤ 80	1	5	≤ 4
	11.11	0,58		≤ 80	1	5	≤ 4
	11.12	2,02		≤ 80	1	5	≤ 4
	11.13	2,54		≤ 80	1	5	≤ 4
	11.14	0,48		≤ 80	1	5	≤ 4
	11.15	0,30		≤ 80	1	5	≤ 4
	11.16	0,91		≤ 80	1	5	≤ 4
	11.17	2,39		≤ 80	1	5	≤ 4
	11.18	2,05		≤ 80	1	5	≤ 4
	11.19	1,89		≤ 80	1	5	≤ 4
	11.20	1,69		≤ 80	1	5	≤ 4
	11.21	1,37		≤ 80	1	5	≤ 4
	11.22	0,64		≤ 80	1	5	≤ 4
	11.23	2,48		≤ 80	1	5	≤ 4
	11.24	0,66		≤ 80	1	5	≤ 4
	11.25	1,86		≤ 80	1	5	≤ 4
	11.26	1,58		≤ 80	1	5	≤ 4
11.27	1,11		≤ 80	1	5	≤ 4	
11.28	1,09		≤ 80	1	5	≤ 4	

	11.29	2,45		≤ 80	1	5	≤ 4
+ Đất nhóm nhà ở hiện hữu kết hợp xây dựng mới		8,30	13,0				
	11.30	2,12		≤ 80	1	15	≤ 6
	11.31	2,23		≤ 80	1	15	≤ 6
	11.32	0,78		≤ 80	1	15	≤ 6
	11.33	1,96		≤ 80	1	15	≤ 6
	11.34	1,21		≤ 80	1	15	≤ 6
+ Đất nhóm nhà ở trong khu đất sử dụng hỗn hợp		2,79	8,0				
	11.35	1,37		≤ 40	1	25	≤ 6,5
	11.36	0,60		≤ 40	1	25	≤ 6,5
	11.37	0,29		≤ 40	1	25	≤ 6,5
	11.38	0,53		≤ 40	1	25	≤ 6,5
1.2. Đất công trình dịch vụ đô thị		5,48	1,64				
- Đất giáo dục		3,30	0,99				
+ Trường mầm non, trong đó:		0,74					
* Xây dựng mới	11.39	0,29		≤ 40	1	3	≤ 1,2
	11.40	0,08		≤ 40	1	3	≤ 1,2
	11.44	0,04		≤ 40	1	3	≤ 1,2
* Hiện hữu cải tạo	11.41	0,13		≤ 40	1	3	≤ 1,2
	11.42	0,09		≤ 40	1	3	≤ 1,2
	11.43	0,08		≤ 40	1	3	≤ 1,2
	11.45	0,03		≤ 40	1	3	≤ 1,2
+ Trường tiểu học		1,31					
* Xây dựng mới	11.46	0,12		≤ 40	1	3	≤ 1,2
	11.47	0,54		≤ 40	1	3	≤ 1,2
	11.48	0,65		≤ 40	1	3	≤ 1,2
+ Trường trung học cơ sở, trong đó:		1,25					
* Xây dựng mới	11.49	1,05		≤ 40	1	5	≤ 2
* Hiện hữu cải tạo (trường tiểu học Nguyễn Văn Bé)	11.50	0,20		≤ 40	1	5	≤ 2
- Đất hành chính		0,05					
-							

+ Ủy ban nhân dân phường (hiện hữu cải tạo)	11.51	0,05		≤ 40	1	5	≤ 2
- Đất dịch vụ- thương mại, chợ, trong đó:		2,08					
+ Hiện hữu chính trang (Chợ Phan Văn Tri)	11.52	0.15		≤ 40	1	5	≤ 2
+ Đất dịch vụ - thương mại trong khu đất sử dụng hỗn hợp		1,93					
	11.35	0,96		≤ 40	1	25	≤ 6,5
	11.36	0,39		≤ 40	1	25	≤ 6,5
	11.37	0,20		≤ 40	1	25	≤ 6,5
	11.38	0,37		≤ 40	1	25	≤ 6,5
- Đất y tế (trạm y tế hiện hữu chính trang)	11.53	0,05		≤ 40	1	5	≤ 2
1.3. Đất cây xanh sử dụng công cộng, trong đó:		0,99	0,30				
+ Xây dựng mới	11.55	0,06					
+ Hiện hữu	11.56	0,09					
+ Trong khu đất sử dụng hỗn hợp	11.35	0,41					
	11.36	0,18					
	11.37	0,09					
	11.38	0,16					
1.4. Đất giao thông		12,24	3,67				
2. Đất ngoài khu ở		7,78					
2.1. Đất công trình dịch vụ đô thị		0,91					
+ Trường dạy nghề (hiện hữu cải tạo: Trung tâm dạy nghề quận Bình Thạnh)		0,36					
+ Trường đại học (hiện hữu cải tạo: Đại học Văn Lang)		0,40					
+ Cơ quan (hiện hữu cải tạo: Hội chữ thập đỏ quận Bình Thạnh)		0,15					
2.2. Đất cây xanh mặt nước		0,64					

+ Đất cây xanh cảnh quan ven sông, rạch, kênh	0,15					
+ Mặt nước	0,49					
2.3. Đất tôn giáo	1,41					
2.4. Đất giao thông (từ đường khu vực trở lên	4,82					

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)			
11.35	27.300	Đất nhóm nhà ở	50	13.650
		Đất cây xanh sử dụng công cộng	15	4.095
		Đất trung tâm thương mại, siêu thị, chợ, ngân hàng, tài chính, khách sạn, văn phòng, dịch vụ khác,...	35	9.555
11.36	12.100	Đất nhóm nhà ở	50	6.050
		Đất cây xanh sử dụng công cộng	15	1.815
		Đất trung tâm thương mại, siêu thị, chợ, ngân hàng, tài chính, khách sạn, văn phòng, dịch vụ khác,...	35	4.235
11.37	5.800	Đất nhóm nhà ở	50	2.900
		Đất cây xanh sử dụng công cộng	15	870
		Đất trung tâm thương mại, siêu thị, chợ, ngân hàng, tài chính, khách sạn, văn phòng, dịch vụ khác,...	35	2.030
11.38	10.700	Đất nhóm nhà ở	50	5.350
		Đất cây xanh sử dụng công cộng	15	1.605
		Đất trung tâm thương mại, siêu thị, chợ, ngân hàng, tài chính, khách sạn, văn phòng, dịch vụ khác,...	35	3.745

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

7.1. Bố cục không gian kiến trúc toàn khu:

- 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 Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt.

- Các không gian cao tầng, không gian mở, điểm nhìn thu hút được phân bố trên các trục đường lớn (trục đường Tân Sơn Nhất - Bình Lợi - Vành đai ngoài, đường No Trang Long và đường Nguyễn Xí); 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 tiếp giáp với cảnh quan dọc rạch được tổ chức không gian hợp lý để khai thác có hiệu quả yếu tố cảnh quan và môi trường.

- Khu nhà ở hiện hữu kết hợp với xây dựng mới: Tầng cao xây dựng công trình 1 - 15 tầng, bố cục kiến trúc công trình xây dựng mới theo dạng các đơn nguyên được ghép với nhau một cách hợp lý, sinh động, kết hợp hài hòa với cây xanh, sân chơi và chỗ đậu xe. Hình thức kiến trúc công trình nhẹ nhàng, hiện đại.

- Các công trình công cộng (công trình giáo dục và các công trình công cộng cấp đô thị): hình thức kiến trúc đa dạng phong phú, bố cục ưu tiên quay về hướng trục đường chính, tạo cảnh quan kiến trúc sinh động cho khu vực, đảm bảo bán kính phục vụ cho khu vực.

- Khoảng cây xanh dọc rạch Băng Ky tạo mặt thoáng trong khu dân cư, tạo môi trường sinh thái trong lành, cải thiện điều kiện vi khí hậu.

- Cơ sở xác định tầng cao xây dựng công trình cho từng ô phố; nguyên tắc xác định khoảng lùi các công trình đối với các trục đường:

+ Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD của Bộ Xây dựng về Ban hành quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

+ Quyết định số 135/2007/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh về Ban hành Quy định về kiến trúc nhà liên kế trong khu đô thị hiện hữu trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.

+ Quyết định số 45/2009/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh về sửa đổi bổ sung một số điều của Quyết định số 135/2007/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh về Ban hành Quy định về kiến trúc nhà liên kế trong khu đô thị hiện hữu trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.

- 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 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.

7.2. Các yêu cầu về tổ chức và bảo vệ cảnh quan, khu vực cấm và hạn chế xây dựng:

- Các khu đất dọc các sông rạch phải tuân thủ theo Quyết định số 150/2004/QĐ-UB ngày 9 tháng 6 năm 2004 của Ủy ban nhân dân thành phố về ban hành quy định về quản lý, sử dụng hành lang trên bờ sông, kênh, rạch thuộc địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.

- 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 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: các khu cao tầng $\leq 40\%$, các khu công trình công cộng $\leq 35\%$, các khu công viên cây xanh $\leq 5\%$.

8. Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị:

8.1. Quy hoạch giao thông đô thị:

a. Giao thông đường bộ:

Giao thông đối ngoại:

- Khu quy hoạch có điều kiện rất thuận lợi về giao thông đối ngoại do được tiếp cận trực tiếp với đường Tân Sơn Nhất - Bình Lợi - Vành đai ngoài (đi cắt ngang qua khu vực phía Bắc phường 11) là tuyến đường trục chính đô thị lộ giới 60m nối quận Bình Thạnh với quận Gò Vấp, quận Thủ Đức và kết nối trực tiếp ra đường Xa lộ Trường Sơn (Quốc lộ 1A).

- Theo Quy hoạch Phát triển giao thông vận tải đến năm 2020 và tầm nhìn sau năm 2020 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 101/QĐ-TTg ngày 22 tháng 01 năm 2007, nút giao giữa đường Tân Sơn Nhất - Bình Lợi - Vành đai ngoài với đường Phan Văn Trị là nút giao khác cao độ có quy mô dự kiến là 0,7 ha. Do đó, khu vực này cần phải dự trữ quỹ đất cho việc xây dựng nút giao, quản lý xây dựng chặt chẽ theo các quy định hiện hành.

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, phù hợp với yêu cầu tổ chức giao thông trong đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000.

- Khu đất quy hoạch có tổng diện tích 183,85 ha, trong đó diện tích đất giao thông cấp phân khu vực là 23,69 ha (chiếm 14,98% diện tích đất đơn vị ở). Mật độ đường là $9.55 / 1.84 = 5.194 \text{km/km}^2$.

STT	Tên đường	Từ...	Đến...	Lộ giới (mét)	Chiều rộng (mét)		
					Via hè trái	Mặt đường	Via hè phải
1	Tân Sơn Nhất-Bình Lợi	Rạch Băng Ky	Phan Văn Trị	60,0	5,0	50,0	5,0
2	Nơ Trang Long	Phan Đăng Lưu	Rạch Băng Ky	30,0	6,0	18,0	6,0
3	Phan Đăng Lưu	Nơ Trang Long	Lam Sơn	30,0	6,0	18,0	6,0

4	Phan Văn Trị	Ngã Năm Bình Hòa	Đường Quân Sự	25,0	5,0	15,0	5,0
5	Lê Quang Định	Nơ Trang Long	Nguyễn Thượng Hiền	25,0	5,0	15,0	5,0
6	Hoàng Hoa Thám	Phan Đăng Lưu	Nguyễn Thượng Hiền	20,0	4,5	11,0	4,5
7	Nguyễn Hồng	Phan Văn Trị	Ranh giới quận Gò Vấp	20,0	4,5	11,0	4,5
8	Trần Quý Cáp	Phan Văn Trị	Nơ Trang Long	20,0	4,5	11,0	4,5
9	Nguyễn Văn Đậu	Nguyễn Thượng Hiền	Phan Văn Trị	20,0	4,5	11,0	4,5
10	Trần Bình Trọng	Nguyễn Văn Đậu	Nguyễn Thượng Hiền	20,0	4,5	11,0	4,5
11	Mai Xuân Thưởng	Đường nối Nguyễn Văn Đậu - Lê Quang Định (Hẻm 273 Nguyễn Văn Đậu hiện hữu)	Phan Văn Trị	16,0	4,0	8,0	4,0
12	Đường Lê Trực	Hoàng Hoa Thám	Lê Quang Định	16,0	4,0	8,0	4,0
13	Tăng Bạt Hổ	Lê Quang Định	Phan Văn Trị	16,0	4,0	8,0	4,0
14	Nguyễn Huy Tường	Phan Đăng Lưu	Đường nối Hoàng Hoa Thám - Lam Sơn	16,0	4,0	8,0	4,0
15	Nguyễn Thượng Hiền	Nguyễn Văn Đậu	Lê Quang Định	14,0	3,0	8,0	3,0
16	Nguyễn Trung Trực	Nguyễn Thượng Hiền	Trần Bình Trọng	14,0	3,5	7,0	3,5
17	Đường ven rạch Băng Ky	Nơ Trang Long	Đường Quân Sự	12,0	3,0	6,0	3,0
18	Đường nối Phan Văn Trị - đường ven rạch (mở rộng hẻm 332 Phan Văn Trị)	Phan Văn Trị	Đường ven rạch Băng Ky	12,0	3,0	6,0	3,0

19	Đường nối Trần Bình Trọng- Lê Quang Định	Trần Bình Trọng	Lê Quang Định	12,0	3,0	6,0	3,0
20	Đường nối Hoàng Hoa Thám - Lam Sơn (mở rộng hẻm số 29 Hoàng Hoa Thám)	Hoàng Hoa Thám	Lam Sơn	12,0	3,0	6,0	3,0

b. Giao thông đường sắt (quốc gia): Tuyến đường sắt Bắc - Nam đi dọc ranh giới phía Bắc - Tây khu đất quy hoạch, là ranh giới giữa quận Bình Thạnh và quận Gò Vấp. Hành lang bảo vệ tuyến đường sắt là 2 tuyến đường lộ giới 20m (đường Quân Sự).

* 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.

8.2. Quy hoạch cao độ nền và thoát nước mặt:

a. Quy hoạch chiều cao:

- Chọn cao độ không chế cho toàn khu vực là $H = 2,0\text{m}$ (hệ VN2000).
- Khu vực có nền đất $\geq 2,0\text{m}$: chỉ hoàn thiện mặt phủ khi xây dựng công trình.
- Khu hiện hữu cải tạo giữ lại có nền đất $< 2,0\text{m}$: khuyến cáo nâng dần nền đất lên trên cao độ $2,0\text{m}$ khi có điều kiện.
- Khu xây dựng mới có nền đất $< 2,0\text{m}$: nâng nền triệt để, đảm bảo cao độ xây dựng $\geq 2,0\text{m}$.

b. Quy hoạch thoát nước mặt:

- Giải pháp thoát nước: thoát chung hệ thống nước mặt và nước thải.
- Tổ chức thoát nước:
 - + Giữ lại và cải tạo mạng lưới thoát nước hiện trạng còn phục vụ tốt trong khu vực.
 - + Cập nhật các tuyến cống thuộc dự án vệ sinh môi trường nước trên các tuyến đường: đường Tăng Bạt Hổ, đường Lê Quang Định, đường Phan Đăng Lưu.
 - + Tổ chức các tuyến cống chính theo định hướng đồ án quy hoạch chung quận Bình Thạnh.
 - + Bổ sung mới các tuyến cống dọc theo các trục đường đảm bảo thoát nước hiệu quả.

- Nguồn thoát nước: thoát về phía Bắc ra rạch Bông Ky và thoát về phía Nam ra rạch Cầu Bông và kênh Nhiêu Lộc.

- Các thông số kỹ thuật mạng lưới:

+ Kích thước cống xây mới biến đổi từ $\Phi 600\text{mm}$ đến $\Phi 1500\text{mm}$, cống hộp $1600 \times 1600\text{mm}$, $2000 \times 1600\text{mm}$, $2000 \times 2000\text{mm}$, $2000 \times 2500\text{mm}$.

+ Độ sâu chôn cống tối thiểu $0,7\text{m}$, độ dốc cống đảm bảo khả năng tự làm sạch cống $i \geq 1/D$.

8.3. Quy hoạch cấp điện và chiếu sáng đô thị:

- Chỉ tiêu cấp điện: $2.800 \text{ KWh/ người/năm}$.

- Nguồn điện được cấp từ trạm $110/15-22\text{KV}$ Hòa Xa, Xa lộ hiện hữu.

- Cải tạo các trạm biến áp $15/0,4\text{KV}$ hiện hữu, tháo gỡ các trạm ngoài trời, có công suất thấp, vị trí không phù hợp với quy hoạch.

- Xây dựng mới các trạm biến áp $15-22/0,4\text{KV}$, sử dụng máy biến áp 3 pha, dung lượng $\geq 400\text{KVA}$, loại trạm phòng, trạm cột.

- Cải tạo mạng trung thế hiện hữu, giai đoạn đầu nâng cấp lên 22KV , dài hạn sẽ được thay thế bằng cáp ngầm.

- Xây dựng mới mạng trung và hạ thế cấp điện cho khu quy hoạch, sử dụng cáp đồng bọc cách điện XLPE, tiết diện dây phù hợp, chôn ngầm trong đất.

- Hệ thống chiếu sáng dùng đèn cao áp sodium $150 - 250\text{W} - 220\text{V}$, có chóa và cần đèn đặt trên trụ thép tráng kẽm.

8.4. Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn cấp nước: Nguồn nước máy thành phố, từ các tuyến ống hiện trạng: $\Phi 900$ đường Phan Đăng Lưu, $\Phi 300$ đường Nơ Trang Long, $\Phi 300$ đường Lê Quang Định, $\Phi 300$ đường Hoàng Hoa Thám. Đến năm 2015 bổ sung thêm nguồn nước máy từ tuyến ống $\Phi 1500$ đường Tân Sơn Nhất-Bình Lợi.

- Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt : $180 \text{ lít/người/ngày}$.

- Tiêu chuẩn cấp nước chữa cháy : $30 \text{ lít/s/đám cháy}$, số đám cháy đồng thời là 2 đám cháy (theo TCVN 2622-1995).

- Tổng nhu cầu dùng nước : $27467 - 32960 \text{ m}^3/\text{ngày}$.

- Mạng lưới cấp nước: Sử dụng mạng lưới cấp nước hiện hữu, bổ sung thêm các tuyến ống mới, tạo thành các mạng vòng và nhánh cụt cấp nước khu dân cư.

8.5. Quy hoạch thoát nước thải và xử lý chất thải rắn:

a. Thoát nước thải:

- Giải pháp thoát nước bản: Sử dụng hệ thống cống chung, nước thải được tách ra bằng giếng tách dòng về các tuyến bao chính. Nước thải trong khu quy hoạch thuộc 2 lưu vực thoát nước chính: Lưu vực Nhiêu Lộc - Thị Nghè (phía Nam đường Tân Sơn Nhất - Bình Lợi), lưu vực Tham Lương - Bến Cát (phía Bắc đường Tân Sơn Nhất - Bình Lợi - Vành đai ngoài).

+ Khu vực thuộc lưu vực Nhiêu Lộc - Thị Nghè: nước thải tập trung về cống bao dọc rạch Lãng và kênh Nhiêu lộc về trạm bơm cạnh rạch Văn Thánh và kênh Nhiêu Lộc - Thị Nghè xử lý sơ bộ trước khi đưa về trạm xử lý Nhiêu Lộc - Thị Nghè.

+ Khu vực thuộc lưu vực Tham Lương - Bến Cát: nước thải được thu gom về cống bao dọc rạch Lãng, chuyển về nhà máy xử lý lưu vực Tham Lương - Bến Cát.

- Tiêu chuẩn thoát nước thải sinh hoạt : 180 lít/người/ngày.

- Tổng lượng nước thải : 26970 - 37757 m³/ngày.

- Mạng lưới thoát nước: Xây dựng hoàn thiện mạng lưới thoát nước khu dân cư, các tuyến cống bao và giếng tách dòng đưa nước thải theo từng lưu vực về nhà máy xử lý.

b. Xử lý rác thải:

- Tiêu chuẩn rác thải sinh hoạt : 1,3 kg/người/ngày.

- Tổng lượng rác thải sinh hoạt : 100,23 tấn/ngày.

- Phương án thu gom và xử lý rác: Rác thải được thu gom mỗi ngày để vận chuyển đưa về các Khu Liên hiệp xử lý chất thải tập trung của thành phố theo quy hoạch.

8.6. Quy hoạch thông tin liên lạc:

- Nhu cầu điện thoại cố định: 29 - 32 máy/100 dân.

- Định hướng đầu nối từ bui cục hiện hữu (Bui điện Gia Định) xây dựng các tuyến cáp chính đi dọc các trục đường giao thông đến các tủ cáp chính của khu quy hoạch.

- Mạng lưới thông tin liên lạc được ngầm hóa đảm bảo mỹ quan khu quy hoạch và đáp ứng nhu cầu thông tin thông suốt trong khu quy hoạch.

- Hệ thống các tủ cáp xây dựng mới được lắp đặt tại các vị trí thuận tiện, đảm bảo mỹ quan và dễ dàng trong công tác vận hành, sửa chữa.

8.7. Bản đồ tổng hợp đường dây đường ống:

Mạng lưới đường dây, đường ống có thể thay đổi và bố trí cụ thể hơn trong các bước thiết kế chi tiết tiếp theo và phải tuân thủ yêu cầu kỹ thuật theo quy định. Tuy nhiên, cần lưu ý đảm bảo khoảng cách tối thiểu giữa các đường dây đường ống hạ tầng kỹ thuật theo quy định tại Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam 01:2008/BXD.

9. Đánh giá môi trường chiến lược:

Hệ thống các tiêu chí bảo vệ môi trường:

- Bảo vệ chất lượng nước mặt trên địa bàn quận và khu vực xung quanh, tăng tỷ lệ diện tích mặt nước ao, hồ, kênh, mương, sông trong các khu đô thị được cải tạo, phục hồi là 70% so năm 2010.

- Bảo vệ môi trường không khí, cụ thể: Hàm lượng các chất độc hại trong không khí ở đô thị, khu dân cư đạt QCVN 05:2009/BTNMT.

- Giữ gìn các di tích, công trình tôn giáo nằm trên địa bàn khu quy hoạch.
- Giảm thiểu ô nhiễm do chất thải rắn, cụ thể: Tỷ lệ thu gom và xử lý chất thải rắn là 100%.

- Tỷ lệ dân số được cấp nước sạch là 100%.

Các giải pháp giảm thiểu, khắc phục tác động đối với dân cư, cảnh quan thiên nhiên; không khí, tiếng ồn khi triển khai thực hiện quy hoạch đô thị:

- Các giải pháp quy hoạch xây dựng nhằm giảm thiểu và khắc phục các tác động và diễn biến môi trường đã được nhận diện:

- + Chuyển đổi mục đích sử dụng đất của các cơ sở sản xuất công nghiệp gây ô nhiễm.

- + Cải tạo rạch Băng Ky và quy hoạch khoảng cách hành lang tối thiểu là 10m.

- + Quy hoạch gìn giữ các công trình tôn giáo hiện hữu.

- + Phát triển mảng xanh của khu quy hoạch là các công viên trong các dự án đầu tư, dự án trong khu hỗn hợp dọc đường Tân Sơn Nhất - Bình Lợi - Vành đai ngoài và tăng cường mảng cây xanh đường phố, cây xanh trong các khu ở, nhóm ở.

- + Quy hoạch hợp lý các hệ thống hạ tầng kỹ thuật, đặc biệt là đối với các quy hoạch giao thông, san lấp nền và cấp, thoát nước đều có tính đến việc thích ứng với điều kiện biến đổi khí hậu.

- Các giải pháp kỹ thuật để kiểm soát ô nhiễm, phòng tránh, giảm nhẹ thiên tai hay ứng phó sự cố môi trường, kiểm soát các tác động môi trường:

- + Giảm thiểu ô nhiễm không khí: Các phương tiện tham gia giao thông đường bộ áp dụng tiêu chuẩn Euro 3 đến tháng 1/2017 áp dụng tiêu chuẩn Euro 4 và sử dụng nhiên liệu hiệu quả trong hoạt động giao thông theo Quyết định số 909/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ về kiểm soát khí thải các phương tiện giao thông cơ giới (ít gây ô nhiễm) và tổ chức thực hiện trồng cây xanh, cây cảnh bao quanh các đường đi nội bộ của khu vực quy hoạch.

- + Giảm thiểu ô nhiễm từ chất thải rắn: Thực hiện phân loại chất thải rắn tại nguồn, vận động tái chế, tái sử dụng, chế biến phân hữu cơ, chôn lấp hợp vệ sinh.

- + Kiểm soát ô nhiễm nước thải:

- * Đối với nước thải y tế từ Bệnh viện Ung Bướu, Bệnh viện Nhân dân Gia định phải xử lý cục bộ đạt QCVN 28:2010/BTNMT trước khi thoát vào hệ thống thoát nước.

- * Nước thải từ các khu thương mại, chung cư phải xử lý cục bộ đạt QCVN 14:2008/BTNMT.

- * Nước thải toàn khu thoát theo hai lưu vực Tham Lương - Bến Cát và Nhiêu Lộc - Thị Nghè và xử lý đạt TCVN 7222:2002 trước khi thải vào nguồn tiếp nhận.

- + Xây dựng kế hoạch quản lý và giám sát chất lượng môi trường.

+ Đề xuất danh mục đánh giá tác động môi trường: Dự án xây dựng đường Tân Sơn Nhất - Bình Lợi - Vành đai ngoài; dự án trung tâm thương mại và chung cư cao tầng có quy mô sử dụng ≥ 500 người hoặc ≥ 100 hộ; Các dự án xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật trong khu vực quy hoạch có diện tích ≥ 5 ha.

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

a) Những 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 phức 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 No Trang Long giới 30m; đường Phan Văn Trị lộ giới 25m.

- Cải tạo nâng cấp và xây dựng mới một số tuyến đường nội bộ lộ giới 12m như: đường nối Hoàng Hoa Thám - Lê Quang Định, đường nối Phan Văn Trị - đường ven rạch (mở rộng hẻm 332 Phan Văn Trị).

- 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 tỷ lệ 1/2000 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 chủ đầu tư và các đơn vị có liên quan.

- Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh và đơn vị tư vấn chịu trách nhiệm về tính chính xác của các nội dung nghiên cứu và các số liệu đánh giá hiện trạng tính toán chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật thể hiện trong thuyết minh chịu trách nhiệm và 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 5, 6, 7 và 11, quận Bình Thạnh.

- Để đảm bảo cân đối các chỉ tiêu sử dụng đất hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật phù hợp với quy mô dân số của đồ án và theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận Bình Thạnh; trong quá trình triển khai tổ chức thực hiện theo quy hoạch, Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh 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 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 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, muông, 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 và kiểm soát sự phát triển đô thị phù hợp với quy hoạch; sau khi 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 5, 6, 7 và 11, quận Bình Thạnh được phê duyệt, Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh cần phối hợp Sở Quy hoạch - Kiến trúc để tổ chức lập Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị tổng thể, phù hợp với nội dung đồ án.

- 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.

- 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 điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 khu dân cư liên phường 5, 6, 7 và 11, quận Bình Thạnh 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.

- Khi triển khai các đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, đối với các hạng mục công trình cao trên 45m so với mặt đất tự nhiên, chủ đầu tư các đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 có trách nhiệm liên hệ Cục Tác chiến - Bộ Quốc phòng để được xem xét, thống nhất độ cao tính không theo quy định tại Nghị định số 20/2009/NĐ-CP ngày 23 tháng 02 năm 2009 của Chính Phủ.

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 5, 6, 7 và 11, quận Bình Thạnh 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, 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 5, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường 6, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường 7, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường 11 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.40

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Hữu Tín

10

10

10

10

10

10