

Số: 5387 /QĐ-UBND

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

SỞ QUY HOẠCH KIẾN TRÚC TP	
ĐẾN	Số: 1321/14 QĐ
	Ngày: 13/02/2014

QUYẾT ĐỊNH

Về duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị
(quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 khu dân cư phường 25, quận Bình Thạnh

L/c: *ND*
PTT, HKT

TT. TQH ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

14/02/14

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

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

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

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

Căn cứ Thông tư số 10/2010/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 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 3287/TTr-SQHKT ngày 16 tháng 9 năm 2013 về trình duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 khu dân cư phường 25, quận Bình Thạnh,

Điều 1. Duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 khu dân cư phường 25, 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 25, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh.

- Giới hạn khu vực quy hoạch như sau:

- + Phía Đông và Đông - Bắc giáp : sông Sài Gòn.
- + Phía Tây và Tây - Bắc giáp : đường Xô Viết Nghệ Tĩnh.
- + Phía Nam giáp : đường Điện Biên Phủ.
- + Phía Bắc giáp : kinh Thanh Đa.

- Tổng diện tích khu vực quy hoạch: 183,10 ha.

- Tính chất của khu vực quy hoạch: khu nhà ở kết hợp với thương mại, dịch vụ và du lịch.

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. Dự báo quy mô dân số trong khu vực quy hoạch: 54.000 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	34,11
B	Chỉ tiêu sử dụng đất đơn vị ở trung bình toàn khu	m ² /người	25,51
C	Các chỉ tiêu sử dụng đất trong các đơn vị ở		
	- Đất nhóm nhà ở, bao gồm:	m ² /người	17,53
	+ Nhóm nhà ở hiện hữu cải tạo		30,00
	+ Nhóm nhà ở hiện hữu kết hợp với xây dựng mới		13,13
	+ Nhóm nhà ở trong khu hỗn hợp		6,82
	- Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở, trong đó:	m ² /người	1,52
	+ Đất công trình giáo dục	m ² /người	0,46
	+ Trạm y tế	m ²	200
	+ Chợ hiện hữu	m ²	500
	+ Trung tâm thể dục thể thao	m ² /người	0,53
	+ Điểm sinh hoạt văn hóa (hiện hữu)	m ²	1.000
	+ Trung tâm hành chính cấp phường	m ²	900
	+ Trung tâm dịch vụ khác (thương mại dịch vụ trong khu hỗn hợp)	m ²	25.900
	- Đất cây xanh sử dụng công cộng (không kể 1 m ² /người đất cây xanh trong nhóm nhà ở)	m ² /người	1,20
	- Đất đường giao thông cấp phân khu vực	m ² /người	5,25

	Đất giao thông bố trí đến mạng lưới đường khu vực (từ đường khu vực trở lên), kể cả giao thông tỉnh	%	20,59	
	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 chung	%	≤ 40	
	Hệ số sử dụng đất	lần	2,0	
	Tầng cao xây dựng (theo QCVN 03:2012/BXD)	Tối đa	tầng	35
		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 05 đơn vị ở và các khu chức năng cấp đô thị ngoài đơn vị ở được xác định như sau:

- Đơn vị ở 1: giới hạn bởi đường Ung Văn Khiêm, đường Xô Viết Nghệ Tĩnh, kinh Thanh Đa và đường D2, diện tích 22,46 ha, dân số 11.786 người.

- Đơn vị ở 2: giới hạn bởi đường Ung Văn Khiêm, đường D2, kinh Thanh Đa, sông Sài Gòn và đường Điện Biên Phủ, diện tích 23,92 ha, dân số 11.008 người.

- Đơn vị ở 3: giới hạn bởi đường Xô Viết Nghệ Tĩnh, đường Ung Văn Khiêm, đường D2 và đường Điện Biên Phủ, diện tích 36,76 ha, dân số 13.193 người.

- Đơn vị ở 4: giới hạn bởi đường D2, đường Ung Văn Khiêm, đường D1 và đường Điện Biên Phủ, diện tích 30,96 ha, dân số 10.443 người.

- Đơn vị ở 5: giới hạn bởi đường Điện Biên Phủ, đường D1 và đường Ung Văn Khiêm, diện tích 23,66 ha, dân số 7.570 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 137,76 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 (94,67 ha, tương đương 68,72% 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 (nhóm nhà ở): tổng diện tích 94,67 ha, trong đó:

- Khu ở hiện hữu ổn định (cải tạo chỉnh trang): tổng diện tích 47,78 ha.

- Khu nhà ở hiện hữu kết hợp xây dựng mới: tổng diện tích 43,47 ha.

- Khu nhà ở trong khu đất sử dụng hỗn hợp: diện tích 3,42 ha.

a.2. Khu chức năng dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở: tổng diện tích 8,23 ha.

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, bao gồm các khu chức năng sau:

- Khu chức năng giáo dục: tổng diện tích 2,51 ha, trong đó:

+ Trường mầm non: 1,06 ha; gồm:

* Hiện hữu cải tạo: 0,28 ha (gồm trường mầm non 25A, trường mầm non 25B).

* Xây dựng mới: 0,78 ha.

+ Trường tiểu học: 0,79 ha; gồm:

* Hiện hữu cải tạo: 0,21 ha (trường tiểu học Đống Đa).

* Xây dựng mới: 0,58 ha.

+ Trường trung học cơ sở xây mới: 0,66 ha.

- Khu chức năng trung tâm hành chính cấp phường (hiện hữu cải tạo): diện tích 0,09 ha.

- Khu chức năng y tế (trạm y tế xây mới): diện tích 0,02 ha.

- Khu chức năng văn hóa (điểm sinh hoạt văn hóa hiện hữu): diện tích 0,1 ha.

- Khu chức năng dịch vụ - thương mại, chợ: diện tích 2,64 ha, trong đó:

+ Hiện hữu cải tạo: 0,05 ha (chợ Đường Ray).

+ Xây dựng mới: 2,59 ha, bố trí xen cài trong các khu chức năng sử dụng hỗn hợp dọc theo các trục đường lớn như: đường Điện Biên Phủ, đường Xô Viết Nghệ Tĩnh.

a.3. Khu chức năng cây xanh sử dụng công cộng (vườn hoa, sân chơi): tổng diện tích 6,5 ha, trong đó:

- Công viên cây xanh: 4,40 ha.

- Cây xanh trong khu đất hỗn hợp: 1,5 ha.

- Cây xanh mặt nước (50% diện tích mặt nước): 0,60 ha.

a.4. Khu chức năng công trình luyện tập thể dục - thể thao: diện tích 2,87 ha.

a.5. Mạng lưới đường giao thông cấp phân khu vực: diện tích 28,37 ha.

b. Các khu chức năng ngoài đơn vị ở nằm đan xen trong đơn vị ở, tổng diện tích 46,44 ha.

b.1. Khu chức năng dịch vụ đô thị (cấp đô thị): diện tích 4,92 ha, trong đó:

- Khu chức năng giáo dục (hiện hữu chính trang): trường trung học phổ thông Hồng Đức, diện tích 0,22 ha.

(hiện hữu chính trang): diện tích 2,84 ha, bao gồm:

- + Trường đại học Ngoại thương: diện tích 0,41 ha.
- + Trường đại học Giao thông vận tải: diện tích 1,53 ha.
- + Trường đại học Kỹ thuật Dân lập Công nghệ: diện tích 0,29 ha.
- + Trường đại học dân lập Văn Hiến: diện tích 0,61 ha.
- Khu chức năng du lịch (khu du lịch Tân Cảng hiện hữu): diện tích 1,86 ha.

b.2. Khu cây xanh sử dụng công cộng ngoài đơn vị ở: khu cây xanh cảnh quan ven sông rạch, diện tích 6,21 ha.

b.3. Mạng lưới đường giao thông đối ngoại: tính đến mạng lưới đường khu vực, diện tích 8,27 ha.

b.4. Khu bến, bãi đỗ xe cấp đô thị (hạ tầng kỹ thuật đô thị): diện tích 1,11 ha.

b.5. Khu công trình tôn giáo: diện tích 0,27 ha.

b.6. Sông rạch: diện tích 25,66 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	137,77	100,00
1	Đất nhóm nhà ở	94,67	68,72
	- Đất nhóm nhà ở hiện hữu, trong đó:	91,25	
	+ Đất nhóm nhà ở hiện hữu (cải tạo chính trang)	47,78	
	+ Đất nhóm nhà ở hiện hữu kết hợp xây dựng mới	43,47	
	- Đất nhóm nhà ở trong các khu đất sử dụng hỗn hợp	3,42	
2	Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở	8,23	5,97
	- Đất giáo dục	2,51	
	+ Trường mầm non	1,06	
	+ Trường tiểu học	0,79	
	+ Trường trung học cơ sở	0,66	
	- Đất Trung tâm hành chính cấp phường	0,09	
	- Đất y tế	0,02	
	- Đất văn hóa	0,10	
	- Đất dịch vụ- thương mại, chợ, trong đó:	2,64	
	+ Đất dịch vụ thương mại trong khu đất sử dụng hỗn hợp	2,59	
	+ Chợ hiện hữu	0,05	
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng, trong đó:	6,50	4,72
	- Công viên cây xanh	4,40	
	- Cây xanh trong khu đất hỗn hợp	1,50	
	- Cây xanh mặt nước (50% diện tích mặt nước)	0,60	

4	Đất thể dục thể thao	2,87	2,08
5	Đất đường giao thông cấp phân khu vực.	28,37	20,59
B	Đất ngoài đơn vị ở (năm đan xen trong các đơn vị ở)	45,33	24,76
	- Đất công trình dịch vụ công cộng cấp đô thị	4,92	
	+ Đất trường trung học phổ thông	0,22	
	+ Đất trường đại học	2,84	
	+ Đất dịch vụ du lịch	1,86	
	- Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị (cây xanh cảnh quan ven sông)	6,21	
	- Đất giao thông đối ngoại - tính đến mạng lưới đường khu vực (từ đường khu vực trở lên)	8,27	
	Đất hạ tầng kỹ thuật (trạm trung chuyển xe buýt)	1,11	
	- Đất công trình tôn giáo	0,27	
	- Sông rạch	25,66	
Tổng cộng		183,10	

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 (tầng)		Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)
						Tối thiểu	Tối đa	
Đơn vị ở 1 (diện tích: 24,10 ha; dự báo quy mô dân số: 11.786 người)	1. Đất đơn vị ở		22,46	19,06				
	1.1. Đất nhóm nhà ở		16,20	13,75				
	- Đất nhóm nhà ở hiện hữu, trong đó:		16,20					
	+ Đất nhóm nhà ở hiện hữu ổn định (cải tạo chỉnh trang)	12	1,03	29,94	≤ 80	3	5	4
	+ Đất nhóm nhà ở hiện hữu kết hợp xây dựng mới		15,17	13,26				
		1	1,92		≤ 80	3	5	4,0
		3	6,21		≤ 60	3	25	8,0
		6	3,07		≤ 60	3	14	8,0
		8	0,95		≤ 80	3	5	4,0
		10	1,88		≤ 60	3	25	5,0
	13	1,14		≤ 80	3	5	4,0	
	1.2. Đất công trình dịch vụ đô thị		0,82	0,70				

	+ Trường tiểu học: Trường tiểu học Đồng Đa (hiện hữu cải tạo)	5	0,11		-	-	-	-
	+ Trường trung học cơ sở (xây dựng mới)	11	0,66		≤ 40	3	4	1,6
	- Đất dịch vụ-thương mại, chợ:		0,05					
	+ Chợ Đường Ray (hiện hữu cải tạo)	9	0,05		-	-	-	-
	1.3. Đất cây xanh sử dụng công cộng (xây dựng mới)	2	0,53	0,45	≤ 5	1	1	0,05
	1.4. Đất giao thông		4,91	4,17	-	-	-	-
	2. Đất ngoài đơn vị ở		1,64					
	2.1. Đất tôn giáo		0,09					
	- Chùa Bảo Minh	4	0,02					
	- Chùa Bửu Liên	7	0,07					
	2.2. Đất cây xanh, mặt nước		1,55					
	- Đất cây xanh cảnh quan ven sông, rạch	14	0,11					
	- Mặt nước		1,44					
Đơn vị ở 2 (diện tích: 55,28 ha; dự báo quy mô dân số: 11.008 người)	1. Đất đơn vị ở		23,92	21,72				
	1.1. Đất nhóm nhà ở		13,75	12,50				
	- Đất nhóm nhà ở hiện hữu, trong đó:							
	+ Đất nhóm nhà ở hiện hữu ổn định (cải tạo chỉnh trang)	10	1,20	30,00	80	3	5	4
	+ Đất nhóm nhà ở hiện hữu kết hợp xây dựng mới		10,61	13,66				
		2	5,63		≤ 60	3	25	6,0
		3	2,49		≤ 80	3	5	4,0
		5	0,90		≤ 80	3	5	4,0
		6	1,59		≤ 80	3	25	5,0
	- Đất nhóm nhà ở trong khu đất sử dụng hỗn hợp		1,95	6,82				
		7	0,76		≤ 40	3	30	8,0
		9	0,19		≤ 40	3	30	8,0
		11	1,00		≤ 40	15	35	8,0
	1.2. Đất công trình dịch vụ đô thị		1,95	1,77				

	- Đất giáo dục		0,78	0,71				
	+ Trường mầm non (Xây dựng mới)	4	0,78		≤ 40	1	2	0,8
	- Đất dịch vụ-thương mại (trong đất sử dụng hỗn hợp)		1,17					
		7	0,46		≤ 40	3	30	8,0
		9	0,11		≤ 40	3	30	8,0
		11	0,60		≤ 40	15	35	8,0
	1.3. Đất cây xanh sử dụng công cộng, mặt nước		1,91	1,73				
	- Đất cây xanh sử dụng công cộng, trong đó:		1,91	1,73				
	+ Xây dựng mới	1,12	1,13		5	1	1	0,05
	+ Trong đất sử dụng hỗn hợp	7,9,11	0,78		5	1	1	0,05
	1.4. Đất giao thông		6,31	5,73	-	-	-	-
	2. Đất ngoài đơn vị ở		31,36					
	2.1. Đất công trình dịch vụ đô thị:		1,86					
	- Đất du lịch (khu du lịch Tân Cảng hiện hữu)	13	1,86					
	2.2. Đất cây xanh mặt nước		29,50					
	- Đất cây xanh cảnh quan ven sông, rạch		5,88					
	- Mặt nước		23,62					
Đơn vị ở 3 (diện tích: 40,02 ha; dự báo quy mô dân số: 13.193 người)	1. Đất đơn vị ở		36,76	27,86				
	1.1. Đất nhóm nhà ở		26,29	19,92				
	- Đất nhóm nhà ở hiện hữu, trong đó:							
	+ Đất nhóm nhà ở hiện hữu ổn định (cải tạo chỉnh trang)		18,51					
		2	1,87		≤ 80	3	5	4,0
		5	0,31		≤ 80	3	5	4,0
		6	1,28		≤ 80	3	5	4,0
		7	1,00		≤ 80	3	5	4,0
		13	1,13		≤ 80	3	5	4,0
		14	0,38		≤ 80	3	5	4,0
	15	1,02		≤ 80	3	5	4,0	
	17	0,88		≤ 80	3	5	4,0	

	19	0,29		≤ 80	3	5	4,0
	23	0,31		≤ 80	3	5	4,0
	26	0,34		≤ 80	3	5	4,0
	28	1,90		≤ 80	3	5	4,0
	30	0,65		≤ 80	3	5	4,0
	31	1,22		≤ 80	3	5	4,0
	32	1,71		≤ 80	3	5	4,0
	33	1,18		≤ 80	3	5	4,0
	37	0,65		≤ 80	3	5	4,0
+ Đất nhóm nhà ở hiện hữu kết hợp xây dựng mới		7,24	11,58				
	8	0,22		≤ 60	3	25	5,0
	10	0,39		≤ 60	3	25	5,0
	11	2,28		≤ 60	3	25	5,0
	12	0,52		≤ 60	3	25	5,0
	20	1,44		≤ 60	3	25	5,0
	22	0,29		≤ 60	3	25	5,0
	27	0,53		≤ 60	3	25	5,0
	36	1,56		≤ 60	3	25	5,0
- Đất nhóm nhà ở trong khu đất sử dụng hỗn hợp	35	0,54	6,83	≤ 40	15	35	10,0
1.2. Đất công trình dịch vụ đô thị		1,12	0,85				
- Đất giáo dục		0,68	0,52				
+ Trường tiểu học, trong đó:		0,68					
* Hiện hữu cải tạo (Tiểu học Đồng Đa)	29	0,11		-	-	-	-
* Xây dựng mới	1	0,57		≤ 35	3	4	1,4
- Đất dịch vụ-thương mại (trong khu đất sử dụng hỗn hợp)	35	0,32		≤ 40	15	35	10,0
- Đất y tế (xây mới)	3	0,02		≤ 35	2	3	1,05
- Đất văn hóa (hiện hữu)	16	0,10					
1.3. Đất cây xanh sử dụng công cộng		0,71	0,54				
- Đất cây xanh sử dụng công cộng, trong đó:		0,71	0,54				
+ Xây dựng mới	21,38	0,50		≤ 5	1	1	0,05
+ Trong khu đất sử dụng hỗn hợp	35	0,21		≤ 5	1	1	0,05

	1.4. Đất giao thông		8,64	6,55					
	2. Đất ngoài đơn vị ở		3,44						
	2.1. Đất công trình dịch vụ đô thị		0,75						
	- Đất trường đại học (hiện hữu):		0,70						
	+ Đại học Ngoại thương	9	0,41		-	-	-	-	
	+ Đại học Kỹ thuật Công Nghệ	34	0,29		-	-	-	-	
	2.2. Đất cây xanh cảnh quan ven rạch	4, 24	0,22						
	2.3. Đất tôn giáo (chùa Phước An)	25	0,05		-	-	-	-	
	2.4. Đất giao thông (từ đường khu vực trở lên)		2,47						
Đơn vị ở 4 (diện tích: 36,5 ha; dự báo quy mô dân số: 11.443 người)	1. Đất đơn vị ở		30,96	29,65					
	1.1. Đất nhóm nhà ở		22,66	21,70					
	- Đất nhóm nhà ở hiện hữu, trong đó:								
	+ Đất nhóm nhà ở hiện hữu ổn định (cải tạo chỉnh trang)		15,07	30,00					
		1	5,15		≤ 80	3	5	4,0	
		4	2,74		≤ 80	3	5	4,0	
		6	0,73		≤ 80	3	5	4,0	
		9	0,43		≤ 80	3	5	4,0	
		10	0,08		≤ 80	3	5	4,0	
		11	0,82		≤ 80	3	5	4,0	
		12	3,40		≤ 80	3	5	4,0	
		13	0,22		≤ 80	3	5	4,0	
		15	0,50		≤ 80	3	5	4,0	
		17	0,43		≤ 80	3	5	4,0	
		23	0,57		≤ 80	3	5	4,0	
		+ Đất nhóm nhà ở hiện hữu kết hợp xây dựng mới:		7,27	14,66				
			3	3,40		≤ 60	3	25	5,0
		18	0,44		≤ 60	3	25	5,0	
		21	1,20		≤ 60	3	25	5,0	
		22	1,97		≤ 80	3	5	4,0	
		24	0,26		≤ 80	3	5	4,0	
	- Đất nhóm nhà ở trong khu đất sử dụng hỗn hợp	19	0,32	6,83	≤ 40	15	35	10,0	

	1.2. Đất công trình dịch vụ đô thị		3,69	3,54				
	- Đất hành chính xây mới	5	0,08		≤ 35	2	3	1,05
	- Đất thể dục thể thao xây mới	7	2,87		≤ 40	2	3	1,2
	- Đất dịch vụ-thương mại (trong đất sử dụng hỗn hợp)	19	0,19		≤ 40	15	35	10,0
		25	0,55		≤ 47,5	15	27	10,5
	1.3. Đất cây xanh sử dụng công cộng, mặt nước:		0,87	0,83				
	- Đất cây xanh sử dụng công cộng (trong đất sử dụng hỗn hợp)	19, 25	0,27		≤ 5	1	1	0,05
	- Mặt nước	16	0,60					
	1.4. Đất giao thông, bãi đỗ xe		3,74	3,58				
	2. Đất ngoài đơn vị ở		5,54					
	2.1. Đất công trình dịch vụ đô thị		2,24					
	- Đất trường đại học (hiện hữu)		2,14					
	+ Trường đại học Giao thông vận tải	8	1,53		-	-	-	-
	+ Trường đại học Văn Hiến	14	0,61		-	-	-	-
	2.2. Mặt nước		0,60					
	2.3. Đất tôn giáo	2	0,10		-	-	-	-
	2.4. Đất giao thông,		2,70					
	- Đất giao thông (từ đường khu vực trở lên)		1,59					
	- Đất trạm trung chuyển xe buýt	20	1,11		≤ 40	1	2	0,8
Đơn vị ở 5 (diện tích: 28,12 ha; dự báo quy mô dân số: 7.570 người)	1. Đất đơn vị ở		23,66	31,25				
	1.1. Đất nhóm nhà ở		15,76	20,82				
	- Đất nhóm nhà ở hiện hữu, trong đó:							
	+ Đất nhóm nhà ở hiện hữu ổn định (cải tạo chỉnh trang)		11,97	29,98				
		3	0,54		≤ 80	3	5	4,0
		5	0,93		≤ 80	3	5	4,0
		6	0,76		≤ 80	3	5	4,0
	8	3,36		≤ 80	3	5	4,0	

		18	1,22		≤ 80	3	5	4,0
		20	1,15		≤ 80	3	5	4,0
		21	0,66		≤ 80	3	5	4,0
		22	0,64		≤ 80	3	5	4,0
		24	0,70		≤ 80	3	5	4,0
		25	0,61		≤ 80	3	5	4,0
		26	0,67		≤ 80	3	5	4,0
		27	0,72		≤ 80	3	5	4,0
	+ Đất nhóm nhà ở hiện hữu kết hợp xây dựng mới		3,18	11,82				
		1	1,06		≤ 80	3	5	4,0
		4	0,29		≤ 60	3	25	5,0
		9	0,05		≤ 60	3	25	5,0
		13	0,66		≤ 60	3	25	5,0
		15	0,25		≤ 60	3	5	3,0
		19	0,87		≤ 60	3	25	5,0
	- Đất nhóm nhà ở trong khu đất sử dụng hỗn hợp		0,61	6,80				
		10	0,31		≤ 40	15	35	10,0
		11	0,30		≤ 40	15	35	10,0
	1.2. Đất công trình dịch vụ đô thị		0,65	0,86				
	- Đất giáo dục							
	+ Trường mầm non, trong đó:		0,28	0,37				
	* Mầm non 25A (hiện hữu)	7	0,19		-	-	-	-
	* Mầm non 25B (hiện hữu)	23	0,09		-	-	-	-
	- Đất hành chính hiện hữu (Công an phường)	16	0,01					
	- Đất dịch vụ-thương mại (trong khu đất sử dụng hỗn hợp)	10	0,18		≤ 40	15	35	10,0
		11	0,18		≤ 40	15	35	10,0
	1.3. Đất cây xanh sử dụng công cộng		2,48	3,28				
	- Xây dựng mới	12,14, 28, 29, 30	2,24		≤ 5	1	1	0,05
	- Trong khu đất sử dụng hỗn hợp	10, 11	0,24		≤ 5	1	1	0,05

(đường giao thông cấp phân khu vực)		4,77	6,30				
2. Đất ngoài đơn vị ở		4,46					
2.1. Đất công trình dịch vụ đô thị		0,22					
- Đất trường trung học phổ thông (Trường PTTT Hồng Đức hiện hữu)	2	0,22					
2.2. Đất tôn giáo	17	0,03					
2.2. Đất giao thông (từ đường khu vực trở lên)		4,21					

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 (ha)
Ký hiệu	Diện tích (ha)			
II - 7	1,52	Đất nhóm nhà ở	50,0	0,76
		Đất cây xanh sử dụng công cộng	20,0	0,30
		Đất trung tâm thương mại, siêu thị, chợ, ngân hàng, tài chính, khách sạn, văn phòng, dịch vụ khác,...	30,0	0,46
II - 9	0,38	Đất nhóm nhà ở	50,0	0,19
		Đất cây xanh sử dụng công cộng	20,0	0,08
		Đất trung tâm thương mại, siêu thị, chợ, ngân hàng, tài chính, khách sạn, văn phòng, dịch vụ khác,...	30,0	0,11
II - 11	1,99	Đất nhóm nhà ở	50,0	0,995
		Đất cây xanh sử dụng công cộng	20,0	0,398
		Đất trung tâm thương mại, siêu thị, chợ, ngân hàng, tài chính, khách sạn, văn phòng, dịch vụ khác,...	30,0	0,597
III - 35	1,07	Đất nhóm nhà ở	50,0	0,54
		Đất cây xanh sử dụng công cộng	20,0	0,21
		Đất trung tâm thương mại, siêu thị, chợ, ngân hàng, tài chính, khách sạn, văn phòng, dịch vụ khác,...	30,0	0,32
IV - 19	0,63	Đất nhóm nhà ở	50,0	0,32
		Đất cây xanh sử dụng công cộng	20,0	0,13
		Đất trung tâm thương mại, siêu thị, chợ, ngân hàng, tài chính, khách sạn, văn phòng, dịch vụ khác v.v...	30,0	0,19
IV - 25	0,69	Đất cây xanh sử dụng công cộng	20,0	0,138

		Đất trung tâm thương mại, siêu thị, chợ, ngân hàng, tài chính, khách sạn, văn phòng, dịch vụ khác,...	80,0	0,552
V - 10	0,61	Đất nhóm nhà ở	50,0	0,31
		Đất cây xanh sử dụng công cộng	20,0	0,12
		Đất trung tâm thương mại, siêu thị, chợ, ngân hàng, tài chính, khách sạn, văn phòng, dịch vụ khác,...	30,0	0,18
V - 11	0,60	Đất nhóm nhà ở	50,0	0,30
		Đất cây xanh sử dụng công cộng	20,0	0,12
		Đất trung tâm thương mại, siêu thị, chợ, ngân hàng, tài chính, khách sạn, văn phòng, dịch vụ khác,...	30,0	0,18

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

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

- Các không gian cao tầng, không gian mở, điểm nhìn thu hút được phân bố trên các trục đường lớn (trục đường Xô Viết Nghệ Tĩnh, đường Điện Biên Phủ, đường Ung Văn Khiêm) và khu vực cảnh quan bờ sông Sài Gòn; các khu vực hiện hữu được khuyến khích cải tạo, tổ chức lại một cách ngăn nắp, trật tự, tạo nên hình ảnh của một đô thị hiện đại, văn minh.

- Khu hỗn hợp (ở - thương mại - văn phòng): là khu vực kêu gọi dự án đầu tư để nâng cao hiệu quả sử dụng đất, tăng tầng cao, giảm mật độ xây dựng, nâng cấp bộ mặt cảnh quan kiến trúc đô thị khu vực; các khu hỗn hợp bố trí tập trung tại đơn vị ở 2, 3, 4, 5, dọc trục đường Ung Văn Khiêm, đường Điện Biên Phủ, tầng cao từ 12 - 35 tầng, bố cục kiến trúc công trình theo dạng khối liên kết để tạo cảnh quan cho trục đường chính.

- Khu vực hiện hữu cải tạo chỉnh trang: là loại hình nhà ở chủ yếu của khu vực quy hoạch. Các công trình trong khu vực này chủ yếu là nhà liên kế diện tích nhỏ; chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc xây dựng công trình căn cứ theo quy chế quản lý quản lý kiến trúc đô thị, các đồ án thiết kế đô thị riêng (sẽ được thiết lập sau khi đồ án quy hoạch phân khu này được phê duyệt) hoặc căn cứ vào Quy chuẩn Việt Nam và các quy định về quản lý kiến trúc đô thị do cơ quan có thẩm quyền ban hành; hình thức kiến trúc khuyến khích theo hướng hiện đại, phù hợp khí hậu nhiệt đới.

- Khu nhà ở hiện hữu kết hợp với xây dựng mới: hiện trạng là các khu nhà ở hiện hữu chưa ổn định; là khu vực khuyến khích các dự án đầu tư xây dựng nhà ở kết hợp với mở đường giao thông và nâng cấp cảnh quan kiến trúc đô thị. Bố cục kiến trúc công trình xây dựng mới theo dạng các đơn nguyên được ghép nối với nhau hợp lý, sinh động; kết hợp hài hòa giữa công trình kiến trúc với mảng xanh nhỏ, sân chơi và bãi đậu xe. Tầng cao xây dựng công trình 3 - 25 tầng, hình thức kiến trúc theo hướng kang trang, hiện đại, mặt đứng chính ưu tiên quay về hướng Đông - Nam.

đô thị): phần lớn tập trung dọc đường Ung văn Khiêm và đường D2 nhằm phục vụ nhu cầu của người dân trong khu quy hoạch và các khu vực lân cận. Bố cục công trình theo hướng tập trung với quy mô lớn, mặt đứng chính ưu tiên quay ra trục đường lớn để tạo cảnh quan đô thị sầm uất cho khu vực.

- Khu vực cây xanh cảnh quan dọc sông Sài Gòn và kinh Thanh Đa được tổ chức kết nối liên tục, là không gian đi bộ, nghỉ ngơi giải trí cho người dân, tạo môi trường sinh thái trong lành, cải thiện điều kiện vi khí hậu.

- 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.

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

- Các khu vực hạn chế mật độ xây dựng: khu công trình cao tầng $\leq 40\%$, khu công trình công cộng $\leq 35\%$ và khu vực 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 bộ:

- Quy hoạch mạng lưới giao thông 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.

- Về giao thông đối ngoại: là đường Điện Biên Phủ, lộ giới 120m, đi từ quận 1 qua cầu Điện Biên Phủ và sang quận 2 qua cầu Sài Gòn.

- Về giao thông đối nội: mở rộng và nối thông các tuyến đường hiện hữu kết hợp với dự phóng tuyến mới, đảm bảo yêu cầu thông suốt, kết nối phù hợp với hệ thống giao thông đối ngoại.

- Bảng thống kê đường giao thông:

STT	Tên đường	Giới hạn		Lộ giới (mét)	Chiều rộng (mét)		
		Từ...	Đến...		Via hè trái	Lòng đường (dải phân cách)	Via hè phải
I	Giao thông đối ngoại						
1	Đường Điện Biên Phủ (đoạn 1)	Ngã tư Hàng Xanh	Đường D8	120	6	8-(3)-6-(3)-6-(2)-14,5-(3)-22,5-(3)-26-(3)-8	6

2	Đường Điện Biên Phủ (đoạn 2)	Đường D8	Đường Ung Văn Khiêm	56	8	(3)-14-(6)-14-(3)	8
II	Giao thông đối nội						
1	Đường song hành Điện Biên Phủ	Đường D8	Đường Ung Văn Khiêm	25	5,5	14	5,5
2	Đường Xô Viết Nghệ Tĩnh	Đường Điện Biên Phủ	Kinh Thanh Đa	30	6	18	6
3	Đường Ung Văn Khiêm	Đường Xô Viết Nghệ Tĩnh	Đường Điện Biên Phủ	30	6	18	6
4	Đường D2 (hiện hữu)	Đường Điện Biên Phủ	Kinh Thanh Đa	25	5,5	14	5,5
5	Đường D1 (đoạn 1)	Đường Điện Biên Phủ	Đường D3	18	4	8	4
	Đường D1 (đoạn 2)	Đường D3	Đường Ung Văn Khiêm	20	4,5	11	4,5
6	Đường D3 (hiện hữu)	Đường Xô Viết Nghệ Tĩnh	Đường D1	20	5	10	5
7	Đường D4 (hẻm Đống Đa)	Đường Điện Biên Phủ	Đường Ung Văn Khiêm	20	5	10	5
8	Đường D5 (hiện hữu)	Đường Xô Viết Nghệ Tĩnh	Đường D3	16	4	8	4
9	Đường D6 (dự kiến)	Đường Ung Văn Khiêm	Đường ven sông D9	20	4,5	11	4,5
10	Đường D7 (dự kiến)	Đường D2	Đường D6	20	4,5	11	4,5
11	Đường D8 (Hẻm 152 Ung Văn Khiêm)	Đường Điện Biên Phủ	Đường Ung Văn Khiêm	16	4	8	4
12	Đường D9 (đường ven kinh Thanh Đa)	Đường Xô Viết Nghệ Tĩnh	Đường Ung Văn Khiêm	16	4	8	4
13	Đường D10 (dự kiến)	Đường Xô Viết Nghệ Tĩnh	Đường D2	14	4	6	4
14	Đường D11 (dự kiến)	Đường D2	Đường D6	14	4	6	4
15	Đường D12 (dự kiến)	Đường Ung Văn Khiêm	Đường D2	12	3	6	3
16	Đường D13 (dự kiến)	Đường Xô Viết Nghệ Tĩnh	Đường D2	12	3	6	3
17	Đường D14 (dự kiến)	Đường Điện Biên Phủ	Đường D3	16	4	8	4
18	Đường D15 (dự kiến)	Đường D14	Đường D1	16	4	8	4

- Quy hoạch xây dựng các cầu chính trong đồ án: khu vực phường 25 nối qua phường 27 bởi 2 cầu qua Kinh Thanh Đa là cầu Kinh 1 và cầu Kinh 2.

b) Giao thông đường thủy:

- Sông Sài Gòn: sông cấp 1.
- Kinh Thanh Đa: kinh cấp 1.

* 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 cao độ nền:

- Chọn cao độ không chế cho toàn khu vực là $H = 2,0m$ (hệ VN2000).
- Khu xây dựng mới có nền đất $< 2,0m$: nâng nền triệt để đảm bảo cao độ xây dựng $\geq 2,0m$.
- Đối với khu hiện hữu cải tạo giữ lại có nền đất $< 2,0m$: khuyến cáo nâng dần nền đất lên cao độ xây dựng $\geq 2,0m$ khi có điều kiện.
- Cao độ thiết kế tại các điểm giao cắt đường được xác định đảm bảo điều kiện tổ chức giao thông và thoát nước mặt cho khu đất.

b) Quy hoạch thoát nước mưa:

- Giải pháp thoát nước: thoát chung hệ thống nước mặt và nước thải.
- Tổ chức thoát nước:
 - + Cải tạo mạng lưới thoát nước hiện trạng còn phục vụ thoát nước hiệu quả trong khu vực.
 - + Cập nhật các tuyến cống thoát nước chính theo định hướng đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận Bình Thạnh.
 - + Xây mới các tuyến cống dọc theo các trục đường giao thông, hoàn chỉnh hệ thống cống thoát nước.
- Nguồn thoát nước: thoát vào rạch Văn Thánh, kinh Thanh Đa và sông Sài Gòn.
- Các thông số kỹ thuật mạng lưới: sử dụng cống bê tông cốt thép đặt ngầm, nối cống theo nguyên tắc ngang đỉnh, độ sâu chôn cống tối thiểu $0,7m$, độ dốc cống đảm bảo khả năng tự làm sạch cống $i \geq 1/D$.

* Lưu ý: nội dung cụ thể của hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi ranh dự án sẽ được nghiên cứu trong thiết kế cơ sở của dự án và trình các cấp có thẩm quyền thẩm định và phê duyệt theo quy định.

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 $110/15-22KV$ Hòa Xa, Xa lộ.

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

- 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 - 250W – 220V, 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 hữu với các tuyến ống cấp chính:

+ Tuyến ống cấp nước Ø2000 trên đường Điện Biên Phủ.

+ Tuyến ống cấp nước Ø500, Ø600 trên đường Ung Văn Khiêm.

+ Tuyến ống cấp nước Ø200 trên đường D2, đường D5.

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

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

- Tổng nhu cầu dùng nước: 21.060 m³/ngày.

- Mạng lưới cấp nước: Sử dụng mạng lưới cấp nước hiện hữu, bổ sung thêm các tuyến ống cấp nước mới kết hợp các tuyến ống cấp nước chính tạo thành các mạng vòng cấp nước.

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

a) Thoát nước thải:

- Giải pháp thoát nước bản: khu quy hoạch nằm trong lưu vực thoát nước Nhiêu Lộc - Thị Nghè, sử dụng hệ thống thoát nước chung cho nước thải và nước mưa, sau đó nước thải được tách ra khỏi cống chung bằng giếng tách dòng, về cống bao Ø800 trên đường D2, đưa về trạm bơm tại vị trí tiếp giáp rạch Văn Thánh và kênh Nhiêu Lộc - Thị Nghè, xử lý sơ bộ trước khi bơm về nhà máy xử lý nước thải lưu vực Nhiêu Lộc - Thị Nghè.

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

- Tổng lượng nước thải: 15.552 m³/ngày.

b) Xử lý chất thải rắn:

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

- Tổng lượng rác thải sinh hoạt: 70,2 tấn/ngày.

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

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

- Định hướng đầu nối từ burocục hiện hữu (Burocục 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 giá trị văn hóa 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%.

+ Tăng diện tích đất cây xanh và đáp ứng tiện nghi môi trường, cụ thể tăng 30% so năm 2010.

+ 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:

+ Di dời và chuyển đổi mục đích sử dụng đất các cơ sở công nghiệp và tiểu thủ công nghiệp gây ô nhiễm môi trường thuộc khu quy hoạch.

+ Giải quyết vấn đề đảo nhiệt đô thị bằng giải pháp phát triển cây xanh, phát triển thảm thực vật tại các khu vực dọc theo sông Sài Gòn và rạch Văn Thánh.

+ Quy hoạch hợp lý các hệ thống hạ tầng kỹ thuật, đặc biệt là đối với các quy hoạch giao thông, san lấp nền (đây là khu vực thấp, hiện trạng thường xuyên xảy ra ngập và chịu ảnh hưởng của biến đổi khí hậu) và cấp, thoát nước đều có tính đến việc thích ứng với điều kiện biến đổi khí hậu.

+ Nghiên cứu và xác định một số quy định cụ thể về môi trường để đưa vào “Quy định quản lý quy hoạch phân khu phường 25, quận Bình Thạnh”.

+ Đối với rác thải: Thực hiện phân loại chất thải tại nguồn, thu gom chuyển đến khu vực xử lý chất thải.

+ Đối với nước thải: Toàn bộ nước thải phát sinh phải được thu gom và đưa về trạm xử lý, nước thải sau xử lý phải đạt TCVN 7222:2000.

- Đề xuất danh mục lập báo cáo đánh giá tác động môi trường thuộc khu quy hoạch:

+ Các dự án xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật trong khu vực quy hoạch có diện tích ≥ 5 ha.

+ Dự án xây dựng các trung tâm thương mại dịch vụ trong nhóm nhà ở A và B có diện tích kinh doanh ≥ 500 m².

+ Các dự án công trình cao tầng với chức năng hỗn hợp thương mại dịch vụ và căn hộ có quy mô sử dụng ≥ 500 người hoặc ≥ 100 hộ.

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 công viên cây xanh, ưu tiên mở rộng, cải tạo và xây dựng các công trình giáo dục, văn hoá,...

- Huy động các nguồn vốn xã hội hóa đầu tư xây dựng các khu phức hợp: nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ và các chức năng công cộng khác kết hợp với chỉnh trang đô thị.

- 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 Ung Văn Khiêm lộ giới 30m; nối thông một số tuyến đường nội bộ như: đường D3 lộ giới 20m, đường D5 lộ giới 16m để tạo thành mạng lưới giao thông đồng bộ.

- 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 đề 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 đề án này và Quy định quản lý theo đề 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 đề án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 khu dân cư phường 25, quận Bình Thạnh.

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, 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 và kiểm soát sự phát triển đô thị phù hợp với quy hoạch; sau khi đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 khu dân cư phường 25, 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 quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 khu dân cư phường 25, quận Bình Thạnh đề 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 quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 khu dân cư phường 25, 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 25 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. *28*

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



Nguyễn Hữu Tín

1000