

Số: 5256 /QĐ-UBND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 9 năm 2013

QUYẾT ĐỊNH

Về duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000
khu dân cư phường 27, quận Bình Thạnh
(quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông)

SỞ QUY HOẠCH KIẾN TRÚC TP	
ĐIỂM	Số: 5256 / 14 QĐ
	Ngày: 17/09/2014

K/c: *→ T. T. T. T.*
PKT, HKT
T. T. T. T.

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

20/01/14

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

Căn cứ Quyết định số 4658/QĐ-UBND ngày 10 tháng 9 năm 2012 của Ủy ban nhân dân quận thành phố về duyệt nhiệm vụ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu dân cư phường 27, quận Bình Thạnh;

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 3145/TTr-SQHKT ngày 06 tháng 9 năm 2013 về trình duyệt đề án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu dân cư phường 27, quận Bình Thạnh (quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông),

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt đề án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu dân cư phường 27, 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 27, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh.

- Giới hạn khu vực quy hoạch như sau:

+ Phía Đông - Nam: giáp sông Sài Gòn.

+ Phía Đông - Bắc : giáp phường 28, quận Bình Thạnh.

+ Phía Tây - Nam : giáp một phần phường 25 và phường 26 giới hạn kênh Thanh Đa.

+ Phía Tây - Bắc : giáp sông Sài Gòn.

- Tổng diện tích khu vực quy hoạch: 84,99 ha.

- Tính chất của khu vực quy hoạch: khu dân cư hiện hữu cải tạo kết hợp xây dựng mới xen cài khu công trình công cộng: văn phòng, thương mại - dịch vụ, văn hóa, y tế, giáo dục, hành chính và khu công viên cây xanh.

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:

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

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: 37.000 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	22,97	
B	Chỉ tiêu sử dụng đất đơn vị ở trung bình toàn khu	m ² /người	12,62	
C	Các chỉ tiêu sử dụng đất trong các đơn vị ở			
	- Đất nhóm nhà ở	m ² /người	6,41	
	- Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở	m ² /người	1,52	
	Trong đó:			
	+ Đất công trình giáo dục	m ² /người	0,70	
	+ Đất công trình thương mại dịch vụ kết hợp văn hóa	m ² /người	0,70	
	+ Đất hành chính	m ² /người	0,08	
	+ Đất y tế	m ² /người	0,04	
	- Đất cây xanh sử dụng công cộng (không kể 1 m ² /người đất cây xanh trong nhóm nhà ở)	m ² /người	1,09	
	- Đất đường giao thông cấp phân khu vực	km/km ²	9,27	
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	%	28,56	
	Tiêu chuẩn cấp nước	lít/người/ngày	180	
	Tiêu chuẩn thoát nước	lít/người/ngày	180	
	Tiêu chuẩn cấp điện	kwh/người/năm	2800	
	Tiêu chuẩn rác thải, chất thải	kg/người/ngày	1	
E	Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị toàn khu			
	Mật độ xây dựng chung	%	30	
	Hệ số sử dụng đất	lần	2,0	
	Tầng cao xây dựng (theo QCVN 03:2012/BXD)	Tối đa	tầng	40
		Tối thiểu	tầng	01

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 02 đơn vị ở và các khu chức năng cấp đô thị nằm ngoài đơn vị ở, được xác định như sau:

Các đơn vị ở:

- Đơn vị ở 1: có diện tích 42,24 ha, quy mô dân số 18.600 người, ranh giới được xác định như sau:

- + Phía Đông giáp : phường 28.
- + Phía Tây giáp : kênh Thanh Đa.
- + Phía Nam giáp : đường Bình Quới.
- + Phía Bắc giáp : sông Sài Gòn.

- Đơn vị ở 2: có diện tích 42,75 ha, quy mô dân số 18.400 người, ranh giới được xác định như sau:

- + Phía Đông giáp : phường 28.
- + Phía Tây : giáp kênh Thanh Đa.
- + Phía Nam, Đông Nam giáp: sông Sài Gòn.
- + Phía Bắc : đường Bình Quới.

Các khu chức năng thuộc các đơn vị ở bao gồm:

a. Các khu chức năng thuộc các đơn vị ở (tổng diện tích các đơn vị ở: 46,68 ha):

a.1. Các khu chức năng xây dựng nhà ở (nhóm nhà ở): tổng diện tích 23,71 ha. Trong đó:

- Nhóm nhà ở hiện hữu chính trang: tổng diện tích 2,51 ha.
- Nhóm nhà ở hiện hữu chính trang kết hợp xây mới: tổng diện tích 9,95 ha.
- Nhóm nhà ở xây dựng mới: tổng diện tích 1,51 ha.
- Nhóm nhà ở trong khu chức năng sử dụng hỗn hợp: tổng diện tích 9,74 ha.

a.2. Khu chức năng dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở: tổng diện tích 5,63 ha; bao gồm:

- Khu chức năng giáo dục: tổng diện tích 2,59 ha. Trong đó:
 - + Trường mầm non (hiện hữu): diện tích 0,53ha.
 - + Trường tiểu học (hiện hữu): diện tích 1,00 ha.
 - + Trường trung học cơ sở (hiện hữu, mở rộng): diện tích 1,06 ha.
- Khu chức năng trung tâm hành chính cấp phường (trụ sở Ủy ban nhân dân phường hiện hữu): diện tích 0,31 ha.
- Khu chức năng thương mại dịch vụ kết hợp văn hóa (xây dựng mới): tổng diện tích 2,60 ha, trong đó:
 - + Đất trung tâm thương mại kết hợp văn hóa: diện tích 0,59 ha.
 - + Đất công trình dịch vụ - thương mại trong khu đất sử dụng hỗn hợp: diện tích 2,01 ha.

a.3. Khu chức năng cây xanh sử dụng công cộng (vườn hoa, sân chơi): tổng diện tích 4,02 ha.

- Đất công viên cây xanh tập trung: tổng diện tích 1,87 ha.

- Đất cây xanh trong khu đất sử dụng hỗn hợp: tổng diện tích 2,15 ha.

a.4. Mạng lưới đường giao thông cấp phân khu vực: tổng diện tích 13,33 ha.

b. Các khu chức năng ngoài đơn vị ở nằm đan xen trong đơn vị ở, tổng diện tích 38,31 ha:

b.1. Khu chức năng dịch vụ cấp đô thị: tổng diện tích 2,55 ha.

b.2. Khu cây xanh sử dụng công cộng ngoài đơn vị ở: diện tích 3,74 ha.

Trong đó:

- Khu cây xanh cảnh quan ven sông rạch: diện tích 3,74 ha.

b.3. Mạng lưới đường giao thông đối ngoại: tính đến mạng lưới đường khu vực: diện tích 2,64 ha.

b.4. Sông rạch: diện tích 29,38 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	46,68	100,00
1	Đất nhóm nhà ở	23,71	50,78
	Đất nhóm nhà ở hiện hữu cải tạo	2,51	
	Đất nhóm nhà ở cải tạo kết hợp xây dựng mới	9,95	
	Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	1,51	
	Đất nhóm nhà ở trong các khu đất hỗn hợp	9,74	
2	Đất công trình dịch vụ cấp đơn vị ở	5,63	12,05
	Đất y tế	0,13	
	Đất giáo dục	2,59	
	+ Trường mầm non	0,53	
	+ Trường tiểu học	1,00	
	+ Trường trung học cơ sở	1,06	
	Đất hành chính	0,31	
3	Đất thương mại dịch vụ kết hợp văn hóa	2,60	
	+ Đất trung tâm thương mại kết hợp văn hóa, chợ	0,59	
	+ Đất dịch vụ thương mại trong khu đất hỗn hợp	2,01	
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng	4,02	8,61
	Đất cây xanh công viên	1,87	
	Đất cây xanh trong khu hỗn hợp	2,15	
4	Đất giao thông đối nội	13,33	28,56
	Đất giao thông đối nội	13,33	

B	Đất ngoài đơn vị ở	38,31	
1	Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đô thị (khách sạn công đoàn)	2,55	
2	Đất giao thông đối ngoại	2,64	
3	Sông rạch	29,38	
4	Đất cây xanh cảnh quan	3,74	
	Tổng cộng	84,99	

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

6.3.1. Trong các đơn vị ở:

Đơn vị ở	Cơ cấu sử dụng đất			Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị					
	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	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 (lần)
							Tối thiểu	Tối đa	
Đơn vị ở I (diện tích: 42,24 ha; quy mô dân số: 18.600 người)	1. Đất đơn vị ở		228.700		12,30				
	1.1. Đất nhóm nhà ở		123.950	18.600	6,66				
	Đất nhóm nhà ở hiện hữu cải tạo	I-3	11.600	1.660	7,00	70	3	5	3,5
	Đất nhóm nhà ở cải tạo kết hợp xây dựng mới		54.000	7.730	6,99				
		I-2	5.300	760	7,0	60	3	5	3,0
		I-11	5.000	715	7,0	60	3	5	3,0
		I-12	5.000	715	7,0	60	3	5	3,0
		I-14	3.200	460	7,0	70	3	5	3,5
		I-15	13.300	1.900	7,0	50	3	5	2,5
		I-16	5.800	830	7,0	60	3	5	3,0
		I-17	6.000	860	7,0	60	3	5	3,0
		I-18	10.400	1.490	7,0	50	3	5	2,5
	Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	I-6	2.700	370	8,00	60	5	12	5
	Đất nhóm nhà ở trong các khu đất hỗn hợp		55.650	8.840	6,30				
		I-8	13.790	2.236	6,2	40	5	30	7,0
	I-9	25.060	4.060	6,2	40	5	30	7,0	
	I-13	16.800	2.544	6,6	30	15	22	5,12	

1.2. Đất công trình dịch vụ đô thị		28.000		1,51				
Đất giáo dục		16.100		0,87				
+ Trường mầm non hiện hữu	I - 5	2.700			40	1	2	0,8
+ Trường tiểu học hiện hữu	I - 4	7.000			35	1	3	1,05
+ Trường trung học cơ sở hiện hữu mở rộng	I - 1	6.400			35	1	4	1,4
Đất thương mại dịch vụ kết hợp văn hóa		11.925		0,64				
+ Đất dịch vụ thương mại trong khu đất hỗn hợp		11.925						
	I-8	2.955			40	1	5	2
	I-9	5.370			40	1	5	2
	I-13	3.600			40	1	5	2
1.3. Đất cây xanh sử dụng công cộng, mặt nước		14.325		0,77				
Đất cây xanh công viên		2.400						
	I-7	400			5	-	1	0,05
	I-20	1.600			5	-	1	0,05
	I-21	400			5	-	1	0,05
Đất cây xanh trong khu hỗn hợp		11.925						
	I-8	2.955			5	-	1	0,05
	I-9	5.370			5	-	1	0,05
	I-13	3.600			5	-	1	0,05
1.4. Đất giao thông		62.400		3,35				
Đất giao thông đối nội		62.400						
2. Đất ngoài đơn vị ở		193.700						
2.1. Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đô thị (khách sạn công đoàn)	I-10	25.500						
2.2. Đất giao thông đối ngoại		13.200						

	2.3. Sông rạch		145.700						
	2.4. Đất cây xanh cảnh quan	I-19	9.300						
Đơn vị ở II (diện tích: 42,75 ha; quy mô dân số: 18.400 người)	1. Đất đơn vị ở		238.100		12,94				
	1.1. Đất nhóm nhà ở		113.100	18.400	6,15				
	Đất ở hiện hữu cải tạo		13.500	2.250					
		II -4	3.100	520	6,0	70	3	5	3,5
		II -5	10.400	1.730	6,0	70	3	5	3,5
	Đất ở cải tạo kết hợp xây dựng mới		45.500	6.495					
		II -1	26.000	3.710	7,0	50	3	5	2,5
		II -9	7.000	1.000	7,0	60	3	5	3,0
		II -26	7.300	1.045	7,0	60	3	5	3,0
		II -27	5.200	740	7,0	60	3	5	3,0
	Đất ở xây dựng mới		12.400	1.473					
		II -2	3.400	52	65,4	40	2	4	1,64
		II -3	2.400	380	6,3	40	5	12	5
		II -13	2.000	315	6,3	40	5	12	5
		II -17	2.800	445	6,3	40	5	12	5
		II -18	1.800	281	6,4	40	5	12	5
	Đất các nhóm nhà ở trong các khu đất hỗn hợp		41.700	8.182	7,00				
		II -6	2.170	528	4,1	40	-	20	7,95
		II -11	10.200	1.660	6,1	50	3	20	7,0
		II -12	5.390	2.084	2,6	45	5	40	9,0
		II -16	8.610	1.415	6,1	50	3	20	7,0
		II -22	3.220	515	6,3	40	5	15	6,0
		II -23	5.040	820	6,1	40	5	15	6,0
		II -25	7.070	1.160	6,1	50	3	20	7,0
	1.2. Đất công trình dịch vụ đô thị		28.240		1,53				
	Đất y tế (trạm y tế phường hiện hữu)	II -8	1.300		0,07	35	1	2	0,7
	Đất giáo dục		9.750		0,53				
+ Trường mầm non xây mới trong khu hỗn hợp	II -11	2.550			40	1	2	0,8	
+ Trường tiểu học (chuyển từ trung học phổ thông Thanh Đa hiện hữu)	II -19	3.000			35	2	3	1,05	

+ Trường trung học cơ sở Thanh Đa hiện hữu	II -10	4.200			35	3	4	1,4
Đất hành chính (Ủy ban nhân dân phường hiện hữu)	II -7	3.100		0,17	25	2	3	0,75
Đất thương mại dịch vụ kết hợp văn hóa		14.090		0,77				
+ Đất trung tâm thương mại kết hợp văn hóa, chợ hiện hữu	II -20	5.900			30	-	30	6,5
+ Đất dịch vụ thương mại trong khu đất hỗn hợp		8.190			40	3	5	2
	II -6	465			40	3	5	2
	II -11	850			40	3	5	2
	II -12	1.155			45	1	3	0,5
	II -16	1.845			40	3	5	2
	II -22	920			40	3	5	2
	II -23	1.440			40	3	5	2
	II -25	1.515			40	3	5	2
1.3. Đất cây xanh sử dụng công cộng, mặt nước		25.860		1,41				
Đất cây xanh công viên		16.300						
	Ii -15	2.000			5		1	0,05
	Ii -21	9.500			5		1	0,05
	Ii -24	4.800			5		1	0,05
Đất cây xanh trong khu hỗn hợp		9.560						
	II -6	465			5		1	0,05
	II -11	3.400			5		1	0,05
	II -12	1.155			5		1	0,05
	II -16	1.845			5		1	0,05
	II -22	460			5		1	0,05
	II -23	720			5		1	0,05
	II -25	1.515			5		1	0,05
1.4. Đất giao thông		70.900		3,85				
Đất giao thông đối nội		70.900						

	2. Đất ngoài đơn vị ở	189.400						
	2.1. Đất giao thông đối ngoại	13.200						
	2.2. Sông rạch	148.100						
	2.3. Đất cây xanh cảnh quan	28.100						
	Tổng cộng	849.900						

6.3.2. Trong các khu đất có chức năng sử dụng hỗn hợp:

Ký hiệu	Cơ cấu các loại đất trong khu đất sử dụng hỗn hợp	Diện tích khu đất sử dụng hỗn hợp (m ²)	Tỷ lệ các khu chức năng trong khu đất sử dụng hỗn hợp(%)
I - 8	Đất khu hỗn hợp	19.700	100,0
	Đất nhóm nhà ở	13.790	70,0
	Đất cây xanh sử dụng công cộng	2.955	15,0
	Đất trung tâm thương mại, siêu thị, chợ, ngân hàng, tài chính, khách sạn, văn phòng, dịch vụ khác,...	2.955	15,0
I - 9	Đất khu hỗn hợp	35.800	100,0
	Đất nhóm nhà ở	25.060	70,0
	Đất cây xanh sử dụng công cộng	5.370	15,0
	Đất trung tâm thương mại, siêu thị, chợ, ngân hàng, tài chính, khách sạn, văn phòng, dịch vụ khác,...	5.370	15,0
I - 13	Đất khu hỗn hợp	24.000	100,0
	Đất nhóm nhà ở	16.800	70,0
	Đất cây xanh sử dụng công cộng	3.600	15,0
	Đất trung tâm thương mại, siêu thị, chợ, ngân hàng, tài chính, khách sạn, văn phòng, dịch vụ khác,...	3.600	15,0
II-6	Đất khu hỗn hợp	3.100	100,0
	Đất nhóm nhà ở	2.170	70,0
	Đất cây xanh sử dụng công cộng	465	15,0

	Đất trung tâm thương mại, siêu thị, chợ, ngân hàng, tài chính, khách sạn, văn phòng, dịch vụ khác,...	465	15,0
II-11	Đất khu hỗn hợp	17.000	100,0
	Đất nhóm nhà ở	10.200	60,0
	Đất cây xanh sử dụng công cộng	3.400	20,0
	Đất giáo dục	2.550	15,0
	Đất trung tâm thương mại, siêu thị, chợ, ngân hàng, tài chính, khách sạn, văn phòng, dịch vụ khác,...	850	5,0
II-12	Đất khu hỗn hợp	7.700	100,0
	Đất nhóm nhà ở	5.390	70,0
	Đất cây xanh sử dụng công cộng	1.155	15,0
	Đất trung tâm thương mại, siêu thị, chợ, ngân hàng, tài chính, khách sạn, văn phòng, dịch vụ khác,...	1.155	15,0
II-16	Đất khu hỗn hợp	12.300	100,0
	Đất nhóm nhà ở	8.610	70,0
	Đất cây xanh sử dụng công cộng	1.845	15,0
	Đất trung tâm thương mại, siêu thị, chợ, ngân hàng, tài chính, khách sạn, văn phòng, dịch vụ khác,...	1.845	15,0
II-22	Đất khu hỗn hợp	4.600	100,0
	Đất nhóm nhà ở	3.220	70,0
	Đất cây xanh sử dụng công cộng	460	10,0
	Đất trung tâm thương mại, siêu thị, chợ, ngân hàng, tài chính, khách sạn, văn phòng, dịch vụ khác,...	920	20,0
II-23	Đất khu hỗn hợp	7.200	100,0
	Đất nhóm nhà ở	5.040	70,0
	Đất cây xanh sử dụng công cộng	720	10,0

	Đất trung tâm thương mại, siêu thị, chợ, ngân hàng, tài chính, khách sạn, văn phòng, dịch vụ khác,...	1.440	20,0
II-25	Đất khu hỗn hợp	10.100	100,0
	Đất nhóm nhà ở	7.070	70,0
	Đất cây xanh sử dụng công cộng	1515	15,0
	Đất trung tâm thương mại, siêu thị, chợ, ngân hàng, tài chính, khách sạn, văn phòng, dịch vụ khác,...	1.515	15,0

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

- Tổ chức không gian kiến trúc dựa trên đặc điểm hiện trạng, không gian đường phố, phân chia ô phố theo quy mô hợp lý, phù hợp nhằm tạo các không gian kiến trúc đa dạng.

- Các khu chức năng (dân cư, công trình công cộng, cây xanh,...) được bố trí xen cài đáp ứng nhu cầu một không gian sống của đô thị và tạo cảnh quan sinh động, hài hòa.

- Đối với khu vực hiện hữu: có vị trí dọc hai bên tuyến đường Bình Quới, tuyến giao thông đối ngoại này tạo điều kiện thuận lợi cho việc bố cục điểm nhấn dạng tuyến cho đô thị. Theo đó, ven tuyến đường Bình Quới là tuyến đường giao thông chính tạo động lực phát triển, và khu vực tại ngã ba kinh Thanh Đa - sông Sài Gòn bố trí các công trình cao tầng, không gian kiến trúc thấp dần về phía sau tạo thành tuyến nhấn khu vực.

- Đối với khu vực xây dựng mới: áp dụng theo Quy định quản lý của các dự án. Theo đó:

+ Tại trung tâm các nhóm ở bố trí các công trình công cộng, với hình thức kiến trúc đa dạng phong phú, tạo cảnh quan sầm uất cho khu vực.

+ Các khu nhà ở thấp tầng bố cục theo từng nhóm, kết hợp các khu công viên tập trung thành bố cục chặt chẽ, hài hòa, nhằm thỏa mãn các điều kiện tự nhiên khí hậu và nhu cầu thẩm mỹ. Các khu nhà ở chung cư cao tầng bố trí gần các khu có chức năng đô thị quan trọng.

+ Các mảng cây xanh nhỏ kết hợp sân bãi sinh hoạt công cộng tạo khoảng không gian đệm chuyên tiếp giữa các nhóm nhà ở và các khu chức năng.

- Về nguyên tắc xác định 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 này được phê duyệt) hoặc căn cứ vào Quy chuẩn Việt Nam và các Quy định về kiến trúc đô thị do các cơ quan có thẩm quyền ban hành.

8. Quy hoạch giao thông đô thị:

- 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.

- Quy hoạch các tuyến giao thông đối ngoại: khu vực chỉ có một đường giao thông đối ngoại là đường Bình Quới, lộ giới quy hoạch 30m, kết nối khu vực quy hoạch với phường 26 và phường 28.

- Về giao thông đối nội: mở rộng các tuyến đường hiện hữu kết hợp với việc phóng tuyến mới một số đoạn đường đảm bảo yêu cầu thông suốt, phòng cháy chữa cháy, tạo thành hệ thống giao thông trong khu quy hoạch và nối kết đồng bộ 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...		Lề trái	Lòng đường	Lề phải
A	Giao thông đối ngoại						
1	Đường Bình Quới	Cầu Kinh	Đường số 5	30	6	18	6
B	Giao thông đối nội						
2	Đoạn 2	Đường số 7	Đường số 5	22,5	6	10,5	6
3	Đoạn 4	Đường số 8	Đường số 5	22,5	6	10,5	6
4	Đường D2 nối dài	Đường số 8	Đoạn 4	25	5,5	14	5,5
5	Đường Thanh Đa (hiện hữu)	Đoạn 2	Đoạn 4	20	5	10	5
6	Đường số 3 (hiện hữu)	Đường số 7	Đường Thanh Đa	16	4	8	4
7	Đường số 2 (dự kiến)	Đường số 3	Đoạn 2	16	4	8	4
8	Đường số 4 (dự kiến)	Đường số 7	Đường Thanh Đa	16	4	8	4
9	Đường số 5 (dự kiến)	Đoạn 2	Đường Bình Quới	16	4	8	4
10	Đường số 6 (dự kiến)	Đường Bình Quới	Đoạn 4	16	4	8	4
11	Đường số 12 (hiện hữu)	Đường số 8	Đường Thanh Đa	16	4	8	4
12	Đường số 14 (hiện hữu)	Đường số 12	Đoạn 4	16	4	8	4

13	Đường số 7 (ven kênh)	Đoạn 2	Cầu Kinh Thanh Đa	16	4	8	4
14	Đường số 8 (ven kênh)	Cầu Kinh Thanh Đa	Đoạn 4	16	4	8	4
15	Đường số 1 (hiện hữu)	Đường Bình Quới	Đường số 3	12	3	6	3
16	Đường số 9 (dự kiến)	Đoạn 2	Đường Bình Quới	12	3	6	3
17	Đường số 10 (dự kiến)	Đường Bình Quới	Đoạn 4	12	3	6	3
18	Đường số 11 (dự kiến)	Đoạn 4	Đường số 15	12	3	6	3
19	Đường số 13 (dự kiến)	Đường số 15	Đường Bình Quới	12	3	6	3
20	Đường số 15 (dự kiến)	Đường Thanh Đa	Đường số 10	12	3	6	3
21	Đường số 16 (dự kiến)	Đường Bình Quới	Đoạn 4	12	3	6	3

* 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:

- Xây dựng mới các công trình giáo dục, các công trình phúc lợi công cộng.
- Nâng cấp và mở rộng các tuyến đường hiện hữu, xây dựng mới các tuyến đường nội bộ.
- Xây dựng, cải tạo đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

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 quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu dân cư phường 27, 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 không 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.

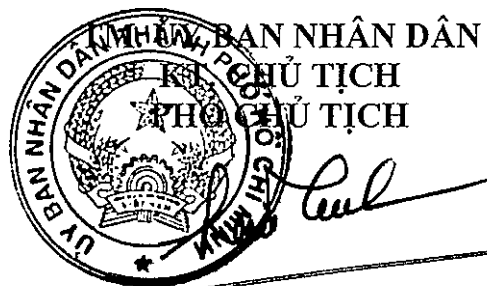
- Sau khi đồ án quy hoạch phân khu này được phê duyệt, Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh cần yêu cầu đơn vị tư vấn lập quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu để trình Sở Quy hoạch - Kiến trúc phê duyệt theo Chỉ thị số 24/2012/CT-UBND ngày 03 tháng 11 năm 2012 của Ủy ban nhân dân thành phố về lập, 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 quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu dân cư phường 27, 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 27 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



Nguyễn Hữu Tín