

Số: 2402/QĐ-UBND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 13 tháng 7 năm 2015

SỞ QUY HOẠCH-KIẾN TRÚC TP.HCM
Số: 7085/15 QĐ
ĐẾN Ngày: 12/8/2015
Chuyên:
Lưu hồ sơ số:

QUYẾT ĐỊNH

Về duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000
Khu đô thị mới Bình Quới - Thanh Đa, Phường 28, quận Bình Thạnh

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

14c: a d h i j
k l m n o p q r s t u v w x y z

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

1318/045 Căn cứ Luật Nhà ở ngày 29 tháng 11 năm 2005;

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 Quyết định số 568/QĐ-TTg ngày 08 tháng 4 năm 2013 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch phát triển giao thông vận tải Thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2020 và tầm nhìn sau năm 2020;

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 50/2011/QĐ-UBND ngày 12 tháng 7 năm 2011 của Ủy ban nhân dân Thành phố về lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch đô thị trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 62/2012/QĐ-UBND ngày 25 tháng 12 năm 2012 của Ủy ban nhân dân Thành phố về sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 50/2011/QĐ-UBND ngày 12 tháng 7 năm 2011 về lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch đô thị trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 19/2014/QĐ-UBND số ngày 12 tháng 5 năm 2014 của Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quy định về cắm mốc giới và quản lý mốc giới theo quy hoạch đô thị tại Thành phố Hồ Chí Minh;

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 đến năm 2020;

Căn cứ Quyết định số 6919/QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 2013 của Ủy ban nhân dân Thành phố về duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị mới Bình Quới - Thanh Đa, Phường 28, quận Bình Thạnh;

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 2255/TTr-SQHKT ngày 06 tháng 7 năm 2015 về trình duyệt đề án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị mới Bình Quới - Thanh Đa, Phường 28, quận Bình Thạnh,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt đề án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị mới Bình Quới - Thanh Đa, Phường 28, 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 28, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Phạm vi ranh giới khu vực quy hoạch:

+ Phía Đông, Tây Bắc và Bắc : giáp với sông Sài Gòn và quận Thủ Đức;

+ Phía Tây : giáp Phường 27, quận Bình Thạnh;

+ Phía Nam và Tây Nam : giáp với sông Sài Gòn và Quận 2.

- Diện tích khu vực quy hoạch: khoảng 426,93ha, bao gồm toàn bộ Phường 28, quận Bình Thạnh (tính theo ranh mép bờ cao sông Sài Gòn, không tính phần diện tích mặt nước sông Sài Gòn).

- Tính chất của khu vực quy hoạch: Khu đô thị mới quy hoạch xây dựng theo các tiêu chí đô thị sinh thái hiện đại. Theo đó, hệ thống hạ tầng đô thị được đầu tư xây dựng đồng bộ nằm trong tổng thể không gian công viên sinh thái cảnh quan thiên nhiên.

2. Đơn vị tổ chức lập đề án: Công ty TNHH tập đoàn Bitexco (được Ủy ban nhân dân Thành phố đồng ý giao làm chủ đầu tư lập đề án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Bình Quới-Thanh Đa tại số Công văn số 1851/UBND-ĐTMT ngày 29 tháng 4 năm 2014).

3. Đơn vị tư vấn lập đề án: Trung tâm Nghiên cứu Kiến trúc Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Danh mục hồ sơ, bản vẽ đề án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 (nội dung quy hoạch sử dụng đất – kiến trúc – giao thông), gồm:

- Thuyết minh tổng hợp;

- Thành phần bản vẽ bao gồm:

+ Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất, tỷ lệ 1/25.000;

+ 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 hiện trạng môi trường.
- + 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;
- + Các sơ đồ thiết kế đô thị;
- + Bản đồ quy hoạch giao thông và 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 đánh giá môi trường chiến lược;
- + 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 đề án điều chỉnh quy hoạch chung quận Bình Thạnh đã được Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 6014/QĐ-UBND ngày 26 tháng 11 năm 2012), theo yêu cầu quản lý, phát triển đô thị.

5.2. Dự báo quy mô dân số trong khu vực quy hoạch:

- Dân số hiện trạng (theo tài liệu khảo sát năm 2009): 13.360 người;
- Dự báo quy mô dân số trong khu vực quy hoạch: 45.000 người;
- Khách vãng lai và người làm việc: 500.000 lượt người/ngày đêm.

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	
	Chỉ tiêu sử dụng đất toàn khu	m ² /người	94,87	
	Chỉ tiêu sử dụng đất đơn vị ở trung bình toàn khu	m ² /người	49,86	
Các chỉ tiêu sử dụng đất trong các đơn vị ở				
	- Đất các nhóm nhà ở Trong đó:	m ² /người	32,65	
	+ Đất nhóm nhà ở xây dựng mới.	m ² /người	32,65	
	- Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở. Trong đó:	m ² /người	3,75	
	+ Đất công trình giáo dục.	m ² /người	2,86	
	+ Đất y tế.	m ² /người	0,10	
	+ Đất thương mại-dịch vụ, chợ.	m ² /người	0,55	
	+ Đất hành chính cấp phường.	m ² /người	0,24	
	- Đất cây xanh sử dụng công cộng (không kể 1 m ² /ng đất cây xanh trong nhóm nhà ở)	m ² /người	4,01	
	- Đất giao thông cấp phân khu vực	km/km ²	6,2	
Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật đô thị				
	Đất giao thông bố trí đến mạng lưới đường khu vực (tính đến đường phân khu vực), kể cả giao thông tĩnh	%	18,16	
	Tiêu chuẩn cấp nước	Lít/người/ngày	180	
	Tiêu chuẩn thoát nước	Lít/người/ngày	180	
	Tiêu chuẩn cấp điện	Kwh/người/năm	1000-2500	
	Tiêu chuẩn rác thải, chất thải	kg/người/ngày	1,0 – 1,3	
Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị toàn khu				
	Mật độ xây dựng chung	%	32	
	Hệ số sử dụng đất	lần	2,56	
	Tầng cao xây dựng (theo QCVN 03:2012/BXD)	Tối đa	tầng	68
		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 chia thành 3 đơn vị ở và các khu chức năng cấp đô thị ngoài đơn vị ở (đan xen trong 3 đơn vị ở), được xác định như sau:

- Đơn vị ở 1: giới hạn bởi:

- + Phía Đông : giáp đường D5;
- + Phía Tây : giáp Phường 27, quận Bình Thạnh;
- + Phía Nam : giáp sông Sài Gòn;
- + Phía Bắc : giáp sông Sài Gòn.

Tổng diện tích là 158,43ha, dân số khoảng 15.100 người. Phân khu chức năng là khu tổ hợp thương mại, khách sạn, văn phòng và khu dân cư, bao gồm khu dân cư xây dựng mới và khu sử dụng hỗn hợp.

- Đơn vị ở 2: giới hạn bởi:

- + Phía Đông : giáp sông Sài Gòn;
- + Phía Tây : giáp đường D5;
- + Phía Nam : giáp đường D22;
- + Phía Bắc : giáp sông Sài Gòn.

Tổng diện tích là 188,50ha, quy mô dân số khoảng 20.017 người. Phân khu chức năng là khu tổ hợp thương mại, khách sạn, văn phòng, khu dân cư (bao gồm khu dân cư xây dựng mới và khu sử dụng hỗn hợp) và công viên cây xanh tập trung.

- Đơn vị ở 3: giới hạn bởi:

- + Phía Đông : giáp sông Sài Gòn;
- + Phía Tây : giáp đường D5;
- + Phía Nam : giáp sông Sài Gòn;
- + Phía Bắc : giáp đường D22.

Tổng diện tích là 80 ha, quy mô dân số khoảng 9.883 người. Phân khu chức năng là Khu trung tâm nghiên cứu công nghệ mới, khu dân cư và khu công viên cây xanh sinh thái.

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

a) Các khu chức năng thuộc đơn vị ở (trong 3 đơn vị ở nêu trên):
Tổng diện tích là 224,37ha, gồm:

a.1. Các khu chức năng xây dựng nhà ở (các nhóm nhà ở): tổng diện tích 146,92ha. Trong đó:

- Nhóm nhà ở tái định cư xây dựng mới: diện tích 27,62ha;
- Nhóm nhà ở xây dựng mới: 84,57ha;
- Khu chức năng sử dụng hỗn hợp (chức năng ở kết hợp dịch vụ - thương mại,...): tổng diện tích 34,73ha.

a.2. Khu chức năng dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở: Tổng diện tích khoảng 16,87ha, gồm:

- Khu chức năng giáo dục: tổng diện tích 12,87ha. Trong đó:

- + Trường mầm non xây dựng mới: bao gồm 06 trường, tổng diện tích 3,54ha;
- + Trường tiểu học xây dựng mới: bao gồm 04 trường, tổng diện tích 4,76ha;
- + Trường trung học cơ sở: 4,57ha, gồm:
 - Trường trung học cơ sở Bình Quới Tây hiện hữu cải tạo: diện tích 1,52ha;
 - Trường trung học cơ sở xây dựng mới: 02 trường, tổng diện tích 3,05ha.

- Khu chức năng trung tâm hành chính cấp phường: xây dựng mới 02 cơ sở: tổng diện tích 1,08ha.

- Khu chức năng y tế (trạm y tế): xây dựng mới 01 cơ sở, diện tích 0,44ha.

- Khu chức năng dịch vụ, thương mại, chợ: xây dựng mới 03 khu, tổng diện tích 2,48ha.

a.3. Khu chức năng cây xanh sử dụng công cộng (vườn hoa, sân chơi): tổng diện tích 18,05ha.

a.4. Mạng lưới đường giao thông cấp phân khu vực: tổng diện tích 42,53ha.

b) Các khu chức năng ngoài đơn vị ở (đan xen trong 3 đơn vị ở nêu trên):
Tổng diện tích 202,56ha:

b.1. Khu chức năng dịch vụ đô thị (cấp đô thị): tổng diện tích 76,07ha.
Trong đó:

- Khu chức năng y tế (Bệnh viện): diện tích 1,05ha;

- Khu chức năng văn hóa (Trung tâm văn hóa cấp Thành phố, Bảo tàng, Trung tâm triển lãm, Trung tâm hội nghị quốc tế, Nhà văn hóa cấp quận): diện tích 8,08ha;

- Khu chức năng thể dục – thể thao (Trung tâm thể dục thể thao cấp quận): diện tích 2,70ha;

- Khu chức năng giáo dục (Trường Trung học phổ thông, Trung tâm nghiên cứu công nghệ mới, Trung Tâm Hướng Nghiệp Dạy Nghề, Trung Tâm Giáo Dục Thường Xuyên, Giáo Dục Chuyên Biệt và Bồi Dưỡng Giáo Dục): diện tích 11,96ha;

- Khu chức năng sử dụng hỗn hợp (không có chức năng ở): diện tích 52,27ha.

b.2. Khu công viên cây xanh, cảnh quan, mặt nước công cộng ngoài đơn vị ở: Tổng diện tích 83,79ha, trong đó:

- Khu công viên cây xanh: diện tích 8,39ha

- Khu cây xanh cảnh quan ven sông: diện tích 45,42 ha;

- Mặt nước: diện tích 29,99 ha;

b.3. Mạng lưới đường giao thông đối ngoại (tính đến mạng lưới đường khu vực): tổng diện tích 25,46ha;

b.4. Khu quảng trường: tổng diện tích 6,97ha;

b.5. Khu bến, bãi đỗ xe cấp đô thị: tổng diện tích 2,56ha;

b.6. Khu đầu mối hạ tầng kỹ thuật: tổng diện tích 1,67ha;

b.7. Khu công trình tôn giáo, tín ngưỡng: diện tích 6,04ha;

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

STT	Loại đất	Toàn khu vực quy hoạch	
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
A	Đất đơn vị ở	224,37	52,55
1	Đất nhóm nhà ở	146,92	34,41
	Đất sử dụng hỗn hợp (có chức năng ở)	34,73	8,13
	Đất nhóm nhà ở tái định cư dự kiến xây dựng mới	27,62	6,47
	Đất nhóm nhà ở thấp tầng dự kiến xây dựng mới	57,98	13,58
	Đất nhóm nhà ở cao tầng dự kiến xây dựng mới	26,59	6,23
2	Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở	16,87	3,95
	Đất giáo dục	12,87	3,02
	<i>*Trường mầm non</i>	<i>3,54</i>	<i>0,83</i>
	<i>*Trường tiểu học</i>	<i>4,76</i>	<i>1,12</i>
	<i>*Trường trung học cơ sở</i>	<i>4,57</i>	<i>1,07</i>
	Đất trung tâm hành chính (cấp phường)	1,08	0,25
	Đất dịch vụ - thương mại, chợ xây dựng mới	2,48	0,58
	Đất trạm y tế phường xây dựng mới	0,44	0,10
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng trong đơn vị ở	18,05	4,23
	Đất cây xanh sử dụng công cộng	18,05	4,23
4	Đất đường giao thông cấp phân khu vực	42,53	9,96
B	Đất ngoài đơn vị ở	202,56	47,45
5	Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đô thị	76,07	17,82
	Đất y tế	1,05	0,25
	Đất văn hóa	8,08	1,89
	<i>*Trung tâm văn hóa cấp Thành phố</i>	<i>3,41</i>	<i>0,80</i>
	<i>*Bảo Tàng</i>	<i>0,52</i>	<i>0,12</i>
	<i>*Trung tâm triển lãm</i>	<i>1,09</i>	<i>0,25</i>
	<i>*Trung tâm hội nghị quốc tế</i>	<i>1,01</i>	<i>0,24</i>
	<i>*Nhà văn hóa cấp quận</i>	<i>2,06</i>	<i>0,48</i>
	Đất thể dục thể thao cấp quận xây dựng mới	2,70	0,63
	Đất giáo dục	11,96	2,80
	<i>*Trung tâm nghiên cứu công nghệ mới</i>	<i>8,75</i>	<i>2,05</i>
	<i>*Trường trung học phổ thông</i>	<i>1,60</i>	<i>0,37</i>
	<i>*Trung tâm hướng nghiệp dạy nghề, Trung tâm giáo dục thường xuyên, giáo dục chuyên biệt và bồi dưỡng giáo dục</i>	<i>1,62</i>	<i>0,38</i>
	Đất sử dụng hỗn hợp (không có chức năng ở)	52,27	12,24
6	Đất công trình tôn giáo hiện hữu	6,04	1,41
7	Đất cây xanh, mặt nước	83,79	19,63
	Đất công viên cây xanh	8,39	1,96

	Đất cây xanh cảnh quan ven sông	45,42	10,64
	Mặt nước	29,99	7,03
8	Đất giao thông đối ngoại, quảng trường, bến bãi	34,99	8,20
	Đất quảng trường	6,97	1,63
	Đất bến bãi	2,56	0,60
	Đất giao thông đối ngoại	25,46	5,96
9	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	1,67	0,39
	Tổng Cộng	426,93	100

6.2. 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	Dân số (người)	Diện tích (m ²)	Chỉ tiêu sử dụng đất (m ² /người)	Mdx d tối đa (%)	Tầng cao (tầng)		Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)
							Tối thiểu	Tối đa	
Đơn vị ở I (diện tích: 158,43 ha; dự báo quy mô dân số: 15.100 người)	1. Đất các đơn vị ở		15.100	589.362	39,03				
	1.1. Đất các nhóm nhà ở		15.100	366.610	24,28				
	- Đất các nhóm nhà ở xây dựng mới		15.100	366.610					
	Trong đó:								
	Đất nhóm nhà ở tái định cư	I/1	1.824	45.627		60	2	4	2,4
	Đất nhóm nhà ở tái định cư	I/2	1.980	58.765		60	2	4	2,4
	Đất nhóm nhà ở tái định cư	I/8	284	3.312		60	2	4	2,4
	Đất nhóm nhà ở tái định cư	I/10	133	2.093		60	2	4	2,4
	Đất nhóm nhà ở tái định cư	I/15	738	12.308		40	2	6	2,4
	Đất nhóm nhà ở tái định cư	I/18	995	16.621		40	2	6	2,4
	Đất nhóm nhà ở tái định cư	I/20	540	9.028		40	2	6	2,4
	Đất nhóm nhà ở tái định cư	I/21	714	11.870		40	2	6	2,4
	Đất nhóm nhà ở tái định cư	I/54	2.120	53.108		60	2	4	2,4
	Đất sử dụng hỗn hợp (có chức năng ở)	I/22	1.214	25.390		35	4	42	11,0
	Đất sử dụng hỗn hợp (có chức năng ở)	I/23	1.440	30.043		35	4	42	11,0
	Đất sử dụng hỗn hợp (có chức năng ở)	I/26	461	17.317		40	4	18	7,0
	Đất sử dụng hỗn hợp (có chức năng ở)	I/31	720	26.927		40	4	18	7,0
	Đất sử dụng hỗn hợp (có chức năng ở)	I/32	453	17.090		40	4	18	7,0
	Đất sử dụng hỗn hợp (có chức năng ở)	I/34	1.484	37.111		40	4	20	8,0
	1.2. Đất công trình dịch vụ đô thị			53.491	3,54				
	- Đất giáo dục			43.863					
	+Trường mầm non.			18.993					
	<i>Xây dựng mới.</i>			18.993					
	Trường mầm non xây dựng mới	I/14		2.689		40	1	2	1,2
	Trường mầm non xây dựng mới	I/19		7.150		40	1	2	1,2
	Trường mầm non xây dựng mới	I/37		9.154		40	1	2	1,2
	+Trường tiểu học			9.668					
<i>Xây dựng mới.</i>			9.668						
Trường tiểu học xây dựng mới	I/11		9.668		40	1	4	1,6	

+Trường trung học cơ sở			15.202					
<i>Hiện hữu cải tạo</i>			15.202					
Trường trung học cơ sở Bình Quới Tây	I/12		15.202		60	1	4	2,4
- Đất thương mại - dịch vụ, chợ			9.628					
<i>Xây dựng mới.</i>			9.628					
Thương mại dịch vụ xây dựng mới	I/9		2.482		40	2	6	2,4
Thương mại dịch vụ xây dựng mới	I/16		7.146		40	2	6	2,4
1.3 Đất cây xanh sử dụng công cộng			20.165	1,34				
<i>Xây dựng mới.</i>			20.165					
Đất công viên cây xanh	I/13		3.039		5		1	0,05
Đất công viên cây xanh	I/27		1.864		5		1	0,05
Đất công viên cây xanh	I/30		1.970		5		1	0,05
Đất công viên cây xanh	I/57		2.640		5		1	0,05
Đất công viên cây xanh	I/58		2.812		5		1	0,05
Đất công viên cây xanh	I/36		7.840		5		1	0,05
1.4 Đất giao thông			149.096	9,87				
Đất đường giao thông cấp phân khu vực			149.096					
2. Đất ngoài đơn vị ở			994.938					
2.1 Đất công trình dịch vụ đô thị			341.020					
Đất y tế			10.545					
<i>Xây dựng mới.</i>			10.545					
Bệnh viện xây dựng mới	I/38		10.545		40	2	9	3,6
Đất văn hóa			5.161					
<i>Xây dựng mới.</i>			5.161					
Bảo tàng xây dựng mới	I/29		5.161		40	1	5	2,0
Đất trường trung học phổ thông	I/51		15.971		40	1	5	2,0
Đất trung tâm hướng nghiệp dạy nghề, giáo dục thường xuyên, giáo dục chuyên biệt và trường bồi dưỡng giáo dục	I/50		16.199		40	1	5	2,0
Đất trung tâm công nghệ mới	I/52		10.923		40	3	10	4,0
Đất sử dụng hỗn hợp (không có chức năng ở)	I/24		18.648		35	4	18	7,0
Đất sử dụng hỗn hợp (không có chức năng ở)	I/25		13.245		35	4	20	8,0
Đất sử dụng hỗn hợp (không có chức năng ở)	I/28		52.818		35	8	42	11,0
Đất sử dụng hỗn hợp (không có chức năng ở)	I/33		40.217		35	8	18	7,0
Đất sử dụng hỗn hợp (không có chức năng ở)	I/39		14.615		35	8	29	10,0
Đất sử dụng hỗn hợp (không có chức năng ở)	I/40		14.669		35	8	29	10,0
Đất sử dụng hỗn hợp (không có chức năng ở)	I/41		12.200		35	3	29	10,0
Đất sử dụng hỗn hợp (không có chức năng ở)	I/42		30.376		35	3	43	11,0
Đất sử dụng hỗn hợp (không có chức năng ở)	I/44		14.296		35	3	29	10,0
Đất sử dụng hỗn hợp (không có chức năng ở)	I/45		14.312		35	3	29	10,0
Đất sử dụng hỗn hợp (không có chức năng ở)	I/46		14.266		35	5	29	10,0
Đất sử dụng hỗn hợp (không có chức năng ở)	I/47		15.443		35	5	29	10,0

	Đất sử dụng hỗn hợp (không có chức năng ở)	I/48		15.410		35	5	29	10,0
	Đất sử dụng hỗn hợp (không có chức năng ở)	I/49		11.706		35	6	29	10,0
	2.2 Đất công trình tôn giáo			57.343					
	<i>Hiện hữu cải tạo</i>			57.343					
	Nhà thờ Lasan Mai Thôn	I/7		55.476					
	Chùa Pháp Luân	I/3		1.623					
	Thánh Thất Cao Đài	I/4		244					
	2.3 Đất cây xanh			395.037					
	<i>Xây dựng mới.</i>			245.037					
	Đất công viên cây xanh	I/53		35.702		5		1	0,05
	Đất cây xanh cảnh quan ven sông	I/5		27.315		5		1	0,05
	Đất cây xanh cảnh quan ven sông	I/6		63.753		5		1	0,05
	Đất cây xanh cảnh quan ven sông	I/17		19.700		5		1	0,05
	Đất cây xanh cảnh quan ven sông	I/35		25.119		5		1	0,05
	Đất cây xanh cảnh quan ven sông	I/43		22.659		5		1	0,05
	Đất cây xanh cảnh quan ven sông	I/59		26.983		5		1	0,05
	Đất cây xanh cảnh quan ven sông	I/55		23.806		5		1	0,05
	Mặt nước			150.000					
	2.4 Đất giao thông đối ngoại - nút giao thông, quảng trường, bến bãi			194.371					
	- Đất quảng trường			59.907					
	<i>Xây dựng mới.</i>			59.907					
	Đất quảng trường xây dựng mới	I/61		20.887					
	Đất quảng trường xây dựng mới	I/62		29.936					
	Đất quảng trường xây dựng mới	I/63		9.084					
	- Đất bến bãi	I/60		6.364					
	- Đất giao thông đối ngoại - nút giao thông			128.100					
	2.5 Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	I/56		7.167					
Đơn vị ở II (diện tích: 188,50 ha; dự báo quy mô dân số: 20.017 người)	1. Đất các đơn vị ở			20.017	1.164.461	58,17			
	1.1. Đất các nhóm nhà ở			20.017	772.697	38,60			
	- Đất các nhóm nhà ở xây dựng mới			20.017	772.697				
	Trong đó:								
	Đất nhóm nhà ở thấp tầng	II/15	688	34.366		40	1	4	1,6
	Đất nhóm nhà ở thấp tầng	II/17	380	18.663		40	1	4	1,6
	Đất nhóm nhà ở thấp tầng	II/18	484	24.186		40	1	4	1,6
	Đất nhóm nhà ở thấp tầng	II/20	930	45.777		40	1	4	1,6
	Đất nhóm nhà ở thấp tầng	II/23	780	39.099		40	1	4	1,6
	Đất nhóm nhà ở thấp tầng	II/25	290	14.208		40	1	4	1,6
	Đất nhóm nhà ở thấp tầng	II/27	620	30.230		40	1	4	1,6
	Đất nhóm nhà ở thấp tầng	II/29	568	27.804		40	1	4	1,6
	Đất nhóm nhà ở thấp tầng	II/61	402	20.111		40	1	4	1,6
	Đất nhóm nhà ở thấp tầng	II/62	338	16.858		40	1	4	1,6
	Đất nhóm nhà ở thấp tầng	II/64	284	14.172		40	1	4	1,6
Đất nhóm nhà ở thấp tầng	II/65	132	6.473		40	1	4	1,6	

Đất nhóm nhà ở thấp tầng	II/69	540	26.968		40	1	4	1,6
Đất nhóm nhà ở thấp tầng	II/71	768	38.419		40	1	4	1,6
Đất nhóm nhà ở thấp tầng	II/74	266	13.388		40	1	4	1,6
Đất nhóm nhà ở thấp tầng	II/77	554	27.666		40	1	4	1,6
Đất nhóm nhà ở thấp tầng	II/78	314	15.667		40	1	4	1,6
Đất nhóm nhà ở thấp tầng	II/81	754	37.741		40	1	4	1,6
Đất nhóm nhà ở cao tầng	II/30	396	8.266		40	4	15	6,0
Đất nhóm nhà ở cao tầng	II/33	502	15.058		40	4	15	6,0
Đất nhóm nhà ở cao tầng	II/36	1.925	57.607		40	4	15	6,0
Đất nhóm nhà ở cao tầng	II/45	335	10.057		40	4	15	6,0
Đất nhóm nhà ở cao tầng	II/46	327	6.608		40	4	15	6,0
Đất nhóm nhà ở cao tầng	II/48	957	27.918		40	4	15	6,0
Đất nhóm nhà ở cao tầng	II/54	250	7.458		40	4	15	6,0
Đất nhóm nhà ở cao tầng	II/56	1.468	43.976		40	4	15	6,0
Đất nhóm nhà ở cao tầng	II/58	1.082	32.460		40	4	15	6,0
Đất nhóm nhà ở cao tầng	II/82	828	24.849		40	4	15	6,0
Đất nhóm nhà ở cao tầng	II/87	414	12.420		40	4	15	6,0
Đất sử dụng hỗn hợp (có chức năng ở)	II/37	1.363	41.569		30	4	68	12,0
Đất sử dụng hỗn hợp (có chức năng ở)	II/39	1.078	32.655		30	4	68	12,0
1.2. Đất công trình dịch vụ đô thị			70.977	3,55				
-Đất giáo dục			47.741					
+Trường mầm non xây dựng mới			16.382					
Trường mầm non xây dựng mới	II/31		4.162		40	1	2	1,2
Trường mầm non xây dựng mới	II/63		8.000		40	1	2	1,2
Trường mầm non xây dựng mới	II/85		4.220		40	1	2	1,2
+Trường tiểu học			23.153					
<i>Xây dựng mới.</i>			23.153					
Trường tiểu học xây dựng mới	II/34		11.461		40	1	4	1,6
Trường tiểu học xây dựng mới	II/50		11.692		40	1	4	1,6
+ Trường trung học cơ sở xây dựng mới.			8.206					
Trường trung học cơ sở xây dựng mới	II/86		8.206					
- Đất hành chính (cấp phường) xây dựng mới	II/53		3.649		40	2	5	2,0
- Đất y tế			4.417					
Trạm y tế xây dựng mới	II/83		4.417		40	2	5	2,0
-Đất thương mại - dịch vụ, chợ			15.170					
Thương mại dịch vụ xây dựng mới	II/4		4.904		40	2	6	2,4
Thương mại dịch vụ xây dựng mới	II/13		6.084		40	2	6	2,4
Thương mại dịch vụ xây dựng mới	II/32		4.182		40	2	6	2,4
1.3 Đất cây xanh sử dụng công cộng			118.646	5,93				
<i>Xây dựng mới.</i>			118.646					
Đất công viên cây xanh	II/12		9.277		5		1	0,05
Đất công viên cây xanh	II/16		10.261		5		1	0,05
Đất công viên cây xanh	II/19		5.755		5		1	0,05

Đất công viên cây xanh	II/21	1.522	5	1	0,05
Đất công viên cây xanh	II/22	1.774	5	1	0,05
Đất công viên cây xanh	II/24	6.336	5	1	0,05
Đất công viên cây xanh	II/26	914	5	1	0,05
Đất công viên cây xanh	II/28	6.642	5	1	0,05
Đất công viên cây xanh	II/35	2.781	5	1	0,05
Đất công viên cây xanh	II/38	2.097	5	1	0,05
Đất công viên cây xanh	II/47	5.107	5	1	0,05
Đất công viên cây xanh	II/49	2.277	5	1	0,05
Đất công viên cây xanh	II/51	2.036	5	1	0,05
Đất công viên cây xanh	II/52	1.925	5	1	0,05
Đất công viên cây xanh	II/54	1.171	5	1	0,05
Đất công viên cây xanh	II/57	3.071	5	1	0,05
Đất công viên cây xanh	II/59	4.863	5	1	0,05
Đất công viên cây xanh	II/60	14.351	5	1	0,05
Đất công viên cây xanh	II/66	4.627	5	1	0,05
Đất công viên cây xanh	II/68	3.788	5	1	0,05
Đất công viên cây xanh	II/72	2.106	5	1	0,05
Đất công viên cây xanh	II/73	3.986	5	1	0,05
Đất công viên cây xanh	II/75	4.908	5	1	0,05
Đất công viên cây xanh	II/76	4.165	5	1	0,05
Đất công viên cây xanh	II/80	598	5	1	0,05
Đất công viên cây xanh	II/89	2.021	5	1	0,05
Đất công viên cây xanh	II/90	2.464	5	1	0,05
Đất công viên cây xanh	II/55	1.139	5	1	0,05
Đất công viên cây xanh	II/98	4.305	5	1	0,05
Đất công viên cây xanh	II/99	1.179	5	1	0,05
Đất công viên cây xanh	II/100	1.200	5	1	0,05
Đất công viên cây xanh	II/91	2.800	5	1	0,05
1.4 Đất giao thông		202.141	10,10		
Đất đường giao thông cấp phân khu vực		202.141			
2. Đất ngoài đơn vị ở		720.539			
2.1 Đất công trình dịch vụ đô thị		322.586			
Đất văn hóa		55.101			
<i>Xây dựng mới.</i>		55.101			
Trung tâm văn hóa cấp Thành phố	II/42	34.133	40	1	12
Trung tâm triển lãm nghệ thuật	II/67	10.871	40	1	12
Trung tâm hội nghị quốc tế	II/79	10.097	40	1	12
Đất thể dục thể thao		27.004			
<i>Xây dựng mới.</i>		27.004			
Khu liên hợp thể dục thể thao quận	II/40	27.004	40	1	12
Đất sử dụng hỗn hợp (không có chức năng ở)	II/1	79.513	40	9	24
Đất sử dụng hỗn hợp (không có chức năng ở)	II/2	24.060	40	9	24
Đất sử dụng hỗn hợp (không có chức năng ở)	II/5	17.682	40	9	24

Đất sử dụng hỗn hợp (không có chức năng ở)	II/7	17.081		40	9	20	8,0	
Đất sử dụng hỗn hợp (không có chức năng ở)	II/8	55.399		40	9	12	4,8	
Đất sử dụng hỗn hợp (không có chức năng ở)	II/9	17.620		40	9	12	4,8	
Đất sử dụng hỗn hợp (không có chức năng ở)	II/10	29.126		40	8	20	8,0	
2.2 Đất cây xanh		267.908						
<i>Xây dựng mới.</i>		185.908						
Đất công viên cây xanh	II/3	27.727		5		1	0,05	
Đất công viên cây xanh	II/6	4.300		5		1	0,05	
Đất công viên cây xanh	II/41	13.202		5		1	0,05	
Đất công viên cây xanh	II/43	19.000		5		1	0,05	
Đất công viên cây xanh	II/44	8.000		5		1	0,05	
Đất công viên cây xanh	II/88	8.200		5		1	0,05	
Đất công viên cây xanh	II/92	6.300		5		1	0,05	
Đất công viên cây xanh	II/95	9.200		5		1	0,05	
Đất công viên cây xanh	II/96	7.200		5		1	0,05	
Đất công viên cây xanh	II/97	4.500		5		1	0,05	
Cây xanh cảnh quan ven sông	II/11	6.200		5		1	0,05	
Cây xanh cảnh quan ven sông	II/14	42.472		5		1	0,05	
Cây xanh cảnh quan ven sông	II/70	29.607		5		1	0,05	
Mặt nước		82.000						
2.3 Đất giao thông đối ngoại - nút giao thông, quảng trường, bến bãi		120.525						
- Đất bến bãi		19.209						
<i>Xây dựng mới.</i>		19.209						
Đất bến bãi xây dựng mới	II/84	8.627						
Đất bến bãi xây dựng mới	II/93	10.582						
-Đất quảng trường		9.816						
<i>Xây dựng mới.</i>		9.816						
Đất quảng trường xây dựng mới	II/101	3.704						
Đất quảng trường xây dựng mới	II/102	3.713						
Đất quảng trường xây dựng mới	II/103	1.208						
Đất quảng trường xây dựng mới	II/104	1.191						
-Đất giao thông đối ngoại - nút giao thông		91.500						
2.4 Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	II/94	9.520						
Đơn vị ở III (diện tích: 80 ha; dự báo quy mô dân số: 9.883 người)	1. Đất các đơn vị ở	9.883	489.837	49,56				
	1.1. Đất các nhóm nhà ở	9.883	329.864	33,38				
	- Đất các nhóm nhà ở xây dựng mới	9.883	329.864		40	2	6	2,0
	Trong đó:							
	Đất nhóm nhà ở thấp tầng	III/13	464	23.165	40	1	4	1,6
	Đất nhóm nhà ở thấp tầng	III/15	750	37.436	40	1	4	1,6
	Đất nhóm nhà ở thấp tầng	III/18	102	5.119	40	1	4	1,6
	Đất nhóm nhà ở thấp tầng	III/19	394	19.706	40	1	4	1,6
	Đất nhóm nhà ở thấp tầng	III/26	656	32.840	40	1	4	1,6
	Đất nhóm nhà ở thấp tầng	III/27	196	9.771	40	1	4	1,6

Đất nhóm nhà ở tại định cư	III/23	1.140	28.312		.60	2	4	2,4
Đất nhóm nhà ở tái định cư	III/33	3.400	35.133		40	2	15	6,0
Đất nhóm nhà ở cao tầng	III/11	769	19.223		40	4	15	6,0
Đất nhóm nhà ở trong đất sử dụng hỗn hợp	III/1	258	10.746		40	5	25	10,0
Đất nhóm nhà ở trong đất sử dụng hỗn hợp	III/2	390	24.381		40	5	25	10,0
Đất nhóm nhà ở trong đất sử dụng hỗn hợp	III/3	134	8.283		40	5	25	10,0
Đất nhóm nhà ở trong đất sử dụng hỗn hợp	III/5	422	26.379		40	5	25	10,0
Đất nhóm nhà ở trong đất sử dụng hỗn hợp	III/9	258	16.135		40	5	25	10,0
Đất nhóm nhà ở trong đất sử dụng hỗn hợp	III/10	550	33.235		40	5	25	10,0
1.2.Đất công trình dịch vụ đô thị			44.235	4,48				
-Đất giáo dục			37.127					
+Trường tiểu học xây dựng mới	III/31		14.825		40	1	4	1,6
+Trường trung học cơ sở xây dựng mới	III/32		22.302		40	1	4	1,6
-Đất hành chính (cấp phường)			7.108					
Đất hành chính (cấp phường) xây dựng mới	III/30		7.108		40	2	5	2,0
1.3 Đất cây xanh sử dụng công cộng			41.686	4,22				
<i>Xây dựng mới.</i>			41.686					
Đất công viên cây xanh	III/4		2.031		5		1	0,05
Đất công viên cây xanh	III/12		2.984		5		1	0,05
Đất công viên cây xanh	III/14		4.689		5		1	0,05
Đất công viên cây xanh	III/17		2.582		5		1	0,05
Đất công viên cây xanh	III/21		9.371		5		1	0,05
Đất công viên cây xanh	III/28		2.785		5		1	0,05
Đất công viên cây xanh	III/29		3.138		5		1	0,05
Đất công viên cây xanh	III/44		4.153		5		1	0,05
Đất công viên cây xanh	III/45		6.576		5		1	0,05
Đất công viên cây xanh	III/46		1.094		5		1	0,05
Đất công viên cây xanh	III/43		2.283		5		1	0,05
1.4 Đất giao thông			74.052	7,49				
Đất đường giao thông cấp phân khu vực			74.052					
2.Đất ngoài đơn vị ở			310.163					
2.1 Đất công trình dịch vụ đô thị			97.097					
- Đất văn hóa			20.564					
<i>Xây dựng mới.</i>			20.564					
Trung tâm văn hóa cấp quận	III/35		20.564		40	2	5	2,0
-Đất giáo dục			76.533					
<i>Xây dựng mới.</i>			76.533					
Trung tâm công nghệ mới	III/38		42.181		40	3	10	4,0
Trung tâm công nghệ mới	III/39		20.199		40	3	10	4,0
Trung tâm công nghệ mới	III/40		14.153		40	3	10	4,0
2.2 Đất công trình tôn giáo			3.007					
Đình Bình Quới Tây	III/22		3.007					

2.3 Đất cây xanh								
			175.059					
Xây dựng mới.			07.059					
Đất công viên cây xanh	III/7		14.578		5		1	0,05
Đất công viên cây xanh	III/6		16.015		5		1	0,05
Đất công viên cây xanh	III/8		6.976		5		1	0,05
Đất công viên cây xanh	III/24		7.200		5		1	0,05
Đất công viên cây xanh	III/25		7.300		5		1	0,05
Đất công viên cây xanh	III/34		5.083		5		1	0,05
Đất công viên cây xanh	III/36		6.114		5		1	0,05
Đất công viên cây xanh	III/37		9.384		5		1	0,05
Đất công viên cây xanh	III/41		4.668		5		1	0,05
Đất công viên cây xanh	III/42		6.533		5		1	0,05
Cây xanh cảnh quan ven sông	III/16		8.263		5		1	0,05
Cây xanh cảnh quan ven sông	III/20		14.945		5		1	0,05
Mặt nước			68.000					
2.4 Đất giao thông đối ngoại - nút giao thông			35.000					

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 đất hỗn hợp	Tỷ lệ các khu chức năng (%)	Diện tích các khu chức năng (m ²)
Ký hiệu	Diện tích (m ²)			
I/22	25.390	Đất thương mại dịch vụ kết hợp ở	70	17.773
		Đất cây xanh	30	7.617
I/23	30.043	Đất thương mại dịch vụ kết hợp ở	70	21.030
		Đất cây xanh	30	9.013
I/26	17.317	Đất thương mại dịch vụ kết hợp ở	70	12.122
		Đất cây xanh	30	5.195
I/31	26.927	Đất thương mại dịch vụ kết hợp ở	70	18.849
		Đất cây xanh	30	8.078
I/32	17.090	Đất thương mại dịch vụ kết hợp ở	70	11.963
		Đất cây xanh	30	5.127
I/34	37.111	Đất thương mại dịch vụ kết hợp ở	70	25.978
		Đất cây xanh	30	11.133
II/37	41.569	Đất thương mại dịch vụ kết hợp ở	70	29.098
		Đất cây xanh	30	12.471
II/39	32.655	Đất thương mại dịch vụ kết hợp ở	70	22.859
		Đất cây xanh	30	9.796
III/1	10.746	Đất thương mại dịch vụ kết hợp ở	70	7.522
		Đất cây xanh	30	3.224
III/2	24.381	Đất thương mại dịch vụ kết hợp ở	70	17.067
		Đất cây xanh	30	7.314

III/30	8.283	Đất thương mại dịch vụ kết hợp ở	70	5.798
		Đất cây xanh	30	2.485
III/5	26.379	Đất thương mại dịch vụ kết hợp ở	70	18.465
		Đất cây xanh	30	7.914
III/9	16.135	Đất thương mại dịch vụ kết hợp ở	70	11.295
		Đất cây xanh	30	4.840
III/10	33.235	Đất thương mại dịch vụ kết hợp ở	70	23.265
		Đất cây xanh	30	9.970

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

- Tuân thủ các định hướng chính của đồ án điều chỉnh quy hoạch chung Thành phố Hồ Chí Minh đến 2025 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt (tại Quyết định số 24/2010/QĐ-TTg ngày 06 tháng 01 năm 2010) và đồ án quy hoạch chung xây dựng quận Bình Thạnh đến 2020 đã được Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt (tại Quyết định số 6014/QĐ-UBND ngày 26 tháng 11 năm 2012);

- 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 với tính chất hoạt động của từng khu vực đô thị nhằm tạo các không gian kiến trúc đa dạng;

- Tổ chức mạng lưới giao thông phù hợp với đô thị cải tạo, bằng cách nâng cấp mở rộng lộ giới các tuyến đường hiện hữu theo quy định và xây dựng mới một số tuyến để nối kết các khu chức năng với nhau. Các tuyến đường này chia mặt bằng khu quy hoạch thành những ô phố, trên cơ sở đó bố trí sắp xếp lại nhà ở, công trình công cộng, công viên cây xanh nhằm cải thiện điều kiện sống cho người dân;

- 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 hiện đại và tạo thành cảnh quan sinh động, hài hòa;

- Phát triển không gian đô thị với hình thức bố cục các khu thương mại dịch vụ kết hợp ở cao tầng dọc các tuyến đường Bình Quới, đường D5, tận dụng tối đa điều kiện môi trường tự nhiên và giá trị cảnh quan thiên nhiên đặc thù của khu vực quy hoạch, gắn kết với các công trình dịch vụ công cộng xây dựng mới;

- Yêu cầu về kiến trúc công trình: Tùy thuộc vào tính chất và vị trí của công trình, các chỉ tiêu xây dựng như mật độ xây dựng khống chế chung toàn khu không quá 32%. Hình thức kiến trúc mang tính mỹ thuật cao, đa dạng, hiện đại phù hợp với xu hướng phát triển của đô thị;

- Phát triển các loại hình nhà ở cao tầng và thấp tầng phù hợp với cảnh quan chung của khu vực, bao gồm chung cư, hỗn hợp thương mại dịch vụ kết hợp ở, nhà liên kế và nhà biệt thự;

- Khoảng lùi công trình (chỉ giới xây dựng) trên từng lô phố 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 QCVN và các Quy định về quản lý kiến trúc đô thị do các cơ quan có thẩm quyền ban hành.

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

Hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị được bố trí đến mạng lưới đường khu vực, với các nội dung sau:

8.1. Quy hoạch giao thông đô thị:

a) Giao thông đối ngoại: Theo Quyết định số 568/QĐ-TTg ngày 08 tháng 4 năm 2013 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch phát triển giao thông vận tải Thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2020 và tầm nhìn sau năm 2020 và 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 đến năm 2020, quy hoạch giao thông đối ngoại bán đảo Bình Quới - Thanh Đa có 6 cầu: 2 cầu tại phường 27 (cầu Kinh hiện hữu và cầu Kinh 2) và 4 cầu tại Phường 28 kết nối trực tiếp với Khu đô thị mới Bình Quới - Thanh Đa như sau:

- Cầu 1 (cầu Bình Quới - Thủ Đức 2): kết nối đường D6 (Phường 28, quận Bình Thạnh) với đường số 23 (phường Hiệp Bình Chánh, quận Thủ Đức), nối vào đường Phạm Văn Đồng (Tân Sơn Nhất-Bình Lợi);

- Cầu 2 (cầu Bình Quới - Thủ Đức 1): kết nối đường D35 (Phường 28, quận Bình Thạnh) với đường D1 (phường Trường Thọ, quận Thủ Đức), nối vào tuyến đường Vành đai phía Đông (Vành đai 2).

- Cầu 3 (cầu Bình Quới - Rạch Chiếc): kết nối đường D5 (Phường 28, quận Bình Thạnh) với phường An Phú, quận 2, nối vào trục đường Xa Lộ Hà Nội;

- Cầu 4 (cầu Bình Quới - Quận 2): kết nối đường D23 (Phường 28, quận Bình Thạnh) với phường Thảo Điền, quận 2, nối vào trục đường Xa Lộ Hà Nội;

- Quy hoạch mở rộng tuyến đường Bình Quới theo lộ giới 30m (gồm 18m mặt đường và 6m vỉa hè mỗi bên) là trục động lực kết nối giao thông khu vực với mạng lưới giao thông của khu quy hoạch;

- Quy hoạch xây dựng kết nối tuyến xe buýt nhanh BRT 1, tạo điều kiện thuận lợi để sử dụng phương tiện giao thông công cộng.

+ Về giao thông đường sắt: quy hoạch kết nối với tuyến monorail số 2 đi từ Quốc lộ 50 (quận 8) - Nguyễn Văn Linh - Trần Nãi - Xuân Thủy (quận 2) sang Khu đô thị Bình Quới; định hướng kết nối với tuyến đường sắt đô thị số 3a; định hướng kết nối với tuyến LRT đi qua quận 1.

+ Về giao thông thủy: quy hoạch xây dựng các bên tàu du lịch nhằm phục vụ đi lại thuận lợi bằng các phương tiện giao thông thủy dọc theo sông Sài Gòn và các tuyến kênh, rạch chính.

b) 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 trong mạng lưới đường, quy hoạch xây dựng hệ thống giao thông trong khu quy hoạch bao gồm các tuyến đường liên khu vực, các tuyến chính cho khu vực và cả một số tuyến đường phân khu vực phù hợp với yêu cầu tổ chức giao thông trong đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000, các tuyến đường nội bộ và chi tiết các nhánh đường nhỏ trong từng ô phố sẽ được thể hiện cụ thể trong quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500.

c) Quy mô lộ giới và mặt cắt ngang các tuyến đường theo bảng tổng hợp mạng lưới đường đã được thống kê như sau:

STT	TÊN ĐƯỜNG	LỘ GIỚI (m)	MẶT CẮT QUY HOẠCH (m)			CHIỀU DÀI (m)
			LỀ TRÁI	LÒNG ĐƯỜNG	LỀ PHẢI	
1	Đường Bình Quới	30	6	18	6	1.602
2	Đường D2	20	3	14	3	486
3	Đường D3	20	3	14	3	162
4	Đường D4	20	3	14	3	486
5	Đường D5	40	5	30	5	2373
6	Đường D6	40	5	30	5	821
7	Đường D7	20	3	14	3	2374
8	Đường D8	30	5.5	19	5.5	2753
9	Đường D10	30	3	24	3	572
10	Đường D11	20	3	14	3	172
11	Đường D12	20	3	14	3	2.828
12	Đường D15	20	3	14	3	2371
13	Đường D16	15	4	7	4	305
14	Đường D17	30	3	24	3	698
15	Đường D18	20	3	14	3	87
16	Đường D19	15	3.5	8	3.5	303
17	Đường D21	20	3	14	3	172
18	Đường D22	30	3	24	3	648
19	Đường D23	30	6	18	6	472
20	Đường D25	20	3	14	3	655
21	Đường D26	20	3	14	3	433
22	Đường D27	20	3	14	3	430

23	Đường D28	25	4	17	4	1.420
24	Đường D29	20	3	14	3	426
25	Đường D30	15	3.5	8	3.5	387
26	Đường D32	15	3.5	8	3.5	389
27	Đường D33	15	3.5	8	3.5	236
28	Đường D34	20	3	14	3	315
29	Đường D35	35	6	23	6	504
30	Đường D36	20	3	14	3	313
31	Đường D37	20	3	14	3	234
32	Đường D38	20	3	14	3	122
33	Đường D39	24	5	14	5	111

d) Quy hoạch xây dựng hệ thống bến bãi đậu xe: đảm bảo đáp ứng nhu cầu đậu xe của các loại phương tiện giao thông.

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

a) Quy hoạch cao độ nền:

- Cao độ xây dựng toàn khu vực $H_{xd} \geq 2,50m$ (hệ VN2000); đối với khu vực hiện hữu cải tạo: nâng dần đến cao độ xây dựng chọn;

- Áp dụng giải pháp san lấp toàn bộ và hoàn thiện mặt phủ đến cao độ thiết kế khi xây dựng công trình trong khu vực;

- Độ dốc nền thiết kế $i \geq 0,3\%$ (khu ở), $i \geq 0,4\%$ (khu công viên);

- Cao độ thiết kế tại các điểm giao cắt đường được xác định đảm bảo điều kiện kỹ thuật tổ chức giao thông và thoát nước mặt cho khu đất, đồng thời phù hợp với khu vực xung quanh;

- Hướng đổ dốc: hướng dốc từ giữa các tiểu khu ra xung quanh.

b) Quy hoạch thoát nước mặt:

- Sử dụng hệ thống cống ngầm bê tông cốt thép để tổ chức thoát nước mưa;

- Nguồn thoát nước: tập trung theo các tuyến cống chính, đổ về phía sông Sài Gòn và rạch nhánh trong khu vực quy hoạch;

- Cống thoát nước mưa quy hoạch đặt ngầm, bố trí dọc theo vỉa hè các trục đường giao thông trong khu vực;

- Nối cống theo nguyên tắc ngang đỉnh, độ sâu chôn cống tối thiểu 0,70m; độ dốc cống tối thiểu được lấy đảm bảo khả năng tự làm sạch cống $i=1/D$.

8.3. Quy hoạch cấp năng lượng và chiếu sáng đô thị:

- Chỉ tiêu cấp điện: 2500 KW/người-năm;

- Nguồn điện được cấp từ trạm 110/15-22KV Thanh Đa;

- Cải tạo các trạm biến áp 15/0,4KV hiện hữu, tháo dỡ 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 $\geq 250\text{KVA}$, 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 ÷ 250W – 220V, có chóa và cần đèn đặt trên trụ thép tráng kẽm.

* Lưu ý: Đối với trạm 110KV và đường dây 110KV xây dựng mới như đề xuất trong đồ án chỉ mang tính chất định hướng, vị trí và quy mô sẽ được khảo sát cụ thể và có ý kiến của các cơ quan chuyên ngành quản lý.

8.4. Quy hoạch cấp nước đô thị:

- Nguồn cấp nước:

- Giai đoạn đầu: Sử dụng nguồn nước máy Thành phố dựa vào tuyến ống cấp nước hiện trạng $\varnothing 300$ trên đường Bình Quới từ nhà máy nước Thủ Đức;

- Giai đoạn dài hạn: Sử dụng nguồn nước máy từ tuyến ống $\varnothing 450$ trên đường Vành đai và Xa lộ Hà Nội từ nhà máy Thủ Đức;

- Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt: 180 (lít/người/ngày);

- Tiêu chuẩn cấp nước chữa cháy: 25 l/s/đám cháy, số đám cháy xảy ra đồng thời 02 đám cháy (theo TCVN 2622-1995);

- Tổng nhu cầu dùng nước: 16.912 (m^3 /ngày);

- Hệ thống cấp nước chữa cháy: Bố trí mới các trụ lấy nước chữa cháy tại ngã 3, ngã 4 đường với khoảng cách giữa các trụ chữa cháy là 150m;

- Mạng lưới cấp nước: Xây dựng mạng lưới cấp nước có đường kính từ $\varnothing 200$ ÷ $\varnothing 400$ trên các trục đường chính quy hoạch tạo thành mạch vòng, mạch nhánh cung cấp nước đến từng khu vực sử dụng.

8.5. Quy hoạch thoát nước thải và rác thải:

a) Thoát nước thải:

- Giải pháp thoát nước thải: Xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng, nước thải từ khu vệ sinh phải được xử lý bằng bể tự hoại xây dựng đúng quy cách trước khi xả vào cống thoát nước thải và được thu gom đưa về (02) trạm xử lý nước thải tập trung $Q_1=6.000\text{m}^3/\text{ngày.đêm}$ và $Q_2=8.000 \text{ m}^3/\text{ngày}$, sau xử lý đạt QCVN 14:2008/BTNMT;

- Tiêu chuẩn thoát nước sinh hoạt: 180 (lít/người/ngày);

- Tổng lượng nước thải: 12.150 (m^3 /ngày);

- Mạng lưới thoát nước: Hệ thống thoát nước thải trong khu vực có đường kính $\varnothing 300\text{mm}$ ÷ $\varnothing 800\text{mm}$ đi dọc theo các trục đường chính về (02) trạm xử lý nước thải. Độ sâu đặt cống tối thiểu là 0,7m tính từ mặt đất đến đỉnh cống;

b) Xử lý chất thải rắn:

- Tiêu chuẩn rác thải sinh hoạt: 1,3 (kg/người/ngày);
- Tổng lượng rác thải sinh hoạt: 58,5 (tấn/ngày);
- Phương án thu gom và xử lý rác: Rác thải được thu gom và đưa đến trạm ép rác kín, sau đó vận chuyển về khu liên hợp xử lý chất thải rắn Thành phố.

8.6. Quy hoạch mạng lưới thông tin liên lạc:

- Nhu cầu điện thoại cố định: $29 \div 32$ máy/100 người;
- Định hướng đầu nối từ bưu cục hiện hữu (Trạm Thanh Đa) 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. Đánh giá môi trường chiến lược:

a) Các giải pháp đề xuất đã lồng ghép vào quy hoạch:

- Quy hoạch phát triển mảng xanh, không gian mở trên cơ sở tận dụng các điều kiện thuận lợi về địa hình, cảnh quan sông nước, các tuyến đường thủy và thực vật hiện hữu;
- Quy hoạch mạng lưới hạ tầng kỹ thuật có tính đến yếu tố biến đổi khí hậu và nước biển dâng;
- Quy hoạch hành lang bảo vệ bờ sông, áp dụng giải pháp kỹ thuật để tận dụng bờ sông làm không gian mở cho khu dân cư và du khách.

b) Các giải pháp khác:

- Nước thải được xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại ba ngăn trước khi xả vào hệ thống công thu nước thải đưa về trạm xử lý nước thải cục bộ số 1 công suất 6.000 m³/ngày và trạm số 2 công suất 8.000 m³/ngày;
- Đối với rác thải phải được phân loại ngay tại nguồn và thu gom đưa về khu xử lý rác Thành phố;
- Thực hiện quản lý chất thải rắn nguy hại theo Thông tư số 12/2011/TT-BTNMT ngày 14 tháng 4 năm 2011 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về quản lý chất thải nguy hại;
- Tiến hành quan trắc, giám sát môi trường và chấp hành chế độ thanh tra, kiểm tra về bảo vệ môi trường theo quy định.

8.8. Bàn 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 QCVN 01:2008/BXD.

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

9.1 Những hạng mục ưu tiên đầu tư:

- Triển khai xây dựng các tuyến giao thông trọng điểm theo thứ tự ưu tiên: tuyến Bình Quới (lộ giới 30m), đường D5 (lộ giới 40m), đường D6 (lộ giới 40m), đường D15 (lộ giới 20m), đường D12 (lộ giới 20m) và các cầu theo quy hoạch được duyệt.

- Cải tạo, nâng cấp, xây mới các công trình phúc lợi công cộng như trường học, các công trình dịch vụ đô thị;

- Xây dựng hành lang cây xanh bảo vệ sông Sài Gòn;

- Xây dựng các khu sử dụng hỗn hợp sẽ là động lực phát triển kinh tế cho khu vực đồng thời giải quyết các vấn đề về không gian kiến trúc cảnh quan.

- Xây dựng và hoàn thiện các mạng lưới hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, công viên cây xanh.

9.2. Các vấn đề 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 Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh, Công ty TNHH Tập đoàn Bitexco và các đơn vị có liên quan

- Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh, Công ty TNHH Tập đoàn Bitexco 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 này;

- Để đảm bảo cân đối các chỉ tiêu sử dụng đất hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật phù hợp với quy hoạch chung quận Bình Thạnh; trong quá trình triển khai tổ chức thực hiện theo quy hoạch, Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh, các cơ quan,

đơn vị có liên quan cần lưu ý việc kiểm soát và khống chế quy mô dân số trong phạm vi đồ án, theo đó, các khu vực, 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, đầm, hồ công cộng trong khu vực quy hoạch; Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh, Sở Giao thông vận tải, 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, muông, rạch 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 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.

- Về nhà ở xã hội: khi triển khai các dự án đầu tư xây dựng cần thực hiện theo Nghị định 188/2013/NĐ-CP ngày 20 tháng 11 năm 2013 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

- 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 này được Ủy ban nhân dân Thành phố 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 đồ án này được UBND Thành phố 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.

- Công ty TNHH Tập đoàn Bitexco cần phối hợp với Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh yêu cầu đơn vị tư vấn lập Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị mới Bình Quới - Thanh Đa, Phường 28, quận Bình Thạnh và trình Sở Quy hoạch-Kiến trúc phê duyệt theo quy định;

- Công tác cấm mốc giới theo quy hoạch được duyệt cần thực hiện theo quy định tại Quyết định số 19/2014/QĐ-UBND ngày 12 tháng 5 năm 2014 của Ủy ban nhân dân Thành phố và Thông tư số 15/2010/TT-BXD ngày 27 tháng 8 năm 2010 của Bộ Xây dựng quy định về cấm mốc giới và quản lý mốc giới theo quy hoạch đô thị.

Điều 3. Quyết định này đính kèm bản thuyết minh tổng hợp và các bản vẽ quy hoạch 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, 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, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Phường 28, quận Bình Thạnh, Công ty TNHH Tập đoàn Bitexco 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-MTu) D. 29

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



Nguyễn Hữu Tín