

ỦY BAN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: ~~5259~~ /QĐ-UBND

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

SỞ QUY HOẠCH KIẾN TRÚC TP	
ĐẾN	Số 975/14UBND Ngày 25/01/2014

**QUYẾT ĐỊNH**

Về duyệt đồ án quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000)  
khu dân cư áp Trường Thọ (một phần khu phố 6 và 8),  
phường Trường Thọ, quận Thủ Đức  
(quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông)

K/c: *[Handwritten signatures]*  
27/01/14  
*[Handwritten signature]*

**ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

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

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

Căn cứ Quyết định số 24/2010/QĐ-TTg ngày 06 tháng 01 năm 2010 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt 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 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 5759/QĐ-UBND ngày 12 tháng 11 năm 2012 của Ủy ban nhân dân thành phố về duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận Thủ Đức;

Căn cứ Quyết định số 5683/QĐ-UBND ngày 24 tháng 11 năm 2011 của Ủy ban nhân dân quận thành phố về duyệt nhiệm vụ quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) khu dân cư áp Trường Thọ (một phần khu phố 6 và 8), phường Trường Thọ, quận Thủ Đức;

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 3182/TTr-SQHKT ngày 10 tháng 9 năm 2013 về trình duyệt đồ án quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) khu dân cư áp Trường Thọ (một phần khu phố 6 và 8), phường Trường Thọ, quận Thủ Đức (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 ấp Trường Thọ (một phần khu phố 6 và 8), phường Trường Thọ, quận Thủ Đức (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 quy hoạch: thuộc một phần khu phố 6 và 8 phường Trường Thọ, quận Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh.

- Ranh giới khu đất tiếp giáp như sau :

+ Phía Bắc : giáp Khu dân cư đường Đặng Văn Bi.

+ Phía Nam : giáp sông Đào, quận Bình Thạnh.

+ Phía Đông : giáp Khu dân cư phía Tây Xa lộ Hà Nội.

+ Phía Tây : giáp Khu dân cư Hồ Văn Tư - Cầu Phố Nhà Trà - Tu Viện Pháp Hoa.

- Quy mô diện tích: 100,05 ha.

- Tính chất của khu vực quy hoạch: Khu dân cư hiện hữu chính trang kết hợp xây dựng mới.

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

Sở Quy hoạch - Kiến trúc (Chủ đầu tư: Ban Quản lý dự án Quy hoạch Xây dựng thành phố).

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

Trung tâm Thông tin Quy hoạch thành phố (thuộc Sở Quy hoạch - Kiến trúc).

### **4. 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 hạ tầng kỹ thuật, tỷ lệ 1/2000.

+ Bản đồ hiện trạng hệ thống giao thông, tỷ lệ 1/2000.

+ 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 đề án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận Thủ Đức đã được phê duyệt).

**5.2.** Dự báo quy mô dân số trong khu vực quy hoạch: 15.000 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 <sup>2</sup> /người	66,70	
B	Chỉ tiêu sử dụng đất đơn vị ở trung bình toàn khu	m <sup>2</sup> /người	48,22	
C	Các chỉ tiêu sử dụng đất trong đơn vị ở			
1	Đất các nhóm nhà ở	m <sup>2</sup> /người	34,42	
2	Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở	m <sup>2</sup> /người	3,42	
	Đất giáo dục	m <sup>2</sup> /người	2,67	
	Đất trung tâm hành chính cấp phường	m <sup>2</sup>	2.200	
	Đất y tế (trạm y tế)	m <sup>2</sup> /người	0,27	
	Đất dịch vụ thương mại, chợ	m <sup>2</sup>	5.200	
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng	m <sup>2</sup> /người	2,38	
4	Đất đường giao thông cấp phân khu vực	km/km <sup>2</sup>	8,97	
D	Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật đô thị			
1	Đất giao thông bố trí đến mạng lưới đường phân khu vực (từ đường khu vực trở lên), kể cả giao thông tĩnh	%	11,99	
2	Tiêu chuẩn cấp nước	lít/người/ngày	180	
3	Tiêu chuẩn thoát nước	lít/người/ngày	180	
4	Tiêu chuẩn cấp điện	kwh/người/năm	2000	
5	Tiêu chuẩn rác thải, chất thải	kg/người/ngày	1,2	
E	Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị toàn khu			
1	Mật độ xây dựng chung	%	25,66	
2	Hệ số sử dụng đất	lần	1,95	
3	Tầng cao xây dựng (theo QCVN 03:2012/BXD)	Tối đa	tầng	20
4		Tối thiểu	tầng	2

Ghi chú:

- Tùy theo vị trí, quy mô diện tích khu đất, chức năng công trình và tổ chức không gian kiến trúc tại khu vực, có thể xây dựng công trình với tầng cao tối đa 20 tầng nhưng cần phải phù hợp Nghị định số 20/2009/NĐ-CP ngày 23 tháng 02 năm 2009 của Chính phủ về quản lý độ cao chương ngại vật hàng không và các trận địa quản lý, bảo vệ vùng trời tại Việt Nam. Đối với tầng cao công trình cho từng khu đất, lô đất sẽ được xem xét cụ thể theo định hướng thiết kế đô thị hoặc quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị tại khu vực được phê duyệt và các quy định hiện hành về quản lý không gian kiến trúc cảnh quan đô thị.

- Các chỉ tiêu sử dụng đất về cây xanh, giáo dục, thương mại dịch vụ sẽ được tăng thêm khi triển khai thực hiện các dự án đầu tư tại các khu đất sử dụng hỗn hợp trong khu vực đồ án quy hoạch.

## 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 bố trí thành 01 đơn vị ở và các khu chức năng cấp đô thị ngoài đơn vị ở, được xác định như sau:

#### a. Các khu chức năng thuộc các đơn vị ở (tổng diện tích đơn vị ở: 72,33 ha):

a.1. Các khu chức năng xây dựng nhà ở (khu ở, nhóm nhà ở): tổng diện tích 51,72 ha. Trong đó:

- Khu ở (nhóm nhà ở) hiện hữu ổn định (cải tạo chỉnh trang): tổng diện tích 26,25 ha.

- Các khu ở (nhóm nhà ở) xây dựng mới: tổng diện tích 19,81 ha.

- Khu ở (nhóm nhà ở) trong khu đất sử dụng hỗn hợp (chức năng ở kết hợp dịch vụ - thương mại...): tổng diện tích 5,66 ha.

a.2. Khu chức năng dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở: tổng diện tích 5,14 ha; bao gồm:

- Khu chức năng giáo dục: tổng diện tích 4,00ha. Trong đó:

+ Trường mầm non xây dựng mới: diện tích 1,41 ha.

+ Trường tiểu học: 1,09 ha; gồm:

\* Trường tiểu học xây dựng mới : diện tích 0,76 ha.

\* Trường tiểu học cải tạo : diện tích 0,33 ha.

+ Trường trung học cơ sở xây mới : diện tích 1,50 ha.

- Trung tâm hành chính cấp phường : tổng diện tích 0,22 ha.

- Khu chức năng y tế hiện hữu cải tạo : tổng diện tích 0,40 ha.

- Khu dịch vụ thương mại, chợ : tổng diện tích 0,52 ha.

a.3. Khu chức năng cây xanh sử dụng công cộng (vườn hoa, sân chơi): tổng diện tích 3,48 ha.

a.4. Mạng lưới đường giao thông cấp phân khu vực: tổng diện tích 11,99 ha.

b. Các khu chức năng ngoài đơn vị ở nằm đan xen trong đơn vị ở: tổng diện tích 27,72 ha:

b.1. Đất tôn giáo: diện tích 2,08 ha.

b.2. Đất cơ quan (Xí nghiệp cơ điện Thủ Đức): diện tích 0,87 ha.

b.3. Đất cây xanh cảnh quan : diện tích 2,56 ha.

b.4. Đất cây xanh cách ly : diện tích 4,9 ha.

b.5. Đất hạ tầng kỹ thuật : diện tích 10,26 ha.

b.6. Đất mặt nước : diện tích 1,52 ha.

b.7. Đất giao thông đối ngoại : diện tích 5,53 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	72,33	72,30
1	- Đất nhóm nhà ở	51,72	51,70
	Đất nhóm nhà ở hiện hữu cải tạo	26,25	

	Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	19,81	
	Đất nhóm ở trong khu hỗn hợp	5,66	
2	- Đất công trình dịch vụ công cộng cấp đơn vị ở	5,14	5,13
2.1	- Đất hành chính	0,22	0,22
2.2	- Đất công trình giáo dục mầm non và trung học cơ sở	4,00	4,00
	Đất giáo dục (trường trung học cơ sở)	1,50	1,50
	Đất giáo dục (trường tiểu học)	1,09	1,09
	Đất giáo dục (trường mẫu giáo)	1,41	1,41
2.3	- Đất y tế	0,40	0,40
2.4	- Đất thương mại dịch vụ công cộng	0,52	0,52
	Đất công trình thương mại dịch vụ công cộng	0,52	0,52
3	- Đất cây xanh sử dụng công cộng	3,48	3,48
	Đất cây xanh	2,73	2,73
	Đất cây xanh trong khu hỗn hợp	0,75	0,75
4	- Đất giao thông	11,99	11,99
	Đất đường giao thông cấp phân khu vực	11,99	11,99
B	Đất ngoài đơn vị ở	27,72	27,70
1	Đất tôn giáo	2,08	2,08
2	Đất hạ tầng kỹ thuật (khu xử lý nước thải)	10,26	10,25
3	Đất cơ quan	0,87	0,87
4	Đất cây xanh cảnh quan	2,56	2,56
5	Đất cây xanh cách ly	4,90	4,90
6	Đất mặt nước	1,52	1,52
7	Đất giao thông đối ngoại	5,53	5,53
	<b>Tổng cộng</b>	<b>100,05</b>	<b>100</b>

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

STT	Cơ cấu sử dụng đất	Ký hiệu khu đất/ô phố	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị				Ghi chú
				Chỉ tiêu sử dụng đất (m <sup>2</sup> /người)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao (tầng)		
	Tối thiểu					Tối đa		
A	Đất đơn vị ở		723.325	48,22				
1	Đất nhóm nhà ở		517.230	34,42				

1.1	Đất nhóm nhà ở hiện hữu cải tạo		262.493						
	Đất nhóm nhà ở hiện hữu cải tạo	B1	8.542		50	2	7	2,8	
	Đất nhóm nhà ở hiện hữu cải tạo	B3	4.754		50	2	7	2,8	
	Đất nhóm nhà ở hiện hữu cải tạo	C1	24.259		50	2	7	2,8	
	Đất nhóm nhà ở hiện hữu cải tạo	C2	11.294		50	2	7	2,8	
	Đất nhóm nhà ở hiện hữu cải tạo	C9	65.505		50	2	7	2,8	
	Đất nhóm nhà ở hiện hữu cải tạo	C10	37.181		40	2	7	2,8	Bao gồm dự án Him Lam
	Đất nhóm nhà ở hiện hữu cải tạo	D1	23.912		50	2	7	2,8	
	Đất nhóm nhà ở hiện hữu cải tạo	D4	3.468		50	2	7	2,8	
	Đất nhóm nhà ở hiện hữu cải tạo	D9	55.519		50	2	7	2,8	
	Đất nhóm nhà ở hiện hữu cải tạo	D15	28.059		50	2	7	2,8	
1.2	Đất nhóm nhà ở xây dựng mới		198.138	19,95					
	Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	A4	3.350		40	2	10	3,6	
	Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	A6	38.388		30	2	18	2,16	Dự án Thiên Phúc Lợi
	Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	B2	25.669		40	2	5	2	Bao gồm dự án Trường Thịnh
	Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	B5	3.400		40	2	15	6	Dự án Bách Niên Gia
	Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	B6	17.105		40	2	5	2	
	Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	B7	15.798		40	2	15	6	
	Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	B8	17.416		40	2	5	2	
	Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	C6	8.574		40	2	10	4	
	Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	C11	2.643		40	2	5	2	

	Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	D5	4.616		40	2	15	6	
	Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	D6	25.313		40	2	20	4,39	Dự án Khu dân cư Chương Dương
	Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	D7	11.424		40	2	15	6	
	Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	D8	2.688		40	2	15	6	
	Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	E6	8.502		40	2	5	2	Dự án Tranimexo
	Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	E7	13.252		40	2	5	2	Dự án Tranimexo
1.3	Đất nhóm ở trong khu hỗn hợp		56.600	37,69					
	Đất nhóm nhà ở trong khu hỗn hợp	D2	12.699		40	2	20	7,0	
	Đất nhóm nhà ở trong khu hỗn hợp	E1	26.679		45	2	20	7,0	
	Đất nhóm nhà ở trong khu hỗn hợp	E4	11.133		40	2	20	6,3	
	Đất nhóm nhà ở trong khu hỗn hợp	E5	6.089		40	2	20	6,4	
2	Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở		51364	3,42					
2.1	Đất giáo dục		399.79	2,67					
	Trường mầm non		14.106						
	Trường mẫu giáo Xây mới	A8	6.071		40	2	3 (*)	1,2	Dự án Thiên Phúc Lợi
	Trường mẫu giáo Xây mới	D11	8.035		40	2	3 (*)	1,2	
	Trường tiểu học		10.875						
	Trường tiểu học Nguyễn Văn Bạch Cải tạo	D12	3.309		40	2	5 (**)	2	
	Trường tiểu học xây mới	E2	7.566		40	2	5 (**)	2	
	Trường trung học cơ sở		14.998						

	Trường trung học cơ sở xây mới	D3	14.998		40	2	5 (***)	2	
2.2	Đất trung tâm hành chính cấp phường		2.215	0,15					
	Công trình hành chính	A5	2.215		40	2	3	1,2	
2.3	Đất y tế (trạm y tế)		3.982	0,27					
	Trạm y tế	D13	3.982		40	2	5	2	
2.4	Đất dịch vụ thương mại, chợ		5.188	0,35					
	Đất công trình thương mại dịch vụ công cộng	B4	5.188		40	2	15	5,4	
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng		34.801	2,32					
	Đất cây xanh	A1	4.314		5		1	0,05	
	Đất cây xanh	A2	1.311		5		1	0,05	
	Đất cây xanh	A7	2.907		5		1	0,05	Dự án Thiên Phúc Lợi
	Đất cây xanh	C3	1.160		5		1	0,05	
	Đất cây xanh	C4	1.559		5		1	0,05	
	Đất cây xanh	C5	5.936		5		1	0,05	
	Đất cây xanh	D14	4.567		5		1	0,05	
	Đất cây xanh	E3	5.587		5		1	0,05	
	Đất cây xanh trong khu hỗn hợp	D2	3.175						
	Đất cây xanh trong khu hỗn hợp	E4	2.783						
	Đất cây xanh trong khu hỗn hợp	E5	1.502						
4	Đất giao thông		119.946	8,9					
	Đất đường giao thông cấp phân khu vực		119.946						
B	Đất ngoài đơn vị ở		277.222	18,48					
1	Đất tôn giáo		20.784						
	Đất tôn giáo (Chùa Bửu Hương)	A3	2.468						
	Đất tôn giáo (Đình Trường Thọ)	C8	4.957						
	Đất tôn giáo (Chùa Thiên Phước)	D10	7.771						



	Đất tôn giáo (Chùa Linh Sơn)	D16	5.588						
2	Đất cơ quan		8.740						
	Đất cơ quan (Xí nghiệp cơ điện Thủ Đức)	C7	8.740		50		5	2,5	
3	Đất cây xanh cảnh quan		25.594						
4	Đất cây xanh cách ly		49.016						
5	Đất hạ tầng kỹ thuật		102.586						
	Khu xử lý nước thải		102.586						
6	Đất mặt nước		15.236						
7	Đất giao thông đối ngoại		55.266						
	Tổng		1.000.507	66,70	25	2	20	1,95	

**Chú thích:**

- (\*) Đối với trường mầm non, tầng cao tối đa 03 tầng. Lưu ý: Trong trường hợp thiết kế 03 tầng, cần phải đảm bảo an toàn và thuận tiện cho sinh hoạt của trẻ cũng như yêu cầu đưa đón trẻ hằng ngày và thoát nạn khi có sự cố. Trong trường hợp này, phương án thiết kế phải được cơ quan có thẩm quyền cho phép - phù hợp Tiêu chuẩn TCXDVN.

- (\*\*) Đối với trường tiểu học, tầng cao tối đa 05 tầng. Lưu ý: Trong trường hợp thiết kế trên 3 tầng phải đảm bảo an toàn, thuận tiện cho thoát nạn khi có sự cố và phải được sự chấp thuận của cơ quan có thẩm quyền, phù hợp Tiêu chuẩn TCXDVN.

- (\*\*\*) Đối với trường trung học, tầng cao tối đa 05 tầng. Lưu ý: Trong trường hợp thiết kế trên 4 tầng phải đảm bảo an toàn, thuận tiện cho thoát nạn khi có sự cố và phải được sự chấp thuận của cơ quan có thẩm quyền, phù hợp Tiêu chuẩn TCXDVN.

**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 hỗn hợp	Tỷ lệ các khu chức năng trong khu đất sử dụng hỗn hợp (%)	Diện tích đất (m <sup>2</sup> )
Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )			
D2	15.900	Đất hỗn hợp (thương mại dịch vụ kết hợp ở)	100	15.900
		Đất nhóm nhà ở trong khu hỗn hợp	80	12.700
		Đất cây xanh trong khu hỗn hợp	20	3.200

E1	26.700	Đất hỗn hợp (thương mại dịch vụ kết hợp ở)	100	26.700
E4	13.900	Đất hỗn hợp (thương mại dịch vụ kết hợp ở)	100	13.900
		Đất nhóm nhà ở trong khu hỗn hợp	80	11.100
		Đất cây xanh trong khu hỗn hợp	20	2.800
E5	7.600	Đất hỗn hợp (thương mại dịch vụ kết hợp ở)	100	7.600
		Đất nhóm nhà ở trong khu hỗn hợp	80	6.100
		Đất cây xanh trong khu hỗn hợp	20	1.500
	64.100	Tổng cộng		

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

- Giữ lại khu dân cư tập trung ổn định, tạo mạng lưới giao thông thông suốt cho toàn khu vực nghiên cứu với các khu lân cận và ngay trong từng ô phố. Các công trình công cộng hiện hữu được giữ lại, cải tạo với mật độ xây dựng và tầng cao xây dựng phù hợp với chức năng công trình. Đồng thời, bố trí thêm một số công trình giáo dục đảm bảo phục vụ cho người dân dựa trên nguyên tắc bảo đảm bán kính phục vụ và hệ thống mạng lưới giáo dục của toàn khu, tận dụng những khu vực đất trống, dân cư thưa, di dời những nghĩa trang nhỏ, những cơ sở sản xuất ô nhiễm ra khỏi khu dân cư để tổ chức công viên cây xanh và bố trí công trình cao tầng (chung cư, cao ốc văn phòng và các công trình dịch vụ khác,...).

- Tổ chức mạng lưới giao thông phù hợp với đô thị cải tạo bằng cách nâng cấp các tuyến đường hiện hữu và xây dựng mới một số tuyến để nối kết các khu chức năng với nhau.

- Dọc trục giao thông chính và khu vực, nhằm tạo được bộ mặt kiến trúc đa dạng, phong phú, ưu tiên bố trí các công trình công cộng, chung cư cao tầng.

+ Đối với các khu vực hiện hữu: Tại các khu dân cư được xác định là hiện hữu chính trang thực hiện theo các quy định quản lý kiến trúc đô thị của cấp thẩm quyền phê duyệt. Tuy nhiên, cần khống chế tầng cao tối đa trong khu vực hiện hữu là 7 tầng (tính cả các yếu tố cộng thêm: tầng lửng và mái che cầu thang). Đối với các khu nhà ở thuộc dạng cư xá (nếu có), các nhóm, khu nhà ở thuộc các dự án đầu tư xây dựng nhóm, khu nhà ở đã có quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được duyệt cần thực hiện theo quy hoạch chi tiết được duyệt. Trong trường hợp cần thiết, đề xuất điều chỉnh hoặc lập Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị theo quy định được cấp thẩm quyền phê duyệt (nếu có).

+ Đối với các khu vực phát triển xây dựng mới, bố cục theo các khu vực trọng tâm, các tuyến - điểm:

\* Tại trung tâm các khu ở: bố trí các công trình công cộng (kết hợp công viên cây xanh nhằm nâng cao yếu tố cảnh quan) với hình thức kiến trúc và mặt đứng đa dạng phong phú, kết hợp các mảng cây xanh, không chỉ phục vụ cho nội khu mà còn đáp ứng nhu cầu cho cả các khu lân cận trong tương lai.

\* Ngoài các khu nhà ở thấp tầng bên trong khu vực, các khu nhà ở chung cư thấp tầng, cao tầng được tập trung ven trục giao thông lớn, tạo nên bố cục tuyến quy mô lớn, phù hợp với các trục giao thông lớn. Bố cục các đơn nguyên chung cư phù hợp điều kiện tự nhiên khí hậu và đạt yêu cầu về thẩm mỹ.

\* Các công viên kết hợp sân bãi sinh hoạt thể dục thể thao được bố trí như không gian đệm chuyển tiếp giữa các nhóm nhà ở và các phân khu chức năng.

\* Bố cục tuyến, điểm sẽ tạo ra những không gian sống sinh động và bền vững.

- Đối với các khu vực tập trung các công trình cao tầng trên các tuyến đường chính, các trục thương mại dịch vụ, trong các giai đoạn tiếp theo, sẽ nghiên cứu lập Quy chế quản lý kiến trúc đô thị khu vực cụ thể phù hợp cho từng khu vực.

Yêu cầu về kiến trúc công trình trong khu vực quy hoạch:

- Khu vực quy hoạch phần lớn là khu dân cư hiện hữu cải tạo, tầng cao xây dựng 1 - 7 tầng (tính cả các yếu tố cộng thêm), để tạo các khối kiến trúc điểm nhấn, dự kiến khu nhà ở xây dựng mới với loại hình nhà ở chung cư tầng cao 1 - 20 tầng, khu hỗn hợp 1 - 20 tầng.

- 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.

- Các công trình kiến trúc được thiết kế phù hợp cho từng chức năng, với hình thức kiến trúc đa dạng, hiện đại phù hợp với xu hướng phát triển của khu đô thị.

- Mật độ xây dựng toàn khu: khoảng 25%, đối với khu nhà biệt thự, nhà vườn: 30% - 50%, nhà phố liên kế: 70% - 90%, công trình công cộng: 40% và khu hỗn hợp: 40% - 45%.

- Các công trình kiến trúc được thiết kế phù hợp cho từng chức năng, với hình thức kiến trúc đa dạng, hiện đại phù hợp với xu hướng phát triển của khu đô thị.

### **8. Quy hoạch giao thông đô thị :**

- Về quy hoạch 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 Thủ Đức và Quy chuẩn Việt Nam, tiêu chuẩn thiết kế (trên cơ sở quy hoạch mạng giao thông chung quận Thủ Đức kết hợp hiện trạng các trục đường đã có và địa hình khu vực).

- Quy hoạch các tuyến giao thông cấp khu vực trở lên: Đường Vành đai 2 (lộ giới 67m), đường N2 (lộ giới 34m), đường D1 (lộ giới 40 m) là các tuyến chính giúp phân phối lưu thông cho khu vực.

- Về giao thông cấp phân khu vực: là các tuyến đường phân khu vực chi tiết các tuyến được mô tả trong bảng thông kê giao thông sau đây:

STT	Tên đường	Từ...	Đến...	Lộ giới (mét)	Chiều rộng (mét)		
					Via hè trái	Mặt đường	Via hè phải
A Đường đối ngoại							
1	Đường Vành đai 2	Đường Đ1	Đường số 4	67	5	10,5+(1,5)+15(3)+(15)+(1,5)+10,5	5
2	Đường D1	Đường Vành đai 2	Sông Sài Gòn	40	8,5	23	8,5
3	Đường N2	Đường D1	Đường số 4	34	5	7+(10)+7	5
B Đường đối nội (đường phân khu vực)							
1	Đường D2	Đường N1	Đường N2	13	3	7	3
2	Đường D3	Đường N2	Đường số 2	14	3	8	3
3	Đường D4	Đường số 12	Đường N4	14	3	8	3
4	Đường D5	Đường Vành đai 2	Đường N4	30	6	18	6
5	Đường D6	Đường Vành đai 2	Đường N2	14	3	8	3
6	Đường D7	Đường N3	Đường Số 4	14	3	8	3
7	Đường N1	Đường D1	Đường D5	12	3	6	3
8	Đường N3	Đường D5	Đường N2	16	4	8	4
9	Đường N4	Đường D1	Đường số 2	50	5	8+(24)+8	5
10	Đường số 1	Đường N4	Đường số 2	14	3	8	3
11	Đường số 2	Đường D1	Đường số 4	20	4,5	11	4,5
12	Đường số 3	Đường số 2	Đường số 4	16	4	8	4
13	Đường số 4	Đường Vành đai 2	Đường số 2	25	5	15	5
14	Đường số 12	Đường D3	Đường D3	16	4	8	4

\* 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 Thủ Đức 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 Thủ Đức 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 chi 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:** Ngay sau khi đồ án quy hoạch được phê duyệt, việc triển khai thực hiện như sau:

**a. Các hạng mục ưu tiên đầu tư:**

- Đầu tư xây dựng các công trình công cộng và cây xanh, ưu tiên các công trình giáo dục.
- Đầu tư xây dựng các khu nhà ở tập trung, cao tầng.
- Thực hiện các dự án hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội còn lại.

**b. Về tổ chức thực hiện theo quy hoạch:**

- Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức, 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 quy hoạch phân khu 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 Thủ Đức và các đơn vị có liên quan.

- Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức, Ban Quản lý dự án Quy hoạch Xây dựng thành phố 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 ấp Trường Thọ (một phần khu phố 6 và 8), phường Trường Thọ, quận Thủ Đức (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 Thủ Đức; trong quá trình triển khai tổ chức thực hiện theo quy hoạch, Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức, các cơ quan, đơn vị có liên quan cần lưu ý việc kiểm soát và khống chế quy mô dân số trong phạm vi đồ án, theo đó, các dự án phát triển nhà ở mới hoặc dự án tái thiết đô thị cần có giải pháp để ưu tiên bố trí tái định cư tại chỗ.

- Trong quá trình tổ chức triển khai các dự án đầu tư xây dựng tại các khu vực có sông, kênh, rạch trong khu vực quy hoạch; Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức, 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 này được phê duyệt, Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức 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 Thủ Đức 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, Ban Quản lý dự án Quy hoạch Xây dựng thành phố có trách nhiệm hoàn tất hồ sơ phân 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, Ban Quản lý dự án Quy hoạch Xây dựng thành phố cần yêu cầu đơn vị tư vấn lập quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) khu dân cư ấp Trường Thọ (một phần khu phố 6 và 8), phường Trường Thọ, quận Thủ Đức (quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông) để trình Sở Quy hoạch - Kiến trúc phê duyệt theo Chi 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.

- Do nội dung quy hoạch giao thông của đồ án này đã được nghiên cứu, thiết lập phù hợp với đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thành phố và đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận Thủ Đức đã được phê duyệt trước thời điểm Thủ tướng Chính Phủ ban hành Quyết định số 568/QĐ-TTg ngày 08 tháng 4 năm 2013 về phê duyệt điều chỉnh quy hoạch phát triển giao thông vận tải thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2020 tầm nhìn sau năm 2020, nên trong trường hợp khi triển khai thiết kế cắm mốc giới, thực hiện các dự án giao thông vận tải theo Quyết định số 568/QĐ-TTg ngày 08 tháng 4 năm 2013, trường hợp có sự khác biệt về hướng tuyến, vị trí,... thì đồ án quy hoạch quy hoạch phân khu này cần được cập nhật và thực hiện điều chỉnh cục bộ quy hoạch theo quy định.

**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 ấp Trường Thọ (một phần khu phố 6 và 8), phường Trường Thọ, quận Thủ Đức (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, Giám đốc Ban Quản lý dự án Quy hoạch Xây dựng thành phố, Thủ trưởng các Sở - Ban - Ngành; Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Trường Thọ 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) MH 29



**Nguyễn Hữu Tín**

