

Số: 4443/QĐ-UBND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 8 năm 2013

SỞ QUY HOẠCH KIẾN TRÚC TP	
ĐẾN	Số: 9888/13 QĐ Ngày 23/9/2013

QUYẾT ĐỊNH

Về duyệt đề án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000
Khu dân cư đường Hồ Văn Tư, phường Trường Thọ, quận Thủ Đức
(phần quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông)

lưu: UBND
PKV, HTBT
Ban địa -

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

25/9/2013

←

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

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

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

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

Căn cứ Quyết định số 2661/QĐ-UBND ngày 23 tháng 5 năm 2012 của Ủy ban nhân dân thành phố về duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư đường Hồ Văn Tư, phường Trường Thọ, quận Thủ Đức;

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 2379/TTr-SQHKT ngày 23 tháng 7 năm 2013 về trình duyệt đề án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu dân cư đường Hồ Văn Tư, phường Trường Thọ, quận Thủ Đức (quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông),

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt đề án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu dân cư đường Hồ Văn Tư, 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 vực quy hoạch: thuộc phường Trường Thọ, quận Thủ Đức (thuộc các khu phố 2, 5 và 9), một phần phường Linh Đông (từ rạch Cầu Ngang đến đường Kha Vạn Cân), quận Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh.

- Giới hạn khu vực quy hoạch như sau:

+ Phía Đông Bắc : giáp đường Hồ Văn Tư.

+ Phía Tây Bắc : giáp đường Kha Vạn Cân (khu vực chợ Thủ Đức).

+ Phía Tây Nam : giáp đường số 2 (đường xe lửa - đường số 37 cũ).

+ Phía Đông Nam : giáp khu dân cư (đường dự phóng).

- Tổng diện tích khu vực quy hoạch: 67,72 ha.

- Tính chất của khu vực quy hoạch: Khu dân cư cải tạo chỉnh trang kết hợp xây dựng mới bổ sung các công trình công cộng và công viên cây xanh - thể dục thể thao.

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

Ban Quản lý dự án Quy hoạch Xây dựng thành phố Hồ Chí Minh.

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

Công ty TNHH Tư vấn - Thiết kế - Xây Dựng AD (Adco).

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: 13.000 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	52,09	
B	Chỉ tiêu sử dụng đất đơn vị ở trung bình toàn khu	m ² /người	38,35	
C	Các chỉ tiêu sử dụng đất trong các đơn vị ở			
	Đất các nhóm ở:	m ² /người	24,78	
	- Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở	m ² /người	3,95	
	Trong đó:			
	+ Đất công trình giáo dục	m ² /người	2,7	
	+ Trạm y tế	m ² /người	0,27	
	+ Trung tâm hành chính cấp phường	m ²	1.000	
	+ Điểm sinh hoạt văn hóa	m ²	7.300	
	- Đất cây xanh sử dụng công cộng (không kể 1 m ² /người đất cây xanh trong nhóm nhà ở)	m ² /người	2,68	
	- Đất đường giao thông cấp phân khu vực	km/km ²	7,9	
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	%	13,3	
	Tiêu chuẩn cấp nước	lít/người/ngày	180	
	Tiêu chuẩn thoát nước	lít/người/ngày	180	
	Tiêu chuẩn cấp điện	kwh/người/năm	2.500	
	Tiêu chuẩn rác thải, chất thải	kg/người/ngày	1,2	
E	Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị toàn khu			
	Mật độ xây dựng chung	%	40	
	Hệ số sử dụng đất	lần	2	
	Tầng cao xây dựng	Tối đa	tầng	20
		Tối thiểu	tầng	1

* 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 chướng 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 phân chia làm 2 đơn vị ở và các khu chức năng cấp đô thị ngoài đơn vị ở, được xác định như sau:

- Đơn vị ở 1: giới hạn từ đường Hồ Văn Tư cho đến đường Vành đai trong (dự phóng). Diện tích: 32,63 ha, số dân dự kiến: 6.550 người, tầng cao xây dựng 1 tầng - 20 tầng, mật độ xây dựng 5% - 60%.

- Đơn vị ở 2: giới hạn từ đường Vành đai trong (dự phóng) đến đường số 2. Diện tích: 35,09 ha, số dân dự kiến: 6.450 người, tầng cao xây dựng 1 tầng - 20 tầng, mật độ xây dựng 5% - 60%.

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

a. Các khu chức năng thuộc các đơn vị ở (tổng diện tích các đơn vị ở: 49,85 ha):

a.1. Các khu chức năng xây dựng nhà ở (khu ở, nhóm nhà ở): Tổng diện tích 32,21 ha, trong đó:

- Khu ở (nhóm nhà ở) hiện hữu ổn định (cải tạo chỉnh trang): Tổng diện tích 24,8 ha;

- Các khu ở (nhóm nhà ở) xây dựng mới: Tổng diện tích 5,31 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 2,1 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 3,5 ha, trong đó:

+ Trường mầm non (xây dựng mới) : 1,03 ha.

+ Trường tiểu học (xây dựng mới) : 1,1 ha.

+ Trường cấp 2 (xây dựng mới) : 1,37 ha.

- Khu chức năng trung tâm hành chính cấp phường (hiện hữu cải tạo): Tổng diện tích 0,1 ha.

- Khu chức năng y tế (trạm y tế - xây dựng mới): Tổng diện tích 0,35 ha.

- Khu chức năng văn hóa (nhà văn hóa - xây dựng mới): Tổng diện tích 0,73 ha

- Khu chức năng dịch vụ - thương mại (xây dựng mới) trong khu đất sử dụng hỗn hợp: Tổng diện tích 0,46 ha.

a.3. Khu chức năng cây xanh sử dụng công cộng (vườn hoa, sân chơi): Tổng diện tích 3,49 ha.

a.4. Mạng lưới đường giao thông cấp phân khu vực: Tổng diện tích 9,01 ha.

b. Các khu chức năng ngoài đơn vị ở nằm đan xen trong đơn vị ở: Tổng diện tích 17,9 ha:

b.1. Khu cây xanh cảnh quan ven rạch: Diện tích 5,99 ha.

b.2. Sông rạch: Diện tích 4,58 ha.

b.3. Khu công trình tôn giáo, tín ngưỡng: Diện tích 0,65 ha.

b.4. Đất giao thông đối ngoại: Diện tích 6,65 ha.

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

STT	Loại đất	Diện tích	Tỷ lệ
		(ha)	(%)
A	Đất các đơn vị ở	49,85	73,61
1	Đất các nhóm nhà ở:	32,21	47,56
1.1	Đất nhóm ở hiện hữu chính trang	24,8	36,62
1.2	Đất nhóm ở xây dựng mới	5,31	7,84
1.3	Đất nhóm ở trong khu hỗn hợp	2,10	3,10
2	Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở	5,14	7,59
2.1	Đất trung tâm hành chính cấp phường, xã	0,10	0,15
	Ủy ban nhân dân phường Trường Thọ (hiện hữu cải tạo)	0,08	0,12
	Trụ sở công an (hiện hữu cải tạo)	0,02	0,03
2.2	Đất y tế: Trạm y tế (xây mới)	0,35	0,52
2.3	Đất văn hóa: nhà văn hóa (xây mới)	0,73	1,08
2.4	Đất giáo dục	3,50	5,17
	Trường Mầm non	1,03	1,52
	Trường tiểu học	1,10	1,62
	Trường trung học cơ sở	1,37	2,02
2.5	Dịch vụ công cộng trong khu hỗn hợp	0,46	0,68
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng	3,49	5,15
3.1	Cây xanh thể dục thể thao	2,29	3,38
3.2	Cây xanh trong khu hỗn hợp	1,2	1,77
4	Đất giao thông cấp phân khu vực	9,01	13,31
B	Đất ngoài đơn vị ở	17,87	26,39
1	Cây xanh cảnh quan	5,99	8,85

2	Sông rạch	4,58	6,76
3	Đất công trình tôn giáo	0,65	0,96
4	Đất giao thông đối ngoại	6,65	9,82
Tổng cộng		67,72	100

6.3. Cơ cấu sử dụng đất và các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị:

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 khu đất hoặc ô phố	Diện tích (m ²)	Chỉ tiêu sử dụng đất (m ² /người)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao (tầng)		Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)
						Tối thiểu	Tối đa	
Đơn vị ở 1 Diện tích: 326.300 m ² , Dự kiến 6.550 người)	1 - Đất đơn vị ở							
	1.1. Đất nhóm nhà ở							
	- Đất nhóm nhà ở hiện hữu ổn định: cải tạo chỉnh trang	I.1	26.100	37,5	60	2	7	3
		I.9	25.600	46,2	60	2	7	3
		I.11	6.700	40,9	60	2	7	3
		I.14	22.900	35,3	60	2	7	3
		I.15	34.300	43,0	60	2	7	3
		I.19	21.700	37,5	60	2	7	3
	- Đất nhóm nhà ở trong đất xây dựng hỗn hợp	I.22	4.800	4,6	45	15	20	5,5
	- Đất nhóm nhà ở xây dựng mới:	I.10	3.500	5,0			19	
		I.21	11.000	61,1	40	1	3	0,8
		I.23	6.300	5,3	40	3	20	5,5
	1.2. Đất công trình dịch vụ đô thị							
	- Đất giáo dục							
	+ Trường mầm non (xây dựng mới)	I.13	4.500		35	1	3 (**)	0,5
	+ Trường tiểu học (xây dựng mới)	I.12	11.000		45	2	3	0,8
	- Đất hành chính (cấp phường)							
+ Trụ sở công an (hiện hữu cải tạo)	I.16	200		60	3	5	1	
+ Ủy ban nhân dân phường Trường Thọ (hiện hữu cải tạo)	I.20	800		60	3	5	1	

- Trong đất sử dụng hỗn hợp (***)	I.22	2.900		45	3	20	5
1.3. Đất cây xanh sử dụng công cộng, sân thể dục thể thao							
- Xây dựng mới	I.5	1.500		5		1	0,05
	I.6	17.800		5		1	0,05
	I.26	1.100		5		1	0,05
- Trong đất sử dụng hỗn hợp	I.22	1.920		5		1	0,05
1.4. Đất giao thông							
- Đất đường giao thông cấp phân khu vực		39.900	7.4 km/km ²				
2 - Đất ngoài đơn vị ở							
2.1. Đất cây xanh mặt nước							
- Đất cây xanh cảnh quan ven sông rạch	I.2	11.500					
	I.3	8.400					
	I.4	9.900					
	I.7	1.300					
	I.8	1.300					
- Mặt nước, sông rạch	I.24	19.700					
	I.25	2.100					
2.2. Đất giao thông			% (tính trên diện tích đất toàn khu)				
		27.300	8,4				
2.3. Đất tôn giáo							
- Quan âm Tự	I.18	300					
1-Đất đơn vị ở							
1.1. Đất nhóm nhà ở							
- Đất nhóm nhà ở hiện hữu ổn định: cải tạo chỉnh trang	II.1	5.300	37,5	60	2	7	3
	II.3	4.800	42,9	60	2	7	3
	II.6	7.400	35,2	60	2	5	2,5
	II.8	1.200	37,5	60	2	5	2,5
	II.16	27.400	28,6	60	2	5	2,5
	II.18	20.900	28,6	60	2	7	3
	II.19	19.600	28,6	60	2	7	3
	II.20	12.500	26,7	60	2	7	3
II.21	2.100	25,0	60	2	7	3	

Đơn vị ở 2 Diện tích 350.900 m ² Dự kiến 6450 người)		II.23	9.500	28,6	60	2	7	3
	Đất nhóm nhà ở trong đất xây dựng hỗn hợp	II.4	2.900	5,3	60	9	12	4
		II.5	13.320	8,9	45	15	20	5,5
	Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	II.2	8.300	53,5	45	1	3	0,5
		II.13	17.200	52,9	45	1	3	0,5
		II.17	6.800	52,3	45	1	3	0,5
	1.2. Đất công trình dịch vụ đô thị							
	- Đất giáo dục							
	+ Trường mầm non: Xây dựng mới	II.9	5.800		35	1	3 (**)	0,5
	+ Trường trung học cơ sở: Xây dựng mới	II.15	13.700		45	3	4	0,8
	- Đất y tế :							
	+ Trạm y tế (xây dựng mới)	II.10	3.500		30	2	3	0,8
	- Đất văn hóa:							
	+ Nhà văn hóa (xây dựng mới)	II.11	7.300		30	2	3	0,8
	- Trong đất sử dụng hỗn hợp (***)	II.4	1.740		45	3	12	5
	1.3. Đất cây xanh sử dụng công cộng, sân thể dục thể thao							
	- Xây dựng mới	II.12	1.200		5		1	0,05
		II.24	1.300		5		1	0,05
	- Trong đất sử dụng hỗn hợp	II.4	1.160		5		1	0,05
		II.5	8.880		5		1	0,05
	1.4. Đất giao thông							
	- Đất đường giao thông cấp phân khu vực.		50.200	8,5 km/km ²				
	2- Đất ngoài đơn vị ở							
	2.1. Đất cây xanh mặt nước							
	- Đất cây xanh cảnh quan ven sông rạch	II.25	7.300					
		II.26	9.800					
		II.28	4.700					
II.29		5.700						
- Mặt nước sông rạch	II.27	15.300						

		II.30	8.700				
	2.2. Đất giao thông			% (tính trên diện tích đất toàn khu)			
			39.200	11,2			
	2.3. Đất tôn giáo						
	- Pháp Hoa tu viện	II.14	3.300				
	- Hội dòng Chợ Quán	II.22	2.900				

Ghi chú:

(**) 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 - tầng 03 không bố trí lớp học.

(***) Đối với diện tích đất các công trình dịch vụ công cộng trong các khu đất sử dụng hỗn hợp hiện nay chưa xác định chức năng công trình cụ thể. Do đó, khi thực hiện triển khai dự án trên các khu đất sử dụng hỗn hợp này, Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức cần cân đối nhu cầu sử dụng theo định hướng quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội của địa phương để đề xuất cho phù hợp. Tuy nhiên, cần ưu tiên bố trí các công trình giáo dục.

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

Ký hiệu khu đất sử dụng hỗn hợp	Chức năng sử dụng	Diện tích đất	Dân số	Mật độ xây dựng	Tầng cao	Hệ số sử dụng đất
		(ha)			(người)	
		(ha)	(người)	(%)	(tầng)	(lần)
I.22	Đất xây dựng hỗn hợp	0,96				
	Đất nhóm nhà ở trong khu hỗn hợp	0,48	1.050	40-45	15-20	≤ 5,5
	Đất dịch vụ công cộng trong khu hỗn hợp	0,29		40-45	5-20	≤ 5
	Đất cây xanh trong khu hỗn hợp	0,19		5	1	≤ 0,05
II.4	Đất xây dựng hỗn hợp	0,58				
	Đất nhóm nhà ở trong khu hỗn hợp	0,29	550	55-60	≤ 12	≤ 4
	Đất dịch vụ công cộng trong khu hỗn hợp	0,17		40-45	5-12	≤ 3
	Đất cây xanh trong khu hỗn hợp	0,12		5	1	≤ 0,05

II.5	Đất xây dựng hỗn hợp	2,22				
	Đất nhóm nhà ở trong khu hỗn hợp	1,33	1.503	40-45	15-20	≤ 5,5
	Đất dịch vụ công cộng trong khu hỗn hợp	0,00				
	Đất cây xanh trong khu hỗn hợp	0,89		5	1	≤ 0,05
Cộng		3,76	3.102			

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 xây dựng mới với mật độ xây dựng và tầng cao xây dựng phù hợp với chức năng công trình. Bố trí các 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 khu đất ở xây dựng mới, công viên cây xanh hay bố trí khu xây dựng hỗn hợp (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 hiện hành. Tuy nhiên, cần khống chế tầng cao tối đa trong khu vực hiện hữu là 5 - 7 tầng (chưa kể tầng lửng và mái che cầu thang - 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.

- 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, cần lập Quy chế quản lý kiến trúc đô thị 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, để tạo các khối kiến trúc làm 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.

- Mật độ xây dựng toàn khu 30%, mật độ xây dựng đối với nhà chung cư 40 - 60%; nhà biệt thự liên lập $\leq 45\%$; nhà biệt thự, nhà vườn $\leq 30\%$, nhà phố liên kế $\leq 70\%$, công trình công cộng 30% - 40% và khu hỗn hợp 40%.

- 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 hệ thống 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 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).

- Về giao thông đối ngoại: mạng lưới giao thông đối ngoại gồm đường Kha Vạn Cân lộ giới 30m, đường Vành đai trong (lộ giới 67m) và đường chạy dọc theo tuyến điện 220kV (lộ giới 30m).

- Mạng lưới đường chính khu vực gồm đường Hồ Văn Tư, đường số 8, số 9 số 10, đường lộ giới 30m, 40m và đường số 2.

- Mạng lưới đường nội bộ gồm đường số 11, đường lộ giới 14m và 16m.

- Nút giao thông chính: Có 1 nút giao thông chính tại vị trí giao cắt đường Vành đai trong và đường lộ giới 40m.

- Các nút giao cắt khác dự kiến tổ chức giao nhau cùng mức, với bán kính bó vỉa $R_{\min} = 10m$.

- Bãi đậu xe được bố trí trong khu dịch vụ công cộng, trong khu đất giáo dục và trong khu đất hỗn hợp.

- Bảng tổng hợp quy hoạch mạng lưới đường:

STT	Tên Đường	Giới hạn		Lộ giới (mét)	Mặt cắt ngang đường quy hoạch (mét)		
		Từ	Đến		Lề trái	Lòng đường	Lề phải
A	Đường đối ngoại						
1	Đường Vành đai trong	Kha Vạn Cân	Ranh phía Đông	67	7-2	6-17-(3)-17-6	7-2
2	Đường điện 220 KV Kha Vạn Cân	Kha Vạn Cân	Ranh phía Đông	30	4	7-(8)-7	4
3		Đường số 2	Hồ Văn Tư	30	6	18	6
B	Đường đối nội						
1	Hồ Văn Tư	Kha Vạn Cân	Đường số 9	20	4,75	10,5	4,75
2	Đường số 10	Hồ Văn Tư	Đường số 9	20	4,75	10,5	4,75
3	Đường số 8	Đường số 9	Đường lộ giới 30m	30	7,5	15	7,5
4	Đường số 9	Đường số 10	Đường số 8	30	7,5	15	7,5
5	Đường số 11	Hồ Văn Tư	Đường số 2	20	4,75	15	4,75
6	Đường số 11 nối dài	Đường số 11	Đường lộ giới 40m	20	4,75	15	4,75
7	Đường lộ giới 30m	Đường số 8	Đường Vành đai	30	7,5	15	7,5
8	Đường lộ giới 40m	Đường Vành đai	Đường số 2	40	8,5	23	8,5
9	Đường số 2	Kha Vạn Cân	Ranh phía Đông	20	3	14	3
10	Đường lộ giới 14m (a)	Cầu Nhà Trà	Đường số 2	14	3,5	7	3,5
11	Đường lộ giới 14m (b)	Đường lộ giới 14m (a)	Đường số 11	14	3,5	7	3,5
12	Đường lộ giới 16m	Kha Vạn Cân	Hồ Văn Tư	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 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 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. Giải pháp tổ chức tái định cư: Thực hiện theo dự án đầu tư được duyệt đúng quy định tại thời điểm có yêu cầu giải tỏa.

10. 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 chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 (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 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 điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu dân cư đường Hồ Văn Tú, phường Trường Thọ, Thủ Đức.

- 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 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 cấm 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 cấm mốc giới và quản lý mốc giới theo quy hoạch đô thị.

- Chậm nhất 03 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 Thủ Đức 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 Thủ Đức cần yêu cầu đơn vị tư vấn lập quy định quản lý theo đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu dân cư đường Hồ Văn Tu, phường Trường Thọ, Thủ Đức (nội dung quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông) 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.

- 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 cấm 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.

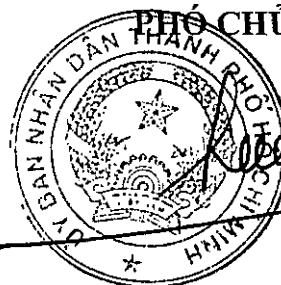
Điều 3. Quyết định này đính kèm thuyết minh tổng hợp và các bản vẽ đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu dân cư đường Hồ Văn Tư, phường Trường Thọ, Thủ Đức (quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông) được nêu tại Khoản 4, Điều 1 Quyết định này.

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 Hồ Chí Minh, Thủ trưởng các Sở - Ban - Ngành; Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Trường Thọ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Linh Đông 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. 33

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



Nguyễn Hữu Tín

11

12