THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN THỦ ĐỨC

Số: 18 /2010/QĐ-UBND

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

Thủ Đức, ngày 31 tháng 8 năm 2010

SỞ QUY HOẠCH KIẾN TRÚC TP
ĐẾN Số: 9397/10/VP
Ngày: 10/9/2010

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư giáp đường Kha vạn Cân, Khu phố 5 phường Linh Tây, Quận Thủ Đức (Phần sử dụng đất, kiến trúc và giao thông)

ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN THỦ ĐỨC

- Căn cứ Luật quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12
- Căn cứ Luật Xây dựng ngày 26/11/2003;
- Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ ban hành về việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị.
- Căn cứ Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/4/2008 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam : QCXDVN 01: 2008/BXD;
- Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24/01/2005 của Chính phủ về quy hoạch xây dựng;
- Căn cứ Thông tư số 07/2008/TT-BXD ngày 07/04/2008 của Bộ Xây dựng hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng;
- Căn cứ Quyết định số 21/2005/QĐ-BXD ngày 22/07/2005 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về ban hành quy định hệ thống ký hiệu bản vẽ trong các đồ án quy hoạch xây dựng;
- Căn cứ Quyết định số 03/2008/QĐ-BXD ngày 31/03/2008 của Bộ Xây dựng về ban hành quy định nội dung thể hiện bản vẽ, thuyết minh đối với Nhiệm vụ và Đồ án quy hoạch xây dựng;
- Căn cứ Văn bản số 1335/BXD-KTQH ngày 08/07/2008 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn áp dụng Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;
- Căn cứ Quyết định số 93/2008/QĐ-UBND ngày 26/12/2008 của UBND Thành phố về thẩm quyền thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ, đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị và quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh;
- Căn cứ Văn bản số 1168/UBND-ĐTMT ngày 23/3/2009 của UBND thành phố về thực hiện Quyết định số 93/2008/QĐ-UBND ngày 26/12/2008 của UBND Thành phố về thẩm quyền thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ, đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị và quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh;
- Căn cứ Quyết định số 5287/QĐUB-QLĐT ngày 14/09/1999 của UBND thành phố về việc phê duyệt Quy hoạch chung quận Thủ Đức;

- Căn cứ Quyết định số 4041/QĐ-UBND ngày 20/09/2008 của UBND thành phố về việc phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng quận Thủ Đức;

- Căn cứ Văn bản số 1399/QHKT-QH ngày 21/4/2003 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc về việc thông qua nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư giáp đường Kha Vạn Cân, Khu phố 5, phường Linh Tây, quận Thủ Đức.

- Căn cứ Quyết định số 4843 /QĐ-UBND ngày 31 / 8 /2010 của UBND Quận Thủ Đức về việc phê duyệt điều chỉnh nhiệm vụ của đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư giáp đường Kha vạn Cân, Khu phố 5 phường Linh Tây, Quận Thủ Đức (Phần sử dụng đất, kiến trúc và giao thông).

- Xét đề nghị của Phòng Quản lý Đô thị tại tờ trình số: 491 /TTr-QLĐT ngày 27 / 08 /2010 đề nghị phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư giáp đường Kha Vạn Cân, Khu phố 5, phường Linh Tây, quận Thủ Đức (phần sử dụng đất và giao thông).

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1: Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư giáp đường Kha Vạn Cân, Khu phố 5, phường Linh Tây, quận Thủ Đức (phần sử dụng đất và phần giao thông) với các nội dung chính như sau:

1. Về vị trí, quy mô và giới hạn phạm vi quy hoạch:

- Tổng diện tích khu đất quy hoạch : 52,30 ha.

- Khu vực nghiên cứu quy hoạch thuộc khu phố 5, phường Linh Tây (và một phần phường Linh Chiểu), Quận Thủ Đức. Khu quy hoạch được giới hạn bởi các đường giao thông chính của thành phố và quận, cách trung tâm thành phố khoảng 13km về hướng Đông Bắc, cụ thể như sau:

+Phía Đông giáp đường Chương Dương và khu dân cư hiện hữu phường Linh Chiểu.

+Phía Đông Bắc giáp trường Đại học Ngân Hàng và khu dân cư hiện hữu phường Linh Chiểu, phường Linh Tây.

+Phía Tây giáp đường Kha Vạn Cân và khu dân cư hiện hữu phường Linh Tây.

+Phía Tây Bắc giáp đường nối ra đường Xuyên Á và khu dân cư hiện hữu phường Linh Tây.

+Phía Nam giáp đường Võ Văn Ngân.

2. Lý do và sự cần thiết phải lập quy hoạch:

- Trên cơ sở Nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch chung quận Thủ Đức đã được UBND Thành phố phê duyệt, quận Thủ Đức hiện đang rất cần có các đồ án quy hoạch chi tiết cho từng khu vực, tạo cơ sở pháp lý cho công tác quản lý quy hoạch xây dựng, triển khai các dự án đầu tư, đáp ứng được yêu cầu phát triển thực tế và lâu dài, xây dựng không gian và môi trường sống tốt cho dân cư phù hợp với định hướng phát triển tổng thể kinh tế xã hội trên địa bàn quận.

- Định hướng phát triển kịp thời các khu đô thị tất yếu hình thành do yêu cầu phát triển các hệ thống giao thông chiến lược, trong đó có tuyến đường vành đai Thành phố.

Việc lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 của từng khu vực tại địa bàn quận rất cần thiết nhằm tạo cơ sở pháp lý cho công tác lập quy hoạch xây dựng, dự án đầu tư và là

cơ sở cho quản lý đô thị theo đúng quy hoạch, đảm bảo mỹ quan đô thị, hiệu quả sử dụng đất, đồng thời đáp ứng nguyện vọng ổn định nơi cư trú của người dân trên địa bàn.

3. Mục tiêu của đồ án quy hoạch:

- Xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật.

- Xác định lại cơ cấu phân khu chức năng sử dụng đất, quỹ đất dành cho đầu tư khu dân cư, công trình công cộng. Các công trình hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đô thị phù hợp với định hướng quy hoạch chung của quận Thủ Đức. Xây dựng một khu dân cư phù hợp quy hoạch, làm cơ sở cho việc triển khai các dự án đầu tư xây dựng trong khu vực.

- Làm cơ sở pháp lý phục vụ công tác quản lý đô thị sau quy hoạch, gắn kết với các đồ án quy hoạch chi tiết khu vực lân cận đã được duyệt.

- Phục vụ công tác kế hoạch; lập dự án đầu tư xây dựng phát triển đô thị.

4. Cơ cấu sử dụng đất các chỉ tiêu quy hoạch-kiến trúc:

4.1. Cơ cấu sử dụng đất :

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (HA)	TỶ LỆ (%)
A	**Đất dân dụng**	**34,66**	**66,3**
1	Đất ở	21,61	41,3
	- Đất ở hiện hữu cải tạo - Đất ở xây dựng mới - Đất ở khu hỗn hợp	19,61 0,36 1,64	
2	Đất công trình công cộng	2,97	5,7
	- Đất giáo dục - Đất văn hoá - Đất hành chính	1,85 0,95 0,17	
3	Đất công viên cây xanh sử dụng công cộng	1,98	12,15
4	Đất giao thông đối nội	6,46	12,4
5	Đất CTDV + cây xanh + giao thông khu hỗn hợp	1,64	3,1
B	**Đất ngoài dân dụng**	**17,64**	**33,7**
1	Đất công trình công cộng cấp quận , thành phố	14,77	
2	Đất giao thông đối ngoại	2,07	
3	Đất tôn giáo	0,80	
	Tổng cộng	**52,30**	**100**

4.2. Các chỉ tiêu quy hoạch-kiến trúc:

STT	Loại chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu QHKT
1	Dân số dự kiến	người	6.000
2	Mật độ xây dựng	%	30

3	Tầng cao xây dựng	Tối đa	Tầng	18
		Tối thiểu	Tầng	1
4	Hệ số sử dụng đất			1
5	Chỉ tiêu sử dụng đất dân dụng		m^2/ng	57,8
	+ Đất ở		m^2/ng	36,0
	+ Đất CTCC		m^2/ng	5,0
	+ Đất cây xanh công viên & cảnh quan		m^2/ng	3,3
	+ Đất giao thông (nội bộ)		m^2/ng	10,8
6	Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật			
	+ Tiêu chuẩn cấp nước		L/người/ngày-đêm	200
	+ Tiêu chuẩn thoát nước		L/người/ngày-đêm	180
	+ Tiêu chuẩn cấp điện		KW/người/năm	2.500
	+ Tiêu chuẩn rác thải và vệ sinh môi trường		Kg/người/ngày-đêm	1,0

5. Bố cục phân khu chức năng:

a. Khu ở : diện tích 21,61ha

- Khu nhà ở hiện hữu chỉnh trang:

+ Diện tích đất : 19,61 ha.

+ Tầng cao : 3 – 8 tầng.

- Khu nhà ở xây dựng mới (trong đó có đất ở trong đất hỗn hợp: chung cư cao tầng kết hợp các công trình văn phòng – dịch vụ đô thị, và đất xây dựng nhà ở liên kế), diện tích đất: 2 ha.

* Chung cư:

+ Mật độ xây dựng : 35%.

+ Tầng cao : tối đa 18 tầng.

* Nhà liên kế:

+ Mật độ xây dựng : 70 - 100%.

+ Tầng cao : tối đa 6 tầng.

b. Công trình công cộng (khu ở): diện tích 2,97ha

Đất giáo dục:

- Đất trường mầm non : diện tích 0,67ha.

* Trường hiện hữu (diện tích 0,22ha): cải tạo chỉnh trang.

* Trường xây dựng mới :

+ Diện tích đất : 0,45 ha.

+ Mật độ xây dựng : tối đa 35 %.

+ Tầng cao : 2 – 3 tầng (trong đó tầng 3 không bố trí lớp học).

- Đất trường cấp 1 - 2 : diện tích 1,18ha.

* Trường hiện hữu (diện tích 0,38ha): cải tạo chỉnh trang.

* Trường xây dựng mới :

+ Diện tích đất : 0,8 ha.

+ Mật độ xây dựng : tối đa 35 %.

+ Tầng cao : 2 – 4 tầng.

Công trình văn hoá:

+ Diện tích đất : 0,95 ha.

+ Mật độ xây dựng: tối đa 35 %.

+ Tầng cao : 2 - 5 tầng.

Các công trình công cộng khác:

Bố trí công trình hành chính hiện hữu (trụ sở UBND phường Linh Chiểu) phục vụ toàn khu. Ngoài ra, còn có các công trình công cộng trong các khu đất hỗn hợp (khi các chủ đầu tư triển khai dự án, cần yêu cầu bố trí các loại hình công trình công cộng như nhà trẻ-mẫu giáo, dịch vụ công cộng... bảo đảm phục vụ đủ cho nhu cầu của dự án).

c. Công viên cây xanh sử dụng công cộng - TDTT:

+ Diện tích đất : 1,98 ha.

+ Mật độ xây dựng : tối đa 5 %.

+ Tầng cao : tối đa 1 tầng.

- Về chiều cao xây dựng công trình trong khu quy hoạch: căn cứ theo Nghị định số 20/2009/NĐ-CP ngày 23/02/2009 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, tầng cao xây dựng sẽ được xem xét cao hơn tầng cao tối đa tùy theo định hướng phát triển không gian theo thiết kế đô thị hoặc quy chế quản lý kiến trúc đô thị cấp 2 tại từng khu vực, từng tuyến đường.

6. Quy hoạch không gian kiến trúc – thiết kế đô thị :

6.1. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- 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 và tầng cao tùy theo chức năng của từng công trình. Đồng thời, bố trí thêm một số công trình giáo dục đảm bảo phục vụ cho cư dân địa phương dựa trên nguyên tắc bán kính phục vụ và hệ thống mạng lưới giáo dục của toàn khu. Tận dụng những khu vực đất trống, dân cư thưa, xây dựng tạm bợ, di dời những nghĩa trang nhỏ, những công ty sản xuất ô nhiễm ra khỏi khu dân cư để tổ chức công viên cây xanh và bố trí công trình cao tầng.

- 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.

- Các công trình kiến trúc được thiết kế phù hợp cho từng chức năng, với hình thức kiến trúc đa dạng, hiện đại.

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

6.2. Thiết kế đô thị:

Trong các giai đoạn tiếp theo có nghiên cứu thể hiện cho từng đơn vị ở, tập trung các công trình cao tầng trên các tuyến đường chính, trục thương mại dịch vụ; ngoài ra có thể lập quy chế quản lý kiến trúc đô thị cấp 2 phù hợp cho từng khu vực riêng biệt:

+ Tại các khu dân cư được xác định là hiện hữu chỉnh trang thực hiện theo các qui định quản lý kiến trúc đô thị của cấp thẩm quyền; 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 thì thực hiện theo quy hoạch chi tiết được duyệt hoặc đề xuất điều chỉnh hoặc lập quy chế quản lý kiến trúc đô thị cấp 2 được cấp thẩm quyền phê duyệt (nếu có).

+ Về khoảng lùi công trình so với ranh lộ giới (chỉ giới xây dựng), sẽ được xác định khi triển khai quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 hoặc các quy định về quản lý kiến trúc đô thị của cấp có thẩm quyền.

7. Quy hoạch giao thông:

Mạng lưới giao thông được tổ chức phù hợp và chia làm các loại đường có lộ giới khác nhau như sau :

BẢNG TỔNG HỢP ĐƯỜNG QUY HOẠCH

STT	Tên đường	Chiều dài (m)	Mặt cắt	Mặt cắt ngang đường quy hoạch (m)			Lộ giới (m)
				Lề	Lòng đường	Lề	
1.	Đường Kha Vạn Cân	980	(1-1)	6,0	18,0	6,0	30,0
2.	Đường Võ Văn Ngân	540	(1-1)	6,0	18,0	6,0	30,0
3.	Đường Chương Dương hiện hữu và nối dài	1.250	(2-2)	4,5	11,0	4,5	20,0
4.	Đường số 4	400	(2-2)	4,5	11,0	4,5	20,0
5.	Đường lộ giới 20m	2.300	(2-2)	4,5	11,0	4,5	20,0
6.	Đường lộ giới 16m	350	(3-3)	4,0	8,0	4,0	16,0

Lưu ý:

- Đối với đường có lộ giới nhỏ hơn 12m thuộc quy hoạch hẻm, căn cứ theo Quyết định số 88/2007/QĐ-UBND ngày 04/07/2007 của UBND Thành phố về 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 phần 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, dự án cụ thể.

- Vạt góc tại các giao lộ cần thực hiện theo quy định để đảm bảo an toàn giao thông.

8. Các điểm lưu ý quan trọng khác:

+ Đối với các khu đất dọc các sông rạch, tuân thủ qui định về chỉ giới sông, rạch và không được xây dựng công trình kiến trúc theo quy định trong phạm vi này. Đối với hành lang bờ rạch cần tuân thủ theo quyết định số 150/2004/QĐ-UBND ngày 09/6/2004 của UBND thành phố. Việc san lấp sông rạch trong khu vực lập quy hoạch (nếu có) cần có thỏa thuận của các cơ quan có thẩm quyền được quy định tại quyết định số 319/2003/QĐ-UB ngày 26/12/2003 của UBND thành phố.

+ Việc bố trí xây dựng các công trình xung quanh các nút giao thông chính khu vực cần căn cứ vào thiết kế quy hoạch chi tiết nút giao thông được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

+ Cần sớm hoàn tất bản vẽ quy hoạch chi tiết các hệ thống hạ tầng kỹ thuật còn lại để trình thẩm định và phê duyệt theo quy định.

Điều 2.

+ Giao phòng Tài nguyên – Môi trường quận Thủ Đức phối hợp phòng Quản lý đô thị, Ủy ban nhân dân phường Linh Tây, Ủy ban nhân dân phường Linh Chiểu tiến hành cắm mốc các tuyến hạ tầng kỹ thuật chính, mốc ranh các khu cây xanh tập trung, công trình công cộng trên bản đồ giải thửa hiện hành để quản lý, cụ thể hóa các mốc này trên thực địa khi triển khai dự án.

+ Giao phòng Quản lý đô thị phối hợp với các Sở - ngành thành phố tổ chức kiểm tra việc thực hiện quy hoạch, tổng hợp báo cáo và đề xuất Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức các giải pháp quản lý, đầu tư xây dựng theo đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt.

+ Giao ban Quản lý đầu tư xây dựng công trình Thủ Đức phối hợp các phòng chức năng của Quận lập kế hoạch triển khai đầu tư xây dựng các công trình công cộng, công trình hạ tầng kỹ thuật theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng được phê duyệt trên, trình Ủy ban nhân dân Quận thông qua.

Điều 3: Trên cơ sở quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 được phê duyệt, phòng Quản lý đô thị quận Thủ Đức, Ủy ban nhân dân phường Linh Tây

và Ủy ban nhân dân phường Linh Chiểu chậm nhất sau 30 ngày kể từ ngày ký Quyết định này, đồng thời thông báo kịp thời cho nhân dân và các đơn vị kinh tế - xã hội có liên quan trên địa bàn bàn về nội dung quy hoạch cùng các văn bản liên quan khác để thực hiện quản lý tốt việc sử dụng quỹ và quản lý xây dựng theo quy hoạch.

Điều 4: Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức, Trưởng phòng Quản lý đô thị, Giám đốc Ban Quản lý đầu tư xây dựng công trình Thủ Đức, Trưởng phòng Tài chính - Kế hoạch và các phòng ban liên quan, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Linh Tây, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Linh Chiểu chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Điều 5: Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký

.Nơi nhận
- UBND TP; PCT/ĐT (để báo cáo)
- TT.Quận ủy (để báo cáo)
- Sở QHKT;
- Sở XD;
- Sở TN&MT
- Sở KH&ĐT
- Công ty CPC
- UBND P. Linh Tây, P. Linh Chiểu
- Lưu /QH 1-2000

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN
CHỦ TỊCH

Trương Văn Thống