

Số: 5125 /QĐ-UBND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 9 năm 2013

SỞ QUY HOẠCH - KIẾN TRÚC TP	
ĐẾN	Số: 12949/13/UBND Ngày: 11/12/2013

**QUYẾT ĐỊNH**

Về duyệt đề án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000  
khu dân cư Hiệp Bình Chánh - Linh Đông, quận Thủ Đức  
(quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông)

M/C: *[Handwritten signatures]*  
PKVC, HKT  
TT, TT

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

*[Handwritten signature]*

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 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 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 đề án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận Thủ Đức;

Căn cứ Quyết định số 4449/QĐ-UBND ngày 19 tháng 8 năm 2013 của Ủy ban nhân dân quận thành phố về duyệt nhiệm vụ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu dân cư Hiệp Bình Chánh - Linh Đông, quận Thủ Đức;

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 2921/TTr-SQHKT ngày 24 tháng 8 năm 2013 về trình duyệt đề án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu dân cư Hiệp Bình Chánh - Linh Đông, quận Thủ Đức (quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông),

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu dân cư Hiệp Bình Chánh - Linh Đông, 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 một phần của 03 phường Hiệp Bình Chánh, phường Linh Đông và phường Tam Phú, quận Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh.

- Giới hạn khu vực quy hoạch như sau:

+ Phía Đông - Bắc : giáp Vành đai phía Đông của thành phố.

+ Phía Tây : giáp đường Hiệp Bình.

+ Phía Đông và Đông - Nam: giáp đường sắt, đường Linh Đông và đường Phạm Văn Đồng (đường Tân Sơn Nhất - Bình Lợi - Vành đai ngoài).

+ Phía Tây Bắc : giáp rạch Cầu Làng và Khu Công viên Trung tâm quận Thủ Đức.

- Tổng diện tích khu vực quy hoạch: 137,5279 ha.

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

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

Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức (Chủ đầu tư: Ban Quản lý Đầu tư Xây dựng Công trình quận Thủ Đức).

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

Công ty Cổ phần Tư vấn Quy hoạch và Xây dựng - C.P.C.

**4. Hồ sơ, bản vẽ đồ 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 đồ 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: 19.300 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	71,26	
B	Chỉ tiêu sử dụng đất đơn vị ở trung bình toàn khu	m <sup>2</sup> /người	43,37	
C	Các chỉ tiêu sử dụng đất trong các đơn vị ở			
	- Đất các nhóm nhà ở	m <sup>2</sup> /người	30,14	
	- Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở	m <sup>2</sup> /người	3,81	
	Trong đó:			
	+ Đất công trình giáo dục	m <sup>2</sup> /người	3,07	
	+ Trạm y tế	m <sup>2</sup> /người	0,42	
	+ Chợ	m <sup>2</sup>	5.177	
	+ Ban quản lý khu phố 8	m <sup>2</sup>	260	
	+ Trung tâm dịch vụ - Bưu điện	m <sup>2</sup>	700	
	- Đất cây xanh sử dụng công cộng (không kể 1 m <sup>2</sup> /người đất cây xanh trong nhóm nhà ở)	m <sup>2</sup> /người	3,68	
	- Đất đường giao thông cấp phân khu vực	km/km <sup>2</sup>	9,83	
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	%	9,23	
	Tiêu chuẩn cấp nước	lít/người/ngày	180	
	Tiêu chuẩn thoát nước	lít/người/ngày	180	
	Tiêu chuẩn cấp điện	kwh/người/năm	1.500 - 2.500	
	Tiêu chuẩn rác thải, chất thải	kg/người/ngày	1,0 - 1,2	
E	Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị toàn khu			
	Mật độ xây dựng chung	%	25,05	
	Hệ số sử dụng đất	lần	1,27	
	Tầng cao xây dựng (theo QCVN 03:2012/BXD)	Tối đa	tầng	23
		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 23 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.

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

#### **6.1.1 Các đơn vị ở:**

##### **Đơn vị ở 1:**

- + Phía Đông giáp : Sông Gò Dưa.
- + Phía Tây giáp : đường Hiệp Bình.
- + Phía Nam giáp : đường sắt, đường Kha Vạn Cân và đường Phạm Văn Đồng (đường Tân Sơn Nhất - Bình Lợi - Vành đai ngoài).
- + Phía Tây Bắc giáp : Rạch Cầu Làng.
- Diện tích đơn vị ở : 71,0222 ha.
- Quy mô dân số : 8.530 người

##### **Đơn vị ở 2:**

- + Phía Đông - Bắc giáp : đường Vành đai phía đông;
- + Phía Đông giáp : đường Linh Đông;
- + Phía Tây giáp : đơn vị ở 1, sông Gò Dưa;
- + Phía Đông - Nam giáp: đường sắt, đường Kha Vạn Cân và đường Phạm Văn Đồng (dự án Tân Sơn Nhất - Bình Lợi - Vành đai ngoài).
- + Phía Tây Bắc giáp : khu công viên trung tâm quận.
- Diện tích đơn vị ở : 66,5057 ha.
- Quy mô dân số : 10.770 người.

**a. Các khu chức năng thuộc đơn vị ở (Tổng diện tích các đơn vị ở: 84,1094 ha):**

**a.1. Các khu chức năng xây dựng nhà ở (khu ở, nhóm nhà ở):** Tổng diện tích 58,1623 ha. Trong đó:

- Khu ở (nhóm nhà ở) hiện hữu ổn định (cải tạo chính trang): Tổng diện tích 54,0120 ha. Trong đó:

+ Đất các nhóm nhà ở hiện hữu ổn định (cải tạo chính trang): Diện tích 22,9707 ha.

+ Đất các nhóm nhà ở hiện hữu, thực hiện tái thiết đô thị (phá dỡ công trình hiện hữu để xây dựng mới): Diện tích 31,0413 ha.

- Đất các nhóm nhà ở trong các khu đất sử dụng hỗn hợp: Tổng diện tích 4,1503 ha.

**a.2.** Khu chức năng dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở: tổng diện tích 7,3537 ha, bao gồm:

- Khu chức năng giáo dục: tổng diện tích 5,9240 ha. Trong đó:

+ Trường mầm non (xây dựng mới) : tổng diện tích 1,8348 ha.

+ Trường tiểu học (xây dựng mới) : tổng diện tích 2,1696 ha.

+ Trường trung học cơ sở (xây dựng mới): tổng diện tích 1,9196 ha.

- Đất trung tâm hành chính cấp phường, xã: tổng diện tích 0,0260 ha.

- Đất y tế : diện tích 0,8160 ha.

- Đất dịch vụ thương mại, chợ : diện tích 0,5877 ha.

**a.3.** Khu chức năng cây xanh sử dụng công cộng (vườn hoa, sân chơi): Tổng diện tích 7,0968 ha.

**a.4.** Mạng lưới đường giao thông cấp phân khu vực: Tổng diện tích 11,4966 ha.

**b. Các khu chức năng ngoài đơn vị ở nằm đan xen trong đơn vị ở:** Tổng diện tích 53,4185 ha:

**b.1.** Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đô thị: tổng diện tích 1,8141 ha.

**b.2.** Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị: tổng diện tích 17,2190 ha.

**b.3.** Đất cây xanh chuyên dụng: tổng diện tích 3,8483 ha.

**b.4.** Đất giao thông đối ngoại - tính đến mạng lưới đường khu vực (từ đường khu vực trở lên): tổng diện tích 12,6941 ha.

**b.5.** Đất công trình tôn giáo, tín ngưỡng: tổng diện tích 0,1011 ha.

**b.6.** Đất khác (sông, rạch,...): tổng diện tích 17,7419 ha.

**6.2. Cơ cấu sử dụng đất trong các đơn vị ở:**

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
A	Đất các đơn vị ở	84,1094	100
1.	Đất các nhóm nhà ở	58,1623	69,15
	- Đất các nhóm nhà ở hiện hữu:		
	Trong đó:	54,0120	64,22
	+ Đất các nhóm nhà ở hiện hữu ổn định (cải tạo chính trang)	22,9707	27,31
	+ Đất nhóm nhà ở hiện hữu, thực hiện tái thiết đô thị (phá dỡ công trình hiện hữu để xây dựng mới)	31,0413	36,91

	- Đất các nhóm nhà ở trong các khu đất sử dụng hỗn hợp	4,1503	4,93
2.	Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở	7,3537	8,74
	- Đất giáo dục	5,9240	
	+ Trường mầm non	1,8348	
	+ Trường tiểu học	2,1696	
	+ Trường trung học cơ sở	1,9196	
	- Đất Trung tâm hành chính cấp phường	0,0260	
	- Đất y tế (trạm y tế)	0,8160	
	- Đất dịch vụ thương mại, chợ	0,5877	
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng (vườn hoa, sân chơi - không kể đất cây xanh sử dụng công cộng trong nhóm ở)	7,0968	8,44
	Trong đó:		
	+ Đất cây xanh sử dụng công cộng trong khu đất sử dụng hỗn hợp (đã tách riêng theo tỷ lệ).	1,2000	
4	Đất đường giao thông cấp phân khu vực	11,4966	13,67
B	Đất ngoài đơn vị ở (nằm đan xen trong đơn vị ở hoặc nằm bên ngoài ranh đơn vị ở)	53,4185	
1	- Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đô thị	1,8141	
	+ Đất dịch vụ - thương mại, chợ, siêu thị, trung tâm thương mại	1,8141	
2	- Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị.	17,2190	
	Trong đó:		
	+ Đất cây xanh cảnh quan ven sông	14,0458	
	+ Đất cây xanh vườn hoa đô thị	3,1732	
3	- Đất cây xanh chuyên dụng	3,8483	
4	- Đất giao thông đối ngoại - tính đến mạng lưới đường khu vực (từ đường khu vực trở lên)	12,6941	
5	- Đất công trình tôn giáo, tín ngưỡng.	0,1011	
6	- Đất khác,... (sông, rạch,...)	17,7419	
Tổng cộng		137,5279	

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

**6.3.1 Trong các đơn vị ở:**

Đơn vị ở	Cơ cấu sử dụng đất		Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị					
	Loại đất	Ký hiệu khu đất hoặc ô phố	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Chỉ tiêu sử dụng đất (m <sup>2</sup> /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: 710.222 m <sup>2</sup> ; dự báo quy mô dân số: 8.530 người)	I.1. Đất đơn vị ở 1		407.979	47,83				
	I.1.1. Đất nhóm nhà ở		281.612	33,01				
	- Đất nhóm nhà ở hiện hữu:		281.612					
	Trong đó:							
	+ Đất nhóm nhà ở hiện hữu ổn định (cải tạo chỉnh trang)	I.1÷I.4	135.959					
		I.1	17.659		60	1	7	1,8
		I.2	32.878		60	1	7	1,8
		I.3	25.447		60	1	7	1,8
		I.4	59.975		60	1	7	1,8
	+ Đất nhóm nhà ở hiện hữu thực hiện tái thiết đô thị (phá dỡ công trình hiện hữu để xây dựng mới)	I.5÷I.10	145.653					
		I.5	16.455		60	1	7	2,2
		I.6	15.543		60	1	7	2,2
		I.7	20.003		60	1	7	2,2
		I.8	45.352		60	1	7	2,2
		I.9	8.211		60	1	7	2,2
	I.10	40.089		60	1	7	2,2	
I.1.2. Đất công trình dịch vụ đô thị		36.716	4,30					
- Đất giáo dục		28.038	3,29					
+ Trường mầm non (Xây dựng mới)	I.11	7.281		40	1	2	0,8	
+ Trường tiểu học (Xây dựng mới)	I.12	11.430		40	1	3	1,2	
+ Trường trung học cơ sở (Xây dựng mới)	I.13	9.327		40	1	4	1,6	
- Đất hành chính (cấp phường) (Hiện hữu cải tạo)	I.14	260		60	1	5	3,0	
- Đất dịch vụ-thương mại, chợ.	I.15÷I.16	2.700						

+ Bưu điện (Xây dựng mới)	I.15	700		60	1	5	3,0
+ Chợ (Xây dựng mới)	I.16	2.000		50	1	2	1,0
- Đất y tế (trạm y tế) (Xây dựng mới)	I.17	5.718		40	1	5	2,0
I.1.3. Đất cây xanh sử dụng công cộng, mặt nước		34.153	4,0				
- Đất cây xanh sử dụng công cộng	I.18÷I.19	34.153					
+ Xây dựng mới		34.153					
	I.18	4.929		10	1	1	0,1
	I.19	29.224		5	1	1	0,05
I.1.4. Đất giao thông, bãi đỗ xe		55.498	6,51				
- Đất đường giao thông cấp phân khu vực		55.498	9,75 km/km <sup>2</sup>				
I.2. Đất ngoài đơn vị ở		302.243					
I.2.1. Đất công trình dịch vụ đô thị		18.141					
- Đất trung tâm thương mại, siêu thị, chợ, ngân hàng, tài chính, khách sạn, văn phòng,... (trên mặt đất, ngầm)... (Xây dựng mới)	I.20	18.141		40	1	9	2,4
I.2.2. Đất cây xanh mặt nước		213.468					
- Đất công viên cây xanh, vườn hoa đô thị	I.21	31.732		5	1	1	0,05
- Đất cây xanh cảnh quan ven sông, rạch, kênh	I.22÷I.24	74.006					
	I.22	14.620					
	I.23	36.904					
	I.24	22.482					
- Mặt nước		99.121					
- Đất cây xanh chuyên dùng		8.609					



	(vườn ươm, cây xanh nghiên cứu, cây xanh cách ly)							
	I.2.3. Đất giao thông, quảng trường, bến bãi, cảng		70.634					
	- Đất giao thông (từ đường khu vực trở lên, Tramway, đường trên cao, metro)		70.634	9,95 % (tính trên diện tích đất toàn khu)				
Đơn vị ở 2 (diện tích: 665.057 m <sup>2</sup> ; dự báo quy mô dân số: 10.770 người)	II.1. Đất đơn vị ở 2		433.115	40,21				
	II.1.1. Đất nhóm nhà ở		300.011	27,86				
	- Đất nhóm nhà ở hiện hữu: Trong đó:		258.508	32,44				
	+ Đất nhóm nhà ở hiện hữu ổn định (cải tạo chỉnh trang)	II.1÷II.6	93.748	20,03				
		II.1	31.937		60	1	7	1,8
		II.2	19.796		60	1	7	1,8
		II.3	8.484		60	1	7	1,8
	(Khu dân cư 4S-Riverside Linh Đông)	II.4	17.703		21	15	23	3,5
		II.5	5.497		60	1	7	1,8
		II.6	10.331		60	1	7	1,8
	+ Đất nhóm nhà ở hiện hữu thực hiện tái thiết đô thị (phá dỡ công trình hiện hữu để xây dựng mới).	II.7÷II.12	164.760	50,08				
		II.7	16.765		60	1	7	2,2
		II.8	12.939		60	1	7	2,2
		II.9	28.664		60	1	7	2,2
		II.10	51.774		60	1	7	2,2
	II.11	45.456		60	1	7	2,2	
	II.12	9.162		60	1	7	2,2	
- Đất nhóm nhà ở xây dựng mới: Trong đó:	II.13	41.503	14,82	35	1	7	1,5	
* Đất nhóm nhà ở trong đất sử dụng hỗn hợp		41.503						
II.1.2. Đất công trình dịch vụ đô thị		36.821	3,42					
- Đất giáo dục		31.202	2,90					
+ Trường mầm non		11.067						

Trong đó:							
* Xây dựng mới	II.14	8.067		40	1	2	0,8
* Trong đất sử dụng hỗn hợp		3.000		40	1	2	0,8
+ Trường tiểu học (Xây dựng mới)	II.15	10.266		40	1	3	1,2
+ Trường trung học cơ sở (Xây dựng mới)	II.16	9.869		40	1	4	1,6
- Đất dịch vụ-thương mại, chợ (Xây dựng mới)	II.17	3.177		50	1	2	1,0
- Đất y tế (trạm y tế) (Xây dựng mới)	II.18	2.442		40	1	3	1,2
II.1.3. Đất cây xanh sử dụng công cộng, mặt nước		36.815	3,42				
- Đất cây xanh sử dụng công cộng		36.815					
Trong đó:	II.20÷II.21	24.815					
+ Xây dựng mới	II.20	1.604		5	1	1	0,05
	II.21	23.211		5	1	1	0,05
+ Trong đất sử dụng hỗn hợp		12.000		5	1	1	0,05
II.1.4. Đất giao thông, bãi đỗ xe		59.468	8,74				
- Đất đường giao thông cấp phân khu vực		59.468	9,91 km/km <sup>2</sup>				
II.2. Đất ngoài đơn vị ở		231.942					
II.2.1. Đất công trình dịch vụ đô thị		1.011					
- Đất tôn giáo; tín ngưỡng + Hiện hữu cải tạo (Chùa Từ Thuyền)	II.22	1.011					
II.2.2. Đất cây xanh mặt nước		174.624					

	- Đất cây xanh cảnh quan ven sông, rạch, kênh	II.23 ÷ II.27	66.452				
		II.23	16.342				
		II.24	7.239				
		II.25	6.795				
		II.26	12.926				
		II.27	23.151				
	- Mặt nước		78.298				
	- Đất cây xanh chuyên dùng (vườn ươm, cây xanh nghiên cứu, cây xanh cách ly)		29.874				
	II.2.3. Đất giao thông, quảng trường, bến bãi, cảng		56.307				
	- Đất giao thông (từ đường khu vực trở lên, Tramway, đường trên cao, metro)		56.307	8,47 % (tính trên diện tích đất toàn khu)			

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

Ký hiệu khu đất sử dụng hỗn hợp	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Các chức năng sử dụng đất trong khu đất sử dụng hỗn hợp	Tỷ lệ các khu chức năng trong khu đất sử dụng hỗn hợp (%)	Diện tích từng khu chức năng (m <sup>2</sup> )
II.13	71.503	Đất nhóm nhà ở xây dựng mới thấp tầng (gồm cả đất cây xanh và đất giao thông nhóm ở)	58,04	41.503
		Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đơn vị ở.	16,78	12.000
		Đất giáo dục (mầm non)	4,20	3.000
		Đất đường giao thông cấp phân khu vực	20,98	15.000

### 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 chỉnh 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:

- 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 25,05%; đối với khu nhà biệt thự, nhà vườn: 30% - 50%, nhà phố liên kế: 70% - 90%, công trình công cộng: tối đa 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 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: Vành đai phía đông thành phố (lộ giới 67 m); đường Phạm Văn Đồng (lộ giới 65 m), đường Bắc ga Bình Triệu (lộ giới 40m); đường Hiệp Bình (lộ giới 25m); đường Linh Đông (lộ giới 25m) là 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 thống kê giao thông sau đây:

STT	Tên đường	Từ...	Đến...	Lộ giới (mét)	Mặt cắt (mét)		
					Lề trái	Lòng đường	Lề phải
1	Đường D1	Đường Hiệp Bình	Đường D6.b	16	4	8	4
2	Đường D2	Đường Hiệp Bình	Đường D6.b	16	4	8	4
3	Đường D3 (Đường số 38)	Đường D7	Đường D6.b	20	4,5	11	4,5
4	Đường D4	Đường D1	Đường D6.b	16	4	8	4
5	Đường D5	Đường D3	Đường D6.b	16	4	8	4
6	Đường D6 (Đường số 40)	Đường Hiệp Bình	Đường D7	16	4	8	4
7	Đường D6.a	Đường Hiệp Bình	Đường D7	16	4	8	4
8	ĐƯỜNG D6.b (Đường số 40 nối dài)	Đường D7	Đường Phạm Văn Đồng	25	5	15	5

9	Đường D7	Đường Hiệp Bình	Vành đai phía Đông	40	8,5	23	8,5
10	Đường D8	Đường D7	Đường D5	14	3	8	3
11	Đường D9	Đường D12.b	Đường D12.a	20	4,5	11	4,5
12	Đường D10	Đường D14	Đường D9	14	3	8	3
13	Đường D11 (Đường số 30)	Đường D9	Đường D9	20	4,5	11	4,5
14	Đường D12.a (Độc đường điện 110 KV)	Đường 12.b	Đường D7	30	(14)	12	4
15	Đường D12.b (Độc đường điện 220 KV)	Đường Linh Đông	Đường 12.a	38	4	8-10-12	4
16	Đường D13	Đường Linh Đông	Đường D16	14	3	8	3
17	Đường D14 (Đường số 32)	Đường D9	Đường D11	14	3	8	3
18	Đường D15	Đường D13	Vành đai phía Đông	16	4	8	4
19	Đường D16 (Đường số 22)	Đường D11	Vành đai phía Đông	20	4,5	11	4,5
20	Đường D17	Đường D12.b	Đường D13	16	4	8	4
20	Đường Hiệp Bình	Đường Phạm Văn Đồng	Rạch Cầu Làng	25	5	15	5
21	Đường Linh Đông	Đường D12.b	Vành đai phía Đông	25	5	15	5

\* 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 chỉ giới xây dựng sẽ được nghiên cứu xác định cụ thể khi có thiết kế đô thị hoặc khi khai triển các đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 và dự án cụ thể.

**9. Những hạng mục ưu tiên đầu tư; các vấn đề về tổ chức thực hiện theo quy hoạch:** 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 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 Hiệp Bình Chánh - Linh Đông, 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-UBND 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 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 01 tháng kể từ ngày Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt nội dung quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông của đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 này, Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức 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, Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức 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 Hiệp Bình Chánh - Linh Đông, quận Thủ Đức (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 quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu dân cư Hiệp Bình Chánh - Linh Đông, 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, Thủ trưởng các Sở - Ban - Ngành; Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức, Giám đốc Ban Quản lý Đầu tư Xây dựng Công trình quận Thủ Đức, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Hiệp Bình Chánh, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Linh Đông, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Tam Phú 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. 32

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**

**KT. CHỦ TỊCH**

**CHỦ TỊCH**



**Nguyễn Hữu Tín**

