

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Số: 4441 /QĐ-UBND	
SỞ QUY HOẠCH KIẾN TRÚC TP	
ĐẾN	Số: 10359/13UB
	Ngày: 04/10/2013

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 7 năm 2013

QUYẾT ĐỊNH

Về duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu biệt thự Làng Đại học,
phường Bình Thới, quận Thủ Đức

leic: *NTT, PKC, HKT* (quy hoạch sử dụng đất – kiến trúc – giao thông)

07/10/13

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 xây dựng;

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

Căn cứ Quyết định số 1351/QĐ-UBND ngày 18 tháng 3 năm 2011 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu biệt thự Làng Đại học, phường Bình Thới, quận Thủ Đức;

Let de nghị của Sơ Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 2279/TTr-SQHKT ngày 17 tháng 7 năm 2013 về trình duyệt đề án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu biệt thự Làng Đại học, phường Bình 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 biệt thự Làng Đại học, phường Bình 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 phường Bình Thọ, quận Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh.

- Khu đất quy hoạch được giới hạn bởi:

+ Đông giáp : Xa lộ Hà Nội.

+ Tây giáp : Đường Dân Chủ.

+ Nam giáp : Đường Đặng Văn Bi.

+ Bắc giáp : Đường Võ Văn Ngân.

- Quy mô: 77,68 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 đề án quy hoạch phân khu:

Ban Quản lý Đầu tư Xây dựng Công trình quận Thủ Đức.

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

Viện Quy hoạch Xây dựng - Viện Nghiên cứu Phát triển thành phố.

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 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: 9.000 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	86,3
B	Chỉ tiêu sử dụng đất đơn vị ở trung bình toàn khu	m ² /người	64,8
C	Các chỉ tiêu sử dụng đất trong các đơn vị ở		
	Đất nhóm nhà ở		42,8
	- Đất nhóm nhà ở hiện hữu ổn định (cải tạo chỉnh trang dạng liên kế)	m ² /người	40,0
	- Đất nhóm nhà ở hiện hữu ổn định (cải tạo chỉnh trang dạng biệt thự)	m ² /người	49,8
	- Nhóm nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ trong đất sử dụng hỗn hợp	m ² /người	9,673
	- Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở	m ² /người	3,6
	Trong đó:		
	+ Đất công trình giáo dục	m ² /người	2,7
	+ Trạm y tế	m ² /người	0,2
	+ Thương mại dịch vụ	m ²	2.100
	+ Trung tâm hành chính cấp phường	m ² /người	0,2
	+ Điểm sinh hoạt văn hóa	m ²	3.000
	- Đất cây xanh sử dụng công cộng (không kể 1 m ² /người đất cây xanh trong nhóm nhà ở)	m ² /người	1,6
	- Đất đường giao thông cấp phân khu vực	km/km ²	15,6
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	%	12,3
	Tiêu chuẩn cấp nước	lít/người/ngày	180
	Tiêu chuẩn thoát nước	lít/người/ngày	180
	Tiêu chuẩn cấp điện	kwh/người/năm	2.000 - 2.500

	Tiêu chuẩn rác thải, chất thải	kg/người/ngày	1 - 1,5
E	Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị toàn khu		
	Mật độ xây dựng chung	%	30 - 35
	Hệ số sử dụng đất	lần	≤ 3
	Tầng cao xây dựng	Tối đa	22
		Tối thiểu	2

* Ghi chú:

- Tùy theo vị trí, quy mô diện tích lô 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 22 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 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 đề 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 trong 01 đơn vị ở và các khu chức năng thuộc đơn vị ở (có đan xen các khu chức năng ngoài đơn vị ở) bao gồm:

a. Các khu chức năng thuộc đơn vị ở (tổng diện tích đơn vị ở: 58,31 ha):

a.1. Các khu chức năng xây dựng nhà ở (khu ở, nhóm nhà ở): Tổng diện tích 38,50 ha, trong đó:

- Nhóm nhà ở hiện hữu cải tạo chỉnh trang (dạng nhà liên kế): tổng diện tích 10,78 ha.

- Nhóm nhà ở hiện hữu cải tạo chỉnh trang (dạng nhà biệt thự): tổng diện tích 23,78 ha.

- Đất hỗn hợp có chức năng ở (công trình hợp khối chức năng ở với chức năng thương mại dịch vụ): tổng diện tích 3,94 ha.

a.2. Khu chức năng dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở: tổng diện tích 3,26 ha; bao gồm:

- Khu chức năng giáo dục: Tổng diện tích 2,41 ha.

Trong đó:

+ Trường mầm non: 0,55 ha; gồm:

* Hiện hữu cải tạo : 0,15 ha.

* Xây dựng mới : 0,4 ha.

+ Trường tiểu học hiện hữu cải tạo: 0,50 ha.

- + Trường trung học cơ sở hiện hữu cải tạo: 1,36 ha.
- + Khu chức năng trung tâm hành chính cấp phường hiện hữu cải tạo: tổng diện tích 0,18 ha.
- Khu chức năng y tế (trạm y tế) hiện hữu cải tạo: tổng diện tích 0,16 ha.
- Khu chức năng văn hóa (điểm sinh hoạt văn hóa) xây dựng mới: tổng diện tích 0,30 ha.
- Khu chức năng dịch vụ thương mại: tổng diện tích 0,21 ha, trong đó:
 - + Hiện hữu cải tạo : 0,01 ha.
 - + Xây dựng mới : 0,20 ha.

a.3. Khu chức năng cây xanh sử dụng công cộng (vườn hoa, sân chơi): tổng diện tích 1,47 ha.

a.4. Mạng lưới đường giao thông cấp phân khu vực: tổng diện tích 15,08 ha.

b. Các khu chức năng ngoài đơn vị ở nằm đan xen trong đơn vị ở: tổng diện tích 19,37 ha:

b.1. Đất công trình dịch vụ cấp đô thị: tổng diện tích 5,30 ha, gồm

+ Trường phổ thông trung học Nguyễn Hữu Huân: tổng diện tích 1,59 ha.

+ Đất công trình dịch vụ cấp quận : tổng diện tích 2,84 ha.

+ Đất các công ty, cơ quan : tổng diện tích 0,87 ha.

b.2. Mạng lưới đường giao thông đối ngoại: (từ đường khu vực trở lên) diện tích 9,56 ha.

b.3. Đất công trình tôn giáo, tín ngưỡng : tổng diện tích 1,4 ha.

b.4. Đất an ninh, quốc phòng : tổng diện tích 2,93 ha.

b.5. Đất cây xanh cách ly : tổng diện tích 0,18 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	58,31	75,07
1	Đất các nhóm nhà ở	38,50	49,57
	- Đất các nhóm nhà ở hiện hữu cải tạo chính trang (dạng nhà liên kế)	10,78	13,88
	- Đất các nhóm nhà ở hiện hữu cải tạo chính trang (dạng nhà biệt thự)	23,78	30,61
	- Đất sử dụng hỗn hợp có chức năng ở (công trình hợp khối chức năng ở với chức năng thương mại dịch vụ)	3,94	5,08

2	Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở	3,26	4,20
	- Đất giáo dục	2,41	3,10
	+ Trường mầm non	0,55	
	+ Trường tiểu học	0,50	
	+ Trường trung học cơ sở	1,36	
	- Đất Trung tâm hành chính cấp phường	0,18	0,23
	- Đất y tế (trạm y tế)	0,16	0,21
	- Đất văn hóa (điểm sinh hoạt văn hóa)	0,30	0,39
	- Đất dịch vụ - thương mại	0,21	0,27
	Trong đó:		
	+ Đất thương mại dịch vụ hiện hữu	0,01	
	+ Đất dịch vụ thương mại trong khu đất sử dụng hỗn hợp.	0,20	
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng (vườn hoa, sân chơi - không kể đất cây xanh sử dụng công cộng trong nhóm ở)	1,47	1,9
	Trong đó:		
	+ Đất cây xanh công viên	0,4	0,51
	+ Đất cây xanh trong khu hỗn hợp	1,07	1,38
4	Đất đường giao thông cấp phân khu vực.	15,08	19,40
B	Đất ngoài đơn vị ở (bao gồm đất nằm đan xen trong đơn vị ở và nằm bên ngoài ranh đơn vị ở, nếu có)	19,37	24,93
	- Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đô thị	5,30	6,82
	+ Đất trường Trung học phổ thông.	1,59	
	+ Đất công trình dịch vụ cấp quận	2,84	
	+ Đất công ty, cơ quan	0,87	
	- Đất công trình tôn giáo, tín ngưỡng	1,40	1,80
	- Đất giao thông đối ngoại	9,56	12,30
	- Đất cây xanh cách ly	0,18	0,23
	- Đất an ninh quốc phòng	2,93	3,77
Tổng cộng		77,68	100,00

- Cơ cấu sử dụng đất và các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị từng đơn vị ở và ngoài đơn vị ở:

Đơn vị ở	Cơ cấu sử dụng đất	Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị						
	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích	Chỉ tiêu sử dụng đất	Mật độ xây dựng tối đa	Tầng cao (tầng)		Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)
			(m ²)	(m ² /người)	(%)	Tối thiểu	Tối đa	
Đơn vị ở (diện tích: 77,68 ha; quy mô dân số: 9.000 người)	1. Đất đơn vị ở		583.100	64,8	80	3	22	6,5
	1.1. Đất các nhóm nhà ở		385.000	42,8	80	3	22	6,5
	* Đất nhóm nhà ở hiện hữu cải tạo (dạng liên kế)		107.800	40	80	3	7	3,5
	Đất nhóm nhà ở hiện hữu cải tạo (dạng liên kế)	ĐV.1	3.200	40	80	3	7	3,5
	Đất nhóm nhà ở hiện hữu cải tạo (dạng liên kế)	ĐV.2	1.400	40	80	3	7	3,5
	Đất nhóm nhà ở hiện hữu cải tạo (dạng liên kế)	ĐV.3	1.500	40	80	3	7	3,5
	Đất nhóm nhà ở hiện hữu cải tạo (dạng liên kế)	ĐV.4	8.700	40	80	3	7	3,5
	Đất nhóm nhà ở hiện hữu cải tạo (dạng liên kế)	ĐV.5	12.400	40	80	3	7	3,5
	Đất nhóm nhà ở hiện hữu cải tạo (dạng liên kế)	ĐV.6	1.900	40	80	3	7	3,5
	Đất nhóm nhà ở hiện hữu cải tạo (dạng liên kế)	ĐV.7	800	40	80	3	7	3,5
	Đất nhóm nh ở hiện hữu cải tạo (dạng liên kế)	ĐV.8	3.900	40	80	3	7	3,5
	Đất nhóm nhà ở hiện hữu cải tạo (dạng liên kế)	ĐV.9	11.900	40	80	3	7	3,5
	Đất nhóm nhà ở hiện hữu cải tạo (dạng liên kế)	ĐV.10	4.600	40	80	3	7	3,5
	Đất nhóm nhà ở hiện hữu cải tạo (dạng liên kế)	ĐV.11	8.800	40	80	3	7	3,5
	Đất nhóm nhà ở hiện hữu cải tạo (dạng liên kế)	ĐV.12	5.400	40	80	3	7	3,5
	Đất nhóm nhà ở hiện hữu cải tạo (dạng liên kế)	ĐV.13	1.400	40	80	3	7	3,5
	Đất nhóm nhà ở hiện hữu cải tạo (dạng liên kế)	ĐV.14	3.300	40	80	3	7	3,5
Đất nhóm nhà ở hiện hữu cải tạo (dạng liên kế)	ĐV.15	1.200	40	80	3	7	3,5	
Đất nhóm nhà ở hiện hữu cải tạo (dạng liên kế)	ĐV.16	10.600	40	80	3	7	3,5	
Đất nhóm nhà ở hiện hữu cải tạo (dạng liên kế)	ĐV.17	6.500	40	80	3	7	3,5	

Đất nhóm nhà ở hiện hữu cải tạo (dạng liên kế)	ĐV.18	7.700	40	80	3	7	3,5
Đất nhóm nhà ở hiện hữu cải tạo (dạng liên kế)	ĐV.19	12.600	40	80	3	7	3,5
* Đất nhóm nhà ở hiện hữu cải tạo (dạng biệt thự)		237.800	49,8	50	2	5	3
Đất nhóm nhà ở hiện hữu cải tạo (dạng biệt thự)	ĐV.20	3.300	49,8	50	2	5	3
Đất nhóm nhà ở hiện hữu cải tạo (dạng biệt thự)	ĐV.21	3.100	49,8	50	2	5	3
Đất nhóm nhà ở hiện hữu cải tạo (dạng biệt thự)	ĐV.22	4.700	49,8	50	2	5	3
Đất nhóm nhà ở hiện hữu cải tạo (dạng biệt thự)	ĐV.23	1.500	49,8	50	2	5	3
Đất nhóm nhà ở hiện hữu cải tạo (dạng biệt thự)	ĐV.24	1.500	49,8	50	2	5	3
Đất nhóm nhà ở hiện hữu cải tạo (dạng biệt thự)	ĐV.25	5.100	49,8	50	2	5	3
Đất nhóm nhà ở hiện hữu cải tạo (dạng biệt thự)	ĐV.26	11.200	49,8	50	2	5	3
Đất nhóm nhà ở hiện hữu cải tạo (dạng biệt thự)	ĐV.27	1.600	49,8	50	2	5	3
Đất nhóm nhà ở hiện hữu cải tạo (dạng biệt thự)	ĐV.28	2.400	49,8	50	2	5	3
Đất nhóm nhà ở hiện hữu cải tạo (dạng biệt thự)	ĐV.29	12.300	49,8	50	2	5	3
Đất nhóm nhà ở hiện hữu cải tạo (dạng biệt thự)	ĐV.30	14.400	49,8	50	2	5	3
Đất nhóm nhà ở hiện hữu cải tạo (dạng biệt thự)	ĐV.31	8.100	49,8	50	2	5	3
Đất nhóm nhà ở hiện hữu cải tạo (dạng biệt thự)	ĐV.32	900	49,8	50	2	5	3
Đất nhóm nh ở hiện hữu cải tạo (dạng biệt thự)	ĐV.33	7.900	49,8	50	2	5	3
Đất nhóm nhà ở hiện hữu cải tạo (dạng biệt thự)	ĐV.34	2.900	49,8	50	2	5	3
Đất nhóm nhà ở hiện hữu cải tạo (dạng biệt thự)	ĐV.35	4.500	49,8	50	2	5	3
Đất nhóm nhà ở hiện hữu cải tạo (dạng biệt thự)	ĐV.36	4.500	49,8	50	2	5	3
Đất nhóm nhà ở hiện hữu cải tạo (dạng biệt thự)	ĐV.37	8.900	49,8	50	2	5	3
Đất nhóm nhà ở hiện hữu cải tạo (dạng biệt thự)	ĐV.38	8.900	49,8	50	2	5	3
Đất nhóm nhà ở hiện hữu cải tạo (dạng biệt thự)	ĐV.39	3.200	49,8	50	2	5	3

Đất nhóm nhà ở hiện hữu cải tạo (dạng biệt thự)	ĐV.40	10.000	49,8	50	2	5	3
Đất nhóm nhà ở hiện hữu cải tạo (dạng biệt thự)	ĐV.41	11.700	49,8	50	2	5	3
Đất nhóm nhà ở hiện hữu cải tạo (dạng biệt thự)	ĐV.42	5.600	49,8	50	2	5	3
Đất nhóm nhà ở hiện hữu cải tạo (dạng biệt thự)	ĐV.43	12.300	49,8	50	2	5	3
Đất nhóm nhà ở hiện hữu cải tạo (dạng biệt thự)	ĐV.44	6.300	49,8	50	2	5	3
Đất nhóm nhà ở hiện hữu cải tạo (dạng biệt thự)	ĐV.45	3.900	49,8	50	2	5	3
Đất nhóm nhà ở hiện hữu cải tạo (dạng biệt thự)	ĐV.46	6.600	49,8	50	2	5	3
Đất nhóm nhà ở hiện hữu cải tạo (dạng biệt thự)	ĐV.47	8.700	49,8	50	2	5	3
Đất nhóm nhà ở hiện hữu cải tạo (dạng biệt thự)	ĐV.48	7.000	49,8	50	2	5	3
Đất nhóm nhà ở hiện hữu cải tạo (dạng biệt thự)	ĐV.49	10.000	49,8	50	2	5	3
Đất nhóm nhà ở hiện hữu cải tạo (dạng biệt thự)	ĐV.50	4.000	49,8	50	2	5	3
Đất nhóm nhà ở hiện hữu cải tạo (dạng biệt thự)	ĐV.51	6.300	49,8	50	2	5	3
Đất nhóm nhà ở hiện hữu cải tạo (dạng biệt thự)	ĐV.52	10.700	49,8	50	2	5	3
Đất nhóm nhà ở hiện hữu cải tạo (dạng biệt thự)	ĐV.53	15.300	49,8	50	2	5	3
Đất nhóm nhà ở hiện hữu cải tạo (dạng biệt thự)	ĐV.54	3.400	49,8	50	2	5	3
Đất nhóm nhà ở hiện hữu cải tạo (dạng biệt thự)	ĐV.55	5.100	49,8	50	2	5	3
* Đất sử dụng hỗn hợp có chức năng ở (công trình hợp khối chức năng ở với thương mại dịch vụ)		39.400	9,673	40	8	22	6,5
- Đất ở kết hợp công trình dịch vụ (80 %)	ĐV.57	7.600	25,76	40	8	22	6,5
- Đất ở kết hợp công trình dịch vụ (80 %)	ĐV.58	5.900	25,65	40	8	22	6,5
- Đất ở kết hợp công trình dịch vụ (80 %)	ĐV.59	6.000	26,09	40	8	22	6,5
- Đất ở kết hợp công trình dịch vụ (80 %)	ĐV.60	5.900	25,65	40	8	22	6,5
- Đất ở kết hợp công trình dịch vụ (80 %)	ĐV.61	7.000	25,55	40	8	22	6,5
- Đất ở kết hợp công trình dịch vụ (80 %)	ĐV.62	7.000	25,93	40	8	22	6,5

1.2. Đất công trình dịch vụ đô thị		32.600	3,6	40	1	5	2,0
* Đất hành chính hiện hữu		1.800	0,2	40	2	5	2,0
Đất công trình hành chính hiện hữu (Ủy ban nhân dân phường Bình Thọ)	ĐV.63	1.500		40	2	5	2,0
Đất công trình dịch vụ hiện hữu (Ban điều hành khu phố)	ĐV.68	300		40	2	5	2,0
* Đất giáo dục		24.100	0,0	40	2	5	1,6
* Trường mầm non hiện hữu (mầm non Hoa Mai)	ĐV.70	1.500		40	2	3	1,2
* Trường mầm non xây mới	ĐV.69	4.000		40	2	3 (*)	1,2
* Trường tiểu học Từ Đức hiện hữu mở rộng	ĐV.71	5.000		40	2	4	≤1,6
* Trường trung học cơ sở hiện hữu (Bình Thọ)	ĐV.72	13.600		40	3	5	≤2,0
* Đất y tế (trạm y tế hiện hữu)	ĐV.66	1.600	0,2	40	2	5	2,0
* Đất văn hóa xây mới	ĐV.67	3.000	0,3	35	2	5	2,0
* Đất thương mại dịch vụ		2.100	0,2	40	3	5	2,0
* Đất dịch vụ thương mại hiện hữu (Bưu Điện Bình Thọ)	ĐV.65	100		40	2	5	2,0
* Đất dịch vụ thương mại trong khu đất hỗn hợp	ĐV.56	2.000		40	3	5	2,0
1.3. Đất cây xanh sử dụng công cộng		14.700	1,6	5	1	1	0,05
* Đất cây xanh công viên	ĐV.103	4.000		5	1	1	0,05
* Đất cây xanh trong khu hỗn hợp		10.700					
Đất cây xanh trong khu hỗn hợp	ĐV.56	900					
Đất cây xanh trong khu hỗn hợp	ĐV.57	1.800					
Đất cây xanh trong khu hỗn hợp	ĐV.58	1.500					
Đất cây xanh trong khu hỗn hợp	ĐV.59	1.500					
Đất cây xanh trong khu hỗn hợp	ĐV.60	1.500					
Đất cây xanh trong khu hỗn hợp	ĐV.61	1.800					
Đất cây xanh trong khu hỗn hợp	ĐV.62	1.700					

1.4. Đất giao thông		150.800	15,6 km/km ²				
* Đất giao thông đối nội		150.800					
2. Đất ngoài đơn vị ở		193.700					
2.1 Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đô thị		53.000					
Trường phổ thông trung học	ĐV.73	15.900		40	3	5	2,0
Đất công trình dịch vụ cấp quận		28.400					
Đất công trình dịch vụ cấp quận (Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức)	ĐV.78	6.300		35	2	5	2,0
Đất công trình dịch vụ cấp quận (các phòng của quận)	ĐV.79	6.000		35	2	5	2,0
Đất công trình dịch vụ cấp quận (Ban dân vận)	ĐV.80	1.900		35	2	5	2,0
Đất công trình dịch vụ cấp đô thị hiện hữu	ĐV.81	500		35	2	5	2,0
Đất công trình dịch vụ cấp quận (Quận ủy)	ĐV.82	6.500		35	2	5	2,0
Đất công trình dịch vụ cấp quận (ban tài chính)	ĐV.83	1.600		35	2	5	2,0
Đất công trình dịch vụ cấp quận (Sở tư pháp)	ĐV.84	1.400		35	2	5	2,0
Đất công trình dịch vụ cấp quận (Công đoàn quận)	ĐV.85	1.800		35	2	5	2,0
Đất công trình dịch vụ cấp đô thị xây mới	ĐV.86	1.500		35	2	5	2,0
Đất công trình dịch vụ cấp đô thị hiện hữu	ĐV.87	900		35	2	5	2,0
* Đất công ty, cơ quan		8.700					
Đất công ty, cơ quan hiện hữu	ĐV.88	3.100		35	2	5	2,0
Đất công ty, cơ quan hiện hữu	ĐV.89	1.600		35	2	5	2,0
Đất công ty, cơ quan hiện hữu (chi nhánh cấp nước)	ĐV.90	2.400		35	2	5	2,0
Đất công ty, cơ quan hiện hữu	ĐV.91	1.600		35	2	5	2,0
2.2 Đất tôn giáo		14.000					
Đất công trình tôn giáo (Giáo xứ Thủ Đức)	ĐV.74	900					
Đất công trình tôn giáo (Chùa Giác hạnh)	ĐV.75	200					
Đất công trình tôn giáo (chùa Nam Thiên Nhất trụ)	ĐV.76	5.100					

Đất công trình tôn giáo (Dòng nữ Đa Minh)	ĐV.77	7.800				
2.3 Đất giao thông đối ngoại		95.600				
2.4 Đất cây xanh cách ly		1.800				
Đất cây xanh cách ly nút giao thông	ĐV.104	500				
Đất cây xanh cách ly nút giao thông	ĐV.105	1.300				
2.5 Đất an ninh quốc phòng		29.300				
Đất an ninh quốc phòng	ĐV.92	1.700				
Đất an ninh quốc phòng	ĐV.93	1.600				
Đất an ninh quốc phòng	ĐV.94	10.500				
Đất an ninh quốc phòng	ĐV.95	4.900				
Đất an ninh quốc phòng	ĐV.96	1.600				
Đất an ninh quốc phòng (Công an quận 5 hiện hữu)	ĐV.97	1.600				
Đất an ninh quốc phòng	ĐV.98	1.500				
Đất an ninh quốc phòng	ĐV.99	1.600				
Đất an ninh quốc phòng	ĐV.100	1.400				
Đất an ninh quốc phòng	ĐV.101	1.400				
Đất an ninh quốc phòng	ĐV.102	1.500				

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.

6.3. Cơ cấu sử dụng đất trong các khu đất có chức năng sử dụng hỗn hợp

Khu đất sử dụng hỗn hợp		Các chức năng sử dụng đất trong khu đất sử dụng hỗn hợp	Tỷ lệ các khu chức năng trong khu đất sử dụng hỗn hợp(%)	Diện tích khu đất sử dụng hỗn hợp (m ²)
Ký hiệu	Diện tích (m ²)			
ĐV - 56	2.900	Đất khu hỗn hợp	100,0	2.900
		Đất Trung tâm thương mại, siêu thị, chợ, ngân hàng, tài chính, khách sạn, văn phòng, dịch vụ khác v.v...	70,0	2.000
		Đất cây xanh sử dụng công cộng	30,0	900
ĐV - 57	9.500	Đất khu hỗn hợp	100,0	9.500
		Đất sử dụng hỗn hợp có chức năng ở (công trình hợp khối chức năng ở với thương mại dịch vụ)	80,0	7.600

		Đất cây xanh sử dụng công cộng	20,0	1.900
ĐV - 58	7.400	Đất khu hỗn hợp	100,0	7.400
		Đất sử dụng hỗn hợp có chức năng ở (công trình hợp khối chức năng ở với thương mại dịch vụ)	80,0	5.900
		Đất cây xanh sử dụng công cộng	20,0	1.500
ĐV - 59	7.500	Đất khu hỗn hợp	100,0	7.500
		Đất sử dụng hỗn hợp có chức năng ở (công trình hợp khối chức năng ở với thương mại dịch vụ)	80,0	6.000
		Đất cây xanh sử dụng công cộng	20,0	1.500
ĐV - 60	7.400	Đất khu hỗn hợp	100,0	7.400
		Đất sử dụng hỗn hợp có chức năng ở (công trình hợp khối chức năng ở với thương mại dịch vụ)	80,0	5.900
		Đất cây xanh sử dụng công cộng	20,0	1.500
ĐV - 61	8.800	Đất khu hỗn hợp	100,0	8.800
		Đất sử dụng hỗn hợp có chức năng ở (công trình hợp khối chức năng ở với thương mại dịch vụ)	80,0	7.000
		Đất cây xanh sử dụng công cộng	20,0	1.800
ĐV - 62	8.700	Đất khu hỗn hợp	100,0	8.700
		Đất sử dụng hỗn hợp có chức năng ở (công trình hợp khối chức năng ở với thương mại dịch vụ)	80,0	7.000
		Đất cây xanh sử dụng công cộng	20,0	1.700

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 trong, 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 đường để nối kết các khu chức năng với nhau.

- Khu dân cư này được phân chia thành 3 dạng hình thái kiến trúc theo từng khu vực:

+ Khu lõi trung tâm: duy trì, tôn tạo lại hình thái kiến trúc cảnh quan nhà biệt thự vườn làm bản sắc riêng cho khu dân cư này.

+ Khu ven hai trục đường chính (đường Đặng Văn Bi và đường Võ Văn Ngân): lịch sử đã hình thành các dãy nhà liên kế, thương mại sầm uất. Khuyến khích người dân hợp tác đầu tư vào những dự án xây dựng chỉnh trang bộ mặt kiến trúc đô thị.

+ Khu dọc trục Xa lộ Hà Nội: từng bước hình thành các công trình kiến trúc quy mô lớn, cao tầng với chức năng hỗn hợp (ở, thương mại - dịch vụ, văn phòng) để nâng hiệu quả sử dụng đất và hài hòa kiến trúc cảnh quan trục cửa ngõ vào thành phố (dọc tuyến metro số 1 - Bến Thành Suối Tiên).

- Trong các khu ở bố trí hợp lý khoảng không gian giao lưu hợp lý (tín ngưỡng, tôn giáo, sinh hoạt cộng đồng,...) nhằm phát triển toàn diện vấn đề kinh tế - xã hội cho địa phương.

- Loại hình nhà ở trong khu quy hoạch:

+ Nhà ở hiện hữu chỉnh trang (nhà liên kế): mật độ xây dựng: 50% - 80%; tầng cao: 2 tầng - 7 tầng.

+ Nhà ở hiện hữu chỉnh trang (nhà biệt thự): mật độ xây dựng: 40% - 50%; tầng cao: 2 tầng - 3 tầng (không kể tầng lửng và mái che cầu thang).

+ Nhà ở chung cư cao tầng kết hợp để thương mại - dịch vụ: mật độ xây dựng: 40%, tầng cao: 8 tầng - 22 tầng.

- Các công trình công cộng bố trí tại khu vực với hình thức kiến trúc có quy mô lớn, phù hợp với tính chất của từng công trình công cộng. Khu hỗn hợp (ở kết hợp thương mại - dịch vụ - văn phòng) với tầng cao từ 8 tầng - 22 tầng có kiến trúc hiện đại, ưu tiên tiếp cận với trục đường chính toàn khu, tạo cảnh quan khu vực, phục vụ cho nội khu và nhu cầu của các khu lân cận trong tương lai.

- Loại công trình công cộng:

+ Công trình giáo dục: Trường mẫu giáo, trường tiểu học và trường trung học cơ sở và phổ thông trung học: mật độ xây dựng: 30% - 40%, tầng cao: 2 tầng - 5 tầng (tùy thuộc từng loại công trình).

+ Công trình thương mại - dịch vụ: mật độ xây dựng: 35% - 40%, tầng cao: 8 tầng - 22 tầng

+ Công trình văn hóa: Mật độ xây dựng: 25% - 35%, tầng cao: 2 tầng - 5 tầng

+ Công trình hành chính: Mật độ xây dựng: 25% - 35%, tầng cao: 2 tầng - 5 tầng

- Các công trình công cộng đảm bảo bán kính phục vụ hợp lý cho toàn khu và có yếu tố giao lưu với các khu vực lân cận (ngoài ranh nghiên cứu).

- Đất cây xanh - sân bãi tập luyện thể dục - thể thao: Tận dụng các quỹ đất trống, hoang hóa nhằm phân bổ diện tích công viên cây xanh kèm các sân chơi thể dục thể thao tập trung cho toàn khu. Khu công viên cây xanh có mật độ xây dựng tối đa 5%, tầng cao: 1 tầng.

- Chiều cao các công trình được bố trí dọc theo các trục đường chính như trục Xa lộ Hà Nội từ 8 tầng - 22 tầng nhằm tạo không gian động.

- Khu vực thấp nhất là các khu dân cư hiện hữu cải tạo.

- Không gian kiến trúc trên các trục đường chính được bố trí theo khoảng mở (tầng cao từ 2 tầng - 5 tầng) và khoảng đóng (tầng cao từ 8 tầng - 22 tầng) tạo nên sự sinh động cho khu vực.

- Để các tuyến đường phố chính được phong phú, đa dạng, mặt bằng và mặt đứng chính của mỗi căn hộ được thiết kế theo yêu cầu nhưng đảm bảo thống nhất và hài hoà chung, các căn nhà phải được thiết kế theo đúng kích thước quy định.

- Khu vực nghiên cứu được bố trí theo 2 khu vực trọng tâm :

+ Các khu vực cao tầng từ 8 tầng - 22 tầng dọc các trục Xa lộ Hà Nội, đường Đặng Văn Bi, đường Dân Chủ và đường Võ Văn Ngân. Khu vực Xa lộ Hà Nội bố trí cao tầng theo khoảng đóng và mở, không che chắn về hướng gió và tầm nhìn.

+ Khu vực còn lại là các khu nhà liên kế có tầng cao từ 2 tầng - 7 tầng và biệt thự có tầng cao từ 2 tầng - 3 tầng (không kể tầng lửng và mái che cầu thang).

- Các khu vực cấm xây dựng: Các khu vực nằm trong chỉ giới xây dựng đường bộ, nút giao thông, chỉ giới xây dựng đường sông và khoảng cách ly an toàn đường điện.

- Các khu vực hạn chế mật độ xây dựng: các khu cao tầng $\leq 40\%$, các khu công trình công cộng $\leq 40\%$, các khu công viên cây xanh $\leq 5\%$.

- 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 hiện hành. Tuy nhiên, cần khống chế tầng cao tối đa trong khu vực hiện hữu là 7 tầng (tính cả các yếu tố cộng thêm). 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).

- 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.

8.1. Quy hoạch giao thông đô thị:

a) Về giao thông đường bộ: 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:

+ Xa lộ Hà Nội: Đây là trục hướng tâm đối ngoại thành phố đi qua địa bàn quận, là cửa ngõ phía đông thành phố, dự kiến nâng cấp mở rộng với 12 làn xe cơ giới và 4 làn xe thu gom, lộ giới 113,5m.

+ Nút giao thông Võ Văn Ngân - Xa lộ Hà Nội có bán kính $R = 100m$.

+ Nút giao thông Đặng Văn Bi - Xa lộ Hà Nội có bán kính $R = 250m$.

- Về giao thông đối nội (đường cấp phân khu vực):

Mạng lưới giao thông đối nội trong khu vực quy hoạch tương đối hoàn chỉnh, cải tạo và mở rộng hệ thống giao thông chính của khu vực theo lộ giới quy hoạch được duyệt trên cơ sở tận dụng các tuyến đường hiện hữu và xây dựng các tuyến đường ngang tạo sự nối kết với khu vực kế cận.

- Bảng tổng hợp quy hoạch mạng lưới đường:

STT	Tên đường	Giới hạn		Lộ giới (mét)	Chiều rộng (mét)		
		Từ	Đến		Lề trái	Lòng đường	Lề phải
A	Giao thông đối ngoại						
1	Xa lộ Hà Nội	Đặng Văn Bi	Võ Văn Ngân	113,5			
2	Võ Văn Ngân	Xa lộ Hà Nội	Dân Chủ	30	6	18	6
3	Đặng Văn Bi	Xa lộ Hà Nội	Dân Chủ	25	5	15	5
B	Giao thông đối nội						
4	Hàn Thuyên (đoạn 1)	Thống Nhất	Đoàn Kết	25	5	15	5
5	Hàn Thuyên (đoạn 2)	Nguyễn Văn Bá	Thống Nhất	20	5	10	5
6	Dân Chủ	Đặng Văn Bi	Võ Văn Ngân	20	5	10	5
7	Thống Nhất	Đặng Văn Bi	Võ Văn Ngân	20	5	10	5
8	Nguyễn Văn Bá	Đặng Văn Bi	Võ Văn Ngân	20	5	10	5

9	Hữu Nghị	Hàn Thuyên	Võ Văn Ngân	16	4	8	4
10	Nguyễn Khuyến	Thống Nhất	Đoàn Kết	16	4	8	4
11	Đoàn Kết	Khổng Tử	Võ Văn Ngân	16	4	8	4
12	Khổng Tử	Nguyễn Văn Bá	Dân Chủ	16	4	8	4
13	Hòa Bình	Đặng Văn Bi	Khổng Tử	16	4	8	4
14	Chu Mạnh Trinh	Thống Nhất	Dân Chủ	14	3	8	3
15	Tagore	Nguyễn Văn Bá	Thống Nhất	14	3	8	3
16	Nguyễn Công Trứ	Nguyễn Văn Bá	Thống Nhất	14	3	8	3
17	Nguyễn Bình Khiêm	Nguyễn Văn Bá	Thống Nhất	14	3	8	3
18	Bác Ái	Đặng Văn Bi	Võ Văn Ngân	12	3	6	3
19	Công Lý	Đặng Văn Bi	Chu mạnh Trinh	12	3	6	3
20	Nguyễn Trường Tộ	Nguyễn Văn Bá	Thống Nhất	12	3	6	3
21	Chu Văn An	Nguyễn Văn Bá	Thống Nhất	12	3	6	3
22	Einstein	Nguyễn Văn Bá	Dân Chủ	12	3	6	3
23	Lương Khải Siêu	Đoàn Kết	Dân Chủ	12	3	6	3
24	Độc Lập	Lê Quý Đôn	Einstein	12	3	6	3
25	Hồng Đức	Nguyễn Văn Bá	Dân Chủ	12	3	6	3
26	Lê Quý Đôn	Nguyễn Văn Bá	Bác Ái	12	3	6	3
27	Chân Lý	Nguyễn Khuyến	Võ Văn Ngân	12	3	6	3
28	Alexand De Rhode	Nguyễn Văn Bá	Thống Nhất	12	3	6	3
29	Phan Huy Chú	Nguyễn Văn Bá	Thống Nhất	10	3	4	3
30	Đồng Tiến	Khu dân cư	Hồng Đức	10	3	4	3
31	Pasteur	Nguyễn Văn Bá	Thống Nhất	10	3	4	3

- 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, 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.

b) Về giao thông đường sắt đô thị: Tuyến metro số 1 (Bến Thành - Suối Tiên) nối kết từ nhà ga Suối Tiên đến nhà ga Bến Thành bố trí trong hành lang lộ giới Xa lộ Hà Nội, đảm nhận chức năng vận tải hành khách công cộng của đô thị.

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:

- Huy động các nguồn vốn để đầu tư xây dựng các công trình công cộng và cây xanh, ưu tiên các công trình giáo dục.

- Huy động các nguồn vốn để đầu tư để 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.

- Danh mục các dự án đầu tư theo thứ tự ưu tiên:

STT	Tên hạng mục dự án
1	Trường mầm non
2	Trường tiểu học
3	Nhà văn hóa
4	Khu thể dục thể thao
5	Khu hỗn hợp (thương mại - dịch vụ - ở - văn phòng) dọc trục Xa Lộ Hà Nội
6	Các hạng mục khác

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 đề án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu biệt thự Làng Đại học, phường Bình Thọ, quận Thủ Đức và Quy định quản lý theo đề 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 đề án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu biệt thự Làng Đại học, phường Bình 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 đề 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 đề 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 đề án 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 Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị cho khu biệt thự Làng Đại học, phường Bình Thọ, quận Thủ Đức theo quy định, phù hợp với nội dung đề án hoặc lập các đề án quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) hoặc các đề 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.

- Về kiến trúc cảnh quan - thiết kế do thị khu vực: việc tổ chức không gian kiến trúc khu vực quy hoạch cần theo định hướng chung như sau: ưu tiên bố trí các công trình có chức năng hỗn hợp dọc tuyến Xa lộ Hà Nội, định hướng phát triển không gian dọc tuyến theo dạng hình phễu, với điểm cao nhất tại 2 nút giao Ngã tư Thủ Đức và giao lộ giữa đường Đặng Văn Bi và Xa lộ Hà Nội và thấp dần vào giữa 2 nút giao trên để không ảnh hưởng tầm nhìn, cảnh quan khu biệt thự bên trong. Đồng thời, việc nghiên cứu lập thiết kế đô thị dọc tuyến Xa lộ Hà Nội có tuyến metro số 1 đang thực hiện cần cập nhật đồ án quy hoạch này để quản lý cho thống nhất.

- Đối với khu biệt thự hiện hữu, cần hạn chế chia tách thửa các lô đất có diện tích nhỏ, chủ yếu cải tạo chỉnh trang với nguyên tắc giữ nguyên diện tích lô đất hình thức kiến trúc biệt thự. Trường hợp cần thiết cần tách thửa các lô đất biệt thự có diện tích lớn (để tránh lãng phí đất), cần nghiên cứu phương án chia tách phù hợp cảnh quan chung toàn khu, không làm phá vỡ không gian khu biệt thự hiện hữu, là cơ sở pháp lý để quản lý thống nhất.

- Trong tương lai khu hành chính tập trung quận Thủ Đức sẽ được quy hoạch xây dựng mới tại phường Tam Phú. Do đó, trước mắt các lô đất bố trí các cơ quan hành chính quận tiếp tục sử dụng theo chức năng hiện nay. Tuy nhiên, về lâu dài cần nghiên cứu đề xuất phương án chuyển đổi phù hợp định hướng điều chỉnh quy hoạch chung của quận.

- 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 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 quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu biệt thự Làng Đại học, phường Bình Thọ, quận 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.

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 biệt thự Làng Đại học, phường Bình 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 Đầu tư Xây dựng Công trình quận Thủ Đức, Thủ trưởng các Sở - Ban - Ngành; Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Bình 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) D. 33

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



Nguyễn Hữu Tín

