

Số: 4940 /QĐ-UBND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 11 tháng 9 năm 2013

SỞ QUY HOẠCH KIẾN TRÚC TP	
ĐẾN	Số: 12769/13QH
	Ngày: 02/12/2013

QUYẾT ĐỊNH

Về duyệt đề án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 khu đầu mối giao thông và dân cư Bình Triệu, phường Hiệp Bình Chánh, quận Thủ Đức (quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông)

K/c: *[Handwritten signatures]*
P. 2, H. 1
H. 11 QH
02/12/13

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 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;

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 2805/TTr-SQHKT ngày 21 tháng 8 năm 2013 về trình duyệt đề án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 khu đầu mối giao thông và dân cư Bình Triệu, phường Hiệp Bình Chánh, quận Thủ Đức (quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông),

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 khu đầu mối giao thông và dân cư Bình Triệu, phường Hiệp Bình Chánh, quận Thủ Đức (quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông), với các nội dung chính như sau:

1. Vị trí, phạm vi ranh giới, diện tích, tính chất khu vực quy hoạch:

- Vị trí khu quy hoạch: thuộc một phần phường Hiệp Bình Chánh, quận Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh.

- Ranh giới khu đất tiếp giáp như sau:

+ Phía Bắc : giáp rạch Ông Dầu, rạch Đĩa và rạch Cầu Làng.

+ Phía Nam : giáp đường Kha Vạn Cân (đường Tân Sơn Nhất - Bình Lợi - Vành đai ngoài).

+ Phía Đông : giáp đường Hiệp Bình.

+ Phía Tây : giáp Quốc lộ 13.

- Quy mô diện tích: 161,1 ha.

- Tính chất của khu vực quy hoạch: khu dân cư hiện hữu chỉnh trang kết hợp xây dựng mới và khu đầu mối giao thông đường sắt.

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 TNHH Kiến trúc - Đo đạc Sài Tây.

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: 17.000 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	94,76	
B	Chỉ tiêu sử dụng đất đơn vị ở trung bình toàn khu	m ² /người	58,73	
C	Các chỉ tiêu sử dụng đất trong các đơn vị ở			
	- Đất nhóm nhà ở	m ² /người	37,51	
	- Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở. Trong đó:	m ² /người	4,41	
	+ Đất công trình giáo dục	m ² /người	2,99	
	+ Trạm y tế	m ² /người	0,18	
	+ Thương mại - dịch vụ; chợ; siêu thị	m ²	21.000	
	- Đất cây xanh sử dụng công cộng (không kể 1 m ² /người đất cây xanh trong nhóm nhà ở)	m ² /người	3,95	
	- Đất đường giao thông cấp phân khu vực	km/km ²	10	
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	%	13,57	
	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	%	26	
	Hệ số sử dụng đất	lần	2	
	Tầng cao xây dựng (theo QCVN 03:2012/BXD)	Tối đa	tầng	17
		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 17 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 02 đơn vị ở và khu đất ga đường sắt Bình Triệu, được xác định như sau:

6.1.1. Các đơn vị ở:

- Đơn vị ở 1: giới hạn bởi đường dự kiến B1, ranh phía tây khu quy hoạch (giáp đường Quốc lộ 13) và ranh ga Bình Triệu; diện tích: 60,83 ha, dân số: 11.527 người.

- Đơn vị ở 2: giới hạn bởi đường dự kiến B1, ranh phía đông khu quy hoạch (giáp đường Hiệp Bình) và ranh ga Bình Triệu, diện tích 52,92 ha, dân số: 5.473 người.

a) Các khu chức năng thuộc các đơn vị ở (Tổng diện tích các đơn vị ở: 99,84 ha):

a.1. Các khu chức năng xây dựng nhà ở (khu ở, nhóm nhà ở): Tổng diện tích 63,76 ha.

Trong đó:

- Khu ở (nhóm nhà ở) hiện hữu ổn định (cải tạo chỉnh trang): Tổng diện tích 56,91 ha;

- Các khu ở (nhóm nhà ở) xây dựng mới: Tổng diện tích 6,85 ha.

Trong đó:

+ Nhóm nhà ở xây dựng mới : diện tích 5,09 ha.

+ Nhóm nhà ở xây dựng mới trong khu hỗn hợp: diện tích 1,76 ha.

a.2. Khu chức năng dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở: tổng diện tích 7,49 ha; bao gồm:

- Khu chức năng giáo dục: Tổng diện tích 5,08 ha. Trong đó:

- + Trường mầm non: 1,30 ha; gồm:
 - * Trường mầm non hiện hữu : diện tích 0,22 ha.
 - * Trường mầm non xây dựng mới : diện tích 1,08 ha.
- + Trường tiểu học: 2,44 ha; gồm:
 - * Trường tiểu học hiện hữu : diện tích 0,66 ha.
 - * Trường tiểu học xây dựng mới : diện tích 1,78 ha.
- + Trường trung học cơ sở xây dựng mới: diện tích 1,34 ha.
- Khu dịch vụ thương mại, chợ : tổng diện tích 2,1 ha.

Trong đó:

- + Hiện hữu cải tạo : diện tích 0,24 ha.
- + Xây dựng mới : diện tích 1,86 ha.
- Trạm y tế xây dựng mới : diện tích 0,31 ha.

a.3. Khu chức năng cây xanh sử dụng công cộng (vườn hoa, sân chơi): tổng diện tích 6,72 ha.

a.4. Mạng lưới đường giao thông cấp phân khu vực: Tổng diện tích 21,87 ha.

b) Các khu chức năng ngoài đơn vị ở nằm đan xen trong đơn vị ở: Tổng diện tích 13,91 ha:

- b.1. Đất giao thông từ cấp phân khu vực trở lên:** diện tích 3,48 ha.
- b.2. Đất cây xanh cảnh quan ven rạch:** diện tích 5,98 ha.
- b.3. Đất mặt nước:** diện tích 4,45 ha.

6.1.2. Các khu chức năng cấp đô thị nằm ngoài ranh đơn vị ở:

- Khu đất ga đường sắt Bình Triệu (quy hoạch mở rộng): giới hạn bởi ranh đơn vị ở 1, đơn vị ở 2, đường Kha Vạn Cân, đường Tân Sơn Nhất - Bình Lợi - Vành đai ngoài, diện tích 47,35 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	99,84	61,98
I	Đất các nhóm nhà ở	63,76	39,58
	- Đất các nhóm nhà ở hiện hữu chính trang	56,91	35,33
	- Đất các nhóm nhà ở dự kiến xây dựng mới	6,85	
	+ Đất các nhóm nhà ở dự kiến xây dựng mới	5,09	3,16
	+ Đất các nhóm nhà ở trong khu đất sử dụng hỗn hợp	1,76	1,09

II	Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở	7,49	4,65
1	Đất giáo dục	5,08	3,15
	- Hiện hữu	0,88	
	+ Trường mầm non 1 (nhà máy thuốc lá)	0,10	0,06
	+ Trường mầm non 2 (nhà máy thuốc lá)	0,12	0,07
	+ Trường tiểu học Hiệp Bình	0,66	0,41
	- Xây dựng mới	4,20	
	+ Trường mầm non 3	0,42	0,26
	+ Trường mầm non 4	0,66	0,41
	+ Trường tiểu học 1	0,97	0,60
	+ Trường tiểu học 2	0,81	0,50
	+ Trường trung học cơ sở	1,34	0,83
2	Đất thương mại dịch vụ	2,10	1,31
	- Hiện hữu	0,24	
	+ Chợ Bình Triệu	0,24	0,15
	- Xây dựng mới	1,86	1,16
	+ Thương mại dịch vụ	0,83	0,52
	+ Siêu thị	0,53	0,33
	+ thương mại dịch vụ trong các khu đất sử dụng hỗn hợp	0,50	0,31
3	Đất y tế	0,31	0,19
	- Xây dựng mới trạm y tế	0,31	0,19
III	Đất cây xanh sử dụng công cộng	6,72	4,17
	- Trong khu hiện hữu chính trang kết hợp xây dựng mới	6,47	4,02
	- Trong các khu đất sử dụng hỗn hợp	0,25	0,16
IV	Đất giao thông	21,87	13,57
	- Đất đường giao thông cấp phân khu vực	21,87	13,57
B	Đất ngoài đơn vị ở	61,26	38,02
	- Đất đường giao thông cấp phân khu vực trở lên	3,48	2,16
	- Đất cây xanh cảnh qua ven rạch	5,98	3,71
	- Mặt nước	4,45	2,76
	- Đất ga đường sắt	47,35	29,39
	Tổng cộng	161,10	100,00

6.3. Cơ cấu sử dụng đất và các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị 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	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 (lần)
						Tối thiểu	Tối đa	
Đơn vị ở 1 (diện tích: 608.300 m ² ; dự báo quy mô dân số: 11.527 người)	1. Đất đơn vị ở 1		530.800	46,05				
	1.1. Đất nhóm nhà ở		361.000	31,32				
	- Đất nhóm nhà ở hiện hữu:		312.400	-	50	2	7	≤3
	Đất nhóm nhà ở hiện hữu	I.1	11.800		50	2	7	≤3
	Đất nhóm nhà ở hiện hữu	I.2	19.800		50	2	7	≤3
	Đất nhóm nhà ở hiện hữu	I.3	36.600		50	2	7	≤3
	Đất nhóm nhà ở hiện hữu	I.9	35.500		50	2	7	≤3
	Đất nhóm nhà ở hiện hữu	I.10	4.100		50	2	7	≤3
	Đất nhóm nhà ở hiện hữu	I.11	33.100		50	2	7	≤3
	Đất nhóm nhà ở hiện hữu	I.13	29.700		50	2	7	≤3
	Đất nhóm nhà ở hiện hữu	I.19	15.000		50	2	7	≤3
	Đất nhóm nhà ở hiện hữu	I.20	10.400		50	2	7	≤3
	Đất nhóm nhà ở hiện hữu	I.22	14.000		50	2	7	≤3
	Đất nhóm nhà ở hiện hữu	I.24	15.700		50	2	7	≤3
	Đất nhóm nhà ở hiện hữu	I.25	37.800		50	2	7	≤3
	Đất nhóm nhà ở hiện hữu	I.26	8.400		50	2	7	≤3
	Đất nhóm nhà ở hiện hữu	I.33	40.500		50	2	7	≤3
	- Đất nhóm nhà ở xây dựng mới:		48.600	-	40	5	17	≤6
	Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	I.14	4.900		40	5	17	≤6

Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	I.15	15.000		40	5	17	≤6
Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	I.18	28.700		40	5	17	≤6
1.2. Đất công trình dịch vụ đô thị		30.400	2,64				
- Đất giáo dục		22.700	1,97				
+ Trường mầm non		6400					
* Hiện hữu (chưa xây dựng):		2200					
Trường mầm non 1 (nhà máy thuốc lá)	I.6a	1.000		40	1	2	≤0,8
Trường mầm non 2 (nhà máy thuốc lá)	I.6b	1.200		40	1	2	≤0,8
* Xây dựng mới:							
Trường mầm non 3	I.16	4.200		40	1	2	≤0,8
+ Trường tiểu học.		16300					
* Hiện hữu cải tạo							
Trường tiểu học Bình Triệu	I.7	6.600		40	1	4 (*)	≤1,6
* Xây dựng mới:							
Trường tiểu học 1	I.17	9.700		40	1	4 (*)	≤1,6
- Đất dịch vụ-thương mại, chợ		7.700	0,67				
* Hiện hữu cải tạo:							
Chợ Bình Triệu	I.8	2.400		40	1	5	≤2
* Xây dựng mới:							
Siêu thị	I.23	5.300		45	1	2	≤1
1.3. Đất cây xanh sử dụng công cộng		44.100	3,83				
- Đất cây xanh trong khu hiện hữu chính trang kết hợp xây dựng mới:							
Đất cây xanh	I.4	1.000		5		1	0,05
Đất cây xanh	I.5	1.200		5		1	0,05
Đất cây xanh	I.12	500		5		1	0,05
Đất cây xanh	I.21	500		5		1	0,05
Đất cây xanh	I.27	1.900		5		1	0,05
Đất cây xanh	I.28	9.000		5		1	0,05
Đất cây xanh	I.29	14.500		5		1	0,05
Đất cây xanh	I.30	9.400		5		1	0,05

	Đất cây xanh	I.31	3.000		5		1	0,05
	Đất cây xanh	I.32	3.100		5		1	0,05
	1.4. Đất giao thông		95.300					
	- Đất đường giao thông cấp phân khu vực		95.300	10 km/km ²				
	2. Đất ngoài đơn vị ở		77.500					
	2.1. Đất cây xanh mặt nước		52.900					
	- Đất cây xanh cảnh quan ven sông, rạch, kênh.		26.000					
	- Mặt nước.		26.900					
	2.2. Đất giao thông đối ngoại		24.600	4,04				
	- Đất giao thông (từ đường khu vực trở lên)		24.600	% (tính trên diện tích đất toàn khu)				
Đơn vị ở 2 (diện tích: 529.200m ² ; dự báo quy mô dân số: 5.473 người)	1. Đất đơn vị ở 2		467.700	85,44				
	1.1. Đất nhóm nhà ở		276.600	50,54				
	- Đất nhóm nhà ở hiện hữu:		256.700	-	50	2	7	≤3
	Đất nhóm nhà ở hiện hữu	II.4	5.600		50	2	7	≤3
	Đất nhóm nhà ở hiện hữu	II.10	4.000		50	2	7	≤3
	Đất nhóm nhà ở hiện hữu	II.11	17.000		50	2	7	≤3
	Đất nhóm nhà ở hiện hữu	II.12	24.100		50	2	7	≤3
	Đất nhóm nhà ở hiện hữu	II.14	29.400		50	2	7	≤3
	Đất nhóm nhà ở hiện hữu	II.15	35.700		50	2	7	≤3
	Đất nhóm nhà ở hiện hữu	II.17	22.200		50	2	7	≤3
	Đất nhóm nhà ở hiện hữu	II.18	26.900		50	2	7	≤3
	Đất nhóm nhà ở hiện hữu	II.20	28.100		50	2	7	≤3
	Đất nhóm nhà ở hiện hữu	II.21	12.900		50	2	7	≤3
	Đất nhóm nhà ở hiện hữu	II.23	4.800		50	2	7	≤3

Đất nhóm nhà ở hiện hữu	II.24	11.200		50	2	7	≤3
Đất nhóm nhà ở hiện hữu	II.25	17.300		50	2	7	≤3
Đất nhóm nhà ở hiện hữu	II.26	17.500		50	2	7	≤3
- Đất nhóm nhà ở xây dựng mới:	II.16	2.300	-	40	2	7	≤2,5
- Đất nhóm nhà ở xây dựng mới trong khu đất sử dụng hỗn hợp:		17.600	-	40	2	17	≤6
Đất nhóm nhà ở xây dựng mới trong khu đất sử dụng hỗn hợp	II.8	10.100		40	2	17	≤6
Đất nhóm nhà ở xây dựng mới trong khu đất sử dụng hỗn hợp	II.9	7.600		40	2	17	≤6
1.2. Đất công trình dịch vụ đô thị		44.500	8,14				
- Đất giáo dục		28.100	5,13				
+ Trường mầm non							
* Xây dựng mới:							
Trường mầm non 4	II.19	6.600		40	1	2	≤0,8
+ Trường tiểu học							
* Xây dựng mới:							
Trường tiểu học 2	II.3	8.100		40	1	4 (*)	≤1,6
+ Trường Trung học cơ sở							
* Xây dựng mới:							
Trường trung học cơ sở	II.2	13.400		40	1	4	≤1,6
- Đất dịch vụ-thương mại, chợ:		13.300	2,44				
* Xây dựng mới:							
Thương mại dịch vụ	II.1	8.300		40	2	5	≤2
Thương mại dịch vụ trong đất sử dụng hỗn hợp	II.8	2.800		40	2	5	≤2
Thương mại dịch vụ trong đất sử dụng hỗn hợp	II.9	2.200		40	2	5	≤2
- Đất y tế		3.100	0,57				
* Xây dựng mới							
Trạm y tế	II.22	3.100		40	1	5	≤2

1.3. Đất cây xanh sử dụng công cộng		23.100	4,22				
- Đất cây xanh trong khu hiện hữu chính trang kết hợp xây dựng mới:		20.600					
Đất cây xanh	II.5	3.900		5		1	0,05
Đất cây xanh	II.6	5.400		5		1	0,05
Đất cây xanh	II.7	5.500		5		1	0,05
Đất cây xanh	II.13	5.800		5		1	0,05
- Đất cây xanh trong đất sử dụng hỗn hợp:		2.500					
Đất cây xanh trong đất sử dụng hỗn hợp	II.8	1.400		5		1	0,05
Đất cây xanh trong đất sử dụng hỗn hợp	II.9	1.100		5		1	0,05
1.4. Đất giao thông		123.400					
- Đất đường giao thông cấp phân khu vực.		123.400	10 km/km ²				
2. Đất ngoài đơn vị ở		61.600					
2.1. Đất cây xanh mặt nước		51.400					
- Đất cây xanh cảnh quan ven sông, rạch, kênh.		33.800					
- Mặt nước.		17.600					
2.2. Đất giao thông đối ngoại		10.200	1,93				
- Đất giao thông (từ đường khu vực trở lên)		10.200	% (tính trên diện tích đất toàn khu)				

Chú thích: (*) đối với trường tiểu học, tầng cao tối đa 04 tầng. Lưu ý: Trong trường hợp thiết kế trên 3 tầng phải đảm bảo an toàn, thuận tiện cho thoát nạn khi có sự cố và phải được sự chấp thuận của cơ quan có thẩm quyền, phù hợp Tiêu chuẩn TCXDVN.

- 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 các khu chức năng (m ²)
Ký hiệu	Diện tích (m ²)			
II.8	14.400	Đất nhóm nhà ở	70	10.080
		Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đơn vị ở	1	1.440
		Đất thương mại dịch vụ	20	2.880
II.9	10.800	Đất nhóm nhà ở	70	7.560
		Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đơn vị ở	10	1.080
		Đất thương mại dịch vụ	20	2.160

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Khu vực quy hoạch phần lớn là khu dân cư hiện hữu cải tạo, tầng cao xây dựng 1 - 7 tầng (tính cả các yếu tố cộng thêm), để tạo các khối kiến trúc điểm nhấn, dự kiến khu nhà ở xây dựng mới với loại hình nhà ở chung cư tầng cao 1 - 17 tầng, khu hỗn hợp 1 - 17 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 Xây dựng 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 26%, đối với khu nhà biệt thự, nhà vườn: 30% - 50%, nhà phố liên kế: 70% - 90%, công trình công cộng: 40% và khu hỗn hợp: 40% - 45%.

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

8. Quy hoạch giao thông đô thị:

- Về quy hoạch mạng lưới giao thông của đồ án phù hợp với quy hoạch ngành, Quy hoạch phát triển giao thông vận tải thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2020, đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận Thủ Đức và Quy chuẩn Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế (trên cơ sở quy hoạch mạng giao thông chung quận Thủ Đức kết hợp hiện trạng các trục đường đã có và địa hình khu vực).

- Quy hoạch các tuyến giao thông cấp khu vực trở lên: Quốc lộ 13 (lộ giới 60 m); đường Tân Sơn Nhất - Bình Lợi - Vành đai ngoài (đường Kha Vạn Cân - lộ giới 65m); đường Hiệp Bình (lộ giới 25 m) là các tuyến chính giúp phân phối lưu thông cho khu vực.

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

STT	Tên đường	Từ...	Đến...	Lộ giới (mét)	Chiều rộng (mét)		
					Lề trái	Lòng đường	Lề phải
A	Đường đối ngoại						
1	Quốc lộ 13	Đường DK A1	Đường DK A3	60	5	8(2)15(2) 15(2)8	3
2	Đường Hiệp Bình	Đường DK B3	Giáp ranh đường sắt	25	5	15	5
3	Đường Tân Sơn Nhất - Bình Lợi - Vành đai ngoài	Ngã tư Bình Triệu	Đường Hiệp Bình	65	5	7(5)16(3) 16(1)7	5
B	Đường đối nội						
1	Đường DK A1	Quốc lộ 13	Đường DK A2	16	4	8	4
2	Đường DK A1	Đường DK A2	Đường hiện hữu (đường số 12)	16	4	8	4
3	Đường DK A1	Đường hiện hữu (đường số 12)	Đường DK A4	16	4	8	4
4	Đường DK A2	Đường DK A1	Đường hiện hữu (đường số 12)	16	4	8	4
5	Đường hiện hữu (đường số 12)	Quốc lộ 13	Đường DK A2	16	4	8	4

6	Đường hiện hữu (đường số 12)	Đường DK A2	Đường DK A1	16	4	8	4
7	Đường hiện hữu (đường số 1)	Đường DK A4	Đường DK A3	16	4	8	4
8	Đường DK A3	Quốc lộ 13	Đường hiện hữu (đường số 1)	16	4	8	4
9	Đường DK A3	Đường hiện hữu (đường số 1)	Đường DK A4	16	4	8	4
10	Đường DK A4	Quốc lộ 13	Đường hiện hữu (đường số 1)	30	5	20	5
11	Đường DK A4	Đường hiện hữu (đường số 1)	Đường DK A3	30	5	20	5
12	Đường DK A4	Đường DK A3	Đường DK A6	30	5	20	5
13	Đường DK A4	Đường DK A6	Giáp vòng xoay	30	5	20	5
14	Đường DK A5	Giáp vòng xoay	Đường DK B2	40	5	14(2)14	5
15	Đường DK A5	Đường DK B2	Đường hiện hữu (đường số 48)	40	5	14(2)14	5
16	Đường DK A5	Đường hiện hữu (đường số 48)	Đường hiện hữu (đường số 2)	40	5	14(2)14	5
17	Đường DK A5	Đường hiện hữu (đường số 2)	Đường Hiệp Bình	40	5	14(2)14	5
18	Đường DK A6	Đường DK A4	Đường DK B1	16	4	8	4
19	Đường DK B1	Đường DK A6	Giáp vòng xoay	30	5	20	5
20	Đường DK B1	Giáp vòng xoay	Giáp rạch Cầu Làng	30	5	20	5
21	Đường DK B2	Đường DK B1	Đường DK A5	16	4	8	4
22	Đường DK B3	Giáp ranh dự án	Đường hiện hữu (đường số 48)	16	4	8	4
23	Đường DK B3	Đường hiện hữu (đường số 48)	Đường hiện hữu (đường số 2)	16	4	8	4
24	Đường DK B3	Đường hiện hữu (đường số 2)	Đường Hiệp Bình	16	4	8	4

25	Đường hiện hữu (đường số 48)	Đường DK B3	Đường DK A5	16	4	8	4
26	Đường hiện hữu (đường số 2)	Đường DK B3	Đường DK A5	16	4	8	4
27	Đường hiện hữu (đường số 3)	Đường DK A5	Đường hiện hữu (đường số 3)	16	4	8	4
28	Đường DK B4	Đường hiện hữu (đường số 3)	Đường Hiệp Bình	16	4	8	4
29	Đường DK B4	Đường DK A5	Đường hiện hữu (đường số 3)	16	4	8	4

* Ghi chú:

- Việc thể hiện tọa độ mốc thiết kế để tạo điều kiện thuận lợi cho việc công bố quy hoạch và cắm mốc giới xây dựng ngoài thực địa nhằm phục vụ công tác quản lý và tổ chức thực hiện theo quy hoạch được duyệt, Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức và đơn vị tư vấn chịu trách nhiệm về tính chính xác các số liệu này.

- Đối với đường có lộ giới nhỏ hơn 12m thuộc quy hoạch lộ giới hẻm, đề nghị Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức căn cứ theo Quyết định số 88/2007/QĐ-UBND ngày 04 tháng 7 năm 2007 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc ban hành quy định về lộ giới và quản lý đường hẻm trong các khu dân cư hiện hữu thuộc địa bàn thành phố để xác định cụ thể. Việc thể hiện lộ giới quy hoạch giao thông nhỏ hơn 12m trên bản đồ quy hoạch giao thông chỉ mang tính chất tham khảo.

- Bán kính cong tại các giao lộ và 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 điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 khu đầu mối giao thông và dân cư Bình Triệu, phường Hiệp Bình Chánh, quận Thủ Đức (quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông).

- Để đảm bảo cân đối các chỉ tiêu sử dụng đất hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật phù hợp với đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận Thủ Đức; trong quá trình triển khai tổ chức thực hiện theo quy hoạch, Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức, các cơ quan, đơn vị có liên quan cần lưu ý việc kiểm soát và khống chế quy mô dân số trong phạm vi đồ án, theo đó, các dự án phát triển nhà ở mới hoặc dự án tái thiết đô thị cần có giải pháp để ưu tiên bố trí tái định cư tại chỗ.

- Trong quá trình tổ chức triển khai các dự án đầu tư xây dựng tại các khu vực có sông, kênh, rạch trong khu vực quy hoạch; Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức, Sở Giao thông vận tải, Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Sở Xây dựng và các đơn vị có liên quan cần quản lý chặt chẽ việc tuân thủ về chỉ giới hành lang sông, kênh, rạch đã được quy định tại Quyết định số 150/2004/QĐ-UBND ngày 09 tháng 5 năm 2004 của Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quy định quản lý, sử dụng hành lang sông, kênh, rạch trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh. Việc san lấp kênh, mương, rạch (nếu có) trong khu vực quy hoạch cần có ý kiến thỏa thuận của các cơ quan có thẩm quyền đã được quy định tại Quyết định số 319/2003/QĐ-UB ngày 26 tháng 12 năm 2003 của Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quy định về quản lý việc san lấp và xây dựng công trình trên sông, kênh, rạch, đầm, hồ công cộng thuộc địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.

- Để làm cơ sở quản lý không gian kiến trúc cảnh quan đô thị, quản lý xây dựng đô thị phù hợp với quy hoạch; sau khi đồ án quy hoạch phân khu này được phê duyệt, Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức cần phối hợp Sở Quy hoạch - Kiến trúc để có kế hoạch tổ chức lập các Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị theo quy định, phù hợp với nội dung đồ án hoặc lập các đồ án quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) hoặc các đồ án thiết kế đô thị riêng tại các khu vực có ý nghĩa quan trọng, khu vực đặc trưng, khu vực cảnh quan đặc thù, khu vực dọc các tuyến đường quan trọng mang tính chất động lực phát triển.

- Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày được phê duyệt, Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức cần tổ chức công bố công khai đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 này theo Luật Quy hoạch đô thị và Quyết định số 49/2011/QĐ-UBND ngày 12 tháng 7 năm 2011 của Ủy ban nhân dân thành phố, ban hành Quy định về công bố công khai và cung cấp thông tin về quy hoạch đô thị tại thành phố Hồ Chí Minh và tổ chức thực hiện công tác cắm mốc giới theo quy hoạch được duyệt đã được quy định tại Thông tư số 15/2010/TT-BXD ngày 27 tháng 8 năm 2010 của Bộ Xây dựng quy định về cắm mốc giới và quản lý mốc giới theo quy hoạch đô thị.

- Chậm nhất 01 tháng kể từ ngày Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt nội dung quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông của đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 này, 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 quận Thủ Đức cần yêu cầu đơn vị tư vấn lập quy định quản lý theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 khu đầu mối giao thông và dân cư Bình Triệu, phường Hiệp Bình Chánh, 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 cắm mốc giới, thực hiện các dự án giao thông vận tải theo Quyết định số 568/QĐ-TTg ngày 08 tháng 4 năm 2013, trường hợp có sự khác biệt về hướng tuyến, vị trí,... thì đồ án quy hoạch quy hoạch phân khu này cần được cập nhật và thực hiện điều chỉnh cục bộ quy hoạch theo quy định.

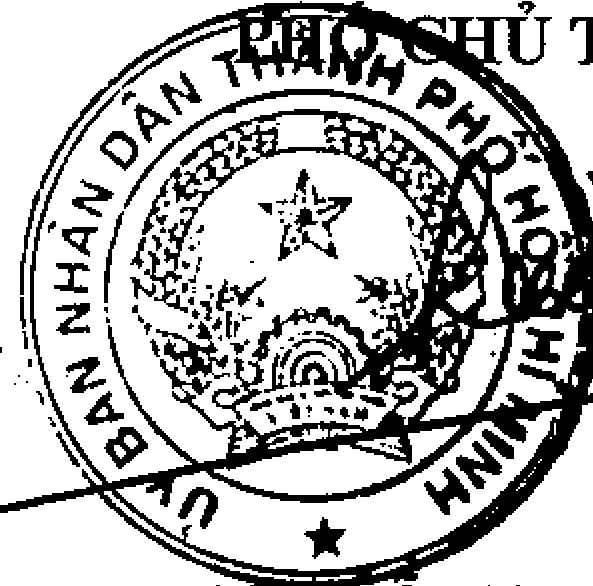
Điều 3. Quyết định này đính kèm thuyết minh tổng hợp và các bản vẽ đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 khu đầu mối giao thông và dân cư Bình Triệu, phường Hiệp Bình Chánh, quận Thủ Đức (quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông) được nêu tại khoản 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 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) An. 29

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



Nguyễn Hữu Tín



11