

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Số: 3477/QĐ-UBND

TP. Hồ Chí Minh, ngày 11 tháng 8 năm 2010

QUYẾT ĐỊNH

**Về duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị
tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu) Khu dân cư đường Đặng Văn Bi
(một phần khu phố 5 và 6), phường Trường Thọ, quận Thủ Đức**

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 Luật Xây dựng ngày 26 tháng 11 năm 2003;

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 93/2008/QĐ-UBND ngày 26 tháng 12 năm 2008 của Ủy ban nhân dân thành phố về thẩm quyền thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ, đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị và quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 5287/QĐUB-QLĐT ngày 14 tháng 9 năm 1999 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc phê duyệt Quy hoạch chung quận Thủ Đức;

Căn cứ Quyết định số 4041/QĐ-UBND ngày 20 tháng 9 năm 2008 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng quận Thủ Đức;

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 1972/TTr-SQHKT ngày 23 tháng 7 năm 2010 về trình duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu) Khu dân cư đường Đặng Văn Bi (một phần khu phố 5 và 6), phường Trường Thọ, quận Thủ Đức,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu) Khu dân cư đường Đặng Văn Bi (một phần khu phố 5 và 6), phường Trường Thọ, quận Thủ Đức với các nội dung chính như sau:

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

- Quy mô khu vực quy hoạch: 79,64 ha.

- Vị trí và giới hạn phạm vi quy hoạch: khu vực nghiên cứu quy hoạch thuộc một phần khu phố 5 và 6, phường Trường Thọ, quận Thủ Đức. Ranh giới khu vực quy hoạch được xác định bởi:

+ Phía Đông Bắc giáp đường Đặng Văn Bi.

+ Phía Đông Nam giáp Xa lộ Hà Nội.

+ Phía Tây Bắc giáp khu dân cư hiện hữu.

+ Phía Tây Nam giáp đường Vành đai trong - quy hoạch dự phóng.

2. Lý do và sự cần thiết phải lập nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch:

- Đồ án Quy hoạch chi tiết 1/2000 Khu dân cư đường Đặng Văn Bi đã được nghiên cứu và trình duyệt (năm 2001). Tuy nhiên, cùng với sự phát triển của nền kinh tế - xã hội, hiện trạng sử dụng đất trong khu vực đã có nhiều thay đổi; do đó, cần định hướng phát triển không gian đô thị phù hợp với sự phát triển chung của quận Thủ Đức và thành phố Hồ Chí Minh, làm cơ sở cho việc quản lý đầu tư các dự án trên địa bàn phường.

- Những cơ sở công nghiệp hiện hữu có hoạt động sản xuất gây ô nhiễm môi trường, hoạt động không hiệu quả, cần có giải pháp chuyển đổi mục đích sử dụng đất, nhằm khai thác quỹ đất, thiết lập lại bộ mặt đô thị trong tương lai.

- Khu vực quy hoạch có các tuyến giao thông quan trọng: Xa lộ Hà Nội, đường Vành đai trong, nút giao thông Bình Thái (đã có thiết kế cơ sở). Do đó, cần có giải pháp nghiên cứu tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan dọc trục đường, đảm bảo sự tương đồng về tính chất, chức năng, đem lại hiệu quả về đầu tư đồng thời sẽ đem lại lợi ích về kinh tế - xã hội trên địa bàn.

- Nghiên cứu giải pháp quy hoạch các hạng mục hạ tầng kỹ thuật kết nối với khu vực lân cận, cung cấp đến từng khu vực trong đồ án quy hoạch cho phù hợp định hướng điều chỉnh quy hoạch chung quận Thủ Đức.

3. Mục tiêu của nhiệm vụ quy hoạch:

- Cân đối cơ cấu sử dụng đất, đảm bảo tính khả thi và phù hợp với định hướng của nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chung quận Thủ Đức.

- Chuyển đổi hoạt động sản xuất của các cơ sở công nghiệp hiện hữu thông qua giải pháp quy hoạch, mang lại lợi ích cho doanh nghiệp, lợi ích cho địa phương, đồng thời cải thiện cảnh quan môi trường.

- Khai thác tối đa các lợi thế về giao thông, nâng cao hiệu quả sử dụng đất, nghiên cứu các tác động từ giao thông để tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan đô thị.

- Chuẩn hóa lại hệ thống giao thông nội bộ, cải tạo các khu dân cư hiện hữu, tránh việc quy hoạch không khả thi, nhằm hạn chế việc ảnh hưởng đến đời sống người dân.

- Định hướng về tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, phát triển hệ thống cơ sở hạ tầng kỹ thuật tại khu vực, làm cơ sở lập đề án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu).

- Về công trình công cộng: quy hoạch các khu công trình công cộng, khu y tế, khu giáo dục, khu thương mại dịch vụ.... nhằm phục vụ cộng đồng dân cư của đô án cũng như khu vực xung quanh của phường Trường Thọ, quận Thủ Đức.

- Về hạ tầng kỹ thuật: kết nối hạ tầng đồng bộ trong phạm vi khu quy hoạch và các khu lân cận ngoài quy hoạch.

- Đáp ứng các yêu cầu về sử dụng đất, đảm bảo an toàn và tiện nghi cho con người khi lập quy hoạch xây dựng và thiết kế xây dựng công trình.

- Đáp ứng các yêu cầu về bảo vệ môi trường, cảnh quan chung của khu vực khi lập quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị.

4. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:

STT	Loại chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu	Ghi chú
A	Các chỉ tiêu sử dụng đất			
	Đất đơn vị ở	m ² /ng	43,64	

	+ Đất nhóm nhà ở	m ² /ng	30,1	Tính trung bình trên toàn khu vực đề án, đối với từng loại hình nhà ở cần phân bổ chỉ tiêu đất nhóm ở phù hợp khi lập đề án.
	+ Đất công trình dịch vụ công cộng cấp đơn vị ở: * Đất công trình giáo dục mầm non và phổ thông cơ sở. * Đất công trình công trình dịch vụ công cộng cấp đơn vị ở còn lại (văn hóa-thể dục thể thao, y tế...).	m ² /ng	4,19 2,7 1,49	
	+ Đất cây xanh sử dụng công cộng	m ² /ng	2,18	
	+ Đất giao thông	m ² /ng	7,17	Tính đến đường cấp phân khu vực (lộ giới ≥ 13m)
B	Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc			
	- Quy mô dân số dự kiến	người	16.000	
	- Mật độ xây dựng	%	30 - 40	
	- Tầng cao xây dựng	Tầng	1 - 30	
	Hệ số sử dụng đất		1 - 2	
C	Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật			
	+ Tiêu chuẩn cấp nước	lít/người/ngày đêm	200	
	+ Tiêu chuẩn thoát nước	lít/người/ngày đêm	200	
	+ Tiêu chuẩn cấp điện	kwh/người/năm	2.000 - 3.000	
	+ Tiêu chuẩn rác thải và vệ sinh môi trường	kg/người/ngày đêm	1- 1,5	

5. Các điểm lưu ý khi triển khai đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000:

- Về đất công trình dịch vụ công cộng cấp đơn vị ở: do dân số toàn khu đồ án điều chỉnh tăng lên, cần bố trí các hạng mục công trình phù hợp với quy mô dân số của đồ án, đảm bảo phục vụ người dân trong khu vực theo quy định.

- Về đất công trình giáo dục: đề nghị bố trí quỹ đất giáo dục theo quy hoạch mạng lưới giáo dục đã được Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức phê duyệt và Quyết định số 02/2003/QĐ-UB ngày 03 tháng 01 năm 2003 của Ủy ban nhân dân thành phố về phê duyệt quy hoạch phát triển mạng lưới trường học ngành giáo dục và đào tạo thành phố đến năm 2020 và phân bổ đảm bảo chỉ tiêu và bán kính phục vụ tối thiểu cho đơn vị ở theo quy chuẩn xây dựng.

- Đối với khu đất có chức năng hỗn hợp chuyển đổi từ các khu đất công nghiệp hiện hữu, cần xác định tỷ lệ các chức năng sử dụng đất phù hợp trong giai đoạn lập đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu), trong đó cần giữ lại một phần diện tích quỹ đất để bố trí công trình công cộng, công viên cây xanh phục vụ cho khu vực (đối với các khu đất có diện tích lớn dành khoảng 50% diện tích).

- Về kiến trúc cảnh quan - thiết kế đô thị khu vực: lưu ý việc tổ chức kiến trúc cảnh quan dọc các trục đường chính và khu vực; việc tổ chức không gian kiến trúc khu vực đồ án cần theo định hướng chung sau: ưu tiên bố trí các công trình cao tầng dọc các trục giao thông chính - đặc biệt là xung quanh nút giao thông Bình Thái; ưu tiên bố trí các cụm công trình có chức năng thương mại - dịch vụ (cao tầng) trong khu trung tâm và dọc các trục đường chính của đồ án. Đồng thời, dọc trục giao thông Xa lộ Hà Nội có tuyến Metro số 1 đang thực hiện nên quá trình nghiên cứu cần lưu ý việc tập trung dân cư dọc tuyến đường này cho phù hợp, để tăng hiệu quả đầu tư của dự án, tận dụng được ưu thế của phương tiện giao thông vận tải khối lượng lớn. Việc nghiên cứu đồ án điều chỉnh cần phối hợp với công tác lập thiết kế đô thị dọc tuyến Xa lộ Hà Nội có tuyến Metro số 1 đang được thực hiện.

- Xác định khu trung tâm cấp đơn vị ở và các cụm nhóm ở theo từng loại hình nhà ở, đảm bảo bán kính phục vụ của các công trình dịch vụ công cộng, khu công viên cây xanh - sân chơi theo quy định.

- Về bố trí các công trình hạ tầng kỹ thuật: trong phạm vi đồ án bố trí các công trình hạ tầng kỹ thuật phục vụ cho khu vực cũng như đô thị theo quy định.

- Cần cập nhật các dự án, các đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt và thực hiện nối kết hạ tầng kỹ thuật phù hợp với các đồ án quy

hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 và 1/2000 tiếp giáp khu vực đồ án quy hoạch, để đảm bảo phục vụ với quy mô dân số được điều chỉnh hiện nay.

- Hiện nay, hồ sơ đồ án điều chỉnh quy hoạch chung quận Thủ Đức đang trong quá trình thiết lập thẩm định, chưa được phê duyệt. Trong quá trình lập đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu) cần cập nhật những thay đổi (nếu có) theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chung quận Thủ Đức được duyệt.

- Đối với các khu đất dọc các sông, rạch, cần phải tuân thủ quy định về chỉ giới sông, rạch và không được xây dựng công trình kiến trúc theo quy định trong phạm vi này. Đối với hành lang bờ sông, rạch cần tuân thủ theo Quyết định số 150/2004/QĐ-UBND ngày 09 tháng 6 năm 2004 của Ủy ban nhân dân thành phố về ban hành Quy định quản lý, sử dụng hành lang trên bờ sông, kênh, rạch thuộc địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.

- Hình thức quy cách thể hiện bản vẽ theo Quyết định số 21/2005/QĐ-BXD ngày 22 tháng 7 năm 2005 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc ban hành quy định hệ thống ký hiệu bản vẽ trong các đồ án quy hoạch xây dựng và thực hiện theo Thông tư số 07/2008/TT-BXD ngày 07 tháng 4 năm 2008 của Bộ Xây dựng hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch xây dựng.

Điều 2. Trên cơ sở nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu) được duyệt, giao Ban Quản lý dự án quy hoạch xây dựng thành phố Hồ Chí Minh - Sở Quy hoạch - Kiến trúc phối hợp với Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức và đơn vị tư vấn lập đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu) để Sở Quy hoạch - Kiến trúc thẩm định, trình Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt.

Điều 3. 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 Giáo dục và Đào tạo, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức, Giám đốc Ban Quản lý dự án quy hoạch xây dựng thành phố Hồ Chí Minh - Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Thủ trưởng các tổ chức, đơn vị và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

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

Nguyễn Thành Tài