

Số: 622 /QĐ-UBND-ĐT

Quận 12, ngày 23 tháng 12 năm 2008.

QUYẾT ĐỊNH

V/v phê duyệt phân quy hoạch kiến trúc và giao thông của đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 khu dân cư phường Trung Mỹ Tây (khu 2), quận 12.

ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN 12

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 26/11/2003;

Căn cứ Quy chuẩn, Tiêu chuẩn Xây dựng Việt Nam;

Căn cứ Nghị định 08/2005/NĐ-CP ngày 24/01/2005 của Chính phủ về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 21/2005/QĐ-BXD ngày 22/07/2005 của Bộ xây dựng về ban hành hệ thống ký hiệu bản vẽ trong các đồ án quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định 03/2008/QĐ-BXD ngày 31/3/2008 của Bộ Xây dựng về việc ban hành quy định nội dung thể hiện bản vẽ, thuyết minh đối với nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 07/2008/TT-BXD ngày 07/04/2008 của Bộ xây dựng hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 78/QĐ-UB-QLĐT ngày 06/01/1999 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc phê duyệt quy hoạch chung của quận 12;

Căn cứ Chỉ thị số 30/2003/CT-UB ngày 24/12/2003 của Ủy ban nhân dân Thành phố về giải quyết một số vấn đề nhà, đất trong khu vực có quy hoạch chi tiết và quản lý thực hiện quy hoạch chi tiết;

Căn cứ Quyết định số 137/2005/QĐ-UBND ngày 02/8/2005 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;

Căn cứ Quyết định số 2534/QĐ-UBND ngày 11/06/2007 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chung quận 12;

Căn cứ Quyết định số 198/QĐ-UBND-ĐT ngày 22/8/2006 của Ủy ban nhân dân Quận 12 v/v phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu dân cư phường Trung Mỹ Tây (khu 2), quận 12;

Căn cứ Quyết định số 518/QĐ-UBND-ĐT ngày 19/11/2008 của Ủy ban nhân dân quận 12 v/v phê duyệt bổ sung nhiệm vụ thiết kế phần hạ tầng kỹ thuật

của đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2.000 khu dân cư phường Trung Mỹ Tây (khu 2), quận 12;

Căn cứ công văn số 3112/KQĐT-SQHKT ngày 29/8/2008 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc về kết quả thẩm định đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 (phần quy hoạch kiến trúc và giao thông) khu dân cư phường Trung Mỹ Tây (khu 2)- quận 12;

Xét đề nghị của Trưởng phòng Quản lý đô thị tại tờ trình số 2420/TTr-QLĐT ngày 19/12/2008 và của Giám đốc Ban Quản lý dự án khu vực quận 12 tại tờ trình số 700/TTr-QLDA ngày 16/12/2008 về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 khu dân cư phường Trung Mỹ Tây (khu 2), quận 12,

QUYẾT ĐỊNH :

Điều 1. Nay phê duyệt phần quy hoạch kiến trúc và giao thông của đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 khu dân cư phường Trung Mỹ Tây (khu 2), quận 12; tên cũ của đồ án là Quy hoạch chi tiết sử dụng đất (phân khu chức năng 3 mảng quản lý đô thị) khu dân cư phường Trung Mỹ Tây(phần còn lại), quận 12; với các nội dung như sau:

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

- Quy mô khu vực quy hoạch: 102,06 ha.
- Vị trí và giới hạn phạm vi quy hoạch:
 - Phía Đông Bắc giới hạn bởi đường Tô Ký (ranh giữa phường Tân Chánh Hiệp và phường Trung Mỹ Tây).
 - Phía Đông Nam giới hạn bởi đường TMT 13 (đường hiện hữu).
 - Phía Tây Nam giới hạn bởi Quốc lộ 22.
 - Phía Tây Bắc giới hạn bởi đường Nguyễn Ảnh Thủ (ranh giữa huyện Hóc Môn và phường Trung Mỹ Tây).

2. Lý do và sự cần thiết phải lập đồ án điều chỉnh quy hoạch:

Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỉ lệ 1/2000 khu dân cư phường Trung Mỹ Tây (khu 2) quận 12 đã được Kiến trúc sư Trưởng Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 10631/KTST.QH ngày 4/9/1999. Qua gần 10 năm thực hiện có nhiều điểm không còn phù hợp với thực tế, do tốc độ đô thị hóa, dân số tăng nhanh làm thay đổi cấu trúc kinh tế - xã hội và các chỉ tiêu cơ cấu sử dụng đất của quận 12. Đồng thời quy hoạch chi tiết giao thông một số tuyến đường trên địa bàn quận nói chung và phường Trung Mỹ Tây nói riêng có nhiều bất hợp lý, kém tính khả thi, gây ảnh hưởng đến đời sống người dân nên cần điều chỉnh lộ giới và hướng tuyến. Bên cạnh đó, việc khai thác sử dụng quỹ đất tại các khu vực cải tạo chỉnh trang đô thị chưa đạt hiệu quả mong muốn. Do đó, khu vực phường Trung Mỹ Tây, quận 12 cần phải tiến hành điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng cho phù hợp với định hướng phát triển kinh tế xã hội của quận và thành phố.

3. Mục tiêu của đồ án điều chỉnh quy hoạch:

- Mục tiêu cơ bản của đồ án là không xáo trộn lớn trong việc quy hoạch nhưng vẫn cải thiện điều kiện sinh hoạt cho người dân. Các nhóm dân cư bố trí hợp lý, mạng lưới công trình công cộng đảm bảo bán kính phục vụ, tạo được mỹ quan cho đô thị.

- Xác định cơ cấu phân khu chức năng, quỹ đất dành cho đầu tư xây dựng khu dân cư, các công trình hạ tầng kỹ thuật phù hợp với quy hoạch chung, theo định hướng phát triển kinh tế xã hội của quận 12 và không chế các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất làm cơ sở cho việc triển khai các dự án đầu tư xây dựng cụ thể.

- Làm cơ sở pháp lý phục vụ công tác quản lý đô thị và thực hiện kế hoạch sử dụng đất phù hợp với quy hoạch, tăng hiệu quả sử dụng đất, thu hút đầu tư trong khu vực và trên địa bàn quận 12.

- Tạo điều kiện ở tốt, thoả mãn các yêu cầu chất lượng về không gian kiến trúc, môi trường đô thị và điều kiện về cơ sở hạ tầng.

- Cân đối các tiêu chuẩn quy phạm có thể áp dụng cho khu vực trên cơ sở định hướng quy hoạch chung quận 12 và điều kiện hiện trạng sử dụng đất hiện nay.

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

4.1. Cơ cấu sử dụng đất:

- Đất dân dụng: 59,42 ha, trong đó:
 - + Đất ở: 40,92ha - chiếm tỷ lệ 40,09% diện tích khu quy hoạch.
 - + Đất công trình công cộng: 4,17ha - chiếm tỷ lệ 4,09% diện tích khu quy hoạch.
 - + Đất cây xanh: 8,19ha – chiếm tỷ lệ 8,02% diện tích khu quy hoạch.
 - + Đất giao thông đối nội: 6,14ha – chiếm tỷ lệ 6,02% diện tích khu quy hoạch.
- Đất ngoài dân dụng: 42,64ha, trong đó:
 - + Đất công nghiệp: 2,61ha – chiếm tỷ lệ 2,56% diện tích khu quy hoạch.
 - + Đất công trình công cộng thuộc thành phố: 6,91ha – chiếm tỷ lệ 6,77% diện tích khu quy hoạch.
 - + Đất giao thông đối ngoại: 6,61ha – chiếm tỷ lệ 6,48% diện tích khu quy hoạch.
 - + Đất quốc phòng: 20,08ha – chiếm tỷ lệ 19,67% diện tích khu quy hoạch.
 - + Đất tôn giáo: 0,64ha – chiếm tỷ lệ 0,63% diện tích khu quy hoạch.
 - + Cây xanh cách ly: 5,79ha – chiếm tỷ lệ 5,67% diện tích khu quy hoạch.

4.2. Các chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc cụ thể của các khu chức năng:

4.2.1-Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc cơ bản:

- Tổng diện tích đất quy hoạch : 102,06ha.
- Quy mô dân số dự kiến : 10.000 người.
- Mật độ xây dựng : 30 - 40%.
- Tầng cao xây dựng thấp nhất : 02 tầng.
- Tầng cao xây dựng cao nhất : 15 tầng.
- Chỉ tiêu đất dân dụng : 59,42 m²/người.
- + Chỉ tiêu đất ở : 40,92m²/người.

+ Chỉ tiêu đất công trình công cộng : 4,17m²/người, trong đó đất công trình giáo dục, văn hoá(hạ tầng xã hội): 3,47 m²/người.

+ Chỉ tiêu đất cây xanh : 8,19m²/người (cây xanh cách ly tính 50% chỉ tiêu).

+ Chỉ tiêu đất giao thông : 6,14m²/người (không tính giao thông đối ngoại)

5. Bố cục phân khu chức năng:

5.1- Đất ở:

Giữ lại các khu nhà ở hiện hữu (diện tích 34,17ha) dự kiến cải tạo mở rộng các tuyến đường và tiến hành song song với việc nâng cấp hệ thống hạ tầng kỹ thuật. Các khu đất trống chưa có hạ tầng kỹ thuật sẽ xây khu dân cư mới theo đúng tiêu chuẩn của một khu ở văn minh, có các bãi đậu xe, các vườn hoa cây xanh tạo khoảng không gian thoáng mát.

5.2- Đất công trình công cộng:

* Đất công trình công cộng cấp thành phố: 6,91ha

+ Trường kỹ thuật giao thông công chính: diện tích khoảng 3,66 ha.

- Mật độ xây dựng tối đa: 35%.
- Tầng cao xây dựng tối đa: 5 tầng.
- Hệ số sử dụng đất: $\leq 1,5$.

+ Trung tâm sát hạch lái xe: diện tích khoảng 3,25 ha.

- Mật độ xây dựng tối đa: 35%.
- Tầng cao xây dựng tối đa: 5 tầng.
- Hệ số sử dụng đất: $\leq 1,5$.

* Dự kiến sử dụng 4,17 ha đất cho nhu cầu xây dựng các công trình công cộng:

* Đất công trình công cộng cấp khu vực:

- **Đất giáo dục:** phân bố đảm bảo bán kính phục vụ cho khu ở.

+ Trường tiểu học, trung học: diện tích khoảng 1,19 ha.

- Mật độ xây dựng tối đa: 35%.
- Tầng cao xây dựng tối đa: 4 tầng.
- Hệ số sử dụng đất: $\leq 1,4$.

+ Trung tâm giáo dục, nghiên cứu: diện tích khoảng 0,6 ha.

- Mật độ xây dựng tối đa: 35%.
- Tầng cao xây dựng tối đa: 3 tầng.
- Hệ số sử dụng đất: ≤ 1 .

- **Thương mại - dịch vụ:** Bố trí dọc tuyến đường Nguyễn Ảnh Thủ và Tô Ký, QL22, TMT13, diện tích khoảng 0,66ha

- Mật độ xây dựng tối đa: 30%.

- Tầng cao xây dựng tối đa: 5 tầng.
- Hệ số sử dụng đất: ≤ 2 .

- **Y tế:** Trong quá trình cải tạo chỉnh trang đô thị, cần xây dựng trạm y tế xen cài trong khu dân cư với diện tích 500m²/trạm

Mật độ xây dựng tối đa: 40%.

- Tầng cao xây dựng tối đa: 5 tầng.
- Hệ số sử dụng đất: ≤ 2 .

- **Trung tâm văn hoá - TDTT:** diện tích khoảng 1,72ha.

- Mật độ xây dựng tối đa: 40%.
- Tầng cao xây dựng tối đa: 5 tầng.
- Hệ số sử dụng đất: ≤ 2 .

5.3- Đất công viên cây xanh:

Trong khu dân cư có 8,19ha đất dành phát triển cây xanh và 5,79ha đất cây xanh cách ly trong đó:

- + Các công viên –thể dục thể thao tập trung cho toàn khu quy hoạch.
- + Trong khu dân sẽ tổ chức các vườn hoa nghỉ ngơi và trồng cây xanh dọc các trục đường.

5.4- Đất công nghiệp:

Giữ lại 2,61 ha đất của các cơ sở công nghiệp - tiểu thủ công nghiệp không ô nhiễm.

6. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị:

6.1. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- Tại các khu dân cư được xác định là hiện hữu chỉnh trang thực hiện theo các qui định quản lý kiến trúc của cấp thẩm quyền; nhà ở thuộc nhóm ở, khu nhà ở có quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 thực hiện theo quy hoạch chi tiết được duyệt hoặc theo quy chế quản lý kiến trúc cấp 2 được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Về chiều cao xây dựng công trình: cần thực hiện theo Quyết định số 100/2003/QĐ-UBND ngày 20/6/2003 của UBND thành phố về qui định các bề mặt hạn chế chướng ngại vật của sân bay Tân Sơn Nhất. Tùy theo định hướng phát triển không gian theo thiết kế đô thị tại từng khu vực, từng tuyến đường và từng địa điểm sẽ được cơ quan quản lý có thẩm quyền xem xét cụ thể.

6.2. Thiết kế đô thị:

- Định hướng và lập thiết kế đô thị dọc tuyến đường (trục động lực thương mại dịch vụ) và các khu vực sau:

- + Đường Quốc lộ 22.
- + Đường Tô Ký.
- + Đường Nguyễn Ảnh Thủ.

- Đối với các loại nhà liên kế trong các khu ở hiện hữu, các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc được xác định theo các quy định về quản lý kiến trúc đô thị hiện hành.

7. Quy hoạch- giao thông:

- Quy hoạch giao thông cơ bản theo mạng lưới đường hiện hữu.
 - + Quốc lộ 22 có lộ giới 60m, với mặt cắt ngang (1 - 1): lòng đường rộng 44m, hè phố 2 x 8m.
 - + Đường Tô Ký, TMT13 có lộ giới 40m, với mặt cắt ngang (2 - 2): lòng đường rộng 26m, hè phố 2 x 7m.
 - + Đường Nguyễn Ảnh Thủ, có lộ giới 30m, với mặt cắt ngang (3 - 3): lòng đường rộng 15m, hè phố 2 x 7,5m.
 - + Đường TMT04, TMT08 có lộ giới 20m, với mặt cắt ngang (4 - 4): lòng đường rộng 10,5m, hè phố 2 x 4,75m.
 - + Đường Hà Đặc, TMT09 có lộ giới 18m, với mặt cắt ngang (5 - 5): lòng đường rộng 10,5m, hè phố 2 x 3,75m.
 - + Đường Giang Cự Vọng có lộ giới 16m, với mặt cắt ngang (6 - 6): lòng đường rộng 8m, hè phố 2 x 4m.
 - + Đường Hà Chương, TMT05, TMT18, TMT19 có lộ giới 14m, với mặt cắt ngang (7 - 7): lòng đường rộng 7m, hè phố 2 x 3,5m.
 - + Đường TMT01, TMT03, TMT07, TMT11, TMT02, TMT06, TMT10, TMT12, TMT14, TMT15, TMT16; TMT17 có lộ giới 12m, với mặt cắt ngang (8 - 8): lòng đường rộng 7m, hè phố 2 x 2,5m.
- Đường TMT18 có thể nghiên cứu quản lý theo lộ giới hẻm trong khu dân cư hiện hữu, do tuyến đường này ngắn và không được kết nối với đường Nguyễn Ảnh Thủ như quy hoạch đã được duyệt trước đây
- Đối với đường có lộ giới nhỏ hơn 12m thuộc quy hoạch hẻm, quản lý theo quyết định số 88/2007/QĐ-UBND ngày 04/07/2007 của UBND 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.

8. Các nội dung khác khi thực hiện đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 (phần quy hoạch kiến trúc và giao thông):

- Về qui mô dân số: với dự báo qui mô dân số của đồ án là 10.000 người nên về lâu dài, để đảm bảo cân đối các chỉ tiêu sử dụng đất hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật phù hợp quy hoạch chung quận 12, cần kiểm soát qui mô dân số trong phạm vi đồ án (các dự án phát triển nhà ở cần ưu tiên tái định cư tại chỗ). Đồng thời, cần tập trung chỉnh trang nâng tầng tại các khu vực nhà ở lụp xụp, xuống cấp, thay đổi mô hình ở, nâng tầng cao, giảm mật độ xây dựng nhằm tạo thêm quỹ đất công trình công cộng phục lợi xã hội, mảng xanh và không gian mở trong đô thị.
- Hành lang an toàn điện được tính từ dây bìa của đường điện hiện hữu theo quy định ngành điện.
- Hàng lang bảo vệ kênh, rạch quản lý theo phân cấp và các quy định hiện hành, ranh giới lấy theo mép bờ cao hiện trạng.

- Ranh quy hoạch các công trình hiện hữu như tôn giáo, giáo dục...mà không có lộ giới đường phân khu chức năng thì ranh quy hoạch là ranh sử dụng đất hiện hữu của các công trình đó.

- Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc của các ô phố là các chỉ tiêu chung mang tính định hướng, khi xây dựng các công trình đến từng lô đất cụ thể, các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc được xác định theo Quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành.

- Nội dung Quyết định này chỉ phê duyệt phần quy hoạch kiến trúc và giao thông nhằm tạo cơ sở để chủ đầu tư và đơn vị tư vấn tiếp tục thực hiện lập quy hoạch hạ tầng kỹ thuật đảm bảo kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị trong khu vực theo quy định tại Nghị định 08/2005/NĐ-CP ngày 24/01/2005 của Chính phủ về quy hoạch xây dựng.

Điều 2. Quyết định này phê duyệt kèm Bản đồ vị trí và giới hạn khu đất; Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan, đánh giá đất xây dựng và hệ thống hạ tầng kỹ thuật; Bản đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan ngày 03/03/2008; Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất ngày 03/06/2008; Bản đồ quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật- giao thông ngày 06/06/2008 trong đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 khu dân cư phường Trung Mỹ Tây (khu 2), quận 12 do Công ty TNHH tư vấn thiết kế xây dựng thương mại Tâm Phúc Thịnh lập, đã được Sở Quy hoạch - Kiến trúc đóng dấu thẩm định và Ủy ban nhân dân quận 12 phê duyệt. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 10631/KTS.T.QH ngày 04/09/1999 của Kiến trúc sư Trưởng Thành phố về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết sử dụng đất (phân khu chức năng 3 mảng quản lý đô thị) khu dân cư phường Trung Mỹ Tây (phần còn lại), quận 12.

Điều 3. Chánh văn phòng Hội đồng nhân dân - Ủy ban nhân dân, Trưởng phòng Quản lý đô thị, Giám đốc Ban Quản lý dự án khu vực quận 12, Trưởng phòng Tài chính - Kế hoạch, Trưởng phòng Tài nguyên - Môi trường, Chánh Thanh tra xây dựng, Chánh Thanh tra quận, Chủ tịch UBND phường Trung Mỹ Tây, Giám đốc Công ty TNHH tư vấn thiết kế xây dựng thương mại Tâm Phúc Thịnh và các đơn vị, cá nhân liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- UBND TP: "để báo cáo";
- Sở QH - KT, TN-MT, XD, KH&ĐT;
- Kho bạc Nhà nước Thành phố;
- Viện QHXD TP;
- TT.Quận ủy;
- TT.HĐND quận;
- TT.UBNDQ: CT, PCT/ĐT;
- UB MT TQ quận;
- VP.HĐND-UBND quận: C,PVP/TH;
- Lưu VT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

CHỦ TỊCH



Đặng Văn Đức

