

Số: 637 /QĐ-UBND-ĐT

Quận 12, ngày 24 tháng 12 năm 2008.

QUYẾT ĐỊNH

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

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 997/QĐ-UBND ngày 23/11/2006 của Ủy ban nhân dân Quận 12 phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu dân cư phường Thới An (khu 2), quận 12;

Căn cứ Quyết định số 512/QĐ-UBND ngày 19/11/2008 của Ủy ban nhân dân quận 12 v/v phê duyệt bổ sung nhiệm vụ thiết kế phân 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 Thới An (khu 2), quận 12;

Căn cứ công văn số 3401/KQTĐ-SQHKT ngày 22/09/2008 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc về kết quả thẩm định đề 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 Thới An (khu 2)- quận 12;

Xét đề nghị của Trưởng phòng Quản lý đô thị tại tờ trình số 2416/TTr-QLĐT ngày 19/12/2008 và của Giám đốc Ban Quản lý dự án khu vực quận 12 tại tờ trình số 685/TTr-QLDA ngày 08/12/2008 về việc phê duyệt đề án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 khu dân cư phường Thới An (khu 2), quận 12,

QUYẾT ĐỊNH :

Điều 1. Nay phê duyệt đề án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 khu dân cư phường Thới An (khu 2), quận 12 (phần quy hoạch kiến trúc và giao thông); tên cũ của đề án là Quy hoạch chi tiết sử dụng đất (phân khu chức năng 3 mảng quản lý đô thị) khu dân cư phường Thới An, 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: 298,02 ha.
- Vị trí và giới hạn phạm vi quy hoạch:
 - Phía Đông: giáp sông Bến Thượng.
 - Phía Tây: giáp đường Lê Văn Khương (Tinh lộ 16 cũ)- ranh giữa phường Tân Thới Hiệp và phường Thới An.
 - *Phía Nam: giới hạn bởi đường xe lửa và đường song hành tuyến xe lửa dự phóng 70m.*
 - Phía Bắc: giáp rạch Cầu Dừa.

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

Đề án quy hoạch chi tiết khu dân cư phường Thới An (khu 2), quận 12 đã được Kiến trúc sư Trưởng phê duyệt tại Quyết định số 13529/KTST-QH ngày 08/11/1999. Qua gần 10 năm thực hiện có nhiều điểm không còn phù hợp với thực tế, do tốc độ đô thị hóa diễn ra nhanh chóng đã thu hút nhiều dân cư từ các địa phương khác đến làm ăn sinh sống, làm thay đổi cấu trúc kinh tế - xã hội và các chỉ tiêu cơ cấu sử dụng đất của toàn quận. 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 Thới An, quận 12 cần phải tiến hành nghiên cứu lập điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng cho phù hợp với định hướng quy hoạch chung và quy hoạch phát triển kinh tế xã hội của quận và thành phố.

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

- Mục tiêu cơ bản của đề 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 định hướng 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: 274,06 ha, trong đó:

+ Đất ở: 126,23ha - chiếm tỷ lệ 42,36% diện tích khu quy hoạch.

+ Đất công trình công cộng: 21,90ha - chiếm tỷ lệ 7,35% diện tích khu quy hoạch.

+ Đất cây xanh : 57,15ha – chiếm tỷ lệ 19,18% diện tích khu quy hoạch.

+ Đất giao thông đối nội: 68,78ha – chiếm tỷ lệ 23,08% diện tích khu quy hoạch.

- Đất ngoài dân dụng: 23,96ha, trong đó:

+ Đất công nghiệp- tiểu thủ công nghiệp: 2,0ha – chiếm tỷ lệ 0,67% diện tích khu quy hoạch.

+ Đất tôn giáo: 0,58ha – chiếm tỷ lệ 0,19% diện tích khu quy hoạch.

+ Đất sông : 10,48ha – chiếm tỷ lệ 3,52% diện tích khu quy hoạch.

+ Đất giao thông đối ngoại, nút giao thông: 10,90ha – chiếm tỷ lệ 3,66% diện tích khu quy hoạch.

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

- Tổng diện tích đất quy hoạch : 298,02ha.

- Quy mô dân số dự kiến : 35.000 người.

- Mật độ xây dựng trung bình : 30 - 40%.

- Tầng cao xây dựng thấp nhất : 01 tầng.

- Tầng cao xây dựng cao nhất : 15 tầng.

- Chỉ tiêu đất dân dụng : 78,30 m²/người.

+ Chỉ tiêu đất ở : 36,07m²/người.

+ Chỉ tiêu đất công trình công cộng : 6,26m²/người, trong đó hạ tầng xã hội (giáo dục, y tế, văn hoá...) : 4,88m²/người.

- + Chỉ tiêu đất cây xanh : 16,33m²/người.
- + Chỉ tiêu đất giao thông đối nội : 19,65m²/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, 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, đất trước đây quy hoạch là đất dự trữ phát triển đã được UBND Thành phố chấp thuận cho chuyển đổi sẽ xây dựng 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:

Tổng diện tích 21,90 ha gồm:

- **Đất giáo dục:** phân bố đều trên toàn khu vực để đảm bảo nhu cầu phục vụ tối thiểu cho khu ở.

+ Nhà trẻ, mẫu giáo: diện tích khoảng 2,87ha.

- Mật độ xây dựng tối đa: 35%.
- Tầng cao xây dựng tối đa: 3 tầng.
- Hệ số sử dụng đất: $\leq 1,5$.

+ Trường tiểu học, trung học: diện tích khoảng 8,55 ha.

- Mật độ xây dựng tối đa: 35%.
- Tầng cao xây dựng tối đa: 3 tầng.
- Hệ số sử dụng đất: $\leq 1,5$.

- **Thương mại - dịch vụ:** Bố trí dọc tuyến đường Lê Thị Riêng và Lê Văn Khương, diện tích khoảng 4,46ha

- Mật độ xây dựng tối đa: 40%.
- Tầng cao xây dựng tối đa: 15 tầng.
- Hệ số sử dụng đất: ≤ 4 .

- **Y tế:** diện tích 5,67ha. Ngoài ra, 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: 30 %.
- Tầng cao xây dựng tối đa: 15 tầng.
- Hệ số sử dụng đất: $\leq 3,5$.

- **Các công trình hành chính :** diện tích khoảng 0,35ha.

- Mật độ xây dựng tối đa: 30%.
- Tầng cao xây dựng tối đa: 3 tầng.
- Hệ số sử dụng đất: ≤ 2 .

5.3. Đất công viên cây xanh:

Trong khu dân cư có 57,15ha đất dành phát triển cây xanh trong đó:

+ Các công viên – TDTT tập trung cho toàn khu quy hoạch.

+ Trong khu dân cư sẽ tổ chức các vườn hoa nghỉ ngơi và trồng cây xanh dọc các trục đường.

+ Dọc các sông, rạch hình thành những mảng xanh nhằm bảo vệ bờ rạch kết hợp công viên cảnh quan và tạo tính mỹ quan cho khu ở.

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 quy định quản lý kiến trúc của cấp thẩm quyền; nhà ở thuộc các nhóm, khu nhà 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: 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 Lê Văn Khương.

+ Đường Lê Thị Riêng.

- 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 bám theo mạng lưới đường hiện hữu.

+ Đường Lê Văn Khương, Đ23 có lộ giới 40m, với mặt cắt ngang (1 - 1): lòng đường rộng 23m, hè phố 2 x 8,5m.

+ Đường Lê Thị Riêng, Đ9, Đ13, Đ16, Đ26 có lộ giới 30m, với mặt cắt ngang (2 - 2): lòng đường rộng 15m, hè phố 2 x 7,5m.

+ Đường Đ11 có lộ giới 18m, với mặt cắt ngang (3 - 3): lòng đường rộng 10,5m, hè phố 2 x 3,75m.

+ Đường Đ1, Đ5, Đ18, Đ19, Đ21, Đ25, Đ32 có lộ giới 20m, với mặt cắt ngang (4 - 4): lòng đường rộng 10,5m, hè phố 2 x 4,75m.

+ Đường Đ15, Đ27, Đ36 có lộ giới 16m, với mặt cắt ngang (5 - 5): lòng đường rộng 8m, hè phố 2 x 4m.

+ Đường Đ2, Đ4, Đ6, Đ7, Đ8, Đ10, Đ12, Đ14, Đ17, Đ20, Đ22, Đ24, Đ28, Đ29, Đ30, Đ31, Đ33, Đ34, Đ35, Đ37, Đ38 có lộ giới 12m, với mặt cắt ngang (6 - 6): lòng đường rộng 7m, hè phố 2 x 2,5m.

- 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):

- Với qui mô dân số của đồ án là 35.000 người ổn định 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, kiểm soát và khống chế 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, tập trung chỉnh trang 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, vạt góc giao lộ... được xác định theo Quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành.

- Đất có chức năng hỗn hợp là loại đất có một hoặc nhiều chức năng được phép xây dựng trên mỗi khu đất nhằm mục đích tạo thêm quỹ đất công trình dịch vụ đô thị, hạn chế mở rộng diện tích đất sản xuất công nghiệp hiện hữu xen cài trong khu dân cư hiện hữu, khuyến khích các xí nghiệp sản xuất chuyển đổi mục đích sử dụng đất khác và di dời ra ngoài tuyến giao thông vành đai 3 của Thành phố.

- Nội dung Quyết định này chỉ phê duyệt phần quy hoạch kiến trúc và giao thông, 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 ngày 03/03/2008; Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất; Bản đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan; Bản đồ quy hoạch công trình hạ tầng kỹ thuật giao thông ngày 22/07/2008 trong đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 khu dân cư phường Thới An (khu 2), quận 12 do Công ty cổ phần tư vấn quy hoạch và xây dựng - CPC 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 13529/KTS.T.QH ngày 08/11/1999 của

BẢN SAO

Kiến trúc sư Trưởng Thành phố về duyệt Quy hoạch chi tiết sử dụng đất (phần khu chức năng 3 mảng quản lý đô thị) khu dân cư phường Thới An, 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 Thới An, Giám đốc Công ty cổ phần tư vấn quy hoạch và xây dựng - CPC 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 QH XD TP;
- TT.Quận ủy;
- TT.HĐND quận;
- TT.UBNDQ: CT, PCT/ĐT;
- UBMTTQ quận;
- VP.HĐND-UBND quận: C,PVP/TH;
- Lưu VT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN



Đặng Văn Đức

Chứng thực bản sao đúng với bản chính:

Số chứng thực.....10579.....

Quyển số:.....5.....SCT/BS

Ngày: 13 -10- 2009

P. CHỦ TỊCH UBND P. TÂN THỚI HIỆP



Nguyễn Thị Hương

CHỈ MÌNH

