

PHẦN VĂN BẢN KHÁC

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ

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

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

Số: 5683/QĐ-UBND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 11 năm 2011

QUYẾT ĐỊNH

**Về duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2.000)
khu dân cư áp Trường Thọ (một phần Khu phố 6 và 8),
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 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 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 4041/QĐ-UBND ngày 20 tháng 9 năm 2008 của Ủy ban nhân dân thành phố về duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận Thủ Đức;

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 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;

Căn cứ Quyết định số 50/2011/QĐ-UBND ngày 12 tháng 7 năm 2011 của Ủy ban nhân dân thành phố về lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch đô thị trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh;

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 2281/TTr-SQHKT ngày 05 tháng 8 năm 2011 về phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 khu dân cư áp Trường Thọ (một phần Khu phố 6 và 8), phường Trường Thọ, quận Thủ Đức,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 khu dân cư áp Trường Thọ (một phần Khu phố 6 và 8), phường Trường Thọ, quận Thủ Đức, với các nội dung chính như sau:

1. Vị trí, diện tích và phạm vi ranh giới khu vực điều chỉnh quy hoạch:

- Vị trí khu vực quy hoạch: thuộc một phần Khu phố 6 và Khu phố 8, phường Trường Thọ, quận Thủ Đức.

- Giới hạn khu vực quy hoạch như sau:

+ Phía Bắc: giáp khu dân cư đường Đặng Văn Bi, ranh Xa lộ Hà Nội, đường vành đai trong.

+ Phía Nam: giáp sông Đào và sông Sài Gòn, cụm công nghiệp hiện hữu Trường Thọ.

+ Phía Đông: giáp khu dân cư dọc theo trục Xa lộ Hà Nội.

+ Phía Tây: giáp khu dân cư Hồ Văn Tư - Cầu Phố Nhà Trà - Tu viện Pháp Hoa.

- Tổng diện tích khu vực quy hoạch: **101,73 ha.**

2. Cơ quan tổ chức lập điều chỉnh quy hoạch phân khu: Ban Quản lý dự án quy hoạch xây dựng thành phố Hồ Chí Minh.

3. Đơn vị tư vấn lập Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch phân khu: Trung tâm Thông tin quy hoạch thành phố Hồ Chí Minh.

4. Danh mục bản vẽ của Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch phân khu:

- Sơ đồ vị trí giới hạn khu đất quy hoạch, trích từ quy hoạch chung quận Thủ Đức;

- Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan và đánh giá quỹ đất xây dựng phạm vi khu vực lập quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000;

- Bản đồ quy hoạch cơ cấu sử dụng đất, quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000.

5. Lý do và mục tiêu Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch:

5.1. Lý do điều chỉnh:

- Đồ án quy hoạch chi tiết sử dụng tỷ lệ 1/2.000 khu dân cư ấp Trường Thọ (một phần Khu phố 6 và 8), phường Trường Thọ, quận Thủ Đức được Kiến trúc sư Trường thành phố phê duyệt quy hoạch từ năm 2003 (Quyết định số 70/KTST-QH ngày 03 tháng 01 năm 2003). Sau tám năm, cùng với sự phát triển kinh tế - xã hội của địa phương, 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, làm cơ sở cho việc quản lý quy hoạch, xây dựng trên địa bàn phường.

- Những cơ sở công nghiệp hiện hữu còn tồn tại trong khu vực, hoạt động sản xuất của những cơ sở này ít, nhiều sẽ gây ảnh hưởng tới cuộc sống của người dân (môi trường ô nhiễm, giao thông, lao động...) và tác động trực tiếp đến việc tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan của cả khu vực. Do đó, cần có giải pháp chuyển đổi, định hướng nhằm khai thác giá trị về quỹ đất, thiết lập lại bộ mặt đô thị trong tương lai.

- Khu vực còn nhiều diện tích đất hoa màu, đất trống chưa khai thác, nhiều ao hồ, mặt nước. Cần có giải pháp khai thác và sử dụng hiệu quả quỹ đất cho sự phát triển trong tương lai và đảm bảo các điều kiện về vệ sinh môi trường.

- Khu vực quy hoạch có các tuyến giao thông quan trọng: đường Vành đai trong, đồng thời nằm gần Xa lộ Hà Nội và 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 và đem lại lợi ích về kinh tế cho quận, các nhà đầu tư. Việc tồn tại những khu dân cư thấp tầng dọc theo trục đường có lộ giới lớn hiện nay không còn phù hợp với định hướng điều chỉnh quy hoạch chung quận Thủ Đức.

5.2. Mục tiêu của Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch:

- Cân đối các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật, đảm bảo sự phù hợp và tính khả thi theo các điều kiện hiện trạng.

- 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.

- Định hướng phát triển không gian, cơ sở hạ tầng trong khu quy hoạch, nâng cao hiệu quả sử dụng đất. Lập quy hoạch sử dụng đất và những yêu cầu xây dựng cụ thể. Cải tạo các khu dân cư hiện hữu, tránh quy hoạch không khả thi và hạn chế ảnh hưởng đến đời sống người dân.

6. Tính chất của khu vực quy hoạch:

Chức năng chính là khu dân cư hiện hữu cải tạo kết hợp xây dựng mới, trong đó bố trí khu thương mại - dịch vụ, công viên cây xanh và công trình công cộng cấp đơn vị ở và khu vực.

7. Dự báo quy mô dân số, các chỉ tiêu sử dụng đất, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đô thị trong khu vực quy hoạch:

7.1. Dự báo quy mô dân số đến năm 2020: khoảng 15.000 người. Dân số hiện trạng: khoảng 2.570 người (số liệu năm 2009).

7.2. Các chỉ tiêu dự kiến về sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đô thị trong khu vực quy hoạch đến năm 2020:

| STT | Loại chỉ tiêu | Đơn vị tính | Theo Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận Thủ Đức đã được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt năm 2008 | Theo Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch phân khu đề xuất |
|-----|---|--------------------|---|---|
| A | Chỉ tiêu sử dụng đất toàn khu | m ² /ng | - | 65 - 69 |
| B | Chỉ tiêu đất đơn vị ở trung bình toàn khu | m ² /ng | 73,5 - 75,5 | 54 - 57 |
| C | Các chỉ tiêu sử dụng đất trong các đơn vị ở | | | |
| | - Đất nhóm nhà ở | m ² /ng | 38,8 - 39,8 | 36 - 40 |

| | | | |
|--|---|-----------|-----------|
| - Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở | m ² /ng | 3,4 - 3,6 | 2,7 - 3,5 |
| Trong đó, đất giáo dục | m ² /ng | - | ≥ 2,7 |
| - Đất cây xanh sử dụng công cộng | m ² /ng | 4,2 - 4,8 | 6,5 - 8,0 |
| - Đất giao thông (chỉ tính đường giao thông khu vực) | m ² /ng | 5,3 - 5,9 | 7,5 - 9,0 |
| | Km/km ² | - | 8,0 - 6,5 |
| D | Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật đô thị | | |
| Tiêu chuẩn cấp nước | Lít/người/ngày đêm | 200 | 200 |
| Tiêu chuẩn thoát nước | Lít/người/ngày đêm | 200 | 200 |
| Tiêu chuẩn cấp điện | Kwh/người/năm | 2.500 | 2.500 |
| Tiêu chuẩn rác thải, chất thải | Kg/người/ngày | 1 - 1,2 | 1,2 - 1,3 |

8. Các điểm lưu ý khi nghiên cứu, lập đề án điều chỉnh quy hoạch phân khu:

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

- Về đất công trình giáo dục: phải 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 theo 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, đảm bảo bán kính phục vụ tối thiểu cho đơn vị ở phù hợp 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 đề án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000, trong đó phải dành 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 yêu cầu khoảng 30 - 40% 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 tuyến đường vành đai, bố trí không gian kiến trúc thấp dần về phía nam - phần giáp sông Sài Gòn và rạch Đào; 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.

- 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: bố trí các công trình hạ tầng kỹ thuật phục vụ cho khu vực cũng như đô thị theo quy định, lưu ý theo định hướng điều chỉnh quy hoạch chung cần bố trí 1 khu xử lý nước thải (chung cho toàn quận) tại khu vực phía Tây Nam, giáp sông Sài Gòn và cập nhật trong quá trình lập đồ án quy hoạch phân khu.

- Cần cập nhật các dự án, các đồ án quy hoạch chi tiết 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 tỷ lệ 1/500 và quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 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 và thẩm định, chưa được phê duyệt. Do đó, trong quá trình lập đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000, cần cập nhật những thay đổi (nếu có) theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận Thủ Đức được duyệt.

- Đối với các khu đất dọc các sông rạch, cần phải chấp hành quy định về chi 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 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. Việc san lấp sông, rạch trong khu vực lập quy hoạch cần có thỏa thuận của các cơ quan có thẩm quyền được quy định tại Quyết định số 319/2003/QĐ-UB ngày 26 tháng 12 năm 2003 của Ủy ban nhân dân thành phố về 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.

- 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 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 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.

- Việc lấy ý kiến về quy hoạch đô thị cần thực hiện theo Luật Quy hoạch đô thị và các quy định có liên quan.

Điều 2. Trách nhiệm của các cơ quan, đơn vị liên quan:

- Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức và đơn vị tổ chức lập, tư vấn thiết kế chịu trách nhiệm về tính chính xác của các số liệu trong hồ sơ trình duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 khu dân cư ấp Trường Thọ (một phần Khu phố 6 và 8), phường Trường Thọ, quận Thủ Đức.

- Trên cơ sở Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 được duyệt này, Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức có trách nhiệm tổ chức lập, trình thẩm định và phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 trong thời hạn theo quy định, để làm cơ sở quản lý xây dựng đô thị, phát triển đô thị theo quy hoạch. Đồng thời tổ chức công bố, công khai Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 khu dân cư ấp Trường Thọ (một phần Khu phố 6 và 8), phường Trường Thọ, quận Thủ Đức, theo 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.

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 Thông tin và Truyền thông, Viện trưởng Viện Nghiên cứu phát triển thành phố, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Trường Thọ và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

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

Nguyễn Hữu Tín