

Số: 4450 /QĐ-UBND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 8 năm 2013

SỞ QUY HOẠCH KIẾN TRÚC TP.	
ĐẾN	Số: 12994/13CM
	Ngày: 5/12/2013

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 dân cư phường 14, quận 10
(quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông)

lyc: 
PKU1, 

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

05/11/13


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 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 04/2008/QĐ-BXD ngày 03 tháng 4 năm 2008 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng (QCVN 01:2008/BXD);

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 6011/QĐ-UBND ngày 26 tháng 11 năm 2012 của Ủy ban nhân dân thành phố về phê duyệt đề án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận 10;

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 2542/TTr-SQHKT ngày 06 tháng 8 năm 2013 về trình duyệt đề án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu) khu dân cư phường 14, quận 10 (quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông),

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt đề án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu) khu dân cư phường 14, quận 10 (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 vực quy hoạch: thuộc phường 14, quận 10, thành phố Hồ Chí Minh.

- Giới hạn khu vực Phường 14, Quận 10 như sau:

+ Tây Bắc giáp : quận Tân Bình với ranh là đường Bắc Hải.

+ Tây Nam giáp : quận 11 với ranh là đường Lý Thường Kiệt.

+ Đông Bắc giáp : phường 12, phường 15, quận 10 với ranh là đường Thành Thái (ranh điều chỉnh mới giữa phường 14 và phường 15).

+ Nam giáp : phường 6, phường 7, phường 8, quận 10 với ranh là đường Ba Tháng Hai.

- Tổng diện tích khu vực quy hoạch: 97,33 ha.

- Tính chất của khu vực quy hoạch: Khu dân cư hiện hữu cải tạo chỉnh trang.

2. Cơ quan tổ chức lập đề án quy hoạch phân khu:

Ủy ban nhân dân quận 10 (chủ đầu tư: Ban Quản lý Đầu tư Xây dựng Công trình quận 10).

3. Đơn vị tư vấn lập đề án quy hoạch phân khu:

Công ty TNHH Quy hoạch - Kiến trúc S.P.A.

4. Hồ sơ, bản vẽ đề 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 đề án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận 10 đã được phê duyệt).

5.2. Dự báo quy mô dân số trong khu vực quy hoạch: 32.500 người (không bao gồm dân số khu C30).

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 quy hoạch	m ² /người	28,71
B	Chỉ tiêu sử dụng đất đơn vị ở trung bình toàn khu	m ² /người	19,32
C	Chỉ tiêu sử dụng đất trong các đơn vị ở		
	- Đất nhóm nhà ở hiện hữu	m ² /người	14,18
	- Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	m ² /người	
	- Đất hỗn hợp (ở kết hợp thương mại dịch vụ)	m ² /người	
	- Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở	m ² /người	1,04
	Trong đó :		
	+ Đất công trình giáo dục	m ² /người	0,67
	+ Đất hành chính cấp phường	m ²	700
	+ Đất y tế (trạm y tế)	m ² /người	0,006
	+ Đất văn hóa	m ²	300
	+ Đất thương mại - dịch vụ	m ²	10.900
	- Đất cây xanh sử dụng công cộng	m ² /người	0,34
	- Đất giao thông đến đường cấp phân khu vực	m ² /người km/km ²	3,76 8,25
D.	Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị toàn khu		
	Dân số dự kiến	người	32.500
	Mật độ xây dựng chung	%	50
	Hệ số sử dụng đất	lần	2
	Tầng cao tối đa	tầng	30
	Tầng cao tối thiểu	tầng	2

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 2 đơn vị ở và các khu chức năng cấp đô thị ngoài đơn vị ở, được xác định như sau:

Các đơn vị ở:

- Đơn vị ở 1: Khu vực từ phía Bắc đường Ba tháng Hai đến hẻm 7A/5 (đường N3), hẻm 7A Thành Thái (đường N2) và ranh Bệnh viện Trung Vương.

+ Diện tích : 41,53 ha.

+ Dân số : 17.120 người.

- Đơn vị ở 2: Khu vực từ ranh với đơn vị ở số 1 đến phía Nam đường Tam Đảo dự phóng.

+ Diện tích : 55,80 ha.

+ Dân số : 15.380 người.

Các khu chức năng thuộc các đơn vị ở (có đan xen các khu chức năng ngoài đơn vị ở) bao gồm:

a. Các khu chức năng thuộc các đơn vị ở (tổng diện tích các đơn vị ở: 62,79 ha):

a.1. Các khu chức năng xây dựng nhà ở (khu ở, nhóm nhà ở): tổng diện tích 46,07 ha, trong đó:

- Khu ở (nhóm nhà ở) hiện hữu ổn định (cải tạo chỉnh trang): tổng diện tích 38,33 ha:

+ Mật độ xây dựng : khoảng 50 - 60%.

+ Tầng cao xây dựng: từ 3 - 5 tầng.

- Các khu ở (nhóm nhà ở) xây dựng mới: tổng diện tích 1,09 ha.

- Khu chức năng sử dụng hỗn hợp (chức năng ở kết hợp dịch vụ - thương mại,...): tổng diện tích 6,65 ha.

a.2. Khu chức năng dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở: tổng diện tích 3,38 ha; bao gồm:

- Khu chức năng giáo dục: tổng diện tích 2,17 ha, trong đó:

+ Trường mầm non hiện hữu cải tạo : 0,13 ha.

+ Trường tiểu học hiện hữu cải tạo : 0,20 ha.

+ Trường trung học cơ sở xây dựng mới: 1,84 ha.

- Khu trung tâm hành chính cấp phường hiện hữu cải tạo: 0,07 ha.

- Khu chức năng y tế (trạm y tế hiện hữu cải tạo): 0,02 ha.

- Khu chức năng văn hóa (điểm sinh hoạt văn hóa hiện hữu cải tạo): 0,03 ha.

- Khu chức năng dịch vụ - thương mại; chợ: tổng diện tích 1,09 ha, trong đó:

+ Hiện hữu cải tạo : 0,97 ha.

+ Xây dựng mới : 0,12 ha.

a.3. Khu chức năng cây xanh sử dụng công cộng (vườn hoa, sân chơi): tổng diện tích 1,11 ha.

a.4. Mạng lưới đường giao thông cấp phân khu vực: tổng diện tích 12,23 ha.

b. Các khu chức năng ngoài đơn vị ở nằm đan xen trong đơn vị ở - tổng diện tích 34,54 ha :

b.1. Khu chức năng dịch vụ đô thị cấp đô thị: tổng diện tích 19,42 ha, trong đó:

- Khu chức năng giáo dục (trường Trung học phổ thông): diện tích 14,31 ha.

- Khu chức năng y tế: 3,07 ha.
- Khu chức năng hành chính, ngoại giao: 1,44 ha.
- Khu chức năng thể dục - thể thao: 0,60 ha.

b.2. Khu quốc phòng - an ninh : diện tích 8,93 ha.

b.3. Khu công trình tôn giáo, tín ngưỡng : diện tích 0,13 ha.

b.4. Khu đầu mối hạ tầng kỹ thuật : diện tích 0,03 ha.

b.5. Khu hỗn hợp (thương mại, sản xuất) : diện tích 1,02 ha.

b.6. Mạng lưới đường giao thông đối ngoại: tính đến mạng lưới đường khu vực (từ đường khu vực trở lên: trên mặt đất, trên cao, ngầm, đường sắt, đường thủy): diện tích 5,01 ha.

6.2. Cơ cấu sử dụng đất toàn khu vực quy hoạch:

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
A	Đất các đơn vị ở	62,79	100
1	Đất các nhóm nhà ở	46,07	73,37
	- Đất nhóm nhà ở hiện hữu	38,33	
	- Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	1,09	
	- Đất hỗn hợp (ở kết hợp thương mại dịch vụ)	6,65	
2	Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở	3,38	5,38
	- Đất giáo dục:	2,17	
	+ Mầm non	0,13	
	+ Tiểu học	0,20	
	+ Trung học cơ sở	1,84	
	- Đất hành chính cấp phường	0,07	
	- Đất y tế (trạm y tế)	0,02	
	- Đất văn hóa	0,03	
- Đất thương mại dịch vụ	1,09		
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng	1,11	1,77
	- Đất công viên cây xanh	1,11	
4	Đất giao thông đến đường cấp phân khu vực	12,23	19,48
B	Đất ngoài đơn vị ở	34,54	
1	Đất công trình dịch vụ đô thị	19,42	
	- Đất giáo dục	14,31	
	- Đất hành chính	1,44	
	- Đất y tế	3,07	
	- Đất thể dục thể thao	0,6	

2	Đất an ninh quốc phòng	8,93	
3	Đất tôn giáo	0,13	
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	0,03	
5	Đất hỗn hợp (thương mại, sản xuất)	1,02	
6	Đất giao thông (từ đường khu vực trở lên)	5,01	
	Tổng cộng	97,33	

6.3. Cơ cấu sử dụng đất và các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị từng đơn vị ở và ngoài đơn vị ở:

Đơn vị ở	Cơ cấu sử dụng đất			Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị					
	Loại đất	Thuộc ký hiệu khu đất hoặc ô phố	Diện tích (ha)	Chỉ tiêu sử dụng đất (m ² /người)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao (tầng)		Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)	
						Tối thiểu	Tối đa		
Đơn vị ở số 1 Diện tích: 41,53 ha.	I. Đơn vị ở 1		41,53						
	1. Đất đơn vị ở		31,115						
	1.1. Đất nhóm nhà ở		24,875						
	1.1.1. Đất nhóm nhà ở hiện hữu		23,085	13,48					
		A1	7,07		60	3	5	3	
		A2	2,78		60	3	5	3	
		A3	3,195		60	3	5	3	
		A4	3,55		60	3	5	3	
		A5	0,78		60	3	5	3	
		A6	2,03		60	3	5	3	
		A7	1,61		60	3	5	3	
		A8	1,91		60	3	5	3	
		A17	0,16		60	3	5	3	
		1.1.2. Đất hỗn hợp (ở kết hợp thương mại dịch vụ) xây dựng mới	DA4	1,79	1,05	54,68	2	30	7,31
		1.2. Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở		1,84					
		1.2.1. Đất giáo dục (*)		0,89	0,52				
		+ Trường mầm non hiện hữu cải tạo:		0,05					
	Mầm non 2-9	thuộc A3	0,02		60	2	3	2	
	Mầm non (hẻm 666 đường Ba Tháng Hai)	thuộc A4	0,03		60	2	3	2	

Dân số:
17120
người.

+ Trường trung học cơ sở xây dựng mới	D1	0,84		40	3	5	2
1.2.2. Đất thương mại dịch vụ hiện hữu cải tạo:		0,95	0,55				
Thương mại dịch vụ	C3	0,18		60	3	5	3
Thương mại dịch vụ	C10	0,21		60	2	5	3
Thương mại dịch vụ	C4	0,56		60	3	5	3
1.3. Đất công viên xây dựng mới	X1	0,69	0,40				
1.4. Đất giao thông đến đường cấp phân khu vực		3,71	2,17				
2. Đất ngoài đơn vị ở		10,415					
2.1. Đất công trình dịch vụ đô thị		1,54					
2.1.1. Đất hành chính hiện hữu cải tạo:		1,19					
Trung tâm hành chính quận 10	C7	1,04		50	3	5	2,5
Trụ sở khối đoàn thể quận 10 xây dựng mới	C11	0,15		50	2	5	2,5
2.1.2. Nhà thi đấu thể dục thể thao hiện hữu cải tạo:	C1	0,35		45	1	5	2
2.2. Đất hỗn hợp (thương mại, sản xuất) hiện hữu cải tạo:	G	1,02		50	1	3	1,5
2.3. Đất An ninh Quốc phòng (**)		4,87					
Phòng cảnh sát kinh tế quận 10	C9	0,21					
Quân đội quận 10	F3	0,74					
Cục hậu cần Công An thành phố	F4	0,8					
Bộ Tư lệnh biên phòng	F5	1,65					
Đất quốc phòng	F9	1,47					
2.4. Đất tôn giáo hiện hữu cải tạo:		0,03					
Miếu	thuộc A2	0,01					
Họ thánh Giuse	thuộc A3	0,02					
2.5. Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật (trạm cấp nước hiện hữu cải tạo)	thuộc A3	0,015					

	2.6. Đất giao thông từ đường khu vực trở lên		2,94						
Đơn vị ở số 2 Diện tích: 55,80 ha. Dân số: 15380 người.	II. Đơn vị ở 2		55,80						
	1. Đất đơn vị ở		31,675						
	1.1. Đất nhóm nhà ở		21,195						
	1.1.1. Đất nhóm nhà ở hiện hữu		15,245	9,91					
		A9	1,69		60	3	5	3	
		A10	2,13		60	3	5	3	
		A11	0,785		60	3	5	3	
		A12	2,85		60	3	5	3	
		A13	3,78		60	3	5	3	
		A14	2,93		60	3	5	3	
		A15	0,96		60	3	5	3	
		A16	0,12		60	3	5	3	
		1.1.2. Đất nhóm nhà ở xây dựng mới (chung cư)	DA1	1,09	0,71	40	2	25	6,63
		1.1.3. Đất hỗn hợp (ở kết hợp thương mại dịch vụ) xây dựng mới	C2	4,86	3,16	50	2	25	8
		1.2. Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở		1,54					
		1.2.1. Đất giáo dục: (*)		1,28	0,83				
		+ Trường mầm non hiện hữu cải tạo:		0,08					
		Mầm non phường 14 (cơ sở Tô Hiến Thành)	thuộc A13	0,01		60	2	3	2
		Mầm non phường 14 (cơ sở Thành Thái)	thuộc A12	0,07		50	2	3	1,5
		+ Trường tiểu học hiện hữu cải tạo Lê Đình Chinh:	D3	0,20		50	3	4	2
	+ Trường trung học cơ sở xây dựng mới:	D2	1,00		40	3	5	2	
	1.2.2. Đất hành chính (hiện hữu cải tạo)		0,07	0,05					

Ủy ban nhân dân phường 14	thuộc A12	0,03		60	2	5	3
Công an phường 14	thuộc A12	0,04		60	2	5	3
1.2.3. Đất y tế (trạm y tế hiện hữu cải tạo)	thuộc A12	0,02	0,01	60	2	5	3
1.2.4. Đất văn hóa (Nhà văn hóa phường hiện hữu cải tạo)	thuộc A12	0,03	0,02	60	2	5	3
1.2.5. Đất thương mại dịch vụ		0,14	0,09				
Chợ phường 14 hiện hữu cải tạo	thuộc A13	0,02		60	1	2	1,2
Đất thương mại dịch vụ xây dựng mới	C8	0,12		57	2	10	6
1.3. Đất công viên xây dựng mới	X2	0,42	0,27				
1.4. Đất giao thông đến đường cấp phân khu vực		8,52	5,54				
2. Đất ngoài đơn vị ở		24,125					
2.1. Đất công trình dịch vụ đô thị		17,88					
2.1.1. Đất giáo dục hiện hữu cải tạo		14,31					
Trường trung học phổ thông Diên Hồng	D4	0,36		40	3	5	2
Trường Đại học Bách Khoa	H	13,95		35	3	5	1,8
2.1.2. Đất hành chính hiện hữu cải tạo		0,25					
Tòa án quận 10	C5	0,25		60	3	5	3
Viện kiểm sát quận 10							
Đội thi hành án quận 10							
Thanh tra nhà nước quận 10							
Kho tàng vật quận 10							
2.1.3. Đất y tế (Bệnh viện hiện hữu cải tạo):	E	3,07		35	2	5	1,8

2.1.4. Trung tâm thể dục thể thao quận 10 hiện hữu cải tạo:	C6	0,25		40	2	4	1,6
2.2. Đất An ninh Quốc phòng hiện hữu cải tạo (**)		4,06					
Bộ tư lệnh công binh	F6	0,38					
Viện kiểm sát Quân khu 7	F7	0,1					
Hội cựu chiến binh Thành phố							
Xăng dầu Quân đội	F8	0,03					
Trường dạy nghề	F1	2,1					
Công an quận 10	F2	1,07					
Đất thương mại dịch vụ	F10	0,38					
2.3. Đất tôn giáo (nhà thờ tin lành hiện hữu cải tạo)	thuộc A14	0,10					
2.4. Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật (trạm điện hiện hữu cải tạo)	thuộc A11	0,015					
2.5. Đất giao thông từ đường khu vực trở lên		2,07					
Tổng cộng khu quy hoạch		97,33					

Ghi chú:

- (*) Không bố trí lớp học tại tầng 3 đối với trường mầm non, tầng 4 đối với trường tiểu học, tầng 5 đối với trường trung học cơ sở, trung học phổ thông.

- (**) Đất an ninh quốc phòng khu chuyển mục đích sang đất dân dụng phải dành tối thiểu 20% diện tích khu đất làm cây xanh (4,06 ha x 20% = 0,81 ha đất dành cho cây xanh).

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 (%)	Diện tích từng khu chức năng (ha)	Ghi chú
Ký hiệu	Diện tích (ha)				
DA4	1,79	Đất nhóm nhà ở	32,36	0,4	Căn cứ theo Quyết định số 109/QĐ-SXD-PTN ngày 30 tháng 7 năm 2009 của Sở Xây dựng về phê duyệt dự án đầu tư xây dựng "Tổ hợp cao ốc Xi Grand Court phường 14, quận 10"
		Đất cây xanh, sân bãi, giao thông nội bộ	45,32	0,81	
		Đất công trình dịch vụ đô thị	22,32	0,58	

C2	1,5	Đất nhóm nhà ở	15,33	0,23	Căn cứ theo Quyết định số 6467/QĐ-UBND ngày 16 tháng 10 năm 2012 của Ủy ban nhân dân quận 10 về duyệt đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 khu đất số 332-334 đường Tô Hiến Thành, phường 14, quận 10
		Đất cây xanh, sân bãi, giao thông nội bộ	60	0,9	
		Đất công trình dịch vụ đô thị	24,67	0,37	
	3,36	Đất nhóm nhà ở	10,75	0,36	
		Đất cây xanh, sân bãi, giao thông nội bộ	60	2,02	
		Đất công trình dịch vụ đô thị	29,25	0,98	

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

7.1. Bố cục không gian kiến trúc toàn khu :

- Bố cục không gian quy hoạch kiến trúc toàn khu: Bố trí cao tầng chủ yếu tập trung tại khu C30. Tại khu vực dân cư hiện hữu chỉ tạo điểm nhấn bằng các công trình cao tầng xây dựng mới kết hợp với việc tăng thêm các mảng xanh tập trung và công trình công cộng để làm giảm bớt mật độ xây dựng vừa đáp ứng nhu cầu một không gian sống của đô thị hiện đại, vừa tạo cảnh quan sinh động, hài hòa.

- Phát triển cao tầng trên các tuyến đường Thành Thái, đường Tam Đảo, đường Tô Hiến Thành, đường Lý Thường Kiệt.

- Khu vực các trục còn lại chủ yếu là chỉnh trang với các nhà liên kế phố. Mật độ xây dựng tại các khu vực dân cư hiện hữu chỉnh trang là mật độ xây dựng trung bình toàn ô, đối với các công trình nhà liên kế thuộc khu vực này: các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc cụ thể trên từng lô đất sẽ được xác định theo các quy định quản lý hiện hành.

7.2. Các yêu cầu về tổ chức và bảo vệ cảnh quan:

- Đối với các công trình chung cư và công trình công cộng xây mới trong khu vực quy hoạch đều nằm trong các hẻm không tiếp cận với các đường giao thông chính, do đó, các khoảng lùi so với hẻm giới sẽ quy định riêng cho mỗi công trình. Việc xây dựng mới các công trình này với tính thẩm mỹ cao, mật độ xây dựng thấp sẽ góp phần tạo nên bộ mặt kiến trúc mới, thông thoáng trong các khu vực hiện hữu.

- Các mảng xanh đô thị là khoảng không gian tối cần thiết cho đô thị. Mang tính chất điều hòa nhịp sống thành phố, phân quỹ đất tại khu kho 7 đường Thành Thái và khu đất số 332 - 334 đường Tô Hiến Thành khi xây dựng mới được ưu tiên dành đất cho các khu công viên cây xanh để tăng cường khoảng xanh cho đô thị. Ngoài ra, các khu hỗn hợp, chung cư cao tầng khác cũng dành tối thiểu 20% diện tích đất cho mảng xanh đô thị.

- Vai trò của hệ thống giao thông trong bố cục cảnh quan : Hệ thống giao thông là một yếu tố nền cho cảnh quan đô thị, được thiết kế hợp lý cho lưu thông và hài hòa trong bố cục. Qui định các góc vạt của từng ô phố để đảm bảo tầm nhìn thông thoáng; trồng cây dọc theo vỉa hè, chú ý đến màu sắc, độ cao, dáng cây.

8. Quy hoạch giao thông đô thị:

- Về quy hoạch mạng lưới giao thông: (sự 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 10 và Quy chuẩn Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế).

- Quy hoạch các tuyến giao thông :

+ Đường bộ cao tốc trên cao: Tuyến trên cao số 3: từ điểm giao với tuyến đường trên cao số 2 tại đường Thành Thái nối dài theo đường Thành Thái - đường Lý Thái Tổ - đường Nguyễn Văn Cừ - Rạch Ông Lớn và kết thúc tại đường Nguyễn Văn Linh (hành lang lộ giới các tuyến đường tối thiểu 30m).

+ Hệ thống tàu điện ngầm: Theo quy hoạch phát triển giao thông thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2020 và tầm nhìn sau năm 2020, toàn thành phố Hồ Chí Minh có 06 tuyến tàu điện ngầm. Trong đó, tuyến số 5 đi qua địa bàn quận 10 đi từ Bến xe Cần Giuộc mới - Quốc lộ 50 - đường Tùng Thiện Vương - đường Lý Thường Kiệt - đường Hoàng Văn Thụ - đường Phan Đăng Lưu - đường Bạch Đằng - đường Điện Biên Phủ - Cầu Sài Gòn.

+ Về giao thông đường cấp phân khu vực: Cải tạo, mở rộng thêm các tuyến đường chưa thực hiện theo lộ giới quy hoạch được duyệt trước kia, mở rộng các hẻm hiện hữu theo đúng lộ giới quy hoạch hẻm của quận, đảm bảo tổ chức giao thông an toàn trong phòng cháy chữa cháy, thuận tiện và thông suốt trong lưu thông.

- Bản thống kê đường giao thông:

STT	Tên đường	Từ...	Đến...	Lộ giới (mét)	Chiều rộng (mét)		
					Lề trái	Mặt đường	Lề phải
I. Đường cấp phân khu vực trở lên							
1	Lý Thường Kiệt	Ba Tháng Hai	Tam Đảo nối dài	30	6	18	6
2	Ba Tháng Hai	Thành Thái	Lý Thường Kiệt	30	6	18	6
3	Thành Thái	Ba Tháng Hai	Tam Đảo nối dài	30	6	18	6
II. Đường cấp phân khu vực							
4	Tô Hiến Thành	Lý Thường Kiệt	Thành Thái	30	6	18	6
5	Tam Đảo (nối dài)	Lý Thường Kiệt	Thành Thái	16	4	8	4
6	Nguyễn Lâm (nối dài)	Ba Tháng Hai	Tô Hiến Thành	12	2	8	2
7	Đường số 8 (nối dài)	Tam Đảo nối dài	Tô Hiến Thành	28	4	20	4

8	Nguyễn Ngọc Lộc	Ba Tháng Hai	Hẻm 7 Thành Thái (N2)	12	2	8	2
				9	1,5	6	1,5
9	Đường N1 (Hẻm 254 Lý Thường Kiệt)	Lý Thường Kiệt	Gần đến Nguyễn Lâm nối dài	16	4	8	4
10	Đường N2 (Hẻm 7 Thành Thái)	Thành Thái	Nguyễn Lâm nối dài	16	4	8	4
11	Đường N3						
	Đoạn từ Lý Thường Kiệt đến Khu nhà ở BTL Biên Phòng	Lý Thường Kiệt	Khu nhà ở BTL Biên Phòng	16	4	8	4
	Đoạn từ Nguyễn Lâm (nd) đến đường D2 (Hẻm 7A Thành Thái)	Nguyễn Lâm nối dài	Hẻm 7A Thành Thái (D2)	12	2	8	2
12	Đường N4 (Hẻm 51 Thành Thái)	Thành Thái	Hẻm 7A Thành Thái (D2)	12	2	8	2
13	Đường N5	Nguyễn Lâm nối dài	Hẻm 7A Thành Thái (D2)	12	2	8	2
14	Đường N6	Nguyễn Lâm nối dài	Hẻm 666 Ba Tháng Hai(D1)	12	2	8	2
15	Đường D1 (Hẻm 666 Ba Tháng Hai)	Ba Tháng Hai	Đường N3	12	2	8	2
16	Đường D2	Đường N2 (Hẻm 7 Thành Thái)	Đường N5	16	4	8	4
17	Đường D3	Tam Đảo nối dài	Tô Hiến Thành	12	2	8	2

+ Về vị trí, quy mô các bến bãi đỗ xe: Xây dựng các bãi đậu xe công cộng tại các vị trí bố trí các công trình công cộng, hỗn hợp thương mại dịch vụ, các trục đi bộ,..., với bán kính đi bộ khoảng 200 - 300 m. Ngoài ra trong các dự án cao tầng, thương mại dịch vụ cần tổ chức các bãi xe riêng theo tiêu chuẩn 25 m²/xe tiêu chuẩn.

+ Về các nút giao thông chính: Tại vị trí giao cắt các trục đường chính và đường khu vực, bán kính cong tối thiểu R = 8 - 15m tùy vào tính chất và lộ giới các trục đường, kết hợp biển báo, sơn đường .

+ Về các quy hoạch xây dựng các cầu cống: Các cầu cống trong khu vực quy hoạch được xây dựng phù hợp với tải trọng, cấp đường, cụ thể tùy thuộc các tuyến đường.

* 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 quản lý quy hoạch xây dựng theo quy định, Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Ủy ban nhân dân quận 10 và đơn vị tư vấn sẽ chịu trách nhiệm về tính chính xác về số liệu cập nhật này.

9. Những hạng mục ưu tiên đầu tư; các vấn đề về tổ chức thực hiện theo quy hoạch:

a) Những hạng mục ưu tiên đầu tư:

- Cải tạo, xây dựng các công trình công cộng: trường mẫu giáo, trường tiểu học, trường trung học cơ sở.

- Cải tạo, xây dựng một phần hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị: Đường giao thông, cấp điện, cấp nước, thoát nước.

b) Các vấn đề về tổ chức thực hiện theo quy hoạch:

- Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân quận 10, các cơ quan quản lý đầu tư phát triển đô thị căn cứ vào đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 (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 10 và các đơn vị có liên quan.

- Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Ủy ban nhân dân quận 10 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 tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu) khu dân cư phường 14, quận 10.

- 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 10; trong quá trình triển khai tổ chức thực hiện theo quy hoạch, Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Ủy ban nhân dân quận 10, 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 10, 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 đề án quy hoạch phân khu này được phê duyệt, Ủy ban nhân dân quận 10 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 đề án hoặc lập các đề án quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) hoặc các đề 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 10 cần tổ chức công bố công khai đề 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 03 tháng kể từ ngày Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt nội dung quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông của đề án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 này, Ủy ban nhân dân quận 10 có trách nhiệm hoàn tất hồ sơ phân quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật của đề án, trình thẩm định, phê duyệt bổ sung theo quy định.

- Sau khi đề án quy hoạch phân khu được phê duyệt, Ủy ban nhân dân quận 10 yêu cầu đơn vị tư vấn lập quy định quản lý theo đề án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu) khu dân cư phường 14, quận 10 (nội dung 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 đề án này đã được nghiên cứu, thiết lập phù hợp với đề án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thành phố và đề án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận 10 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 đề 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 tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu) khu dân cư phường 14, quận 10 (nội dung 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 10, Giám đốc Ban Quản lý Đầu tư Xây dựng Công trình quận 10, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường 14 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) D. 38



Nguyễn Hữu Tín