

Số: ~~4347~~ /QĐ-UBND
SỞ QUY HOẠCH KIẾN TRÚC TP

ĐẾN	Số: <u>12781/13010</u>
	Ngày: <u>02/12/2013</u>

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 11 tháng 9 năm 2013

QUYẾT ĐỊNH

Về duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị
(quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 khu dân cư phường 15, quận 10
(quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông)

K/c: Đ. Tấn
Đ. Văn, H. Tấn
T. Tấn

02/12/2013 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 đô thị;

Căn cứ Quyết định số 24/2010/QĐ-TTg ngày 06 tháng 01 năm 2010 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt đồ 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 duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận 10;

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 2901/TTr-SQHKT ngày 23 tháng 8 năm 2013 về trình duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 khu dân cư phường 15, quận 10 (quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông),

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 khu dân cư phường 15, 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:

- Ranh giới khu đất điều chỉnh quy hoạch: thuộc phường 15, quận 10. thành phố Hồ Chí Minh.

- Giới hạn khu vực như sau:

+ Phía Đông - Bắc giáp : đường Cách Mạng Tháng Tám.

+ Phía Đông - Nam giáp : đường Tô Hiến Thành.

+ Phía Tây - Bắc giáp : đường Bắc Hải.

+ Phía Tây - Nam giáp : ranh khu C30.

- Quy mô diện tích khu nghiên cứu quy hoạch: 77,66 ha.

- Tính chất của khu vực quy hoạch: khu nghiên cứu quy hoạch được xác định là khu dân cư của đơn vị hành chính là cấp phường bao gồm các chức năng sau:

+ Khu dân cư đô thị, phát triển theo hướng quy hoạch chính trang .

+ Các công trình công cộng cấp phường.

+ Các công trình công cộng cấp quận hiện hữu.

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

Viện Quy hoạch Xây dựng - Viện Nghiên cứu Phát triển thành phố.

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

5.2. Dân số dự kiến quy hoạch: 32.000 người.

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	m ² /người	24,27	
B	Chỉ tiêu sử dụng đất đơn vị ở trung bình toàn khu	m ² /người	19,03	
C	Các chỉ tiêu sử dụng đất trong các đơn vị ở			
	Chỉ tiêu đất các nhóm ở	m ² /người	11,78	
	Trong đó:			
	- Đất nhóm nhà ở hiện hữu chính trang	m ² /người	12,38	
	- Đất nhóm nhà ở cao tầng trong khu vực xây dựng mới.	m ² /người	4,68	
	- Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở	m ² /người	1,59	
	Trong đó:			
	+ Đất công trình giáo dục	m ² /người	0,44	
	+ Trung tâm thương mại - dịch vụ	m ²	25.400	
	+ Văn hóa - thể dục thể thao	m ²	10.300	
	+ Hành chính - ban ngành	m ²	1.100	
	- Đất cây xanh sử dụng công cộng	m ² /người	0,48	
	- Đất đường giao thông nội bộ	m ² /người km/km ²	5,18 12,75	
D	Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật đô thị			
	Đất giao thông bố trí đến mạng lưới đường, kể cả giao thông tĩnh	%	21,36	
	Tiêu chuẩn cấp nước	lít/người/ngày	180	
	Tiêu chuẩn thoát nước	lít/người/ngày	180	
	Tiêu chuẩn cấp điện	kwh/người/năm	2.500	
	Tiêu chuẩn rác thải, chất thải	kg/người/ngày	1,3	
E	Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị toàn khu			
	Mật độ xây dựng chung	%	34	
	Hệ số sử dụng đất	lần	1,7	
	Tầng cao xây dựng (theo QCVN 03:2012/BXD)	Tối đa	tầng	20
		Tối thiểu	tầng	1

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 02 đơn vị ở và các khu chức năng cấp đô thị ngoài đơn vị ở như sau:

Đơn vị ở 1 : được giới hạn như sau :

+ Phía Đông giáp : đường Nguyễn Giản Thanh.

+ Phía Tây giáp : ranh khu C30.

+ Phía Nam giáp : đường Tô Hiến Thành.

+ Phía Bắc giáp : đường Bắc Hải.

- Tổng diện tích : 36,49 ha.

- Dân số dự kiến : 11.800 người.

- Tính chất là khu dân cư hiện hữu, công trình dịch vụ cấp đơn vị ở, và công trình dịch vụ cấp thành phố.

- Bảng cân bằng đất đai đơn vị ở 1:

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)
A	Đất các đơn vị ở	28,78	100,00	24,39
1	Đất các nhóm nhà ở hiện hữu chính trang	14,40	50,03	12,20
2	Đất công trình dịch vụ cấp đơn vị ở	3,61	12,54	3,06
	- Hành chính - ban ngành	0,11	0,38	
	- Văn hoá - thể dục thể thao	1,03	3,58	
	- Thương mại - dịch vụ	1,90	6,60	
	- Giáo dục	0,57	1,98	0,48
	+ Trường mầm non	0,24		
	+ Trường trung học cơ sở	0,33		
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng (*)	1,21	4,21	1,03
4	Đất giao thông nội bộ	9,56	33,22	8,10
B	Đất ngoài đơn vị ở	7,71		
1	Đất công trình giáo dục	0,89		
	- Trường trung học phổ thông	0,79		
	- Trường dân lập	0,10		
2	Đất tôn giáo	0,28		
3	Đất an ninh quốc phòng	6,54		
	Tổng cộng	36,49		30,92

Ghi chú : (*) Đất cây xanh sử dụng công cộng có tính 20% tổng diện tích khu thương mại dịch vụ xây mới.

Đơn vị ở 2 : được giới hạn như sau :

+ Phía Đông giáp : đường Cách Mạng Tháng Tám.

+ Phía Tây giáp : đường Nguyễn Giản Thanh.

+ Phía Nam giáp : đường Tô Hiến Thành.

+ Phía Bắc giáp : đường Bắc Hải.

- Tổng diện tích : 41,17 ha.

- Dân số dự kiến : 20.200 người.

- Tính chất là dân cư hiện hữu chính trang, khu nhà ở cao tầng xây dựng mới và khu công viên tập trung của quận.

- Bảng cân bằng đất đai đơn vị ở 2:

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chi tiêu (m ² /người)
A	Đất các đơn vị ở	32,13	100,00	15,91
1	Đất các nhóm nhà ở	23,30	72,52	11,53
	- Đất các nhóm nhà ở hiện hữu chính trang	22,13	68,88	
	- Đất nhóm nhà ở cao tầng xây mới	1,17	3,64	
2	Đất công trình dịch vụ cấp đơn vị ở	1,47	4,58	0,73
	- Thương mại - dịch vụ	0,64	1,99	
	- Giáo dục	0,83	2,58	0,41
	+ Trường tiểu học	0,83	1,02	
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng (*)	0,33	21,88	0,16
4	Đất giao thông nội bộ	7,03		3,48
B	Đất ngoài đơn vị ở	9,04		
2	Đất cây xanh sử dụng công cộng	7,43		
3	Đất tôn giáo	0,25		
4	Đất an ninh quốc phòng	1,36		
	Tổng cộng	41,17		20,38

Ghi chú: (*) Đất cây xanh sử dụng công cộng có tính 20% tổng diện tích đất nhà ở cao tầng xây mới.

a. Các khu chức năng thuộc các đơn vị ở (tổng diện tích các đơn vị ở: 60,91 ha):

a.1. Các khu chức năng xây dựng nhà ở (nhóm nhà ở): diện tích đất ở 37,70 ha.

- Khu nhà ở hiện hữu chính trang theo dạng nhà phố liên kế và nhà ở dạng chung cư cao tầng xây mới. Trong đó:

+ Khu ở (nhóm nhà ở) hiện hữu ổn định: tổng diện tích 36,53 ha.

+ Nhóm nhà ở cao tầng xây mới: diện tích 1,17 ha (không tính 20% diện tích hoa viên cây xanh khoảng 0,29ha), vị trí tại khu đất thuộc Xí nghiệp Legamex chuyển đổi mục đích thành khu nhà ở cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ. Trong khu chung cư dành tối thiểu 20% quỹ đất bố trí công viên cây xanh cho khu ở.

- Đối với khu dân cư (tạm) nằm trong dự án mở rộng công viên Lê Thị Riêng và tuyến đường Tam Đảo dự phóng (dân cư nằm dưới tuyến điện 110KV hiện hữu) giai đoạn trước mắt vẫn tạm thời giữ lại nhưng hạn chế xây dựng mới để triển khai thực hiện dự án theo nội dung đề án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận 10 đã được phê duyệt.

a.2. Khu chức năng dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở: tổng diện tích 5,08 ha; bao gồm:

- Khu chức năng trung tâm hành chính cấp phường : diện tích 0,11 ha gồm công an phường và Ủy ban nhân dân phường.

- Khu chức năng văn hóa - thể dục thể thao : tổng diện tích 1,03 ha, gồm: Câu lạc bộ hưu trí diện tích 0,44 ha và câu lạc bộ bơi lội diện tích 0,59 ha.

- Khu chức năng dịch vụ thương mại xây mới : tổng diện tích 2,54 ha, bao gồm :

+ Hiện hữu : diện tích 0,64 ha, gồm chợ Hòa Hưng, chợ Chí Hòa, khu đất thuộc Công ty dược phẩm 3-2 và dịch vụ giữ xe và sửa chữa xe trên đường Cách Mạng Tháng Tám.

+ Xây mới: có diện tích 1,9 ha (không tính 20% diện tích hoa viên cây xanh khoảng 0,47 ha), là khu trung tâm thương mại và cao ốc văn phòng D60 (đất an ninh quốc phòng chuyển đổi mục đích) tại ngã tư Thành thái - Tô Hiến thành.

- Khu chức năng giáo dục: có tổng diện tích 1,40 ha, là các công trình hiện hữu giữ lại. Bao gồm:

+ Trường mầm non hiện hữu: diện tích 0,24 ha, gồm trường mầm non phường 15B và trường mầm non phường 15 (02 cơ sở).

+ Trường tiểu học: diện tích 0,83 ha bao gồm: trường tiểu học Bắc Hải và trường tiểu học Tô Hiến Thành diện tích 0,6 ha (theo quy hoạch mạng lưới giáo dục của quận 10 đã được phê duyệt dự kiến trong giai đoạn dài hạn sẽ chuyển đổi trường tiểu học Tô Hiến Thành thành trường trung tâm kỹ thuật thực hành hướng nghiệp) và trường tiểu học xây mới diện tích 0,23 ha tại khu đất của Xí nghiệp Legamex.

+ Trường trung học cơ sở Trần Phú hiện hữu: diện tích 0,33 ha.

a.3. Khu chức năng cây xanh sử dụng công cộng (vườn hoa, sân chơi): tổng diện tích 1,54 ha. Hiện nay phường 15 không có công viên cây xanh trong đơn vị ở. Vì vậy, khi xây dựng mới khu chung cư và khu thương mại dịch vụ sẽ dành tối thiểu 20% diện tích đất bố trí các khu hoa viên cây xanh đơn vị ở. Về dài hạn, khi dự án đường Tam Đảo được triển khai, sẽ bố trí thêm dãy cây xanh dưới tuyến điện dọc đường Tam Đảo.

a.4. Mạng lưới đường giao thông nội bộ: tổng diện tích 16,59 ha.

b. Các khu chức năng ngoài đơn vị ở nằm đan xen trong đơn vị ở: Tổng diện tích 16,75 ha, bao gồm : đất công trình giáo dục cấp đô thị, đất cây xanh sử dụng công cộng, đất an ninh quốc phòng và đất tôn giáo.

b.1. Khu chức năng công trình giáo dục cấp đô thị: tổng diện tích 0,89 ha.

- Trường trung học phổ thông Nguyễn Du: diện tích 0,79 ha.

- Trường trung học chuyên nghiệp dân lập Tôn Đức Thắng: diện tích 0,1 ha.

b.2. Khu cây xanh sử dụng công cộng ngoài đơn vị ở: diện tích 7,43 ha.

Khu công viên Lê thị Riêng là khu công viên lớn nhất trên địa bàn quận 10, phục vụ cho nhu cầu không chỉ của quận 10 nói riêng mà còn cho các khu vực lân cận. Công viên có ba mặt tiếp giáp với các tuyến đường Cách Mạng Tháng Tám, đường Trường Sơn và đường 12m. Phía đường Bắc Hải (lộ giới 30m) hiện nay còn một lớp dân cư nằm trong ranh quy hoạch công viên Lê thị Riêng. Trong giai đoạn ngắn hạn khu dân cư này được tạm giữ lại nhưng hạn chế xây dựng, khi dự án công viên Lê thị Riêng được triển khai sẽ thực hiện theo ranh quy hoạch công viên cây xanh của đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận 10 đã được phê duyệt.

b.3. Khu công trình tôn giáo: Tổng diện tích 0,53 ha, bao gồm: nhà thờ Tống Viết Bường, đền thờ Lý, nhà thờ Tin Lành, chùa Định Thành và nhà thờ Hòa Hưng.

b.4. Khu an ninh - quốc phòng: tổng diện tích 7,90 ha, là các công trình hiện hữu giữ lại, bao gồm :

- Công ty Tây Nam - Bộ tư lệnh quân khu 7: diện tích 2,59 ha.

- Cục Quân y kho 706 : diện tích 3,95 ha.

- Công ty Thành An 117 và Binh đoàn 11- Bộ Quốc phòng : diện tích 0,27 ha.

- Cục tiêu chuẩn đo lường chất lượng 2 - Bộ Quốc phòng : diện tích 1,09 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	60,91	100,00
1	Đất các nhóm nhà ở	37,70	61,89
	- Đất các nhóm nhà ở hiện hữu chính trang	36,53	59,97
	- Đất nhóm nhà ở cao tầng xây mới	1,17	1,92
2	Đất công trình dịch vụ cấp đơn vị ở	5,08	8,34
	- Hành chính - ban ngành	0,11	0,18
	- Văn hoá - thể dục thể thao	1,03	1,69
	- Thương mại - dịch vụ	2,54	4,17
	- Giáo dục	1,40	2,30
	+ Trường mầm non	0,24	
	+ Trường tiểu học	0,83	

	+ Trường trung học cơ sở	0,33	
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng (*)	1,54	2,52
4	Đất giao thông nội bộ	16,59	27,24
B	Đất ngoài đơn vị ở	16,75	
1	Đất công trình giáo dục	0,89	
	- Trường trung học phổ thông	0,79	
	- Trường dân lập	0,10	
2	Đất cây xanh sử dụng công cộng	7,43	
3	Đất tôn giáo	0,53	
4	Đất an ninh quốc phòng	7,90	
	Tổng cộng	77,66	

Ghi chú: (*) Đất cây xanh sử dụng công cộng trong đơn vị ở có tính 20% tổng diện tích đất nhà ở cao tầng xây mới và đất thương mại dịch vụ xây mới.

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:

	Cơ cấu sử dụng đất				Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị				
	Loại đất	Ký hiệu khu đất	Diện tích (ha)	Dân số (người)	Chỉ tiêu sử dụng đất (m ² /người)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao (tầng)		Hệ số sử dụng đất
							Tối thiểu	Tối đa	
Đơn vị ở 1 (diện tích 36,49 ha, dân số dự kiến 11.800 người)	1. Đất đơn vị ở		28,78		24,39				
	1.1. Đất các nhóm nhà ở	I.D	14,40	11.800	12,20				
	Đất dân cư hiện hữu chính trang	I.D1	0,13	240		60	2	3	1,8
	Đất dân cư hiện hữu chính trang	I.D2	0,42	330		60	2	3	1,8
	Đất dân cư hiện hữu chính trang	I.D3	0,55	430		60	2	3	1,8
	Đất dân cư hiện hữu chính trang	I.D4	0,74	640		60	2	3	1,8
	Đất dân cư hiện hữu chính trang	I.D5	2,35	1.960		60	3	5	3,0
	Đất dân cư hiện hữu chính trang	I.D6	1,22	1.020		60	3	5	3,0
	Đất dân cư hiện hữu chính trang	I.D7	0,52	430		60	2	3	1,8
	Đất dân cư hiện hữu chính trang	I.D8	0,44	380		60	2	3	1,8
Đất dân cư hiện hữu chính trang	I.D9	0,46	340		60	2	3	1,8	

Đất dân cư hiện hữu chính trang	I.D10	0,45	340		60	2	3	1,8
Đất dân cư hiện hữu chính trang	I.D11	0,39	320		60	2	3	1,8
Đất dân cư hiện hữu chính trang	I.D12	0,40	330		60	2	3	1,8
Đất dân cư hiện hữu chính trang	I.D13	0,45	380		60	2	3	1,8
Đất dân cư hiện hữu chính trang	I.D14	0,41	340		60	2	3	1,8
Đất dân cư hiện hữu chính trang	I.D15	0,44	370		60	2	3	1,8
Đất dân cư hiện hữu chính trang	I.D16	0,42	350		60	2	3	1,8
Đất dân cư hiện hữu chính trang	I.D17	0,41	310		60	2	3	1,8
Đất dân cư hiện hữu chính trang	I.D18	0,49	370		60	2	3	1,8
Đất dân cư hiện hữu chính trang	I.D19	0,42	350		60	2	3	1,8
Đất dân cư hiện hữu chính trang	I.D20	0,60	500		60	2	3	1,8
Đất dân cư hiện hữu chính trang	I.D21	0,91	760		60	2	3	1,8
Đất dân cư hiện hữu chính trang	I.D22	0,95	650		60	2	3	1,8
Đất dân cư hiện hữu chính trang	I.D23	0,58	480		60	2	3	1,8
Đất dân cư hiện hữu chính trang	I.D24	0,25	180		60	2	3	1,8
1.2. Đất công trình dịch vụ đô thị		3,61		3,06				
- Đất giáo dục (*)		0,57		0,48				
* Mầm non phường 15B hiện hữu	I.C5	0,07			40	2	3	1,2
* Mầm non phường 15 hiện hữu	I.C6	0,08			40	2	3	1,2
* Mầm non phường 15 hiện hữu	I.C7	0,09			40	2	3	1,2
* Trường trung học cơ sở Trần Hữu hiện hữu	I.C8	0,33			45	4	5	2,25
- Đất hành chính, ban ngành		0,11						
* Ủy ban nhân dân phường 15 hiện hữu	I.C3	0,07			50	3	5	2,5

	* Công an phường 15 hiện hữu	I.C4	0,04			50	3	5	2,5
	- Trung tâm thương mại và cao ốc văn phòng xây dựng mới (***)	I.C9	1,90			40	10	15	6,0
	- Đất văn hóa - thể dục thể thao		1,03						
	* Câu lạc bộ bơi lội hiện hữu	I.C1	0,59			50	3	5	2,5
	* Câu lạc bộ hưu trí hiện hữu	I.C2	0,44			50	3	5	2,5
	1.3. Đất cây xanh sử dụng công cộng (***)	I.X1	1,21		1,03				
	1.4. Đất giao thông		9,56		13,96 km/km ²				
	2. Đất ngoài đơn vị ở		7,71						
	2.1. Đất dịch vụ công cộng ngoài đơn vị ở		0,89						
	- Trường trung học phổ thông Nguyễn Du hiện hữu	I.N1	0,79			45	3	4	1,6
	- Trường dân lập Tôn Đức Thắng hiện hữu	I.N2	0,10			45	3	5	2,25
	2.2. Đất tôn giáo		0,28						
	- Nhà thờ Tổng Viết Bường	I.T1	0,28			40	2	3	1,2
	2.3. Đất an ninh quốc phòng		6,54						
	- Đất an ninh quốc phòng	I.A1	2,59						
	- Đất an ninh quốc phòng	I.A2	3,95						
Đơn vị ở 2 (diện tích 41,17 ha, dân số dự kiến 20.200 người)	1. Đất đơn vị ở		32,13		15,91				
	1.1. Đất các nhóm nhà ở		23,30	20.200	11,53				
	Đất dân cư hiện hữu chính trang	II.D1	2,42	2.000		60	3	5	3,0
	Đất dân cư hiện hữu chính trang	II.D2	3,97	3.120		60	3	5	3,0
	Đất dân cư hiện hữu chính trang	II.D3	1,07	850		60	3	5	3,0
	Đất dân cư hiện hữu chính trang	II.D4	3,44	2.750		60	3	5	3,0
	Đất dân cư hiện hữu chính trang	II.D5	10,57	8.450		60	3	5	3,0

Đất dân cư (tạm) nằm trong khu quy hoạch Công viên Lê Thị Riêng (**)	II.D6	0,66	530		60	1	3	1,8
Nhà ở cao tầng xây dựng mới	II.D7	1,17	2.500		50	15	20	7,5
1.2. Đất công trình dịch vụ đô thị	I.C	1,47		0,73				
- Đất giáo dục (*)		0,83		0,41				
* Trường tiểu học Bắc Hải hiện hữu	II.C6	0,56			40	2	4	1,6
* Trường tiểu học xây dựng mới	II.C7	0,23			40	2	4	1,6
* Trường tiểu học Tô Hiến Thành hiện hữu	II.C8	0,04			40	2	4	1,6
- Đất thương mại dịch vụ, chợ		0,64						
* Dịch vụ văn phòng	II.C1	0,07			40	3	5	2
* Thương mại dịch vụ	II.C2	0,07			40	3	5	2
* Thương mại dịch vụ	II.C3	0,35			40	3	5	2
* Chợ Hòa Hưng	II.C4	0,11			50	1	2	1,5
* Chợ Chí Hòa	II.C5	0,04			50	1	2	1,5
1.3. Đất cây xanh sử dụng công cộng (***)		0,33		0,16				
1.4. Đất giáo thông		7,03		10,12 Km/km ²				
2. Đất ngoài đơn vị ở		9,04						
2.1. Đất công viên cây xanh cấp đô thị		7,43						
- Công viên Lê Thị Riêng	II.X1	7,43			10	1	1	0,1
2.2. Đất an ninh quốc phòng		1,36						
- Đất an ninh quốc phòng	I.A1	0,27						
- Cục tiêu chuẩn đo lường chất lượng 2	I.A2	1,09						
2.3. Đất tôn giáo		0,25						
- Đền thờ	II.T1	0,01			40	2	3	1,2
- Nhà thờ Tin Lành	II.T2	0,03			40	2	3	1,2
- Chùa Định Thành	II.T3	0,05			40	2	3	1,2
- Nhà thờ Hòa Hưng	II.T4	0,16			40	2	3	1,2

Ghi chú:

- (*) Đất giáo dục: không bố trí lớp học tại tầng 3 đối với trường mầm non và tầng 4 đối với trường tiểu học.

- (**) Đất dân cư (tạm) sẽ di dời khi thực hiện xây dựng công viên Lê Thị Riêng theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận 10 được phê duyệt.

- (***) Đất cây xanh có tính tối thiểu 20% tổng diện tích đất nhà ở cao tầng xây mới và đất thương mại dịch vụ.

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

- Khu vực nghiên cứu là khu dân cư hiện hữu với mật độ xây dựng cao, tầng cao thấp từ 1 - 2 tầng, không gian xanh hầu như không có, vì vậy môi trường sống trong khu vực không đảm bảo với quy mô dân số của phường như hiện nay. Điều chỉnh quy hoạch lần này chú trọng đến việc tạo không gian ở đảm bảo các nhu cầu thiết yếu hàng ngày và tạo được không gian thông thoáng với các mảng xanh được nối kết với nhau thông qua việc mở rộng hệ thống giao thông chính đồng bộ với việc trồng cây xanh ven đường.

- Điểm nhấn của phường 15 tập trung trên đường Tô Hiến Thành và đường Thành Thái là các công trình xây mới cao tầng như trung tâm thương mại và cao ốc văn phòng, trung tâm thương mại của cục Hậu cần Quân khu 7, khu công trình công cộng cấp thành phố...., khu vực này được xây dựng cao tầng với kiến trúc hiện đại, giảm mật độ xây dựng, tạo những không gian xanh xen cài..

7.1. Khu ở:

- Khu nhà ở hiện hữu cải tạo có tầng cao tùy theo vị trí và diện tích khu đất, phải tuân thủ theo các quy định hiện hành của Ủy ban nhân dân thành phố về kiến trúc nhà liên kế trong khu đô thị hiện hữu trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.

- Khu nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ: là dãy nhà mặt tiền các trục đường lớn như đường Cách Mạng Tháng Tám, đường Tô Hiến Thành, đường Bắc Hải. Do các tuyến này nối liền các quận và là những tuyến lưu thông hàng hóa chính của thành phố, vì vậy các khu nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ chính là bộ mặt của phường 15 nói riêng và của quận 10 nói chung nên cần có thiết kế đô thị cụ thể cho các tuyến đường trên.

7.2. Công trình công cộng:

- Các công trình văn hóa - thể dục thể thao: giữ nguyên, nâng cấp trang thiết bị tại các cơ sở hiện hữu.

- Khu giáo dục: gồm trường trung học phổ thông Nguyễn Du, trường Trung học cơ sở Trần Phú, 02 trường tiểu học và 3 trường mầm non đều là các công trình hiện hữu giữ lại, sẽ được nâng cấp, cải tạo trang thiết bị, cơ sở vật chất, bố trí thêm sân chơi, trồng thêm cây bóng mát nâng cao diện tích mảng xanh cho công trình. Đối với trường tiểu học xây dựng mới tầng cao tối đa 4 tầng, mật độ xây dựng tối đa 50% (không bố trí lớp học tại tầng 4).

- Đối với các công trình xây dựng thêm trong khuôn viên đất: phải đảm bảo khoảng lùi tối thiểu 4m so với các công trình xung quanh và so với chỉ giới đường đỏ.

- Về kiến trúc xây dựng công trình công cộng phải đảm bảo theo đúng các quy định của Quy chuẩn xây dựng Việt Nam đã ban hành.

- Các công trình tôn giá : được giữ lại, bảo tồn nâng cấp, nhằm nâng cao giá trị tinh thần cho người dân địa phương.

- Khu thương mại - dịch vụ :

+ Các công trình điểm nhấn cho khu vực, xây dựng các khối cao tầng, kiến trúc công trình phải phù hợp với chức năng. Khu vực này sẽ kết hợp với khu hỗn hợp Vimec và khu C30 tạo thành quần thể các công trình cao tầng, các không gian xanh với các loại hình kiến trúc mang tính hiện đại cho quận.

+ Chợ: các khu chợ hiện hữu như chợ Hòa Hưng, chợ Chí Hòa nằm trên đường Tô Hiến Thành và Cách Mạng Tháng Tám sẽ giữ nguyên chỉ nâng cấp cải tạo, sắp xếp lại trật tự, tránh gây ùn tắc giao thông trên 2 tuyến đường chính này. Cần có hệ thống thu gom rác thuận tiện tránh gây ô nhiễm môi trường ở xung quanh.

7.3. Công viên cây xanh:

- Công viên Lê thị Riêng là một trong những khu công viên lớn trên địa bàn quận 10 với chức năng là khu công viên cây xanh, thể dục thể thao; đây là khoảng không gian xanh thoáng mát giúp cải tạo vi khí hậu của khu vực. Theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận 10 đã được phê duyệt, thì khu công viên này sẽ được mở rộng ra đến đường Bắc Hải, trong giai đoạn ngắn hạn khu dân cư trong ranh quy hoạch công viên được tạm giữ lại nhưng hạn chế xây dựng. Khi dự án Công viên Lê thị Riêng được thực hiện sẽ di dời các hộ dân trên theo đúng ranh quy hoạch công viên cây xanh của đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận 10 được duyệt.

- Trong công viên các khu vực tĩnh và động được bố trí riêng biệt cách nhau bởi trục đường chính của công viên nhưng vẫn có sự liên hoàn với nhau thông qua các đường đi dạo và các quảng trường nhỏ. Bố trí các công trình kiến trúc có kiểu dáng và màu sắc hài hoà với việc quy hoạch tổ chức cây xanh.

8. Quy hoạch giao thông đô thị:

8.1. Giao thông đường bộ đối ngoại:

- Tuyến xe điện ngầm Số 2 đi dưới hành lang đường Cách Mạng Tháng Tám.
- Tuyến đường trên cao Số 2 đi trên hành lang đường Bắc Hải.
- Tuyến đường trên cao Số 3 đi trên hành lang đường Thành Thái.

8.2. Nút giao thông : có 2 nút giao thông.

- Nút giao cắt đường trên cao đường Bắc Hải - đường Cách Mạng Tháng Tám (R = 60m).

- Nút giao cắt đường Tô Hiến Thành - đường Thành Thái (R = 40m).

8.3. Ga xe điện ngầm:

Dự kiến có một ga xe điện ngầm trên đường Cách Mạng Tháng Tám, vị trí ga sẽ được xác định cụ thể khi dự án xây dựng tuyến đường sắt đô thị tuyến số 2 (Bến Thành - Tham Lương) được các cấp có thẩm quyền phê duyệt.

8.4. Đường giao thông nội bộ:

- Điều chỉnh lộ giới đường Nguyễn Giản Thanh từ 30m xuống còn 20 m.
- Điều chỉnh lộ giới đường Hương Giang từ 16m xuống còn 12m.
- Hủy bỏ tuyến đường song hành Cách Mạng Tháng Tám đoạn đi qua phường 13 và phường 15.
- Cải tạo nâng cấp, mở rộng tuyến đường chính Cách Mạng Tháng Tám, Tô Hiến Thành và đường khu vực như đường Hồ Bá Kiện, đường Đồng Nai.
- Xây dựng mới và hoàn thiện các tuyến đường Nguyễn Giản Thanh, Tam Đảo nối dài.
- Lộ giới các tuyến đường được quy định như sau:

Số TT	Tên đường	Lộ giới (mét)	Chiều rộng (mét)			Chiều dài (mét)	Mặt cắt
			Lề	Lòng	Lề		
1	Đường Cách Mạng tháng Tám	35	6	23	6	852	1 - 1
2	Đường Bắc Hải	30	4	9(4)9	4	690	2 - 2
3	Đường Thành Thái	30	4	9(4)9	4	90	2 - 2
4	Đường Tô Hiến Thành	30	6	18	6	1120	2A - 2A
5	Đường Nguyễn Giản Thanh	20	3	14	3	790	3C - 3C
6	Đường Đồng Nai nối dài	29	4,75	15	9,25	257	3A - 3A
7	Đường Đồng Nai	20	4,5	11	4,5	444	3 - 3
8	Đường Trường Sơn	20	4,5	11	4,5	840	3 - 3
9	Đường Cửu Long	20	4,5	11	4,5	404	3 - 3
10	Đường Tam Đảo	20	3	5-4-5	3	434	3B - 3B
		16	4	8	4	119	4 - 4
		12(x2)	3	6	3	895	5 - 5
13	Đường số 1	20	4,5	11	4,5	230	3 - 3
14	Đường số 2	12	3	6	3	299	3 - 3
15	Đường Hồ Bá Kiện	12	3	6	3	494	5 - 5
16	Đường Hương Giang	12	3	6	3	478	5 - 5
17	Đường Ba Vì	12	3	6	3	272	5 - 5
18	Đường Thất Sơn	12	3	6	3	255	5 - 5
19	Đường Bửu Long	12	3	6	3	166	5 - 5
20	Đường Hồng Lĩnh	12	3	6	3	311	5 - 5
	Tổng					9.440	

Ghi chú:

- Khoảng lùi xây dựng được xác định theo các Quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc đô thị, các đồ án thiết kế đô thị riêng sẽ được thiết lập và phê duyệt hoặc căn cứ vào các Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam và các Quy định về quản lý kiến trúc đô thị.

- Đối với tuyến đường Tam Đảo đoạn dưới đường điện 110kv hiện hữu: trong giai đoạn ngắn hạn khu dân cư bị ảnh hưởng của dự án được tạm giữ lại nhưng hạn chế xây dựng, khi dự án được triển khai sẽ thực hiện theo đúng nội dung quy hoạch được các cấp thẩm quyền phê duyệt. Trong thời gian chưa di dời, các cơ quan có liên quan cần có trách nhiệm đảm bảo an toàn chống cháy nổ ảnh hưởng đến đời sống của người dân trong khu vực.

8.5. Mật độ đường:

- Mật độ lưới đường toàn khu đạt 12,15 km/km².

- Diện tích giao thông : 16,59 ha, chiếm tỷ lệ 21,36% diện tích toàn khu.

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:

- Xây dựng khu chung cư cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ để giành quỹ đất cho trường tiểu học và hoa viên phục vụ dân cư trong khu vực.

- Khu quy hoạch là khu dân cư hiện hữu cải tạo chỉnh trang và xây dựng mới một phần nhỏ nên việc phát triển dự kiến ưu tiên các hạng mục sau :

+ Cải tạo chỉnh trang khu dân cư hiện hữu trên các tuyến đường chính nhằm tạo bộ mặt khang trang cho khu vực.

+ Nâng cấp và mở rộng các tuyến đường giao thông hiện hữu và các tuyến đường giao thông dự kiến theo quy hoạch.

+ Xây dựng, cải tạo đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật để giải quyết các vấn đề hạ tầng của khu vực.

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 (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 khu dân cư phường 15, quận 10 (quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông).

- 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 đồ 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 đồ án hoặc lập các đồ án quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) hoặc các đồ 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 đồ 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 đồ 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 đồ án, trình thẩm định, phê duyệt bổ sung theo quy định.

- Sau khi đồ án quy hoạch phân khu này được phê duyệt, Ủy ban nhân dân quận 10 cần yêu cầu đơn vị tư vấn lập quy định quản lý theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 khu dân cư phường 15, quận 10 (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 đồ án này đã được nghiên cứu, thiết lập phù hợp với đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thành phố và đồ 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 đồ án quy hoạch quy hoạch phân khu này cần được cập nhật và thực hiện điều chỉnh cục bộ quy hoạch theo quy định.

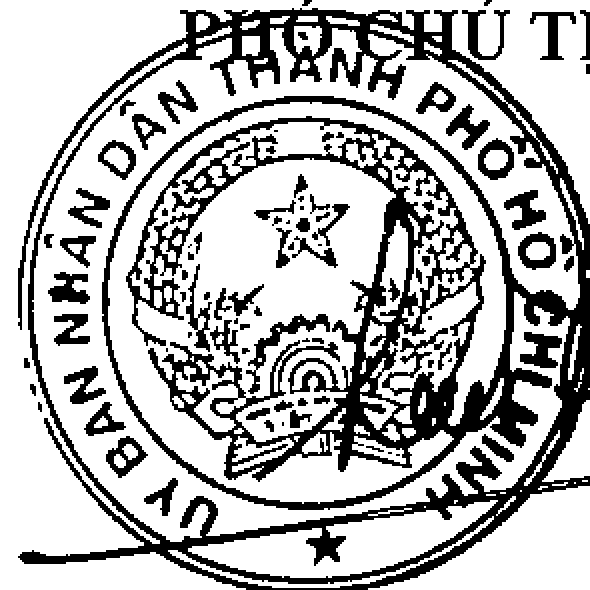
Điều 3. Quyết định này đính kèm thuyết minh tổng hợp và các bản vẽ đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 khu dân cư phường 15, quận 10 (quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông) được nêu tại Khoản 4, Điều 1 Quyết định này.

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, Giám đốc Thủ trưởng các Sở - Ban - Ngành; Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận 10, Ban Quản lý Đầu tư Xây dựng Công trình quận 10, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường 15 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.23

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



Nguyễn Hữu Tín

