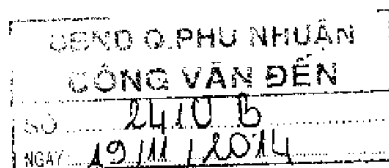


**ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
SỞ QUY HOẠCH-KIẾN TRÚC**

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

Số: 3376 /QĐ-SQHKT

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 3 tháng 11 năm 2014



QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy định quản lý theo Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu) Khu dân cư liên phường 1-2-7, quận Phú Nhuận đã được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt tại quyết định số 1817/QĐ-UBND ngày 12 tháng 4 năm 2013

GIÁM ĐỐC SỞ QUY HOẠCH – KIẾN TRÚC

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 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 168/2002/QĐ – TTg ngày 27 tháng 11 năm 2002 của Thủ tướng Chính phủ về việc thành lập Sở Quy hoạch – Kiến trúc thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 138/2005/QĐ – UBND ngày 03 tháng 8 năm 2005 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh về việc ban hành Quy chế và tổ chức hoạt động của Sở Quy hoạch – Kiến trúc thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Chỉ thị số 24/2012/CT – UBND ngày 03 tháng 11 năm 2012 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh về công tác lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị trên địa bàn thành phố;

Căn cứ Quyết định số 1817/QĐ – UBND ngày 12/4/2013 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh về phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu) khu dân cư liên phường 1-2-7, quận Phú Nhuận;

Xét đề nghị của Ủy ban nhân dân quận Phú Nhuận tại văn bản số 395/UBND-QLĐT ngày 04/8/2014 về thẩm định và phê duyệt Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 trên địa bàn quận Phú Nhuận,

QUYẾT ĐỊNH :

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu) Khu dân cư liên phường 1-2-7, quận Phú Nhuận đã được Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 1817/QĐ-UBND ngày 12 tháng 4 năm 2013.

Trưởng

Điều 2. Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày ban hành Quyết định này, Ủy ban nhân dân quận Phú Nhuận có trách nhiệm tổ chức công bố công khai Quyết định quản lý này theo quy định.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký và thay thế các quy định về quản lý quy hoạch đô thị trước đây tại khu vực quy hoạch (nếu có).

Điều 4. Ban quản lý đầu tư xây dựng công trình quận Phú Nhuận, Ủy ban nhân dân quận Phú Nhuận, các Sở ngành có liên quan, Ủy ban nhân dân phường 1, 2, 7, quận Phú Nhuận và các đơn vị, tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. / *mmmb*

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- UBND TP;
- VP UBND: PVP/ĐT;
- Phòng QHKV2; HTKT;
- PGD. T.Toàn;
- Lưu: VT.

TF: 14710119 - Quyết định

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Nguyễn Thanh Toàn

QUY ĐỊNH

Quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu) Khu dân cư liên phường 1 - 2 - 7, quận Phú Nhuận đã được Ủy ban nhân dân Thành phố duyệt tại Quyết định số 1817/QĐ-UBND ngày 12 tháng 4 năm 2013

(Ban hành kèm theo Quyết định số 3176 QĐ-SQHKT ngày 03 tháng 11 năm 2014 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc)

CHƯƠNG I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Đối tượng áp dụng, phân công quản lý thực hiện:

1. Quy định này quy định các công tác quản lý về các chỉ tiêu sử dụng đất tại từng ô phố, các thông số kỹ thuật và các yêu cầu quản lý về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, nguyên tắc kiểm soát, quản lý về không gian, kiến trúc, cảnh quan, bảo vệ môi trường theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu) Khu dân cư liên phường 1-2-7, quận Phú Nhuận đã được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt tại Quyết định số 1817/QĐ-UBND ngày 12/4/2013, làm cơ sở để quản lý xây dựng đô thị; lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500; lập các thiết kế đô thị, các Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị trong phạm vi đồ án (các khu vực trung tâm, các khu vực cảnh quan, khu vực có tính chất đặc thù, các khu vực dọc các tuyến đường quan trọng có động lực phát triển, v.v...)...

2. Các chủ đầu tư các dự án phát triển đô thị, các Ban quản lý các khu vực phát triển đô thị, Ủy ban nhân dân quận Phú Nhuận, các Sở, ngành, các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước có liên quan có trách nhiệm tuân thủ nội dung Quy định này trong quá trình tổ chức thực hiện theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu) Khu dân cư liên phường 1-2-7, quận Phú Nhuận.

Điều 2. Ranh giới, quy mô diện tích, tính chất, dân số khu vực lập quy hoạch:

1. Vị trí, phạm vi ranh giới, diện tích, tính chất khu vực quy hoạch:

- Vị trí khu vực quy hoạch: thuộc phường 01, 02 và 07, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trần

- Giới hạn khu vực quy hoạch như sau:

- + Đông giáp: quận Bình Thạnh;
- + Tây giáp : đường Phan Đình Phùng;
- + Nam giáp : rạch Thị Nghè và khu dân cư Rạch Miễu;
- + Bắc giáp : đường Phan Đăng Lưu.

- Tổng diện tích khu vực quy hoạch: 70,92ha (trên tổng diện tích 100,17 ha của 03 phường 01, 02 và 07 do không tính khu dân cư Rạch Miễu và một số khu vực dân cư hiện hữu, quận Phú Nhuận đề nghị quản lý theo đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung quận Phú Nhuận đến năm 2020) .

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

2. Dân số khu vực lập quy hoạch:

- Dân số hiện trạng : 35.986 người (theo QHC Quận Phú Nhuận năm 2012).

- Dự báo quy mô dân số trong khu vực quy hoạch: 40.000 người

Điều 3. Quy định chung về hạ tầng xã hội:

1. Các khu chức năng trong khu vực quy hoạch:

Toàn khu vực quy hoạch được phân chia làm 3 đơn vị ở và các khu chức năng cấp đô thị nằm ngoài đơn vị ở, được xác định như sau:

1.1. Các đơn vị ở:

- **Đơn vị ở 1** (thuộc Phường 1, quận Phú Nhuận) được giới hạn bởi:

- + Phía Đông Bắc: giáp đường Phan Xích Long.
- + Phía Đông Nam: giáp đường Cô Giang.
- + Phía Tây Nam: giáp đường Phan Đình Phùng
- + Phía Tây Bắc: giáp đường Phan Đăng Lưu

Có tổng diện tích là 19,61 ha, dân số khoảng 12.500 người. Với giải pháp bố cục phân khu chức năng chủ yếu là khu dân cư hiện hữu cải tạo, khu hỗn hợp thương mại - dịch vụ kết hợp ở.

- **Đơn vị ở 2** (thuộc phường 2, quận Phú Nhuận) được giới hạn bởi:

- + Phía Đông Bắc: giáp đường Phùng Văn Cung.
- + Phía Đông Nam: giáp Khu dân cư Rạch Miễu và rạch Thị Nghè.
- + Phía Tây Nam: giáp đường Phan Đình Phùng.
- + Phía Tây Bắc: giáp đường Cô Giang.

Có tổng diện tích là 19,51 ha, dân số khoảng 9.500 người. Với giải pháp bố cục phân khu chức năng chủ yếu là khu dân cư hiện hữu cải tạo.

- **Đơn vị ở 3** (thuộc phường 7, quận Phú Nhuận) được giới hạn bởi:

- + Phía Đông: giáp quận Bình Thạnh.

—uuu—
—

+ Phía Tây Nam: giáp đường Phùng Văn Cung.

+ Phía Nam: giáp Khu dân cư Rạch Miếu.

+ Phía Bắc: giáp đường Phan Đăng Lưu.

Có tổng diện tích là 31,8 ha, dân số khoảng 18.000 người. Với giải pháp bố cục phân khu chức năng chủ yếu là khu dân cư hiện hữu cải tạo, khu thương mại - dịch vụ và đất giáo dục.

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: 64,86 ha chiếm 91,21% diện tích đất toàn đồ án):

a.1. Các khu chức năng xây dựng nhà ở (khu ở, nhóm nhà ở): tổng diện tích 50,48 ha.

Trong đó:

- Nhóm nhà ở trong khu vực hiện hữu cải tạo chỉnh trang: tổng diện tích 50,37 ha; nâng cấp chỉnh trang các khu nhà ở hiện hữu có kết hợp cải tạo mở rộng các tuyến đường song song với việc nâng cấp hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

- Nhóm nhà ở xây dựng mới: tổng diện tích 0,11 ha; được chuyển đổi từ chức năng nhà xưởng cũ di dời, chuyển đổi chức năng sang nhóm nhà ở.

a.2. Khu chức năng dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở: tổng diện tích 1,71 ha; bao gồm:

- Khu chức năng giáo dục: tổng diện tích 1,09ha.

+ Trường mầm non: 0,42 ha; gồm:

• Hiện hữu cải tạo: 0,33 ha (mầm non Sơn Ca 1: 0,01 ha; mầm non Sơn Ca 2: 0,03 ha; mầm non Sơn Ca 2A: 0,04 ha; mầm non Sơn Ca 7: 0,05 ha);

• Xây dựng mới: 0,09 ha.

+ Trường tiểu học Đông Ba: 0,37 ha.

+ Trường trung học cơ sở: 0,3 ha; gồm:

• Hiện hữu cải tạo: 0,3 ha (trường Cầu Kiệu: 0,14 ha; trường Châu Văn Liêm: 0,16 ha);

- Khu chức năng trung tâm hành chính cấp phường: tổng diện tích 0,2 ha.

+ Hiện hữu cải tạo: 0,06 ha (Phường đội 01: 0,01 ha, Ủy ban nhân dân Phường 01: 0,02 ha; Ủy ban nhân dân Phường 02: 0,03 ha);

+ Xây dựng mới: 0,14 ha (Công an Phường 02: 0,03 ha; Ủy ban nhân dân Phường 07: 0,11 ha).

- Khu chức năng y tế (trạm y tế): diện tích 0,03 ha.

+ Hiện hữu cải tạo: 0,03 ha (Trạm Y tế Phường 01: 0,01 ha; Trạm Y tế Phường 02: 0,01 ha; Trạm Y tế Phường 07: 0,01 ha);

Ước

- Khu chức năng văn hóa (điểm sinh hoạt văn hóa): tổng diện tích 0,02 ha.
+ Hiện hữu cải tạo: 0,02 ha (nhà văn hóa Phường 07);
- Khu chức năng dịch vụ - thương mại: tổng diện tích 0,34 ha.
+ Hiện hữu cải tạo: 0,11 ha (tòa nhà ACE, DNTN Cần Tiến Phước);
+ Xây dựng mới: 0,23 ha.
- Khu hỗn hợp (thương mại dịch vụ kết hợp ở xây mới): tổng diện tích 0,03 ha.

a.3. *Khu chức năng cây xanh sử dụng công cộng (vườn hoa, sân chơi):* tổng diện tích 0,6 ha.

a.4. *Mạng lưới đường giao thông cấp phân khu vực:* tổng diện tích 12,07 ha.

b. Các khu chức năng ngoài đơn vị ở nằm đan xen trong đơn vị ở, tổng diện tích 6,06 ha:

b.1. *Khu chức năng dịch vụ đô thị (cấp đô thị):* tổng diện tích 1,33 ha.

- Khu chức năng giáo dục, viện nghiên cứu, trường Đại học, Cao đẳng, Trung học chuyên nghiệp: diện tích 0,06 ha, gồm:

- + Trường hướng nghiệp: 0,01ha;
- + Trường Cao đẳng Kinh tế đối ngoại: 0,05 ha.

- Khu chức năng y tế: diện tích 0,23 ha, gồm:

- + Phòng khám tâm thần: 0,02 ha;
- + Cơ sở y tế tại Phường 1: 0,21 ha.

- Khu chức năng hành chính, ngoại giao: diện tích 0,1 ha, gồm:

- + Cơ quan Công an điều tra: 0,03 ha;
- + Kiểm toán Nhà nước khu vực phía Nam: 0,07 ha.

- Khu chức năng dịch vụ - thương mại, siêu thị, trung tâm thương mại: diện tích 0,59 ha;

- Khu hỗn hợp (thương mại dịch vụ cấp đô thị kết hợp ở): diện tích 0,35 ha. (Các công trình dịch vụ thương mại cấp đô thị chuyển đổi một phần chức năng sang ở).

b.2. *Khu cây xanh - mặt nước ngoài đơn vị ở:* diện tích 2,13 ha;

Trong đó:

- Khu cây xanh cảnh quan ven sông, rạch, kênh: diện tích 0,43 ha;
- Mặt nước kênh rạch: diện tích 1,7 ha.

b.3. *Khu công trình tôn giáo:* diện tích 1,85 ha, bao gồm:

- Chùa Từ Vân: 0,03 ha;
- Chùa Phổ Quang: 0,1 ha;

Nguyễn

- Chùa Pháp Vân: 0,03 ha;
- Chùa Giác Tâm: 0,06 ha;
- Nhà thờ Phú Hải: 0,04 ha;
- Chùa Thiên An: 0,04 ha;
- Chùa Long Viên: 0,02 ha;
- Chùa Kim Sơn: 0,12 ha;
- Chùa Long Phước: 0,06 ha;
- Chùa Hải Đức: 0,105 ha;
- Chùa Linh Quang: 0,005 ha;
- Lăng Võ Di Nguy: 0,07 ha;
- Đền Hùng Vương: 0,02 ha;
- Nhà thờ Phú Hạnh: 0,13 ha;
- Chùa Viên Giác: 0,02 ha;
- Hội Thánh Tin lành: 0,08 ha;
- Chùa Diệu Giác: 0,08 ha;
- Chùa Huệ Nghiêm: 0,55 ha;
- Chùa Long Thành: 0,05 ha;
- Chùa Khánh Nam: 0,24 ha;

b.4. Khu quốc phòng – an ninh: diện tích 0,75 ha (bộ chỉ huy quân sự Thành phố Hồ Chí Minh);

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	64,86	100
1.	Đất các nhóm nhà ở	50,48	77,83
	- Đất các nhóm nhà ở hiện hữu cải tạo chỉnh trang	50,37	
	- Đất các nhóm nhà ở dự kiến xây dựng mới.	0,11	
2.	Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở	1,71	2,64
	- Đất giáo dục	1,09	
	- Đất Trung tâm hành chính cấp phường, xã.	0,20	
	- Đất y tế (trạm y tế).	0,03	
	- Đất văn hóa (điểm sinh hoạt văn hóa).	0,02	
	- Đất dịch vụ- thương mại, chợ.	0,34	
	- Đất Thương mại dịch vụ kết hợp ở.	0,03	
3.	Đất cây xanh sử dụng công cộng (vườn hoa, sân chơi- không kể đất cây xanh sử dụng công cộng trong nhóm ở và trong khu đất sử dụng hỗn hợp).	0,6	0,92
4.	Đất đường giao thông cấp phân khu vực.	12,07	18,61%
B	Đất ngoài đơn vị ở (bao gồm đất nằm đan xen trong đơn vị ở và nằm bên ngoài đơn vị ở, nếu có)	6,06	
	- Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đô thị	1,33	

+ Đất trường Trung học phổ thông, dạy nghề.	0,01	
+ Đất trường đại học, cao đẳng, trung học chuyên nghiệp.	0,05	
+ Đất phòng khám đa khoa, Bệnh viện, Nhà hộ sinh, Viện trường y tế.	0,23	
+ Đất hành chính, ngoại giao.	0,1	
+ Đất văn hóa (thư viện, bảo tàng, triển lãm, nhà hát, cung văn hóa, rạp xiếc, cung thiếu nhi).	0,02	
+ Đất dịch vụ - thương mại, chợ, siêu thị, trung tâm thương mại.	0,34	
+ Đất Thương mại - dịch vụ cấp đô thị kết hợp ở.	0,03	
- Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị.	0,43	
Trong đó:		
- Đất cây xanh cảnh quan ven sông.	0,43	
- Đất công trình tôn giáo.	1,85	
- Đất quốc phòng, an ninh.	0,75	
- Kênh rạch	1,70	
Tổng cộng	70,92	

3. Quy định chung:

3.1 Đối với đơn vị ở, nhóm nhà ở và đất ở:

- Các nhóm nhà ở cần kiểm soát, bảo đảm sự tuân thủ trong việc phân bố dân cư tương ứng với từng mô hình nhà ở (riêng lẻ, thấp tầng, cao tầng), đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; đảm bảo sự tuân thủ về các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật trong đồ án, các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị (mật độ xây dựng, tầng cao, hệ số sử dụng đất), yêu cầu về tổ chức không gian, cảnh quan kiến trúc đô thị đã được xác định tại từng ô phố, khu đất trong phạm vi đồ án.

- Trong quá trình tổ chức thực hiện và triển khai các dự án đầu tư phát triển nhà ở theo đồ án quy hoạch này, các nhóm ở trong các đơn vị ở cần có các loại hình nhà ở đa dạng, chỉ tiêu đất ở phải được tính toán cho từng loại hình nhà ở riêng biệt.

- Kích thước, diện tích các lô đất nhà ở riêng lẻ trong các nhóm nhà ở phải đảm bảo phù hợp với QCVN 01:2008/BXD hoặc các Quy định về quản lý kiến trúc đô thị hiện hành hoặc các Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

- Trong quá trình tổ chức thực hiện theo quy hoạch cần xác định và lập kế hoạch thực hiện các khu vực phát triển đô thị, các dự án đầu tư phát triển đô thị, các dự án phát triển nhà ở đồng bộ hệ thống công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật theo nội dung đồ án đã được phê duyệt; kết nối với các khu vực kế cận, đảm bảo yêu cầu phát triển bền vững; tránh phát triển bất cập, thiếu đồng bộ, tạo sự quá tải cục bộ về cơ sở hạ tầng, cần ưu tiên bố trí tái định cư tại chỗ theo quy định khi triển khai các dự án phát triển đô thị theo quy hoạch.

- Tại các khu chức năng dân cư xây dựng mới trong các nhóm ở, khu ở cần phải có công viên vườn hoa kết hợp với sân chơi cho trẻ em với diện tích tối thiểu phù hợp QCVN 01: 2008/BXD.

Trang

- Cần kiểm soát việc phát triển không gian, kiến trúc cảnh quan đô thị tại các khu vực cảnh quan đặc thù, khu vực có các công trình kiến trúc, di tích văn hóa cần bảo tồn; bảo đảm sự tuân thủ theo các quy định hiện hành.

- Khuyến khích:

+ Khi triển khai dự án phát triển các tuyến đường giao thông theo đồ án quy hoạch này, khuyến khích việc tổ chức thu hồi đất hai bên đường theo quy hoạch, tổ chức đấu giá hoặc đấu thầu để lựa chọn chủ đầu tư theo quy định của pháp luật.

+ Đầu tư thực hiện các dự án phát triển nhà ở tại các khu dân cư xây dựng mới trọn ô phố hoặc với quy mô lớn, đảm bảo phát triển đồng bộ về không gian, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội.

+ Tại các khu dân cư hiện hữu: Đầu tư thực hiện các dự án cải tạo, từng bước chuyển đổi loại hình nhà ở từ nhà riêng lẻ thấp tầng thành nhà ở chung cư cao tầng phù hợp nội dung quy hoạch của đồ án, tạo thêm không gian sinh hoạt cộng đồng, công viên cây xanh, sân chơi phục vụ cho cộng đồng dân cư tại các khu ở, nhóm ở.

+ Xây dựng, cải tạo nâng cấp kết cấu hạ tầng giao thông, các dự án phúc lợi cộng đồng như: công viên, vườn hoa, trường học phổ thông các cấp, các công trình y tế, các công trình thương mại – dịch vụ đa chức năng phục vụ cho cộng đồng dân cư tại các đơn vị ở, nhóm nhà ở.

+ Cải tạo, chỉnh trang tuyến kênh kết hợp khai thác bổ sung cho cảnh quan đô thị.

- Hạn chế:

+ Các dự án xây dựng cải tạo chỉnh trang các nhóm nhà ở, khu ở quy mô nhỏ, khoét lõm, thiếu hoặc không đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội;

+ Các dự án đầu tư xây dựng công trình cao tầng quy mô lớn tại khu đất có diện tích nhỏ hoặc trên các tuyến đường có lộ giới nhỏ (dưới 20m) trong các khu dân cư hiện hữu hoặc tại các khu vực chưa phát triển đồng bộ về hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch được duyệt;

- Cấm:

+ Xây dựng nhà ở và các công trình khác trái với quy hoạch được duyệt hoặc trái với quy định pháp luật có liên quan, trừ các công trình được cấp phép xây dựng (chính thức hoặc có thời hạn) của các cơ quan có thẩm quyền theo quy định;

+ Xây dựng nhà ở lấn chiếm hành lang bảo vệ công trình giao thông, tuyến điện, kênh, khu di tích lịch sử đã được công nhận; khu vực có nguy cơ sạt lở đất; vi phạm chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng; các công trình tranh, tre, lá, nứa, vách tôn không tuân theo quy chuẩn xây dựng, trừ các công trình được cấp phép xây dựng (chính thức hoặc có thời hạn) của các cơ quan có thẩm quyền theo quy định;

3.2 Khu công trình dịch vụ đô thị: giáo dục, y tế, văn hóa, thương mại – dịch vụ,...

- Cần tổ chức cắm mốc giới và quản lý mốc giới theo quy hoạch để quản lý chặt chẽ quỹ đất.

Loại đất	Thuộc lô đất ký hiệu:	Diện tích (ha)
Đơn vị ở 1		
Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở		
- Đất giáo dục		
* Trường mầm non.		
+ Hiện hữu cải tạo Mầm non Sơn ca 1	Thuộc C2	0,01
+ Xây dựng mới.	Thuộc C2	0,09
* Trường trung học cơ sở.		
+ Hiện hữu cải tạo (THCS Cầu Kiệu).	Thuộc C2	0,14
- Đất dịch vụ - thương mại		
Trong đó :		
+ Hiện hữu cải tạo Nhà Văn phòng ACE	Thuộc C2	0,04
+ Xây dựng mới Nhà Văn phòng	M4	0,06
Nhà Văn phòng	M8	0,03
Nhà Văn phòng	M7	0,02
- Đất y tế (trạm y tế)		
Trong đó :		
+ Hiện hữu cải tạo: Trạm Y tế phường 1	Thuộc C2	0,01
Đất công trình dịch vụ đô thị ngoài đơn vị ở		
- Đất trường dạy nghề.		
Trong đó :		
+ Hiện hữu cải tạo. Trường hướng nghiệp	Thuộc C2	0,01
- Đất dịch vụ - thương mại		
Trong đó :		
+ Hiện hữu cải tạo Cty XSKT Kon Tum	Thuộc C1	0,03
Bệnh viện MT Quốc tế		0,07
Ngân hàng Công thương		0,04
- Đất y tế (bệnh viện, phòng khám đa khoa, Viện trường y tế,...)		
Trong đó (nếu có):		
+ Hiện hữu cải tạo: Phòng khám tâm thần	Thuộc C1	0,02
+ Cơ sở y tế xây mới.	M6	0,21
- Đất hỗn hợp (dịch vụ thương mại kết hợp ở)		
Trong đó :		
+ Hiện hữu cải tạo: Cty TM & DV PN	M5	0,35
Đơn vị ở 2		
Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở		
- Đất giáo dục		
* Trường mầm non.		

+ Hiện hữu cải tạo Mầm non Sơn Ca 2A Mầm non Sơn Ca 2	Thuộc B3 B2		0,03 0,04
- Đất dịch vụ- thương mại.			
Trong đó : + Hiện hữu cải tạo. DNTN Cần Tiến Phước Showroom xe máy	Thuộc B1		0,03 0,04
+ Xây dựng mới (03 khu)	M9 M10 M12		0,05 0,04 0,03
- Đất hỗn hợp (dịch vụ thương mại kết hợp ở)			
+ Xây dựng mới	M11		0,03
- Đất y tế (trạm y tế)			
+ Hiện hữu cải tạo: Trạm Y tế phường 2	Thuộc B3		0,01
Đất công trình dịch vụ đô thị ngoài đơn vị ở			
- Đất trường đại học.			
Trong đó (nếu có): + Hiện hữu cải tạo Cao đẳng KTĐN	Thuộc B2		0,05
- Đất dịch vụ- thương mại.			
Trong đó : + Hiện hữu cải tạo. Ngân hàng Agribank	Thuộc B1		0,05
Đơn vị ở 3			
1.2. Đất công trình dịch vụ đô thị			
- Đất giáo dục			
* Trường mầm non.			
Trong đó : + Hiện hữu cải tạo Mẫu giáo Sơn Ca 7(2 cơ sở)	Thuộc A4		0,25
* Trường tiểu học.			
Trong đó : + Hiện hữu cải tạo (Tiểu học Đồng Ba)	M2		0,37
* Trường trung học cơ sở.			
Trong đó : + Hiện hữu cải tạo THCS Châu Văn Liêm	Thuộc A5		0,16
- Đất văn hóa			
Trong đó : + Hiện hữu cải tạo Nhà văn hóa P.7	Thuộc A8		0,02
- Đất y tế (trạm y tế)			
Trong đó : + Hiện hữu cải tạo Trạm y tế Phường 7	Thuộc A1		0,01
Đất công trình dịch vụ đô thị ngoài đơn vị ở			
- Đất thương mại dịch vụ			
+ Hiện hữu cải tạo Cty cổ phần in số 4 Công ty xăng dầu khu vực 2 TP.HCM	Thuộc A5 A5		0,05 0,04
+ Xây dựng mới	M1 M13		0,15 0,16

- Khuyến khích:

+ Căn cứ vào các giai đoạn phát triển kinh tế xã hội, tại các khu hiện hữu cải tạo chỉnh trang khuyến khích chọn giải pháp phát triển các dự án đầu tư theo hướng tăng quỹ đất để mở rộng các công trình y tế, giáo dục đào tạo, để tăng chỉ tiêu sử dụng đất các công trình này, ngày càng tiệm cận với các chỉ tiêu theo QCXĐ Việt Nam;

+ Xã hội hoá đầu tư xây dựng các công trình Y tế, Giáo dục đào tạo, thể dục - thể thao theo quy định của pháp luật, phù hợp quy hoạch được duyệt;

+ Các phương án xây dựng công trình với mật độ xây dựng thấp, tạo không gian sân vườn thưa thoáng, có mảng xanh lớn để cải thiện điều kiện vi khí hậu;

+ Đầu tư xây dựng các công trình có ứng dụng công nghệ mới, thân thiện môi trường; đạt yêu cầu các tiêu chí về kiến trúc xanh;

+ Tổ chức thi tuyển, tuyển chọn thiết kế công trình xây dựng theo quy định;

- Hạn chế:

+ Xây dựng công trình có quy mô thay đổi lớn so với quy hoạch được duyệt, không đáp ứng yêu cầu phục vụ cho cộng đồng dân cư hoặc gây ảnh hưởng đến hạ tầng kỹ thuật tại các khu vực trung tâm trong khu vực quy hoạch;

- Cấm:

+ Xây dựng các công trình có chức năng trái với quy hoạch đã được phê duyệt, trừ các công trình được cấp phép xây dựng (chính thức hoặc có thời hạn) của các cơ quan có thẩm quyền theo quy định;

+ Xây dựng nhà ở lấn chiếm hành lang bảo vệ công trình giao thông, tuyến điện, kênh, khu di tích lịch sử đã được công nhận; khu vực có nguy cơ sạt lở đất; vi phạm chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng; các công trình tranh, tre, lá, nứa, vách tôn không tuân theo quy chuẩn xây dựng, trừ các công trình được cấp phép xây dựng (chính thức hoặc có thời hạn) của các cơ quan có thẩm quyền theo quy định;

3.3. Khu công viên cây xanh, mặt nước sử dụng công cộng:

- Cần tổ chức cắm mốc giới và quản lý mốc giới theo quy hoạch để quản lý chặt chẽ quỹ đất.

Loại đất	Thuộc lô đất ký hiệu:	Diện tích (ha)
Đơn vị ở 2		
- Đất cây xanh ven kênh Nhiêu Lộc		0,43
- Mặt nước		1,70
Đơn vị ở 3		
- Đất cây xanh sử dụng công cộng.	X	0,60

- Khuyến khích:

+ Trồng, chăm sóc, duy trì, bảo vệ, phân loại và bố trí cây xanh phù hợp nội dung đồ án quy hoạch này, quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn xây dựng và quy định của pháp luật có liên quan;

+ Bảo vệ, quản lý theo quy định của pháp luật các cây cổ thụ trong khuôn viên các công trình, trong các vườn tự nhiên, các di tích lịch sử, biệt thự, chùa, miếu, nhà thờ, các công trình công cộng;

+ Đối với cảnh quan nhân tạo như phải được thiết kế hợp lý, xây dựng đồng bộ, hài hòa cảnh quan, môi trường và phù hợp với chức năng, đặc điểm của khu vực quy hoạch;

+ Xã hội hoá đầu tư xây dựng các khu công viên cây xanh theo quy hoạch, phục vụ cho sinh hoạt của cộng đồng dân cư tại khu vực theo quy định của pháp luật;

+ Tăng thêm diện tích cây xanh trong quá trình triển khai các dự án đầu tư xây dựng công trình theo quy hoạch được duyệt. Các loại cây xanh được trồng cần phù hợp với chức năng của các khu vực và tính chất của đồ án quy hoạch, đảm bảo môi trường sinh thái, lựa chọn loại cây trồng phù hợp với quy định, có sự phối hợp màu sắc hài hòa, sinh động tạo nét đặc trưng riêng cho khu vực và cho đô thị khu vực xung quanh;

- Hạn chế:

+ Hạn chế tối đa việc san lấp và thay đổi các đặc điểm địa hình tự nhiên trong khu công viên cây xanh, mặt nước sử dụng công cộng;

- Cấm:

+ Lấn chiếm hoặc xây dựng các loại công trình trong các khu công viên cây xanh (trừ các công trình dịch vụ công cộng phục vụ cho hoạt động của khu công viên cây xanh với mật độ xây dựng phù hợp QCXĐ Việt Nam);

+ Mọi hoạt động xâm hại hoặc làm biến dạng cảnh quan, thay đổi diện mạo tự nhiên;

3.4. Khu trung tâm hành chính:

- Cần tổ chức cắm mốc giới và quản lý mốc giới theo quy hoạch để quản lý chặt chẽ quỹ đất.

Loại đất	Thuộc lô đất ký hiệu:	Diện tích (ha)
Đơn vị ở 1		
- Đất hành chính (cấp phường, xã)		
Trong đó:		
+ Hiện hữu cải tạo	Thuộc	
Phường đội	C1	0,01
UBND Phường 1	C2	0,02
Đơn vị ở 2		
- Đất hành chính (cấp phường, xã)		
Trong đó :		
+ Hiện hữu cải tạo. UBND Phường 2		0,03
+ Xây dựng mới	Thuộc	
Công an Phường 2	B2	0,03
Đơn vị ở 3		
- Đất hành chính (cấp phường xã)		
Trong đó :		

2006

+ Xây dựng mới UBND P7	Thuộc A1	0,11
- Đất hành chính, ngoại giao		
Trong đó : + Hiện hữu cải tạo CQ công an điều tra Kiểm toán nhà nước khu vực phía Nam	Thuộc A5 A5	0,03 0,07

- Khuyến khích:

+ Đầu tư xây dựng công trình tiết kiệm quỹ đất, có ứng dụng công nghệ mới kiến trúc xanh, thân thiện môi trường;

+ Tổ chức thi tuyển, tuyển chọn thiết kế kiến trúc công trình xây dựng theo quy định;

- Hạn chế:

+ Xây dựng các công trình có tác động xấu đến tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan khu trung tâm hành chính;

+ Xây dựng các công trình không tiết kiệm quỹ đất;

- Cấm:

+ Xây dựng các công trình có chức năng trái với quy hoạch được duyệt, trừ các công trình được cấp phép xây dựng (chính thức hoặc có thời hạn) của các cơ quan có thẩm quyền theo quy định;

+ Xây dựng các công trình lấn chiếm hành lang bảo vệ công trình giao thông, đê điều, kênh, sông, rạch, khu di tích lịch sử - văn hóa đã được công nhận, khu vực có nguy cơ lở đất, vi phạm chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, không tuân thủ QCXĐ Việt Nam, trừ các công trình được cấp phép xây dựng (chính thức hoặc có thời hạn) của các cơ quan có thẩm quyền theo quy định;

Điều 4. Các quy định chủ yếu về kết nối giữa hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong khu vực với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của đô thị

- Cần tổ chức cắm mốc giới và quản lý mốc giới theo quy hoạch để quản lý chặt chẽ quỹ đất.

- Việc đấu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của đô thị (đường bộ, đường thủy, metro v.v...) cần gắn kết đồng bộ với hiện trạng hạ tầng kỹ thuật sẵn có và có định hướng phát triển trong tương lai, phù hợp với quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật đã được phê duyệt và các văn bản pháp lý hiện hành có liên quan. Các dự án đầu tư hạ tầng kỹ thuật trong khu vực quy hoạch cần thực hiện theo quy hoạch được duyệt, có kế hoạch và hệ thống, đảm bảo tính đồng bộ trong quá trình triển khai.

- Các động liên quan đến quy hoạch không gian xây dựng ngầm đô thị trong phạm vi quy hoạch cần tuân thủ các quy định của Nghị định 39/2010/NĐ - CP ngày 04/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị và Thông tư 11/2010/TT- BXD ngày 17/8/2010 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về quản lý cơ sở dữ liệu công trình ngầm đô thị.

Trang

- Cơ quan quản lý chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật có trách nhiệm hướng dẫn về các giải pháp kết nối hạ tầng kỹ thuật phù hợp theo quy định khi có yêu cầu của các tổ chức, cá nhân có liên quan.

Điều 5. Các quy định chủ yếu về kiểm soát và bảo vệ môi trường đô thị đối với hệ sinh thái tự nhiên, địa hình cảnh quan, nguồn nước, không khí, tiếng ồn....

- Đối với cảnh quan tự nhiên trong khu vực quy hoạch phải được bảo vệ nghiêm ngặt, phải duy trì đặc trưng địa hình tự nhiên của khu vực.

- Khu vực cảnh quan tự nhiên, thực vật, hệ sinh thái tự nhiên, mặt nước có ảnh hưởng trực tiếp hoặc gián tiếp đến chất lượng môi trường và sự phát triển bền vững của đô thị phải được khoanh vùng; chỉ dẫn sử dụng và hướng dẫn bảo vệ. Việc thay đổi địa hình, cảnh quan tự nhiên (trường hợp cần thiết) như: san lấp các khu đất, cây xanh, mặt nước đều phải tuân thủ theo đồ án quy hoạch này, Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị toàn khu vực quy hoạch (hoặc khu vực, tuyến đường cụ thể) hoặc thiết kế đô thị được phê duyệt.

- Cần đảm bảo hành lang an toàn bảo vệ kênh theo Quyết định số 150/2004/QĐ-UB ngày 09/6/2004 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 các khu vực kênh, hồ công cộng cần tuân thủ theo quyết định 319/2003/QĐ-UB ngày 26/12/2003 của UBND Thành phố về ban hành quy định quản lý việc san lấp và xây dựng công trình trên sông, kênh, rạch, đầm, hồ công cộng trên địa bàn thành phố và công văn số 6814/UBND-ĐTMT ngày 11/10/2007 của UBND Thành phố về thoả thuận san lấp kênh, rạch, đầm, hồ công cộng.

- Việc quản lý và xây dựng công trình cần tuân thủ các Quy định, Quy chuẩn, Tiêu chuẩn chuyên ngành để kiểm soát, đảm bảo việc bảo vệ môi trường đô thị trong khu vực quy hoạch.

CHƯƠNG II

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 6. Ranh giới, quy mô diện tích, quy định về dân số, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị đối với từng ô phố hoặc từng khu chức năng trong khu vực quy hoạch:

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)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao (tầng)		Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)
						Tối thiểu	Tối đa	
Đơn vị ở 1 (diện tích: 19,61 ha; dự báo	1. Đất đơn vị ở		18,62	14,90				
	1.1. Đất nhóm nhà ở		15,70	12,56				
	- Đất nhóm nhà ở hiện hữu:	Thuộc C1, C2	15,70		70	2	12	4

quy mô dân số: 12.500 người)	1.2. Đất công trình dịch vụ đô thị		0,43	0,35				
	- Đất giáo dục		0,24		60	1	4	2,1
	* Trường mầm non.		0,10					
	Trong đó:							
	+ Hiện hữu cải tạo	Thuộc						
	Mầm non Sơn ca 1	C2	0,01		60	1	2	1,2
	+ Xây dựng mới.		0,09		40	2	2	0,8
	* Trường trung học cơ sở.		0,14					
	Trong đó :							
	+ Hiện hữu cải tạo	Thuộc	0,14		40	2	4	2,1
	(THCS Cầu Kiệu).	C2						
	- Đất hành chính (cấp phường, xã)		0,03		50	2	5	2,5
	Trong đó:							
	+ Hiện hữu cải tạo	Thuộc						
	Phường đội	C1	0,01					
	UBND Phường 1	C2	0,02					
	- Đất dịch vụ - thương mại		0,15		79,2	2	12	7,2
	Trong đó :							
	+ Hiện hữu cải tạo	Thuộc	0,04					
	Nhà Văn phòng ACE	C2						
	+ Xây dựng mới	Thuộc						
	Nhà Văn phòng	M4	0,06		60	2	12	7,2
	Nhà Văn phòng	M8	0,03		79,2	2	4	3,72
	Nhà Văn phòng	M7	0,02		70	2	8	5
	- Đất y tế (trạm y tế)		0,01		40	2	5	2
	Trong đó :							
	+ Hiện hữu cải tạo:	Thuộc	0,01					
	Trạm Y tế phường 1	C2						
	1.3. Đất giao thông		2,49	1,99				
	- Đất đường giao thông cấp phân khu vực.		2,49					
	2. Đất ngoài đơn vị ở		0,99					
	2.1. Đất công trình dịch vụ đô thị		0,73					
	- Đất trường dạy nghề.		0,01					
	Trong đó :							
	+ Hiện hữu cải tạo.	Thuộc	0,01					
	Trường hướng nghiệp	C2						
	- Đất dịch vụ - thương mại		0,14					
	Trong đó :							
	+ Hiện hữu cải tạo	Thuộc	0,03					
	Cty XSKT Kon Tum	C1	0,07					
	Bệnh viện MT Quốc tế		0,04					
	Ngân hàng Công thương							
	- Đất y tế (bệnh viện,		0,23					

Đơn vị ở 2 (diện tích: 19,51 ha; dự báo quy mô dân số: 9.500 người)	phòng khám đa khoa, Viện trường y tế,...)							
	Trong đó (nếu có):							
	+ Hiện hữu cải tạo. Phòng khám tâm thần	Thuộc C1	0,02					
	+ Cơ sở y tế	M6	0,21		50	2	14	7
	- Đất hỗn hợp (dịch vụ thương mại kết hợp ở)		0,35					
	Trong đó :							
	+ Hiện hữu cải tạo: Cty TM & DV PN	M5	0,35		60	2	18	8
	2.2 Đất tôn giáo:		0,26					
	Trong đó :							
	+ Hiện hữu cải tạo. Chùa Từ Vân	Thuộc C1	0,03					
	Chùa Phổ Quang	C2	0,10					
	Chùa Pháp Vân	C1	0,03					
	Chùa Giác Tâm	C2	0,06					
	Nhà thờ Phú Hải	C2	0,04					
Đơn vị ở 2 (diện tích: 19,51 ha; dự báo quy mô dân số: 9.500 người)	1. Đất đơn vị ở		16,84	17,73				
	1.1. Đất nhóm nhà ở		12,12	12,76				
	- Đất nhóm nhà ở hiện hữu:	Thuộc B1, B2, B3	12,12		75	2	12	4,2
	1.2. Đất công trình dịch vụ đô thị		0,36	0,38				
	- Đất giáo dục		0,07		60	1	2	1,2
	* Trường mầm non.		0,07		60	1	2	1,2
	Trong đó :							
	+ Hiện hữu cải tạo Mầm non Sơn Ca 2A	Thuộc B3	0,03					
	Mầm non Sơn Ca 2	B2	0,04					
	- Đất hành chính (cấp phường, xã)		0,06		50	2	5	2,5
	Trong đó :							
	+ Hiện hữu cải tạo. UBND Phường 2		0,03					
	+ Xây dựng mới Công an Phường 2	Thuộc B2	0,03					
	- Đất dịch vụ- thương mại, chợ.		0,19		70	2	10	6
	Trong đó :							
	+ Hiện hữu cải tạo. DNTN Cán Tiến Phước Showroom xe máy	Thuộc B1	0,03 0,04					
	+ Xây dựng mới	M9	0,05		60	2	10	6
		M10	0,04		55	2	10	5,5
		M12	0,03		70	2	5	3
	- Đất hỗn hợp (dịch vụ thương mại kết hợp ở)		0,03		55	2	10	6
	Trong đó :							
	+ Xây dựng mới	M11	0,03		55	2	10	6

Tổng

	- Đất y tế (trạm y tế)		0,01		40	2	5	2
	Trong đó : + Hiện hữu cải tạo	Thuộc B3	0,01					
	Trạm Y tế phường 2							
	1.3. Đất giao thông		4,36	4,59				
	- Đất đường giao thông cấp phân khu vực.		4,36					
	2. Đất ngoài đơn vị ở		2,67					
	2.1. Đất công trình dịch vụ đô thị		0,10					
	- Đất trường đại học.		0,05					
	Trong đó (nếu có): + Hiện hữu cải tạo	Thuộc B2	0,05					
	Cao đẳng KTDN							
	- Đất dịch vụ- thương mại, chợ.		0,05					
	Trong đó : + Hiện hữu cải tạo.	Thuộc B1	0,05					
	Ngân hàng Agribank							
	2.2 Đất tôn giáo:		0,44					
	Trong đó : + Hiện hữu cải tạo	Thuộc						
	Chùa Thiên An	B1	0,04					
	Chùa Long Viên	B1	0,02					
	Chùa Kim Sơn	B2	0,12					
	Chùa Long Phước	B2	0,06					
	Chùa Hải Đức	B2	0,105					
	Chùa Linh Quang	B3	0,005					
	Lăng Võ Di Nguy	B3	0,07					
	Đền Hùng Vương	B3	0,02					
	2.3 Đất cây xanh mặt nước		2,13					
	- Đất cây xanh ven kênh		0,43					
	- Mặt nước		1,70					
Đơn vị ở 3 (diện tích: 31,80 ha; dự báo quy mô dân số: 18.000 người)	1. Đất đơn vị ở		29,40	16,33				
	1.1. Đất nhóm nhà ở		22,66	12,59				
	- Đất nhóm nhà ở hiện hữu:	Thuộc A1 - A9	22,55		80	2	12	5,4
	- Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	M3	0,11		40	2	18	5
	1.2. Đất công trình dịch vụ đô thị		0,92	0,51				
	- Đất giáo dục		0,78		60	1	4	2,1
	* Trường mầm non.		0,25		60	1	2	1,2
	Trong đó : + Hiện hữu cải tạo	Thuộc A4	0,25					
	Mẫu giáo Sơn Ca 7(2 cơ sở)							
	* Trường tiểu học.		0,37		40	2	4	1,5
	Trong đó : + Hiện hữu cải tạo	M2	0,37		40	2	4	1,5
	(Tiểu học Đông Ba)							

Trục

* Trường trung học cơ sở.		0,16		40	2	4	2,1
Trong đó : + Hiện hữu cải tạo THCS Châu Văn Liêm	Thuộc A5	0,16					
- Đất hành chính (cấp phường xã)		0,11		50	2	5	2,5
Trong đó : + Xây dựng mới UBND P7	Thuộc A1	0,11					
- Đất văn hóa		0,02					
Trong đó : + Hiện hữu cải tạo Nhà văn hóa P.7	Thuộc A8	0,02					
- Đất y tế (trạm y tế)		0,01		40	2	5	2
Trong đó : + Hiện hữu cải tạo Trạm y tế Phường 7	Thuộc A1	0,01					
1.3. Đất cây xanh sử dụng công cộng		0,60	0,33				
- Đất cây xanh sử dụng công cộng.	X	0,60		5	1	2	0,1
1.4. Đất giao thông		5,22	2,90				
- Đất đường giao thông cấp phân khu vực.		5,22					
2. Đất ngoài đơn vị ở		2,40					
		0,50					
- Đất hành chính, ngoại giao		0,10					
Trong đó : + Hiện hữu cải tạo CQ công an điều tra Kiểm toán nhà nước khu vực phía Nam	Thuộc A5	0,03 0,07					
- Đất thương mại dịch vụ		0,40					
+ Hiện hữu cải tạo Cty cổ phần in số 4 Công ty xăng dầu khu vực 2 TP.HCM	Thuộc A5 A5	0,05 0,04					
+ Xây dựng mới	M1 M13	0,15 0,16		60 60	2 2	15 15	9 9
2.2 Đất tôn giáo:		1,15					
Trong đó : + Hiện hữu cải tạo Nhà thờ Phú Hạnh Chùa Viên Giác Hội Thánh Tin Lành Chùa Diệu Giác Chùa Huệ Nghiêm Chùa Long Thành Chùa Khánh Nam	Thuộc A2 A3 M14 A9 A8 A6 A6	0,13 0,02 0,08 0,08 0,55 0,05 0,24		65	2	5	2,6

Thiếu

	2.3 Đất an ninh, quốc phòng		0,75					
	Trong đó : + <i>Hiện hữu cải tạo</i> <i>Bô Chỉ huy QS Tp HCM</i>	<i>Thuộc A4</i>	<i>0,75</i>					

Điều 7. Nguyên tắc kiểm soát phát triển, quản lý về không gian, kiến trúc đối với từng ô phố, từng khu chức năng trong khu vực quy hoạch:

1. Nguyên tắc chung:

- Đối với những khu vực có cảnh quan gắn với di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, khu vực bảo tồn phải căn cứ Luật Di sản văn hóa và các quy định hiện hành để tổ chức nghiên cứu, đánh giá về giá trị trước khi đề xuất giải pháp bảo tồn và khai thác phù hợp.

- Không gian, kiến trúc cảnh quan cần được kiểm soát chặt chẽ, xác định lộ trình, trình tự xây dựng để đảm bảo tính thống nhất, hài hoà, tương thích với chức năng của các công trình, phát triển đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và dịch vụ công cộng, phù hợp với từng giai đoạn phát triển theo kế hoạch thực hiện các khu vực phát triển đô thị được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Các công trình kiến trúc trong khu vực quy hoạch khi xây dựng mới, cải tạo, chỉnh trang, nâng cấp phải phù hợp với đồ án quy hoạch này được duyệt, tuân thủ giấy phép quy hoạch (đối với các dự án đầu tư xây dựng cần phải có giấy phép quy hoạch theo quy định), quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 (nếu có), giấy phép xây dựng và các quy định tại Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch này, Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị toàn khu vực quy hoạch (hoặc Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị khu vực, tuyến đường cụ thể) hoặc thiết kế đô thị được cấp thẩm quyền phê duyệt (nếu có).

- Không được chiếm dụng trái phép không gian đô thị nhằm mục đích tăng diện tích sử dụng công trình.

- Mặt ngoài công trình kiến trúc đô thị không được sử dụng màu sắc, vật liệu gây ảnh hưởng tới thị giác, sức khoẻ con người, yêu cầu về vệ sinh và an toàn giao thông;

2. Các khu chức năng, các công trình kiến trúc cần kiểm soát về không gian, kiến trúc cảnh quan, các nội dung cần thực hiện để kiểm soát sự phát triển:

- Cần lập Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị hoặc thiết kế đô thị các khu vực, tuyến đường quan trọng, có động lực phát triển trong khu vực quy hoạch, khai thác hợp lý nhằm nâng cao giá trị thẩm mỹ kiến trúc, cảnh quan và cải thiện môi trường đô thị; xây dựng đồng bộ và nâng cao chất lượng hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và dịch vụ công cộng trên cơ sở cân đối hài hòa với các khu vực xung quanh; bảo vệ di sản văn hóa, di tích lịch sử, bản sắc truyền thống của đô thị và khu vực.

- Không gian, cảnh quan và các công trình kiến trúc phải được quản lý theo Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch này và các Quy chế quản lý quy hoạch,

Thống

kiến trúc đô thị trong khu vực quy hoạch được cấp thẩm quyền phê duyệt (nếu có).

a. Đối với các khu phát triển mới:

- Phải đảm bảo tuân thủ nội dung các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị (hệ số sử dụng đất, tầng cao, mật độ xây dựng) đã được xác định trong đồ án. Tầng cao xây dựng trong các khu ở, nhóm ở cần được tổ chức một cách đồng bộ, hài hòa với nhịp điệu, không gian cảnh quan kiến trúc và tính chất, loại hình nhà ở.

- Các công trình xây dựng phải có hình thức kiến trúc, màu sắc, vật liệu tuân thủ theo các Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị trong khu vực quy hoạch (nếu có); khuyến khích xây dựng các khu đô thị mới kiểu mẫu, các công trình ứng dụng công nghệ mới, thân thiện môi trường và đạt các yêu cầu tiêu chí về kiến trúc xanh.

a.1. Khu dân cư phát triển mới:

- Chỉ tiêu sử dụng đất thực hiện theo Điều 6, Chương II của Quy định này.

- Phải đảm bảo tuân thủ nội dung các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị (hệ số sử dụng đất, tầng cao, mật độ xây dựng) đã được xác định trong đồ án. Tầng cao xây dựng trong các khu ở, nhóm ở cần được tổ chức một cách đồng bộ, hài hòa với nhịp điệu, không gian cảnh quan kiến trúc và tính chất, loại hình nhà ở.

- Các công trình xây dựng mới phải đảm bảo gìn giữ và phát huy truyền thống văn hóa địa phương, hài hòa với cảnh quan khu vực.

- Các công trình xây dựng phải có hình thức kiến trúc, màu sắc, vật liệu tuân thủ theo các Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị trong khu vực quy hoạch (nếu có); khuyến khích xây dựng các khu ở kiểu mẫu, các công trình ứng dụng công nghệ mới, thân thiện môi trường và đạt các yêu cầu tiêu chí về kiến trúc xanh.

a.2. Khu công trình công cộng phát triển mới :

- Chỉ tiêu sử dụng đất thực hiện theo Điều 6, Chương II của Quy định này.

- Các công trình của khu giáo dục phải cách lộ giới tối thiểu 3 m, đặc biệt các lớp học phải được cách ly với đường giao thông bằng 1 dải cây xanh để giảm tác động của khói, bụi, tiếng ồn. Diện tích trồng cây xanh trong khu giáo dục phải đảm bảo phù hợp QCVN 01.2008.BXD.

- Khi thiết kế lưu ý đến thẩm mỹ kiến trúc, công trình xây dựng hài hòa với những công trình xung quanh, đường nét đơn giản.

- Bố trí hài hòa hệ thống cây xanh trong bố cục tổng mặt bằng công trình kiến trúc, tổ chức các bãi đậu xe. Kiểu dáng kiến trúc nên chú ý đến tính hiện đại kết hợp tính dân tộc.

- Bố cục công trình hạn chế tác động xấu của hướng nắng, hướng gió và hạn chế tối đa nhu cầu sử dụng năng lượng cho mục đích hạ nhiệt trong công trình.

- Khuyến khích phát triển theo hướng năng lượng xanh cho các loại hình công trình công cộng.

a.3. Khu cây xanh sử dụng công cộng phát triển mới :

- Chỉ tiêu sử dụng đất thực hiện theo Điều 6, Chương II của Quy định này.
- Đối với cảnh quan nhân tạo như: ao, hồ, suối, kênh, thảm cây xanh, giả sơn phải được thiết kế hợp lý, xây dựng đồng bộ, hài hòa cảnh quan, môi trường và phù hợp với chức năng, đặc điểm của khu vực quy hoạch;
- Xã hội hoá đầu tư xây dựng các khu công viên cây xanh theo quy hoạch, phục vụ cho sinh hoạt của cộng đồng dân cư tại khu vực theo quy định của pháp luật.
- Các mảng xanh trong khu vực gắn với nhau bằng các đường phố có trồng cây và các dải cây để hình thành một hệ thống xanh liên tục.
- Các công viên kết hợp sân bãi sinh hoạt thể dục trong các khu ở được bố trí như những không gian đệm chuyển tiếp giữa các nhóm nhà ở và các phân khu chức năng.

b. Đối với các khu vực hiện hữu ổn định cải tạo, chỉnh trang:

- Chỉ tiêu sử dụng đất thực hiện theo Điều 6, Chương II của Quy định này.
- Cần đảm bảo tính liên hệ, kết nối chặt chẽ về không gian, cảnh quan cho hài hòa giữa các khu chức năng đô thị, giữa khu xây dựng mới và khu hiện hữu ổn định, cải tạo chỉnh trang; tuân thủ các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị (hệ số sử dụng đất, tầng cao, mật độ xây dựng) đã được xác định trên từng ô phố trong đồ án.
- Việc thiết kế xây dựng mới hoặc cải tạo công trình phải đảm bảo sự thống nhất, hài hòa về hình thức, cao độ nền, chiều cao chuẩn mặt tiền nhà trên từng tuyến đường theo quy định.

c. Đối với khu vực bảo tồn:

Khu vực bảo tồn có trong danh mục bảo tồn hoặc do cơ quan có thẩm quyền quy định phải đảm bảo các yêu cầu sau:

- Không gian khu vực bảo tồn phải được giữ gìn, phát huy giá trị đặc trưng của không gian, kiến trúc, cảnh quan vốn có của khu vực.
- Không gian, cảnh quan, cây xanh, mặt nước xung quanh và trong khuôn viên các công trình kiến trúc di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh phải tuân thủ các quy định pháp luật về di sản văn hóa và phải được quản lý và kiểm soát chặt chẽ.
- Trong khu vực bảo tồn, chiều cao tối đa của công trình xây mới phải tuân theo các quy định kiểm soát chiều cao theo đồ án quy hoạch này được phê duyệt; mặt đứng các hướng, hình thức, vật liệu, màu sắc của mái, cổng, tường, rào cần được duy trì hình thức kiến trúc và cảnh quan vốn có của khu vực.
- Cần đảm bảo hài hòa, thống nhất giữa các công trình xây dựng mới, sửa chữa, tôn tạo, với những công trình bảo tồn về hình thức kiến trúc, vật liệu sử dụng, màu sắc cho mái và trang trí mặt ngoài nhà.

- Các di tích lịch sử - văn hóa, công trình có giá trị kiến trúc tiêu biểu, truyền thống trong khu vực phải được bảo vệ theo quy định của Luật Di sản văn hóa và các quy định pháp luật hiện hành có liên quan.

d. Đối với các khu tôn giáo

- Không gian khu vực tôn giáo phải được giữ gìn, phát huy giá trị đặc trưng của không gian, kiến trúc, cảnh quan của khu vực.

- Các công trình khi xây dựng phải có khoảng lùi (chỉ giới xây dựng) theo đúng quy định.

- Cần đảm bảo hài hòa, thống nhất giữa các công trình xây dựng mới, sửa chữa, tôn tạo, với những công trình bảo tồn về hình thức kiến trúc, vật liệu sử dụng, màu sắc cho mái và trang trí mặt ngoài nhà.

e. Đối với các khu vực khác trong đồ án:

- Các có mật độ xây dựng cao, khuyến khích tăng diện tích cây xanh, diện tích dành cho giao thông (bao gồm cả giao thông tĩnh), không gian công cộng, giảm mật độ xây dựng.

- Tại các khu vực có tính chất đặc thù như: du lịch, văn hóa phải thể hiện tính đặc trưng của khu vực, tạo ra các không gian mở, đảm bảo hài hòa về tổ chức không gian, cảnh quan và phù hợp chức năng sử dụng đất.

- Tại các khu vực kênh; khu cảnh quan đặc biệt trong khu vực quy hoạch phải giữ được tính đặc trưng, mỹ quan, môi trường đô thị và đảm bảo phát triển bền vững.

f. Đối với các công trình kiến trúc:

- Đối với tổ hợp kiến trúc đô thị:

* Đối với tổ hợp kiến trúc hoặc nhóm công trình kiến trúc trong khu vực quy hoạch, cần có mối liên hệ chặt chẽ, đồng bộ về công năng, hài hòa về hình thức kiến trúc giữa các hạng mục công trình; khi xây dựng mới phải đảm bảo:

+ Chiều dài tối đa của tổ hợp kiến trúc, nhóm công trình phải tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành, bảo đảm thông gió tự nhiên cho khu vực, thuận tiện cho giao thông và công tác phòng cháy, chữa cháy.

+ Chiều cao công trình phải đảm bảo tỷ lệ hợp lý trong không gian, tuân thủ giấy phép xây dựng, không được xây dựng, lắp đặt thêm các vật thể kiến trúc khác cao hơn chiều cao cho phép của công trình.

+ Công trình xây dựng mới tại góc đường phố phải đảm bảo tầm nhìn, an toàn, thuận lợi cho người tham gia giao thông.

- Đối với nhà ở:

+ Nhà ở mặt phố xây dựng mới không đồng thời thì các nhà xây sau ngoài việc phù hợp với quy hoạch chi tiết được duyệt còn phải căn cứ vào cao độ nền, chiều cao tầng 1, chiều cao ban công, chiều cao và độ vươn của ô văng, màu sắc

ruoi

của nhà trước đó (đã thi công phù hợp với giấy phép xây dựng đã được cấp) để tạo sự hài hòa, thống nhất cho toàn tuyến.

- Đối với công trình đặc thù:

+ Những công trình kiến trúc đô thị mang ý nghĩa lịch sử của địa phương, công trình tôn giáo, tín ngưỡng, tượng đài danh nhân, những biểu tượng văn hóa đô thị thì phải có quy định quản lý riêng và là một nội dung quy định trong Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị toàn khu vực quy hoạch.

+ Các công trình mang tính đặc thù khác như đài phun nước, tiểu cảnh, trang trí trong vườn hoa, công viên ... phải có quy mô, hình dáng, chất liệu phù hợp với cảnh quan, điều kiện thực tế và thể hiện được đặc trưng văn hóa của khu vực.

- Đối với những loại công trình kiến trúc khác:

+ Nhà công sở, văn hóa, trường học, bệnh viện, cơ sở y tế xây dựng mới trong khu vực quy hoạch phải tuân thủ đồ án quy hoạch đô thị này được duyệt. Trường hợp chưa có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 (hoặc thiết kế đô thị hoặc Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị), khi cấp giấy phép xây dựng phải căn cứ nội dung đồ án này và quy chuẩn, tiêu chuẩn về quy hoạch đô thị, đảm bảo yêu cầu kết nối hạ tầng, thuận tiện cho việc tập kết, giải tỏa người và phương tiện giao thông.

+ Các trung tâm thương mại xây dựng mới trong đô thị phải có bãi đỗ xe, được bố trí phù hợp đồ án quy hoạch đã được phê duyệt, đáp ứng đủ diện tích theo quy chuẩn, tiêu chuẩn, an toàn, thuận tiện; đảm bảo trật tự, vệ sinh và mỹ quan đường phố.

+ Công trình phục vụ an ninh, quốc phòng trong khu vực quy hoạch khi thay đổi chức năng, mục đích sử dụng phải được cấp có thẩm quyền cho phép; việc xây dựng không được làm ảnh hưởng đến an toàn và cảnh quan, môi trường đô thị.

+ Vật quảng cáo độc lập ngoài trời hoặc gắn với các công trình kiến trúc đô thị phải tuân thủ quy định của pháp luật về quảng cáo.

3. Yêu cầu hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường đối với từng ô phố, từng khu chức năng trong khu vực quy hoạch:

3.1. Về san nền và thoát nước mặt:

- Cần tuân thủ cốt cao độ đối với từng ô phố đã quy định tại Bản đồ Quy hoạch cao độ nền và thoát nước mặt. Giải pháp thoát nước mặt cần đảm bảo tuân thủ theo nội dung đồ án quy hoạch này và lưu vực thoát nước.

- Hầu hết khu vực có nền đất cao hơn 2,0m: giữ nguyên cao độ hiện hữu.

- Khu hiện hữu có nền đất < 2,0m: khuyến cáo nâng dần nền đất lên cao độ $\geq 2,0\text{m}$ khi có điều kiện.

- Khu vực xây dựng mới có nền đất < 2,0m: nâng nền triệt để, đảm bảo cao độ xây dựng $\geq 2,0\text{m}$. *vuong*

- Cao độ thiết kế tại các điểm giao cắt đường được xác định đảm bảo điều kiện tổ chức giao thông và thoát nước mặt cho khu đất.

- Độ dốc nền thiết kế:

+ Khu công trình công cộng, khu công ở: $\geq 0,4\%$.

+ Khu công viên cây xanh: $\geq 0,3\%$.

- Nguồn thoát nước: tập trung thoát ra rạch Thị Nghè.

3.2. Về giao thông:

- Các công trình giao thông và công trình phụ trợ giao thông trong khu vực quy hoạch phải được thiết kế đồng bộ bảo đảm thuận lợi cho người và phương tiện tham gia giao thông; có hình thức kiến trúc, màu sắc bảo đảm yêu cầu mỹ quan, dễ nhận biết và thể hiện được đặc thù của đô thị đó, phù hợp với các công trình khác có liên quan trong khu vực quy hoạch.

- Công trình giao thông có quy mô lớn, vị trí quan trọng, ảnh hưởng mỹ quan đô thị (cầu qua sông, cầu vượt, cầu cho người đi bộ ...) phải tổ chức thi tuyển hoặc tuyển chọn phương án thiết kế kiến trúc theo quy định trước khi lập dự án đầu tư xây dựng.

3.3. Về cấp điện và chiếu sáng đô thị:

- Nguồn điện cấp cho khu quy hoạch lấy từ trạm 110/15-22KV Hòa Xa.

- Việc xây dựng và cải tạo các công trình đường dây tải điện và trạm biến áp phải tuân thủ theo quy hoạch phát triển điện lực Thành phố và quy hoạch phát triển điện lực quận Phú Nhuận đã được cấp thẩm quyền phê duyệt. Trường hợp chưa phù hợp với quy hoạch phải có ý kiến chấp thuận bổ sung quy hoạch của cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch phát triển điện lực.

- Các trạm biến áp cần có thiết kế phù hợp, tránh ảnh hưởng đến mỹ quan đô thị, khuyến khích sử dụng công nghệ mới, đảm bảo an toàn, tiện dụng và mỹ quan.

- Dây cấp điện trong khu vực quy hoạch phải được bố trí hợp lý bằng dây có bọc cách điện; tại các khu vực hiện hữu cải tạo chỉnh trang, cần có kế hoạch thay dây trần bằng dây có bọc cách điện, tiến tới ngầm hóa toàn bộ.

- Lưới điện trong khu vực quy hoạch phải phù hợp với quy định chuyên ngành. Chiếu sáng nơi công cộng hoặc chiếu sáng mặt ngoài công trình phải đảm bảo mỹ quan, an toàn, hiệu quả, tiết kiệm năng lượng, phù hợp với các quy định hiện hành.

3.4. Về thông tin liên lạc:

- Cột ăng-ten, chảo thu, phát sóng phải lắp đặt đúng vị trí được cơ quan quản lý đô thị có thẩm quyền cho phép và đảm bảo an toàn, mỹ quan theo quy định của pháp luật.

- Đầu tư xây dựng mới một hệ thống viễn thông hoàn chỉnh, có khả năng kết nối đồng bộ với mạng viễn thông quốc gia.

Nguyễn

- Dây điện thoại, dây thông tin, truyền hình cáp, internet phải được thay thế bằng tổ hợp dây có cùng tính năng kỹ thuật; xây dựng kế hoạch dỡ bỏ các thiết bị và đường dây không còn sử dụng, tiến tới ngầm hóa toàn bộ.

- Công trình viễn thông công cộng, công trình hạ tầng kỹ thuật viễn thông, hộp kỹ thuật thông tin, thùng thư, trạm điện thoại công cộng, thiết bị thông tin trên vỉa hè phải được bố trí theo đồ án quy hoạch này hoặc thiết kế đô thị được duyệt, phù hợp với kích thước hè phố và có kiểu dáng, màu sắc phù hợp, hài hòa, dễ sử dụng, không cản trở người đi bộ.

- Xây dựng kế hoạch dỡ bỏ các thiết bị và đường dây không còn sử dụng, tiến tới ngầm hóa toàn bộ hệ thống Thông tin liên lạc.

3.5. Về cấp, thoát nước thải và xử lý chất thải rắn đô thị:

- Công trình cấp, thoát nước và xử lý chất thải rắn đô thị phải được thiết kế, xây dựng, lắp đặt đồng bộ, sử dụng vật liệu thích hợp, đúng quy cách, bền vững, đảm bảo mỹ quan, vệ sinh môi trường, an toàn và thuận tiện cho người và phương tiện giao thông.

- Công tác đầu nối hệ thống cấp, thoát nước và xử lý chất thải rắn phải được các cơ quan chức năng cấp phép theo đúng các quy định hiện hành.

- Bờ hồ, bờ kênh rạch, trong đô thị cần được kè mái (cần có giải pháp hình thức kè mái, đảm bảo mỹ quan, môi trường), phải có giải pháp kiến trúc hợp lý cho khu vực có rào chắn, lan can; cấu tạo miệng xả nước bảo đảm an toàn, vệ sinh, phù hợp với cảnh quan toàn tuyến.

- Nguồn cấp nước: Nguồn nước máy thành phố, từ tuyến Ø750 trên đường Phan Đăng Lưu và Ø800 trên đường Phan Đình Phùng.

- Giải pháp thoát nước: Khu quy hoạch nằm trong lưu vực thoát nước Nhiều Lộc - Thị Nghè, sử dụng hệ thống công chung thoát nước mưa và nước thải, nước thải được tách ra bằng giếng tách dòng, đưa về cống bao Ø3000 dọc kênh Nhiều Lộc - Thị Nghè về trạm bơm nước thải tại đường Nguyễn Hữu Cánh, phường 22, quận Bình Thạnh.

- Nhà vệ sinh công cộng trên các khu phố, đường phố phải bố trí hợp lý, đảm bảo vệ sinh môi trường, mỹ quan, thuận tiện cho mọi đối tượng sử dụng.

- Thùng thu rác trên các tuyến phố phải được bố trí hợp lý, đồng bộ, đảm bảo mỹ quan, có kích thước, kiểu dáng thích hợp, sử dụng thuận tiện và dễ nhận biết. Chất thải rắn phải được thu gom, phân loại và đưa về nhà máy xử lý chất thải rắn thành phố.

3.6. Về đánh giá môi trường chiến lược:

- Đảm bảo các tiêu chí và tiêu chuẩn bảo vệ môi trường.

- + Bảo vệ môi trường không khí, cụ thể: Hàm lượng các chất độc hại trong không khí ở khu dân cư đạt QCVN 05:2013/BTNMT.

- + Toàn bộ nước thải sinh hoạt đô thị được thu gom và xử lý đạt QCVN.



+ Giảm thiểu ô nhiễm do chất thải rắn, cụ thể: Tỷ lệ thu gom chất thải rắn là 100%.

+ Tăng diện tích đất cây xanh và đáp ứng tiện nghi môi trường.

+ Tỷ lệ dân số được cấp nước sạch là 100%.

+ Bảo tồn giá trị văn hóa khu vực nghiên cứu.

- Các giải pháp quy hoạch xây dựng nhằm giảm thiểu và khắc phục các tác động và diễn biến môi trường đã được nhận diện:

+ Bố trí diện tích cây xanh bao gồm công viên cây xanh, cây xanh cách ly tuyến điện, cây xanh dọc tuyến đường giao thông nhằm tạo không gian xanh cho khu vực và hạn chế ảnh hưởng của hoạt động giao thông đến môi trường không khí.

+ Quy hoạch hợp lý các hệ thống hạ tầng kỹ thuật, đặc biệt là đối với các quy hoạch giao thông, san lấp nền và cấp, thoát nước đều có tính đến việc thích ứng với điều kiện biến đổi khí hậu.

+ Nước thải được thu gom và xử lý đạt quy chuẩn trước khi xả ra môi trường.

+ Giảm thiểu ô nhiễm từ chất thải rắn: Thực hiện phân loại chất thải rắn tại nguồn, bố trí thùng rác có nắp đậy trong khu vực, sau đó được thu gom và vận chuyển đến khu xử lý của Thành phố.

+ Quản lý chất thải rắn nguy hại, chất thải rắn y tế theo Thông tư 12/2011/TT-BTNMT.

+ Khuyến khích sử dụng các phương tiện, loại hình giao thông ít gây ô nhiễm không khí.

+ Các dự án khi triển khai cần tuân thủ theo Nghị định số 29/2011/NĐ-CP ngày 18/04/2011 quy định về Đánh giá môi trường chiến lược, Đánh giá tác động môi trường và cam kết bảo vệ môi trường.

Điều 8. Quy định về nguyên tắc tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đối với trục đường chính, quảng trường không gian mở:

- Tại các khu vực hiện hữu cải tạo khuyến khích việc kết hợp các khu đất thành khu đất lớn hơn để xây dựng công trình hợp khối đồng bộ; tạo lập các không gian công cộng, cảnh quan đô thị và nâng cao chất lượng, môi trường đô thị; các công trình phải đảm bảo khoảng lùi theo quy định.

- Chiều cao công trình, khối đế công trình, mái nhà, chiều cao và độ vươn của ô văng tầng 1, các phân vị đứng, ngang, độ đặc rỗng, bố trí cửa sổ, cửa đi về phía mặt phố đảm bảo tính liên tục, hài hòa cho kiến trúc của toàn tuyến.

- Tại các tuyến phố chính, trục đường chính của đô thị, khu vực quảng trường trung tâm thì khuyến cáo việc dùng màu sắc, vật liệu hoàn thiện bên ngoài công trình phải đảm bảo sự hài hòa chung cho toàn tuyến và khu vực.

Handwritten signature



- Các tiện ích đô thị như ghế ngồi nghỉ, tuyến dành cho người khuyết tật, cột đèn chiếu sáng, biển hiệu, biển chỉ dẫn phải đảm bảo mỹ quan, an toàn, thuận tiện, thống nhất, hài hòa với tỷ lệ công trình kiến trúc.

- Hè phố, đường đi bộ trong đô thị phải được xây dựng đồng bộ, phù hợp về cao độ, vật liệu, màu sắc từng tuyến phố, khu vực trong đô thị; hồ trồng cây phải có kích thước phù hợp, đảm bảo an toàn cho người đi bộ, đặc biệt đối với người khuyết tật; thuận tiện cho việc bảo vệ, chăm sóc cây.

- Đối với cảnh quan khu vực quảng trường, công trình xây dựng mới phải đáp ứng về tương quan tỷ lệ; thể hiện rõ tính chất, ý nghĩa của từng không gian quảng trường.

- Đối với cảnh quan tự nhiên trong khu vực quy hoạch phải được bảo vệ nghiêm ngặt, phải duy trì đặc trưng địa hình tự nhiên của khu vực.

- Khu vực cảnh quan tự nhiên, mặt nước có ảnh hưởng trực tiếp hoặc gián tiếp đến chất lượng môi trường và sự phát triển bền vững của đô thị phải được khoanh vùng; chỉ dẫn sử dụng và hướng dẫn bảo vệ.

Điều 9. Quy định chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, cốt xây dựng và các yêu cầu cụ thể về kỹ thuật đối với từng tuyến đường; phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật và công trình ngầm:

- Các tuyến đường hiện hữu được mở rộng và xây mới theo lộ giới quy định như sau:

Stt	Tên đường	Ký hiệu mặt cắt	Lộ giới (m)	Mặt cắt	Chiều dài (m)	Diện tích lòng đường (m ²)	Diện tích chiếm đất (m ²)
1	Phan Đình Phùng	1-1	30	6-18-6	1.106	9.954	16.590
2	Phan Đăng Lưu	1-1	30	6-18-6	1.475	13.275	22.125
3	Phan Xích Long	2-2	30	4-8-6-8-4	495	7.920	14.850
4	Nguyễn Công Hoan	3-3	16	3-10-3	116	1.160	1.856
5	Nguyễn Lâm	4-4	8	1,5-5-1,5	304	820	1.216
6	Đường ven kênh	5-5	20	4-8-4-(4)	734	5.812	14.680
7	Cầm Bá Thước	6-6	12	2,5-7-2,5	454	3.178	5.448
8	Trần Kế Xương (đoạn ngang)	6-6	12	2,5-7-2,5	596	4.172	7.152
9	Trần Kế Xương (đoạn dọc)	3-3	16	3-10-3	292	2.920	4.672
10	Đặng Thai Mai	7-7	10	2,0-6-2,0	292	1.752	2.920
11	Đoàn Thị Điểm	6-6	12	2,5-7-2,5	536	3.752	6.432
12	Phan Tây Hồ	6-6	12	2,5-7-2,5	422	2.954	5.064
13	Ký Con	6-6	12	2,5-7-2,5	132	917	1.572
14	Nhiều Tứ	6-6	12	2,5-7-2,5	289	2.023	3.468
15	Cô Giang (đoạn từ Phan Đình Phùng đến 127 Cô Giang)	7-7	10	2-6-2	291	2.037	3.492
16	Cô Giang (đoạn từ 127 Cô Giang đến Phan Xích Long)	8-8	8	1-6-1	312	1.872	2.496

trước

17	Hẻm 49	7-7	10	2-6-2	150	900	1.500
18	Đường Cù Lao	7-7	10	2-6-2	214	642	1.070
19	Phùng Văn Cung	4-4	8	1,5-5-1,5	513	2.565	4.104
	Tổng cộng				8.430	68.625	120.707

* Lưu ý: Lộ giới đường Phan Đăng Lưu đoạn từ Phan Xích Long đến ngã tư Phú Nhuận có lộ giới là 34,5 m để đảm bảo an toàn kỹ thuật công trình ngầm của tuyến metro số 4 và số 5 (nhà ga).

- Quy định chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, cốt xây dựng và các yêu cầu cụ thể về kỹ thuật đối với từng tuyến đường:

+ Đối với tổ hợp công trình bao gồm phần đế công trình và tháp cao phía trên thì các khoảng lùi công trình cần phù hợp theo QCXĐ hiện hành.

+ Chỉ giới đường đỏ là đường ranh giới phân định ranh giới giữa phần lô đất được xây dựng công trình và phần đất được dành cho đường giao thông hoặc các công trình kỹ thuật hạ tầng.

+ Chỉ giới xây dựng là đường giới hạn cho phép xây dựng nhà, công trình trên lô đất.

+ Chỉ giới đường đỏ các tuyến đường giao thông trong khu vực quy hoạch được xác định kèm theo bản đồ chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng trong đồ án quy hoạch này đã được phê duyệt. Khoảng lùi công trình (chỉ giới xây dựng) cần thực hiện phù hợp với Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị toàn khu vực quy hoạch (hoặc các khu vực, các tuyến đường cụ thể) hoặc thiết kế đô thị riêng được phê duyệt hoặc phù hợp với QCXĐ và các quy định về quản lý kiến trúc đô thị có liên quan (nếu có).

+ Khoảng lùi công trình (chỉ giới xây dựng) cần thực hiện phù hợp với Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị chung thành phố hoặc Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị toàn khu vực quy hoạch (hoặc các khu vực, các tuyến đường cụ thể) hoặc thiết kế đô thị riêng được cấp thẩm quyền phê duyệt hoặc phù hợp với QCXĐ và các quy định về quản lý kiến trúc đô thị có liên quan.

+ Cao độ thiết kế của hệ thống giao thông được ghi tại giao điểm của các trục đường tại các nút giao thông trong bản đồ chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng.

+ Tại các khu vực mới phát triển và các tuyến đường phố mới xây dựng hoặc cải tạo mở rộng phải đầu tư xây dựng các công trình cống, bể kỹ thuật hoặc hào, tuy nèn kỹ thuật để bố trí, lắp đặt các đường dây, đường ống kỹ thuật theo đồ án quy hoạch này. Tại các khu vực hiện hữu cải tạo chỉnh trang, UBND quận (huyện)... cần phối hợp Sở Giao thông vận tải và các Sở ngành có liên quan để có kế hoạch đầu tư xây dựng cống, bể kỹ thuật hoặc hào, tuy nèn kỹ thuật để từng bước hạ ngầm đường dây, cáp nổi. *Quang*

CHƯƠNG III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 10.

- Căn cứ vào đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu) khu dân cư liên phường 1-2-7, quận Phú Nhuận và Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch đô thị được phê duyệt này; UBND quận Phú Nhuận, Sở Xây dựng hoặc Sở Quy hoạch – Kiến trúc (đơn vị được UBND Thành phố phân giao nhiệm vụ) và các Sở ngành có liên quan cần xác định các khu vực phát triển đô thị, lập kế hoạch thực hiện trình cấp thẩm quyền phê duyệt và công bố công khai theo quy định, làm cơ sở tổ chức triển khai các dự án phát triển đô thị theo từng giai đoạn phát triển kinh tế xã hội trên địa bàn quận Phú Nhuận.

- Trong quá trình tổ chức thực hiện theo quy hoạch, nhà, đất hiện trạng của các tổ chức, cá nhân tại các khu chức năng theo quy hoạch trong phạm vi đồ án được quản lý theo các quy định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền (về nhà, đất; đầu tư xây dựng).

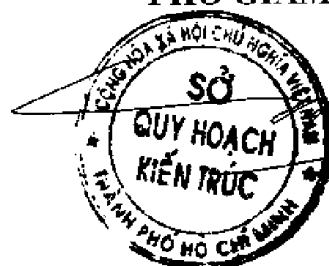
Điều 11.

- UBND quận Phú Nhuận có trách nhiệm phối hợp Sở Quy hoạch- Kiến trúc và các Sở ngành có liên quan để tổ chức triển khai thực hiện Quy định quản lý này. Trong trường hợp đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu) khu dân cư liên phường 1-2-7, quận Phú Nhuận được điều chỉnh (cục bộ hoặc tổng thể) thì Quy định quản lý này sẽ được điều chỉnh cho phù hợp.

- Trong quá trình triển khai thực hiện, nếu có phát sinh, vướng mắc, các tổ chức, cá nhân trong khu vực quy hoạch cần phản ánh đến UBND quận Phú Nhuận hoặc Sở Quy hoạch- Kiến trúc để được xem xét, hướng dẫn hoặc tổng hợp báo cáo UBND Thành phố xem xét, giải quyết. /...
Nguyễn Thanh Toàn

KT. GIÁM ĐỐC

PHÓ GIÁM ĐỐC



Nguyễn Thanh Toàn