

Số: 1105/2008/QĐ-UBND

Quận 1, ngày 07 tháng 7 năm 2008

QUYẾT ĐỊNH CỦA ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN 1

V/v: Phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết
xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 phường Nguyễn Cư Trinh, quận 1
(Diện tích: 73,63 ha)

ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN 1

- Căn cứ Luật tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26/11/2003;
- Căn cứ Luật xây dựng ngày 26/11/2003;
- Căn cứ Nghị định 08/2005/NĐ-CP ngày 24/01/2005 của Chính phủ về quy hoạch xây dựng;
- Căn cứ Thông tư số 15/2005/TT-BXD ngày 19/8/2005 của Bộ Xây dựng hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch xây dựng;
- Căn cứ Quyết định số 137/2005/QĐ-UBND ngày 02/5/2005 của UBND Thành phố về thẩm quyền thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ, đồ án QHCT xây dựng đô thị và quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn;
- Căn cứ văn bản số 2148/QHKT-TH ngày 13/9/2005 của UBND Thành phố hướng dẫn về giải quyết hồ sơ đề phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 và tỷ lệ 1/500 thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân các quận, huyện;
- Căn cứ văn bản số 5673/UBND-ĐT ngày 09/8/2006 của UBND Thành phố về thẩm quyền thẩm định phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 trên địa bàn quận 1;
- Căn cứ điều chỉnh quy hoạch chung quận 1 được UBND Thành phố v/v phê duyệt tại Quyết định số: 6790/QĐ-UB-QLĐT, ngày 18/12/1998;
- Căn cứ Quyết định số 685/QĐ-UB ngày 06/7/2007 của UBND Quận 1 v/v phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000, phường Nguyễn Cư Trinh, quận 1;
- Căn cứ kết quả thẩm định Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 phường Nguyễn Cư Trinh, quận 1 tại văn bản số 1320/KQTD-SQHKT ngày 10/4/2008 của Sở Quy hoạch – kiến trúc Thành phố;
- Xét đề nghị của Trưởng Phòng Quản lý đô thị quận 1 tại tờ trình số 530/TTr-QLĐT, ngày 17/6/2008,

QUYẾT ĐỊNH

ĐIỀU 1.

Phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị phường Nguyễn Cư Trinh, quận 1 với các nội dung chính (đính kèm bản đồ quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị và quy hoạch chi tiết giao thông, tỷ lệ 1/2000), như sau:

1. Vị trí, giới hạn và phạm vi quy hoạch:

- Phía Đông Bắc: giáp phường Phạm Ngũ Lão với ranh là đường Cống Quỳnh
- Phía Tây Bắc: giáp quận 3 với ranh là đường Nguyễn Thị Minh Khai
- Phía Tây Nam: giáp quận 5 với ranh là đường Nguyễn Văn Cừ

- Phía Đông Nam: giáp phường Cầu Kho và phường Cô Giang với ranh là đường Trần Hưng Đạo

2. **Tính chất, chức năng quy hoạch:**

Theo quy hoạch chung của quận 1, khu vực quy hoạch được xác định là khu dân cư cải tạo chỉnh trang kết hợp xây dựng mới xen cài.

3. **Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc và cơ cấu sử dụng đất:**

3.1 Các chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc:

Stt	Nội dung	Đơn vị	Chỉ tiêu
1	Tổng diện tích khu vực quy hoạch	ha	73,63
2	Dân số dự kiến	người	35.000
3	Đất dân dụng: – Đất ở – Đất CTCC – Hỗn hợp – Đất cây xanh – TDTT – Đất giao thông	m ² /người m ² /người m ² /người m ² /người	4,88 5,59 0,01 5,34
4	Đất ngoài dân dụng	ha	21,23
5	Mật độ xây dựng chung toàn phường	%	55
6	Tầng cao của khu dân cư xây dựng mới	tầng	Tối thiểu 10 tầng, tối đa không khống chế, nhưng phải đảm bảo hệ số sử dụng đất quy định trong từng ô phố.
7	Mật độ dân số	người/ha	475

3.2 Cơ cấu sử dụng đất:

Tổng diện tích khu đất là 73,63 ha; được bố trí cơ cấu sử dụng đất như sau:

- + Đất dân dụng: 52,40 ha, trong đó gồm :
 - Đất khu ở : 13,53 ha, chiếm tỷ lệ 25,82%
 - Đất CTCC - Hỗn hợp : 19,58 ha, chiếm tỷ lệ 37,37%
 - Đất tôn giáo : 0,57 ha, chiếm tỷ lệ 1,09%
 - Đất CVCX – TDTT : 0,04 ha, chiếm tỷ lệ 0,07%
 - Đất giao thông : 18,68 ha, chiếm tỷ lệ 35,65%
- + Đất ngoài dân dụng: 21,23 ha.

4. **Nội dung bố trí các hạng mục công trình trong khu ở:**

4.1 **Đất ở:** diện tích: 13,53 ha, bao gồm đất nhà ở hiện hữu chỉnh trang :

- + Mật độ xây dựng : 60 ÷ 70%
- + Tầng cao : 3 ÷ 8 tầng

4.2 **Khu công trình công cộng – Hỗn hợp:** diện tích: 19,58 ha

- Mật độ xây dựng : Công trình giáo dục, y tế : 30 – 40 %
: Công trình TMDV: 60%
- Tầng cao: tối thiểu 3 tầng, tối đa không khống chế, nhưng phải đảm bảo hệ số sử dụng đất quy định trong từng ô phố.

4.3 **Khu công viên – cây xanh kết hợp các sân tập TDTT:** Tổng diện tích 0,04 ha chiếm tỉ lệ 0,07 % diện tích đất dân dụng. Do phường không còn quỹ đất để

xây dựng các khu công viên tập trung nên dành 20% diện tích đất trong các khu xây dựng mới để xây dựng vườn hoa, công viên nhỏ.

5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

5.1 Hệ thống giao thông: mở thêm mạng đường còn thiếu nhiều trong khu vực để đáp ứng nhu cầu phát triển, không những của phường Nguyễn Cư Trinh mà còn cả khu trung tâm Thành phố .

Đường chính khu vực: Đường Trần Hưng Đạo và Nguyễn Văn Cừ có lộ giới 40m, đường Nguyễn Thị Minh Khai 35m.

Đường khu vực, nội bộ:

- Mở tuyến Trần Đình Xu nối dài lộ giới 20m, Nguyễn Cư Trinh nối dài lộ giới 30m
- Mở các tuyến đường dự phóng từ đường Cống Quỳnh đến Trần Đình Xu nối dài và từ đường Nguyễn Trãi đến đường Phạm Viết Chánh lộ giới 14m.
- Mở các đường nội bộ lộ giới 10 -12 m trong các khu nhà ở mới để tạo sự liên hoàn về mặt giao thông với các trục đường hiện hữu.

Nút giao thông:

- Nút Cống Quỳnh–Nguyễn Trãi–Phạm Ngũ Lão (vòng xoay chợ Thái Bình) và nút ngã 6 “Nguyễn Văn Cừ–Lý Thái Tổ–Nguyễn Thị Minh Khai ...”.
- Vị trí tâm đảo vòng xoay sẽ được và các thông số kỹ thuật khác sẽ được xác định cụ thể theo dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt.
- Tại các vị trí nút giao cắt khác giữa các tuyến đường, cần chú ý mở rộng bán kính cong, có $R_{\min} = 12m$ và góc vạt biên lộ giới đảm bảo tầm nhìn theo quy định.
- Chỉ giới xây dựng các công trình xây dựng mới xác định cụ thể trong dự án đầu tư xây dựng công trình (tỷ lệ 1/500).

5.2 Hệ thống cấp nước:

Nguồn nước cấp:

- Nguồn nước máy thành phố hiện trạng có tổng công suất từ các nhà máy nước đưa vào mạng cấp nước thành phố $Q = 960.000 m^3 / \text{ngày đêm}$.
- Nguồn nước máy thành phố có công suất thiết kế vào năm 2005 đạt công suất $Q = 1.500.000 m^3 / \text{ngày đêm}$. Sau năm 2010 đạt công suất $Q = 2.200.000 m^3 / \text{ngày đêm}$.
- Nguồn cấp nước trực tiếp cho khu quy hoạch Phường Nguyễn Cư Trinh là tuyến ống cấp nước cấp I có kích thước 1050mm đi trên đường Trần Hưng Đạo.

5.3 Hệ thống thoát nước và vệ sinh môi trường:

Thoát nước bản:

Hệ thống thoát nước bản: các khu nhà vệ sinh của công trình công cộng, trong các cơ sở dịch vụ thương mại, khách sạn đều phải có xử lý nước thải cục bộ trước khi thoát ra cống chung. Xây dựng các tuyến cống nhánh nội bộ trong các khu vực cải tạo nối với hệ thống cống chung thành phố.

Vệ sinh môi trường: Rác được thu gom mỗi ngày và vận chuyển đến khu xử lý rác Đa Phước thuộc huyện Bình Chánh.

Chỉ tiêu và lượng rác thải:

- Tiêu chuẩn thải rác : 1,2kg/người/ngày đêm.
- Lượng rác thải : 42 tấn/ngày.

5.4 Chuẩn bị kỹ thuật nền đất xây dựng:

- Các khu vực hiện hữu được giữ lại chủ yếu giữ nguyên nền đất; không san lấp quy mô lớn; chỉ hoàn thiện mặt phủ đồng thời khuyến cáo nâng dần cao độ nền đất theo cao độ xây dựng chọn khi có điều kiện.
- Cao độ xây dựng chọn: Chọn cao độ đất xây dựng theo hệ cao độ chuẩn Quốc gia $V_{xd} \geq 2$. Độ dốc nền thiết kế $\geq 0,4\%$ đối với khu CTCC, khu ở và $\geq 0,3\%$ đối với khu công viên cây xanh.
- Hướng thoát: nước mưa trong khu quy hoạch được thoát về phía Nam ra kênh Tàu Hũ. Khu vực quy hoạch và lân cận được chia ra làm 4 lưu vực thoát nước chính: Cống Quỳnh; Trần Đình Xu; Nguyễn Cảnh Chân và Nguyễn Văn Cừ dựa theo địa hình tự nhiên, hệ thống cống thoát nước hiện hữu và quy hoạch tổng mặt bằng.

5.5 Hệ thống cấp điện:

Nguồn điện:

- Phường Nguyễn Cư Trinh được cấp điện từ lưới điện chung của Thành phố, nhận điện từ trạm 110/15-22 KV Bến Thành hiện hữu ngay trên địa bàn phường.

Mạng điện:

- Mạng điện: Cải tạo các trạm biến áp phân phối hiện có thành trạm 15÷ 22/0,4KV, tháo dỡ trạm ngoài trời kém mỹ quan và an toàn, xây dựng thêm các trạm 15(20)/0,4 KV để đáp ứng phụ tải phát triển trong khu vực.
- Thay thế dần mạng cáp ngầm và đường dây 15 KV hiện có thành mạng cáp ngầm 22KV.
- Xây dựng mạng hạ thế và hệ thống đèn chiếu sáng.
- Chỉ tiêu cấp điện: 2.500 Kwh/người/năm.

6. Một số lưu ý khi thực hiện quy hoạch:

- Việc bố trí xây dựng các công trình xung quanh các nút giao thông chính khu vực cần căn cứ vào thiết kế quy hoạch chi tiết nút giao thông được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.
- Khi triển khai các dự án hạ tầng kỹ thuật, hồ sơ thiết kế kỹ thuật phải được cơ quan quản lý chuyên ngành thông qua.
- Ngoài các đường trục chính được đánh số trong đồ án quy hoạch được duyệt, đường nội bộ trong từng ô phố nhà ở (giới hạn bởi các đường trục chính) được tính toán và bố trí thiết kế hợp lý theo Quy chuẩn hiện hành.
- Các dự án đầu tư trong khu quy hoạch này khi đã được chấp thuận về chủ trương của UBND Thành phố hoặc của các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, nhưng chưa có quyết định thu hồi đất thì nhà đất nằm trong phạm vi ranh của dự án được thực hiện theo mục 1-2 trong Chỉ thị 30/2003/CT-UB ngày 24/12/2003 của UBND Thành phố về việc giải quyết một số vấn đề nhà đất trong khu vực có quy hoạch chi tiết và quản lý thực hiện theo quy hoạch chi tiết.
- Khi các dự án trong khu quy hoạch triển khai, ranh đất cụ thể của từng dự án phải được xem xét trên cơ sở tiếp giáp các đường trục chính quy hoạch hoặc chỉ giới sông rạch.

ĐIỀU 2.

1. Giao phòng Quản lý đô thị quận 1:

- Tiến hành cắm mốc các tuyến hạ tầng kỹ thuật chính, mốc ranh các khu cây xanh tập trung, công trình công cộng (cấp khu vực và cấp Thành phố) trên bản đồ giải thửa hiện hành để quản lý; cụ thể hóa các mốc này trên thực địa khi triển khai dự án.

b. Phối hợp với các Sở - ngành Thành phố tổ chức kiểm tra việc thực hiện quy hoạch, tổng hợp báo cáo và đề xuất Ủy ban nhân dân quận các giải pháp quản lý, đầu tư xây dựng theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết được phê duyệt.

2. Giao Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình quận 1 phối hợp các Phòng chức năng của Quận lập kế hoạch triển khai đầu tư xây dựng các công trình công cộng, công trình hạ tầng kỹ thuật theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng được phê duyệt trên, trình Ủy ban nhân dân quận thông qua.

ĐIỀU 3.

Trên cơ sở quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 được duyệt, Phòng Quản lý đô thị quận 1 và Ủy ban nhân dân phường Nguyễn Cư Trinh chịu trách nhiệm công bố công khai quy hoạch tại Ủy ban nhân dân phường chậm nhất sau 30 ngày kể từ ngày ký Quyết định này, đồng thời thông báo kịp thời cho nhân dân và các đơn vị kinh tế - xã hội có liên quan trên địa bàn về nội dung quy hoạch cùng các văn bản liên quan khác để thực hiện quản lý tốt việc sử dụng quỹ đất và quản lý xây dựng theo quy hoạch.

Theo Luật xây dựng, hiệu lực pháp lý của quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (1/2000) phường Nguyễn Cư Trinh, quận 1 này có giá trị thực hiện kể từ ngày công bố rộng rãi ra nhân dân.

ĐIỀU 4.

Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân quận 1, Trưởng phòng Quản lý đô thị, Trưởng phòng Tài chính - Kế hoạch và các phòng ban liên quan, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Nguyễn Cư Trinh chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Nơi nhận: *sh*

- Như Điều 4
- UBND TP (để báo cáo)
- Sở QHKT, XD, TN-MT, GTCC, KHĐT
- TT HĐND Q.1
- Phòng TNMT, TCKH, Ban QLDA quận 1
- Lưu.



TM. ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN 1
CHỦ TỊCH *RV*

LÊ MINH TRÍ

