ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 2400 /QĐ-UBND	*Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 11 tháng 5 năm 2013*

SỞ QUY HOẠCH KIẾN TRÚC TP
ĐẾN Số: 7295/13CNO
Ngày: 16/7/2013

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 liên phường 1 - 3 - 10, quận 11

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng;

Căn cứ 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 (QCXDVN 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 6179/QĐ-UBND ngày 04 tháng 12 năm 2012 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận 11;

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 1271/TTr-SQHKT ngày 26 tháng 4 năm 2013 về trình duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 khu dân cư liên phường 1 - 3 - 10, quận 11,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 khu dân cư liên phường 1 - 3 - 10, quận 11, với các nội dung chính như sau:

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

- Vị trí khu vực quy hoạch: phường 1, phường 3 và phường 10, quận 11, thành phố Hồ Chí Minh.

- Ranh giới khu vực quy hoạch :

+ Phía Đông : giáp đường Minh Phụng, đường Bình Thới (giáp phường 9, quận 11) và đường Phú Thọ (giáp phường 2, quận 11).

+ Phía Tây : giáp kênh Tân Hóa và đường Tân Hóa.

+ Phía Nam : giáp đường Hồng Bàng (giáp phường 9, quận 6) và đường Hàn Hải Nguyên.

+ Phía Bắc : giáp đường Hòa Bình, đường Ông Ích Khiêm (giáp phường 5 và phường 14, quận 11)

- Tổng diện tích khu vực quy hoạch : 131,15 ha.

2. Cơ quan tổ chức lập đồ án quy hoạch: Ban Quản lý Đầu tư Xây dựng Công trình quận 11.

3. Đơn vị tư vấn lập đồ án quy hoạch: Viện Quy hoạch Xây dựng thành phố - Viện Nghiên cứu Phát triển thành phố.

4. Danh mục 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.

+ Các bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường, tỷ lệ 1/2000, bao gồm:

* Bản đồ hiện trạng hệ thống giao thông.

* Bản đồ hiện trạng cao độ nền và thoát nước mặt.

* Bản đồ hiện trạng hệ thống cấp điện và chiếu sáng.

* Bản đồ hiện trạng hệ thống cấp nước.

* Bản đồ hiện trạng hệ thống thoát nước thải, xử lý chất thải rắn.

* Bản đồ hiện trạng hệ thống thông tin liên lạc.

+ 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, Bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, tỷ lệ 1/2000.

+ Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác và môi trường, tỷ lệ 1/2000, bao gồm:

* Bản đồ quy hoạch cao độ nền và thoát nước mặt.

* Bản đồ quy hoạch cấp điện và chiếu sáng.

* Bản đồ quy hoạch cấp nước.

* Bản đồ thoát nước thải và xử lý chất thải rắn.

* Bản đồ quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc.

+ Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật.

5. Tính chất của khu vực quy hoạch: khu Công viên văn hóa cấp thành phố, trung tâm hành chính quận và khu dân cư hiện hữu cải tạo kết hợp đầu tư xây dựng mới xen cài.

6. Dự báo quy mô dân số, cơ cấu sử dụng đất, 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:

6.1. Thời hạn quy hoạch: đến năm 2020 (theo thời hạn quy hoạch của đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận 11 được duyệt).

6.2. Dự báo quy mô dân số (tính đến năm 2020): tối đa 53.000 người

6.3. Các chỉ tiêu sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đô thị trong khu vực quy hoạch:

STT	Loại chỉ tiêu		Đơn vị tính	Chỉ tiêu
1	Dân số dự kiến		người	53.000 (tính đến năm 2020)
2	Mật độ xây dựng		%	48
3	Tầng cao xây dựng	Tối đa	tầng	35
		Tối thiểu	tầng	2
4	Hệ số sử dụng đất			2,1
5	Đất đơn vị ở		m^2/người	18,02
	+ Đất các nhóm nhà ở		m^2/người	10,83
	+ Đất công trình dịch vụ đô thị		m^2/người	1,28 (trong đó chỉ tiêu đất giáo dục: 0,81 m^2/người)
	+ Đất cây xanh sử dụng công cộng		m^2/người	1,22 (không tính đất công viên văn hóa Đầm Sen)
	+ Đất giao thông		m^2/người	4,47
			km/km^2	
6	Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật			

	+ Tiêu chuẩn cấp nước	lít/người/ngày đêm	180
	+Tiêu chuẩn thoát nước	lít/người/ngày đêm	180
	+ Tiêu chuẩn cấp điện	kwh/người/năm	2.500
	+Tiêu chuẩn rác thải và vệ sinh môi trường	kg/người/ngày đêm	1,2

Ghi chú:

- Số tầng cao xây dựng bao gồm các tầng theo Thông tư số 12/2012/TT-BXD ngày 28 tháng 12 năm 2012 của Bộ Xây dựng.

- (*) Chỉ tiêu sử dụng đất giáo dục cần có giải pháp thực hiện tại từng thời điểm trong quá trình tổ chức triển khai thực hiện đồ án để từng bước tiệm cận, phù hợp Quyết định số 02/2003/QĐ-UB ngày 03 tháng 01 năm 2003 của Ủy ban nhân dân thành phố về phê duyệt quy hoạch phát triển mạng lưới trường học ngành giáo dục và đào tạo thành phố đến năm 2020 và Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCXDVN 01: 2008/BXD của Bộ Xây dựng.

- Các chỉ tiêu sử dụng đất cây xanh và giáo dục cần được bổ sung trong quá trình triển khai thực hiện các dự án đầu tư xây dựng tại các khu đất sử dụng hỗn hợp.

7. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

- Cập nhật các dự án xây dựng mới.

- Các công trình công cộng hiện hữu được cải tạo nâng cấp.

- Di dời các cơ sở sản xuất công nghiệp - tiểu thủ công nghiệp chuyển đổi chức năng thành khu công trình công cộng và khu dân cư.

- Sắp xếp, cân đối đảm bảo chỉ tiêu đất công trình công cộng.

- Cải tạo, nâng cấp và mở rộng các tuyến đường chính cấp thành phố và cấp quận. Mở rộng và nối kết một số hẻm trong khu dân cư tạo sự thông thoáng và liên tục cho khu vực.

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

a) Các khu vực xây dựng nhà ở:

- Khu nhà ở hiện hữu cải tạo: quy mô khoảng 46,06 ha, chiếm 35,12 % diện tích toàn khu; nâng cấp chỉnh trang các khu nhà ở hiện hữu kết hợp cải tạo mở rộng các tuyến đường và nâng cấp hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

- Khu nhà ở dự kiến xây mới: quy mô khoảng 0,82 ha, chiếm 0,62% diện tích toàn khu.

- Khu nhà ở cao tầng và khu hỗn hợp: quy mô khoảng 13,44 ha, chiếm 10,25% diện tích toàn khu.

+ Phần diện tích khoảng 5,8 ha giáp kênh Tân Hóa (trong công viên văn hóa Đầm Sen) sẽ xây dựng khu cao tầng hỗn hợp.

+ Tại mặt bằng Nhà máy nhựa Rạng Đông, phường 3 (khoảng 3 ha) xây dựng khu cao tầng hỗn hợp.

+ Tại mặt bằng số 260/62 đường Lạc Long Quân (khoảng 0,34 ha) xây dựng khu nhà ở cao tầng.

+ Tại mặt bằng Công ty cổ phần chế tạo máy Sinco tại số 248 đường Bình Thới, phường 10 và khu Ban chỉ huy quân sự quận 11 (khoảng 1,76ha) xây khu cao tầng hỗn hợp.

+ Trường tiểu học Phùng Hưng tại số 205 đường Lạc Long Quân (khoảng 0,154 ha) được chuyển đổi đến vị trí trước đây là kho của Công ty kinh doanh nhà quận 11 (đã xây dựng xong). Tại mặt bằng này hình thành khu cao tầng hỗn hợp.

+ Tại mặt bằng xí nghiệp Viettronimex (khoảng 1ha) bố trí khu nhà ở cao tầng kết hợp thương mại - dịch vụ.

+ Khu dân cư cạnh đường Vành đai Đầm Sen (khoảng 1,8 ha) bố trí các khu nhà ở cao tầng hỗn hợp, phục vụ cho việc di dời, tái định cư khi thực hiện công tác chỉnh trang đô thị.

+ Tại mặt bằng kho lạnh của Công ty thương mại tổng hợp Sài Gòn (khoảng 0,42 ha) xây dựng khu nhà ở cao tầng phục vụ cho việc di dời, tái định cư khi thực hiện công tác chỉnh trang đô thị.

+ Xây dựng khu nhà ở cao tầng tại số 47/1B đường Lạc Long Quân (khoảng 600 m^2).

b) Khu chức năng dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở:

Các công trình công cộng (hiện hữu chỉnh trang và xây dựng mới): quy mô diện tích khoảng 6,8 ha, chiếm 5,18% diện tích toàn khu, được bố trí đảm bảo bán kính phục vụ và yêu cầu về môi trường, không ảnh hưởng về giao thông (các công trình cộng cộng xây dựng mới được bố trí nằm trong quy hoạch các khu đất sử dụng hỗn hợp).

- Diện tích dự kiến xây dựng công trình dịch vụ đô thị: 6,8 ha, chiếm 5,18% tổng diện tích toàn khu, trong đó đất giáo dục 4,29 ha, chỉ tiêu đất giáo dục là 0,81 m^2/người (do khu vực nghiên cứu quy hoạch là khu vực nội thành cũ; để tạo tính khả thi cho đồ án, trong quá trình tổ chức triển khai các dự án đầu tư xây dựng theo quy hoạch sẽ tạo thêm quỹ đất giáo dục để ngày càng tiệm cận với QCXDVN 01:2008/BXD).

- Nâng cấp các công trình hiện hữu và xây dựng mới một số trường học, tại vị trí các cơ sở công nghiệp đã di dời, bao gồm:

+ Tại mặt bằng cụm kho bãi số 341 đường Hàn Hải Nguyên, phường 1, giải tỏa thêm khoảng vài căn nhà dân (không lấy phần nhà dân sát mặt đường như Đồ án đã được duyệt năm 1999), để bố trí 01 trường trung học cơ sở (khoảng 1,36 ha).

+ Tại mặt bằng Xí nghiệp thủy sản Chợ Lớn số 135 đường Lạc Long Quân, phường 1 (khoảng 5.360 m^2) xây dựng trường tiểu học.

+ Công ty xe đạp, xe máy số 252 đường Lạc Long Quân, phường 10 (khoảng 4.680 m^2) sẽ mở rộng trường tiểu học Phùng Hưng.

+ Tại mặt bằng Xí nghiệp hạt điều số 168/11 đường Lạc Long Quân, phường 3 (khoảng 0,459ha), xây dựng trường dạy nghề.

- Trung tâm chính: gồm các công trình quản lý hành chính cấp quận, công trình thương nghiệp dịch vụ và dân cư đô thị tập trung có mật độ xây dựng cao cùng các dãy phố được cải tạo thành các dãy phố thương mại, khu vực này hình thành trên nền của khu trung tâm quận hiện hữu.

+ Xác định lại ranh giới công viên văn hóa Đầm Sen (Quy mô công viên văn hóa Đầm Sen được xác định theo ranh mới khoảng 35,305ha).

+ Tại mặt bằng Công ty may Sài Gòn và Xí nghiệp Sinco số 119 - 129 Lạc Long Quân, phường 1 bố trí khu nhà ở cao tầng kết hợp Thương mại - Dịch vụ (khoảng 0,367ha) xây dựng khu Thương mại - Dịch vụ.

+ Tại mặt bằng số 117 đường Ông Ích Khiêm xây dựng mới công trình hành chánh (khoảng 930 m^2).

+ Tại mặt bằng Xí nghiệp Thủy tinh Phú Thọ (khoảng 0,473 ha), xây dựng khu thương mại - dịch vụ (bố trí chợ Bình Thới mới).

+ Tại mặt bằng Công ty Liskin (khoảng 1.500 m^2) xây dựng khu thương mại - dịch vụ.

c) Đất cây xanh sử dụng công cộng:

- Tổng diện tích 6,46 ha, chiếm 4,93% tổng diện tích toàn khu; bố trí các khu cây xanh xen kẽ với các khu nhà ở để cải tạo điều kiện vi khí hậu cho khu ở, đồng thời tạo vẻ mỹ quan cho khu vực, trong đó:

+ Cây xanh tập trung sử dụng công cộng là 1,21ha.

+ Cây xanh nằm trong dự án nhà ở cao tầng và khu phức hợp là 4,33 ha.

+ Cây xanh nằm trong công trình tôn giáo là 0,92 ha.

- Chỉ tiêu đất cây xanh trong đơn vị ở là 1,22 m^2/người (không tính diện tích đất cây xanh công viên Đầm Sen (khu vực nghiên cứu quy hoạch là khu vực nội thành cũ; để tạo tính khả thi cho đồ án, trong quá trình tổ chức triển khai các dự án đầu tư xây dựng theo quy hoạch sẽ tạo thêm quỹ đất cây xanh để ngày càng tiệm cận với QCXDVN 01:2008/BXD)

d) Công trình tôn giáo: giữ lại và tôn tạo các cơ sở tôn giáo hiện hữu với quy mô diện tích khoảng 2,1 ha, trong đó có khoảng 50% diện tích cây xanh, diện tích cho công trình tôn giáo là khoảng 1,19 ha.

e) Công nghiệp - tiểu thủ công nghiệp: di dời hầu hết các cơ sở công nghiệp và dành một phần quỹ đất cho việc xây dựng công trình công cộng.

f) Các khu chức năng cấp đô thị nằm ngoài đơn vị ở:

- Đất công viên cây xanh cấp Thành phố (công viên văn hóa Đầm Sen): 35,3ha.

- Đất kho, bãi đậu xe : 0,3 ha.

7.2. Cơ cấu sử dụng đất toàn khu vực quy hoạch (đến năm 2020):

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Tiêu chuẩn (m^2/người)
A	Đất các đơn vị ở	95,55	72,86	18,02

1	Đất các nhóm nhà ở	57,41	43,77	10,83
	- Đất các nhóm nhà ở hiện hữu: + Đất nhà liên kế - Đất các nhóm nhà ở dự kiến xây dựng mới + Đất nhà cao tầng + Đất hỗn hợp cao tầng	46,00 46,00 11,41 0,66 10,75	35,07 35,07 8,70 0,50 8,20	
2	Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở	6,80	5,18	1,28
	- Giáo dục - Hành chính - Thương mại dịch vụ	4,29 1,34 1,17	3,27 1,02 0,89	0,81
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng + cây xanh tập trung + cây xanh nằm trong dự án + cây xanh trong công trình tôn giáo	6,46 1,21 4,33 0,92	4,93 0,92 3,30 0,70	1,22 0,23 0,82 0,17
4	Đất đường giao thông cấp phân khu vực	23,69	18,06	4,47
5	Đất tôn giáo	1,19		
B	Đất ngoài đơn vị ở	35,60	27,13	
	Đất công viên cấp thành phố	35,30	26,91	
	Đất kho, bãi đỗ xe	0,30	0,22	
Tổng cộng		131,15	100	

* Lưu ý: đối với đất giáo dục: cần có kế hoạch và giải pháp thực hiện phù hợp tại từng thời điểm để ngày càng tiệm cận với các chỉ tiêu sử dụng đất theo Quy chuẩn xây dựng hiện hành.

7.3. Cơ cấu sử dụng đất và các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị trong các đơn vị ở:

Toàn khu vực quy hoạch được phân chia thành 3 đơn vị ở theo ranh hành chính phường (ký hiệu 03 khu), bao gồm:

- Khu I (phường 3): giới hạn bởi các đường Lạc Long Quân, đường Hòa Bình kênh Tân Hóa và đường Tân Hóa, có diện tích khoảng 78,84 ha, dân số dự kiến khoảng 23.674 người. Giải pháp bố cục phân khu chức năng chủ yếu là khu công viên cây xanh cấp thành phố và khu dân cư hiện hữu cải tạo xen cài các khu cao tầng và hỗn hợp xây dựng mới.

- Khu II (phường 1): giới hạn bởi các đường Lạc Long Quân, đường Phú Thọ, đường Hồng Bàng và đường Tân Hóa, có diện tích khoảng 26,91 ha, dân số dự kiến khoảng 15.860 người. Giải pháp bố cục phân khu chức năng chủ yếu là khu dân cư hiện hữu cải tạo.

- Khu III (phường 10): giới hạn bởi các đường Lạc Long Quân, đường Hàn Hải Nguyên, đường Minh Phụng, đường Bình Thới và đường Ông Ích Khiêm, có diện tích khoảng 25,40 ha, dân số dự kiến khoảng 13.466 người. Giải pháp bố cục phân khu chức năng chủ yếu là khu trung tâm hành chính quận và khu dân cư hiện hữu cải tạo kết hợp xây dựng mới xen cài các khu cao tầng và hỗn hợp.

Đơn vị ở	Cơ cấu sử dụng đất		Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị				
	Loại đất	Diện tích (m^2)	Chỉ tiêu sử dụng đất (m^2/ người)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao (tầng)		Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)
					Tối thiểu	Tối đa	
Đơn vị ở 1 (diện tích: 788.400m^2; dự báo quy mô dân số: 23.674người)	1. Đất đơn vị ở	434.190,49	18,34				
	1.1. Đất nhóm nhà ở	292.890,45	12,37				
	- Đất nhóm nhà ở hiện hữu cải tạo.	171.820,98					
	+ Đất nhà ở thấp tầng	171.820,98		70	2	6	3,3
	- Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	121.069,47					
	+ Đất nhà ở cao tầng	4.253,40		40-71	7	18	5,0
	+ Đất ở cao tầng hỗn hợp	116.816,07		35	5	25	7,5
	1.2. Đất công trình dịch vụ cấp đơn vị ở	10.577,66	0,45				
	- Đất giáo dục	9.424,02	0,40				
	* Hiện hữu cải tạo	7.022,6					
	+ Trường mầm non phường 3	638,35		45	2	3	1,35
	+ Trường trung học cơ sở Nguyễn Văn Phú	4.137,93		45	2	5	2,25
	+ Trường mầm non phường 3	55,54		80	2	3	2,4
	* Xây dựng mới	4.592,2					
	+ Trường dạy nghề	4.592,2		45	8	10	4,5
	- Đất hành chính	1.153,64	0,05				
	- Ủy ban nhân dân phường 3 (hiện hữu cải tạo)	576,76		70	2	9	6,5
	- Đất thương mại dịch vụ (xây dựng mới)	576,88		60	2	5	3,5
	1.3. Đất cây xanh	31.582,63	1,33				
	+ Đất cây xanh công cộng	243.16	0,01				

	+ Đất cây xanh trong dự án	24.213,89	1,02				
	+ Đất cây xanh trong công trình tôn giáo	7125,58	0,30				
	1.4. Đất giao thông	114.641,95	4,84				
	- Đất giao thông (tính đến đường khu vực)	114.641,95					Kể cả đất giao thông đối ngoại
	1.5. Đất tôn giáo	15.837,23					
	+ Chùa Giác Viên (*)	12.617,36		40	1	2	0,8
	+ Đình Bình Thới	805,77		40	1	2	0,8
	+ Giáo xứ Bình Thới (*)	1.633,81		40	1	2	0,8
	+ Chùa Quan Âm	780,29		40	1	2	0,8
	2. Đất ngoài đơn vị ở	354.209,51					
	- Công viên văn hóa Đầm Sen	353.000		5	1	5	0,05
	- Đất bãi đỗ xe	1.209,51		20	1	1,5	0,3
Đơn vị ở 2 (diện tích: 269.100m^2; dự báo quy mô dân số:15.860 người)	1. Đất đơn vị ở	268.718,03	16,94				
	1.1. Đất nhóm nhà ở	162.389,57	10,24				
	+ Đất nhóm nhà ở thấp tầng hiện hữu	161.779,54		70	2	6	3,3
	+ Đất nhà ở cao tầng xây dựng mới	610,03		55,5	7	9	5,0
	1.2. Đất công trình dịch vụ đô thị	26.043,16	1,64				
	- Đất giáo dục	19.506,75	1,23				
	* Hiện hữu cải tạo	19.506,75					
	+ Trường tiểu học Hưng Việt	5.042,6		45	2	4	1,8
	+ Trường Mầm non phường 1	679,85		45	2	3	1,35
	+ Trường tring học cơ sở Lê Anh Xuân	13.704,9		45	2	5	2,25
	+ Trường Mầm non phường 1	79,40		80	2	3	2,4
	- Đất hành chánh	516,48	0,03				
	+ Ủy ban nhân dân phường 1	260,38		60	2	5	3,5
	+ Phòng Giáo dục	256,10		60	2	5	3,5
	- Đất thương mại dịch vụ	6019,93	0,38	50-70	2	15	6,5-7,5
	1.3. Đất cây xanh sử dụng công cộng.	2855,63	0,18				
	- Đất cây xanh tập trung	655,90					
	- Đất cây xanh trong dự án	122					

	- Đất cây xanh trong công trình tôn giáo	2077,73					
	1.4. Đất tôn giáo	4.641,66		40	1	2	0,8
	1.5. Đất giao thông	74.987,74	4,73				Kể cả đất giao thông đối ngoại.
	2. Đất ngoài đơn vị ở (bãi đậu xe)	381,97		20	1	1,5	0,3
Đơn vị ở 3 (diện tích: 254.000m^2; dự báo quy mô dân số: 13.466 người)	1. Đất đơn vị ở	252.638,27	18,76				
	1.1. Đất nhóm nhà ở	147.977,49	10,99				
	+ Đất nhóm nhà ở thấp tầng hiện hữu	127.039,36		70	2	6	3,3
	+ Đất nhà ở cao tầng xây dựng mới	3.338,74		40-71	7	18	5,0
	+ Đất nhà ở cao tầng hỗn hợp xây dựng mới	17.599,39		35	5	12,5 -18	7,5
	1.2. Đất công trình dịch vụ đô thị	31.256,28	2,32				
	- Đất giáo dục	14.008,47	1,04				
	+ Trường tiểu học Phùng Hưng	7.438,32		45	2	4	1,8
	+ Trường Mầm non phường 10	4.175,16		45	2	3	1,35
	+ Trường trung học cơ sở Lê Anh Xuân	908,56		45	2	5	2,25
	+ Trường Tiểu học Thái Phiên	262		70	2	4	2,8
	+ Trường Tiểu học Nguyễn Bá Ngọc	1.224,43		45	2	4	1,8
	- Đất hành chính	12.192,50	0,90				
	+ Ủy ban nhân dân phường 10	109,74		60	2	5	3,5
	+ Ủy ban nhân dân quận	11.151,03		60	2	5	3,5
	+ Trụ sở hội cựu chiến binh	931,73		70	2	9	6,5
	- Đất thương mại dịch vụ	5.055,31	0,38	50-70	2	5	1,4-3,5
	1.3. Đất cây xanh sử dụng công cộng.	15.338,66	1,14				
	- Đất cây xanh tập trung	11.151,03					
	- Đất cây xanh trong dự án	4.187,63					
	1.4. Đất tôn giáo	551,99		40	1	2	0,8

	1.5. Đất giao thông	72.852,96	5,41				Kể cả đất giao thông đối ngoại
	2. Đất ngoài đơn vị ở (kho, bãi đậu xe)	1.361,73		70	1	2	1,4

Lưu ý:

- Đối với các trường học có số tầng cao hơn so với tiêu chuẩn thiết kế, quy chuẩn xây dựng, các tầng vượt chuẩn hạn chế bố trí lớp học, cần phải đảm bảo an toàn và thuận tiện cho sinh hoạt của trẻ cũng như yêu cầu đưa đón trẻ hằng ngày và thoát nạn khi có sự cố. Trong trường hợp này, phương án thiết kế phải được cơ quan có thẩm quyền cho phép.

- Diện tích đất cây xanh sử dụng công cộng trong đơn vị ở được tính bao gồm diện tích đất cây xanh sử dụng công cộng, 20% diện tích đất cây xanh trong dự án và 50% diện tích đất cây xanh trong công trình tôn giáo không bao gồm diện tích đất cây xanh công viên Đầm Sen (do khu vực nghiên cứu quy hoạch là khu vực nội thành cũ; Để tạo tính khả thi cho đồ án, trong quá trình tổ chức triển khai các dự án đầu tư xây dựng theo quy hoạch sẽ tạo thêm quỹ đất cây xanh để ngày càng tiệm cận với QCXDVN 01:2008/BXD).

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

8.1. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- Tổ chức các tuyến giao thông bằng cách kết nối mạng giao thông chính với hệ thống giao thông trong các nhóm nhà ở, đảm bảo lưu thông thuận lợi cho dân cư trong khu vực và mối liên hệ với các khu lân cận.

- Khu nhà ở hiện hữu cải tạo theo dạng nhà phố liên kế, độ cao và kiến trúc mặt tiền cần hài hòa với nhau và với không gian chung. Diện tích nhà liên kế trung bình 90 m^2/căn.

- Các khu cao tầng đảm bảo khoảng cách giữa các công trình, bố trí bãi đậu xe, kiến trúc thoáng mát, hiện đại, hạn chế hướng Tây, các mặt tiền nhà nên hướng ra các trục đường chính tạo vẻ khang trang cho đô thị. Trong khuôn viên dự án phải bố trí các mảng xanh với tỷ lệ tối thiểu 20% tổng diện tích đất.

- Các công trình công cộng phục vụ khu dân cư bố trí vào trung tâm của khu, thuận lợi về giao thông, với hình thức kiến trúc phù hợp cho từng chức năng, đa dạng, hiện đại và mang sắc thái địa phương, ưu tiên quay ra trục đường chính toàn khu, phục vụ cho không những nội khu mà còn đáp ứng nhu cầu cho cả các khu lân cận trong tương lai. Xây dựng công trình công cộng cần chú ý tổ chức thiết kế tính toán bãi đậu xe theo quy mô tương ứng với công trình.

- Khoảng cây xanh lớn trong các khu công trình tôn giáo, trung tâm hành chính quận với những tuyến đường đi dạo kết hợp các loại thảm cỏ với các loại cây có dáng, lá đẹp chính là không gian đệm, khoảng không gian này tạo mặt thoáng trong khu dân cư, tạo môi trường sinh thái trong lành về mặt cải thiện vi khí hậu.

8.2. Thiết kế đô thị: Ủy ban nhân dân quận 11 cần có kế hoạch nghiên cứu định hướng và lập thiết kế đô thị dọc tuyến đường Hồng Bàng, đường Lạc Long Quân vì đây là một trong những tuyến đường trục chính đô thị và là trục động lực phát triển đô thị của quận.

8.3. Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình trên từng ô phố: trên cơ sở các chỉ tiêu sử dụng đất đơn vị ở, nhóm ở và định hướng tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị. Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị (mật độ xây dựng, tầng cao tối đa - tối thiểu, hệ số sử dụng đất) trên từng ô phố được xác định trên bản vẽ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất đính kèm.

9. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

9.1. Quy hoạch hệ thống giao thông:

- Tổ chức giao thông theo hướng cải tạo mở rộng lộ giới theo đúng quy định, kết hợp xây mới một số tuyến đường, tạo thành mạng lưới đường hoàn chỉnh.

- Cải tạo và nâng cấp mở rộng các tuyến đường chính hiện hữu cấp thành phố và quận, lộ giới được xác định theo Quyết định số 6982/QĐ.UB.QLĐT ngày 30 tháng 9 năm 1995 và Quyết định số 4963/QĐ.UB.QLĐT ngày 30 tháng 8 năm 1999 của Ủy ban nhân dân thành phố:

+ Đường Hồng Bàng.

+ Đường Minh Phụng.

+ Đường Ba tháng Hai.

+ Đường Hàn Hải Nguyên.

+ Đường Bình Thới.

+ Đường Phú Thọ.

+ Đường Ông Ích Khiêm.

+ Đường Lạc Long Quân.

+ Đường Hoà Bình.

- Xây dựng một số tuyến đường mới: Đường Vành đai Đầm Sen: lộ giới 16m và một số tuyến lộ giới 12m.

- Nâng cấp, mở rộng đúng lộ giới một số tuyến đường nhỏ nội bộ có lộ giới < 12m theo quyết định công bố của Ủy ban nhân dân quận 11 theo kế hoạch xây dựng hàng năm của quận.

- Tuyến Metro 3A ngầm dọc đường Hồng Bàng.

- Đường trên cao số 2 từ nút giao thông đường Hòa Bình - đường Lạc Long Quân chạy cắt ngang công viên Đầm Sen.

- Đường trên cao số 6 chạy dọc đường Tân Hóa.

- Cải tạo nút giao thông đường Ông Ích Khiêm - đường Bình Thới và đường Hoà Bình - đường Lạc Long Quân, xây dựng mới vòng xoay.

* Lưu ý: Các chỉ tiêu thông số kỹ thuật, phạm vi khống chế nút sẽ được xác định cụ thể theo dự án được phê duyệt.

Bảng tổng hợp mạng lưới đường:

STT	Tên đường	Chiều dài (mét)	Lộ giới (mét)	Mặt cắt ngang quy hoạch			Mặt cắt
				Lề	Lòng	Lề	
1	Hồng Bàng	470,95	40	5,0	13 + (4) + 13	5,0	(1 - 1)
2	Hòa Bình	797,07	30	6,0	18	6,0	(2 - 2)
3	Minh Phụng	668,57	30	7,0	16	7,0	(2a - 2a)
4	Tân Hóa	588,28	30	6,0	7 + (4) + 7	6,0	(2b - 2b)
5	Lạc Long Quân (Đoạn Âu Cơ - Phú Thọ)	848,30	30	6,0	18	6,0	(2 - 2)
6	Phú Thọ	465,99	30	6,0	18	6,0	(2 - 2)
7	Bình Thới (Đoạn Minh Phụng - Lạc Long Quân)	352,62	30	6,5	7 + (3) + 7	6,5	(2c - 2c)
8	Ông Ích khiêm	482,77	25	5,0	15	5,0	(3 - 3)
9	Bình Thới (Đoạn Lê Đại Hành - Minh Phụng) (lệch tim)	181,80	22	6,0	12	4,0	(4 - 4)
10	Hàn Hải Nguyên	246,73	20	4,0	12	4,0	(5 - 5)
11	Lạc Long Quân (Phú Thọ - Tân Hóa)	693,51	20	4,75	10,5	4,75	(5a - 5a)
12	Hàn Hải Nguyên nối dài	625,22	16	4,0	8	4,0	(6 - 6)
13	Đường dự phóng O	422,41	16	4,0	8	4,0	(6 - 6)
14	Đường dự phóng N	234,06	16	4,0	8	4,0	(6 - 6)
15	Đường dự phóng M	683,65	16	4,0	8	4,0	(6 - 6)
16	Đường vành đai Đầm Sen - Đoạn 1 - Đoạn 2	947,00 109,00 838,00	 16 16	 2,0 4,0	 4 + (4) + 4 8	 2,0 4,0	 (6a - 6a) (6 - 6)
18	Đường 6 Tân Hóa	139,46	12	3,0	6,0	3,0	(7 - 7)
19	Đường Xóm Đất	234,06	12	3,0	6,0	3,0	(7 - 7)
20	Đường DP. 107H Lạc Long Quân	541,00	12	3,0	6,0	3,0	(7 - 7)

21	Đường dọc kênh Tân Hoá	1.227,0	50	5,0	11 (4-10-4) 11	5,0	(8 - 8)
	Tổng cộng	11.693,04					

* Lưu ý:

- Đối với đường có lộ giới nhỏ hơn 12m thuộc quy hoạch hẻm, đề nghị Ủy ban nhân dân quận 11 căn cứ theo Quyết định số 88/2007/QĐ-UBND ngày 04 tháng 7 năm 2007 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc ban hành quy định về lộ giới và quản lý đường hẻm trong các khu dân cư hiện hữu thuộc địa bàn thành phố để xác định cụ thể. Việc thể hiện lộ giới quy hoạch giao thông nhỏ hơn 12m trên bản đồ quy hoạch giao thông chỉ mang tính chất tham khảo.

- Bán kính cong tại các giao lộ và phần chỉ giới xây dựng sẽ được nghiên cứu xác định cụ thể khi có thiết kế đô thị hoặc khi khai triển các đồ án quy hoach chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 và dự án cụ thể.

- Việc thể hiện tọa độ mốc thiết kế để tạo điều kiện thuận lợi cho việc công bố quy hoạch và cắm mốc giới xây dựng ngoài thực địa nhằm phục vụ công tác quản lý và tổ chức thực hiện theo quy hoạch được duyệt, Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Ủy ban nhân dân quận 11 và đơn vị tư vấn chịu trách nhiệm về tính chính xác các số liệu này.

9.2. Quy hoạch cao độ nền và thoát nước mặt:

a) Quy hoạch cao độ nền:

- Áp dụng giải pháp san ủi cục bộ kết hợp với nâng dần nền hiện hữu đến cao độ quy định.

- Cao độ nền xây dựng lựa chọn: $H_{xd} \geq 2,00$m - Hệ cao độ Hòn Dấu.

b) Quy hoạch thoát nước mặt:

- Sử dụng hệ thống thoát nước chung có giếng tách nước bẩn phía cuối nguồn.

- Với các tuyến cống hiện trạng đang đảm nhận thoát nước cho khu vực: giữ lại và cải tạo, nạo vét để nâng cao hiệu quả thoát nước.

- Tổ chức hệ thống thoát nước tập trung theo 3 tuyến cống chính thuộc dự án thoát nước lưu vực rạch Hàng Bàng và lưu vực Tân Hóa - Lò Gốm trên đường Bình Thới - Lạc Long Quân, đường Minh Phụng, đường Hồng Bàng.

- Bố trí cống mới dọc một số hẻm tăng hiệu quả thoát nước.

- Nguồn thoát nước: tập trung thoát xả ra kênh Tân Hóa - Lò Gốm.

- Thông số kỹ thuật mạng lưới:

+ Thống nhất với quy mô lưu vực và kích thước đề xuất thiết kế cho các tuyến cống trong khu vực quy hoạch.

+ Độ sâu chôn cống tối thiểu $H_c \geq 0,70$m; độ dốc cống tối thiểu đảm bảo khả năng tự làm sạch cống $i \geq 1/D$.

* Lưu ý:

- Các tuyến cống thuộc Dự án thoát nước lưu vực rạch Hàng Bàng và Tân Hóa - Lò Gốm đề nghị quản lý theo các số liệu cụ thể đã được duyệt của Dự án.

- Với cống thoát nước đề xuất quy hoạch mới: vị trí tuyến và các thông số kỹ thuật dọc tuyến đề nghị trong các giai đoạn thiết kế đầu tư xây dựng cụ thể sẽ hoàn chỉnh chi tiết, đảm bảo sự phù hợp với điều kiện hiện trạng và kế hoạch đầu tư hạ tầng kỹ thuật của khu vực.

- Đồ án cần thể hiện trên nền cao độ địa hình của khu vực.

9.3. Quy hoạch cấp năng lượng và chiếu sáng:

- Chỉ tiêu cấp điện: 2.500 KWh/người/năm.

- Nguồn cấp điện cho khu quy hoạch được lấy từ trạm hiện hữu 110/15-22KV Chợ Lớn hiện hữu.

- Trạm biến áp phân phối 15-22/0,4KV đặt ngoài trời kém mỹ quan và thiếu an toàn sẽ thay dần bằng trạm phòng, trạm đơn thân (trạm cột), riêng các trạm phòng có công suất nhỏ cần cải tạo và thay máy có công suất lớn.

- Xây dựng mới các trạm biến áp phân phối 15-22/0,4KV, xây dựng kiểu trạm phòng có công suất đơn vị $\geq$ 400KVA.

- Phương án quy hoạch lưới phân phối phù hợp:

+ Mạng trung thế 15KV hiện hữu trên các trục đường chính: Phú Thọ, Hùng Vương ... đi trên trụ bê tông ly tâm được thay thế dần bằng cáp ngầm 22KV tiết diện S $\geq$ 240mm^2.

+ Xây dựng mới các tuyến 22KV xuất phát từ trạm 110/15-22KV dẫn dọc theo các trục đường giao thông chính dùng cáp đồng 3 lõi cách điện XLPE, chôn ngầm.

+ Mạng hạ thế cấp điện cho các công trình dùng cáp đồng 4 lõi bọc cách điện chôn ngầm, tiết diện phù hợp với với các công trình.

+ Mạng hạ thế hiện hữu đi trên trụ bê tông ly tâm sử dụng cáp ABC sẽ dần được thay thế bằng cáp ngầm.

+ Chiếu sáng giao thông sử dụng đèn cao áp Sodium 150W - 250W-220V gắn trên trụ thép mạ kẽm.

- Lưu ý: Đối với các trạm 220KV và đường dây 220KV xây dựng mới như đề xuất trong đồ án chỉ mang tính chất định hướng, vị trí và quy mô sẽ được khảo sát cụ thể và có ý kiến của các cơ quan chuyên ngành quản lý.

9.4. Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn cấp nước: Sử dụng nguồn nước máy thành phố, từ nhà máy nước Thủ Đức và nhà máy nước sông Sài Gòn.

- Chỉ tiêu cấp nước sinh hoạt: 180 lít/người/ngày.

- Chỉ tiêu cấp nước chữa cháy: 35 lít/s cho 1 đám cháy, số đám cháy xảy ra đồng thời cùng lúc là 2 đám cháy.

- Tổng lưu lượng nước cấp toàn khu: Q_{max} = 20.300m^3/ngày.

- Mạng lưới cấp nước: Đấu nối mạng lưới bên trong khu quy hoạch với các tuyến ống hiện hữu và các tuyến ống dự kiến quy hoạch. Các tuyến ống cấp nước chính được thiết kế theo mạng vòng nhằm đảm bảo an toàn và cung cấp nước liên tục. Từ các vòng cấp nước chính phát triển các tuyến nhánh phân phối nước tới các khu tiêu thụ.

- Hệ thống cấp nước chữa cháy: Dựa trên các tuyến ống cấp nước bố trí trụ cứu hoả với bán kính phục vụ 150m. Đồng thời, bố trí 02 bể dự trữ nước dự phòng cho công tác chữa cháy.

9.5. Quy hoạch thoát nước thải và xử lý chất thải rắn:

a) Thoát nước thải:

- Giải pháp thoát nước thải: Sử dụng hệ thống cống thoát nước thải chung. Nước thải phân tiểu từ nhà vệ sinh phải được xử lý bằng bể tự hoại trước khi vào cống thoát nước thải.

+ Giai đoạn đầu: Nước thải sinh hoạt phải được xử lý đạt quy chuẩn QCVN 14:2008/BTNMT trước khi thu gom vào hệ thống thoát nước chung thoát ra kênh Tân Hóa và rạch Ông Buông.

+ Giai đoạn dài hạn: Nước thải được tách ra khỏi cống chung bằng giếng tách dòng, nước thải được thu gom và thoát vào cống bao để đưa về nhà máy xử lý nước thải xã Tân Nhựt - Bình Chánh.

- Chỉ tiêu thoát nước thải sinh hoạt: 180 lít/người/ngày.

- Tổng lưu lượng nước thải toàn khu: Q_{max} = 19.292 m^3/ngày.

- Mạng lưới thoát nước thải: Phù hợp với giải pháp thoát nước thải.

b) Xử lý chất thải rắn:

- Chỉ tiêu rác thải sinh hoạt: 1,2 kg/người/ngày.

- Tổng lượng rác thải sinh hoạt: 63,6 tấn/ngày.

- Phương án xử lý rác thải: Rác thải được thu gom mỗi ngày và đưa đến trạm ép rác kín của quận. Sau đó vận chuyển đưa về các Khu Liên hiệp xử lý chất thải tập trung của thành phố theo quy hoạch.

- Trong các khu công trình công cộng cần phải bố trí nhà vệ sinh công cộng.

9.6. Quy hoạch thông tin liên lạc:

- Chỉ tiêu phát triển viễn thông:

+ Điện thoại : 25 thuê bao/100 người.

+ Nhu cầu thuê bao : 13.427 thuê bao.

+ Nhu cầu sử dụng internet: 57%.

- Định hướng đấu nối từ trạm thông tin bưu điện quận 11 hiện hữu bằng tuyến cáp quang đi ngầm.

- Các tuyến cáp viễn thông (cáp truyền dữ liệu internet, ADSL, cáp truyền hình, ...) dự kiến xây dựng nối từ tủ cáp chính đến các tủ cáp phân phối dùng cáp quang hoặc cáp đồng luồn trong ống PVC Ø114 đi trong hào cáp đặt ngầm trên vỉa hè.

- Mạng di động: khi tiến hành lắp đặt các trạm BTS, các nhà cung cấp nên sử dụng chung cơ sở hạ tầng và phải đảm bảo mỹ quan đô thị.

10. Đánh giá môi trường chiến lược:

- Hệ thống các tiêu chí bảo vệ môi trường:

+ Bảo vệ chất lượng nước mặt trên địa bàn quận và khu vực xung quanh, đảm bảo chất lượng nước mặt đạt QCVN 08:2008/BTNMT;

+ Bảo vệ môi trường không khí, cụ thể: Hàm lượng các chất độc hại trong không khí ở đô thị, khu dân cư đạt QCVN 05:2009/BTNMT.

+ Gìn giữ các giá trị văn hóa nằm trên địa bàn khu quy hoạch.

+ 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, cụ thể tăng 30% so năm 2010.

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

- Các giải pháp giảm thiểu, khắc phục tác động đối với dân cư, cảnh quan thiên nhiên; không khí, tiếng ồn khi triển khai thực hiện quy hoạch đô thị:

+ Chuyển đổi mục đích sử dụng đất của các xí nghiệp - kho bãi nằm rải rác sang quỹ đất khu hỗn hợp dịch vụ - thương mại - văn phòng - căn hộ.

+ Quy hoạch gìn giữ các công trình tôn giáo của khu quy hoạch theo quy mô hiện trạng.

+ Giải quyết vấn đề đảo nhiệt đô thị bằng giải pháp phát triển cây xanh: đề xuất áp dụng giải pháp kiến trúc sinh thái, tăng cường việc trồng cây xung quanh các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật và các trục giao thông chính.

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

- Các giải pháp kỹ thuật để kiểm soát ô nhiễm, phòng tránh, giảm nhẹ thiên tai hay ứng phó sự cố môi trường, kiểm soát các tác động môi trường:

+ Giảm thiểu ô nhiễm không khí: sử dụng năng lượng tái tạo, năng lượng thiên nhiên trong các khu chức năng của khu vực quy hoạch.

+ Giảm thiểu ô nhiễm từ chất thải rắn: Thực hiện phân loại chất thải rắn tại nguồn, vận động tái chế, tái sử dụng, chế biến phân hữu cơ, chôn lấp hợp vệ sinh.

+ Kiểm soát ô nhiễm nước thải: Nước thải các loại phải được xử lý đạt QCVN trước khi thải vào hệ thống kênh rạch song song với việc cải tạo tăng cường việc thoát nước của hệ thống kênh rạch trong khu vực quy hoạch.

+ Xây dựng kế hoạch quản lý và giám sát chất lượng môi trường.

11. Bản đồ tổng hợp đường dây đường ống: Việc bố trí, sắp xếp đường dây, đường ống kỹ thuật có thể thay đổi trong các bước triển khai thiết kế tiếp theo (thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật thi công của dự án) đảm bảo yêu cầu kỹ thuật theo quy định.

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

- Ưu tiên di dời các cơ sở công nghiệp để lấy quỹ đất cho việc xây dựng các công trình công cộng, công viên cây xanh, các khu phức hợp công cộng như: Nhà máy nhựa Rạng Đông, Xí nghiệp Viettonimex, Kho lương thực phường 1, Xí nghiệp Thủy tinh Phú Thọ, Xí nghiệp Hạt điều....

- Ưu tiên đầu tư các cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội (cơ sở giáo dục, y tế ....) như :

+ Cải tạo nút giao thông đường Ông Ích Khiêm - đường Bình Thới và xây dựng mới vòng xoay đường Hòa Bình - đường Lạc Long Quân.

+ Nâng cấp, mở rộng đúng lộ giới một số tuyến đường nhỏ nội bộ có lộ giới nhỏ hơn 12m theo kế hoạch xây dựng hàng năm của quận.

+ Tại mặt bằng Xí nghiệp Thủy tinh Phú Thọ bố trí Chợ Bình Thới mới.

+ Tại mặt bằng Công ty May Sài Gòn và Xí nghiệp Sinco số 119 - 129 đường Lạc Long Quân, phường 1, bố trí 01 trường trung học cơ sở.

Điều 2. Trách nhiệm của chủ đầu tư và các đơn vị có liên quan.

- Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Ủy ban nhân dân quận 11 và đơn vị tư vấn chịu trách nhiệm về tính chính xác của các nội dung nghiên cứu và các số liệu đánh giá hiện trạng tính toán chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật thể hiện trong thuyết minh chịu trách nhiệm và 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 liên phường 1 - 3 - 10, quận 11.

- Để đảm bảo cân đối các chỉ tiêu sử dụng đất hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật phù hợp với quy mô dân số của đồ án và theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận 11; trong quá trình triển khai tổ chức thực hiện theo quy hoạch, Ủy ban nhân dân quận 11 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 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 11, Sở Giao thông vận tải, Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Sở Xây dựng và các đơn vị 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 và kiểm soát sự phát triển đô thị phù hợp với quy hoạch; sau khi đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 khu dân cư liên phường 1 - 3 - 10, quận 11 được phê duyệt, Ủy ban nhân dân quận 11 cần phối hợp Sở Quy hoạch - Kiến trúc để tổ chức lập Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị tổng thể, phù hợp với nội dung đồ án.

- Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày được phê duyệt, Ủy ban nhân dân quận 11 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.

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 liên phường 1 - 3 - 10, quận 11 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, Viện trưởng Viện Nghiên cứu phát triển thành phố, Giám đốc Ban Quản lý Đầu tư Xây dựng Công trình quận 11, Thủ trưởng các Sở - Ban - Ngành; Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận 11, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường 1, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường 3, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường 10 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. 39

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

Nguyễn Hữu Tín