

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

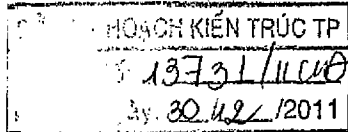
**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 6163 /QĐ-UBND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 12 năm 2011

QUYẾT ĐỊNH

Về duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư liên phường 5 - 14, 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 đô thị;

Căn cứ Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24 tháng 01 năm 2005 của Chính phủ về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 50/2011/QĐ-UBND ngày 12 tháng 7 năm 2011 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch đô thị trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 28/2011/QĐ-UBND ngày 19 tháng 5 năm 2011 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc ban hành Quy định về điều chỉnh quy hoạch đô thị tại thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Nghị định số 20/2009/NĐ-CP ngày 23 tháng 02 năm 2009 của Chính phủ về quản lý độ cao chướng ngại vật hàng không và các trận địa quản lý, bảo vệ vùng trời tại Việt Nam;

Căn cứ Quyết định số 4570/QĐ-UBND ngày 27 tháng 10 năm 2008 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chung quận 11;

Xét đề nghị phê duyệt đồ án quy hoạch của Ủy ban nhân dân quận 11 tại văn bản số 177/UBND-QLĐT ngày 07 tháng 3 năm 2011 (đính kèm hồ sơ).

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 3659/TTr-SQHKT ngày 30 tháng 11 năm 2011 về quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư liên phường 5-14, 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 5-14, quận 11 với các nội dung chính như sau:

Handwritten notes:
Etc: ... } ...
P. ... } ...
...
03/01/11

P

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

- Vị trí và ranh giới khu vực quy hoạch:

Khu vực quy hoạch nằm ở phía Tây-Bắc quận 11, được giới hạn bởi:

+ Phía Đông Nam: đường Bình Thới (giáp phường 11, quận 11).

+ Phía Tây và Tây Bắc: đường Trịnh Đình Trọng và đường dự phóng D (giáp phường 19, quận Tân Bình).

+ Phía Nam: đường Ông Ích Khiêm (giáp phường 10, quận 11).

+ Phía Bắc: đường Âu Cơ (giáp quận Tân Bình)

+ Phía Tây Nam: đường Hòa Bình (giáp phường 3, quận 11).

- Diện tích khu vực quy hoạch: **97,93 ha.**

2. Tính chất của khu vực quy hoạch:

Khu vực nghiên cứu quy hoạch thuộc phường 5, phường 14, quận 11 được xác định rõ trong nội dung Quyết định số 6860/QĐ-UB-QLĐT ngày 21 tháng 12 năm 1998 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chung quận 11 và Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chung quận 11 đã được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt tại Quyết định số 4570/QĐ-UBND ngày 27 tháng 10 năm 2008 là khu vực được xây dựng với tính chất khu dân cư hiện hữu cải tạo kết hợp xây dựng mới xen cài và khu trung tâm Thương mại-Dịch vụ của quận.

3. 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:

a) Dân số hiện trạng (theo thống kê năm 2009): 48.234 người.

Dự báo quy mô dân số (tính đến năm 2020) : tối đa 53.500 người.

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

Số TT	Loại đất	Diện tích (Ha)	Tỷ lệ (%)	Tiêu chuẩn (m ² /người)
A	ĐẤT CÁC ĐƠN VỊ Ở	93,592	95,57	17,49
01	Đất các nhóm nhà ở:	61,549	62,76	11,50
	- Đất nhóm nhà ở hiện hữu cải tạo:	53,749	54,88	
	+ Đất nhà ở thấp tầng	52,092	53,19	
	+ Đất nhà ở cao tầng	1,302	1,33	
	+ Đất nhà ở cao tầng hỗn hợp	0,355	0,36	
	- Đất nhóm nhà ở xây dựng mới:	7,800	7,97	
	+ Đất nhà ở thấp tầng	0,606	0,62	
	+ Đất nhà ở cao tầng	0,984	1,01	
	+ Đất nhà ở cao tầng hỗn hợp	6,210	6,34	
02	Đất công trình dịch vụ cấp đơn vị ở	5,875	6,00	1,10
	- Giáo dục	5,197	5,31	0,97
	- Y tế	0,011	0,01	
	- Hành chính	0,577	0,59	
	- Văn hóa	0,090	0,09	
03	Đất cây xanh sử dụng công cộng	4,258	4,35	0,80
	- Cây xanh tập trung	0,893	0,91	0,17
	- Cây xanh nằm trong dự án	2,115	2,16	0,39
	- Cây xanh trong công trình tôn giáo	1,250	1,28	0,23

04	Đất giao thông	21,910	22,37	4,10
B	ĐẤT NGOÀI ĐƠN VỊ Ở	4,346	4,44	
05	Đất bãi đậu xe	3,053	3,12	
06	Đất tôn giáo	1,293	1,32	
	TỔNG CỘNG	97,930	100,00	

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.

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

Số TT	Loại chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
1	Dân số dự kiến	người	53.500 (tính đến năm 2020)
2	Mật độ xây dựng	%	50%
3	Tầng cao xây dựng	Tối đa	25 tầng
		Tối thiểu	2
4	Hệ số sử dụng đất		2,76
5	Đất đơn vị ở	m ² /ng	17,49
	+ Đất các nhóm nhà ở	m ² /ng	10,97
	+ Đất công trình dịch vụ đô thị	m ² /ng	1,10 (trong đó chỉ tiêu đất giáo dục: 0,97 m ² /ng)
	+ Đất cây xanh sử dụng công cộng	m ² /ng	0,80
	+ Đất giao thông	m ² /ng km/km ²	4,64 17,19
6	Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật		
	+ Tiêu chuẩn cấp nước	lít/người/ngày đêm	250
	+ Tiêu chuẩn thoát nước	lít/người/ngày đêm	250
	+ Tiêu chuẩn cấp điện	Kwh/người/năm	2.500
	+ Tiêu chuẩn rác thải và vệ sinh môi trường	kg/người/ngày đêm	1,5

Ghi chú:

- Số tầng cao xây dựng bao gồm các tầng theo Thông tư số 33/2009/TT-BXD ngày 30 tháng 9 năm 2009 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 đô án để 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 QCVN 01:2008/BXD của Bộ Xây dựng (chỉ tiêu sử dụng đất giáo dục trong đơn vị ở cần phải đạt tối thiểu 2,7m²/người/đơn vị ở).

- 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 (khu đất của Xí nghiệp dệt Đông Á và Công ty Quán Quân, khu đất của Công ty Minh Phụng, Công ty Viễn Thắng... trên đường Tổng Văn Trân).

4. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

- Về tính chất không thay đổi so với đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư liên phường 5-14, quận 11 đã được Kiến trúc sư Trưởng thành phố (nay là Sở Quy hoạch - Kiến trúc) phê duyệt theo Quyết định số 1103QHKT/QH ngày 03 tháng 4 năm 2003, trên cơ sở cập nhật các dự án xây dựng mới trong thời gian gần đây để có phương án thích hợp.

- 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.

a) Các khu vực xây dựng nhà ở:

- Khu nhà ở hiện hữu cải tạo (kể cả khu nhà ở cao tầng hiện hữu): quy mô khoảng 53,749 ha, chiếm 54,88% 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.

+ Mật độ xây dựng: 23 - 60%.

+ Tầng cao xây dựng:

* Khu nhà ở thấp tầng hiện hữu cải tạo: từ 2 - 5 tầng.

* Khu nhà ở cao tầng hiện hữu: tối đa 16 tầng.

- Khu nhà ở dự kiến xây mới: quy mô khoảng 7,80ha, chiếm 7,97% diện tích toàn khu:

+ Mật độ xây dựng: 40 - 60%.

+ Tầng cao xây dựng: từ 2 - 25 tầng.

- Khu nhà ở cao tầng và khu hỗn hợp:

+ Khu nhà ở cao 20 - 25 tầng kết hợp thương mại - dịch vụ (khoảng 2ha) tại mặt bằng Xí nghiệp dệt Đông Á số 185-189 Âu Cơ.

+ Khu nhà ở cao 9 - 13 tầng (khoảng 2.500 m²) tại mặt bằng Xí nghiệp thủy tinh Tiên Phong, số 49/52 đường Âu Cơ.

+ Khu nhà ở cao 2 - 5 tầng (khoảng 2.800 m²) tại mặt bằng Xí nghiệp rau quả Sài Gòn.

+ Khu nhà ở cao 5 - 25 tầng kết hợp thương mại-dịch vụ (khoảng 2,94ha) tại các khu đất của Cơ sở da Hưng Thái, Công ty Quán Quân, Công ty Minh Phụng, Công ty Viễn Thắng, cơ sở giấy Phú Thọ, Công ty Phát Thành, Công ty Nam Á.

+ Khu nhà ở cao 13 - 16 tầng tại khu đất của Công ty hộp sắt TOVECAN.

+ Khu nhà ở cao 9 - 13 tầng tại số 624 Lạc Long Quân.

- + Khu nhà ở cao 5 - 25 tầng tại số 220 Bình Thới.
- + Khu nhà ở cao 9 - 13 tầng tại số hẻm 13 đường Tổng Văn Trân.
- + Khu nhà ở cao 2 - 5 tầng (khoảng 2.100 m²) tại khu đất Công ty Thủy sản 5.

b) Các khu vực xây dựng các công trình dịch vụ đô thị (cải tạo và xây dựng mới):

Các công trình công cộng (hiện hữu chỉnh trang và xây dựng mới): quy mô diện tích khoảng 5,875 ha, chiếm 6,0% 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 công 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: 5,875ha, chiếm 6,0% tổng diện tích toàn khu, trong đó đất giáo dục 5,197ha, chỉ tiêu đất giáo dục là 0,97m²/người, còn thiếu so với Quy chuẩn xây dựng Việt Nam 01:2008/BXD (đất giáo dục trong đơn vị ở tối thiểu là 2,7m²/người), do khu vực nghiên cứu quy hoạch là khu vực nội thành cũ. 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 Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 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:

+ Trường tiểu học (khoảng 2.000 m²) tại khu đất của Công ty Cao su Thống Nhất.

+ Trường tiểu học (khoảng 1 ha) tại khu đất của Xí nghiệp vận chuyển số 2 trên đường Lạc Long Quân, phường 5.

+ Xây dựng các sân thể dục thể thao nhỏ gắn liền với các cụm trường học....

- Cải tạo nâng cấp hoặc mở rộng các công trình công cộng hiện hữu.

+ Xây dựng Nhà văn hóa phường 5 (khoảng 1.000 m²) tại khu đất phía sau công an phường 5 hiện là kho và sản xuất.

+ Xây dựng Bãi xe cao tầng (khoảng 3ha) phục vụ khu vực quận 11 và các khu vực lân cận tại khu đất Bãi xe khách thành phố.

c) Đất cây xanh sử dụng công cộng:

- Tổng diện tích 4,258ha, chiếm 4,35% 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 0,893ha.

+ Cây xanh nằm trong dự án nhà ở cao tầng và khu phức hợp là 2,115ha.

+ Cây xanh nằm trong công trình tôn giáo là 1,250ha. Trong đó khu vực cạnh nhà thờ Phú Định bố trí khoảng 3.200m² cây xanh.

- Chỉ tiêu đất cây xanh trong đơn vị ở là 0,8m²/người, còn thiếu so với Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01:2008/BXD (quy định tối thiểu 2m²/người), do khu vực nghiên cứu quy hoạch là khu vực nội thành hiện hữu. 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 Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 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 2,57ha, trong đó có khoảng 50% diện tích cây xanh, diện tích cho công trình tôn giáo là khoảng 1,293ha.

đ) 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 hiện đang còn rất thiếu.

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

Toàn khu vực quy hoạch được phân chia thành 02 khu nhà ở theo ranh hành chính phường (ký hiệu 02 khu), bao gồm:

- Khu I: Phía Tây và Tây Bắc là đường Trịnh Đình Trọng và đường dự phóng D, phía Tây Nam là đường Hòa Bình, phía Bắc là đường Âu Cơ, phía Đông Nam là đường Bình Dương Thi Xá. Tổng diện tích là 67,11ha, dân số quy hoạch dự kiến khoảng 34.895 người. Giải pháp bố cục phân khu chức năng chủ yếu là khu dân cư hiện hữu cải tạo kết hợp xây dựng mới xen cài các khu cao tầng và hỗn hợp.

- Khu II: giới hạn phía Đông Nam: là đường Bình Thới, phía Đông Bắc là đường Âu Cơ, phía Nam là đường Ông Ích Khiêm, phía Tây Bắc giới hạn bởi đường Bình Dương Thi Xá. Tổng diện tích là 30,82ha, dân số quy hoạch dự kiến khoảng 18.605 người. Giải pháp bố cục phân khu chức năng là khu dân cư hiện hữu, các khu đất sử dụng 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: 67.1100m ² ; dự báo quy mô dân số: 34.895 người)	1. Đất đơn vị ở	620.831,5	17,79				
	1.1. Đất nhóm nhà ở	386.726,3	11,08				
	- Đất nhóm nhà ở hiện hữu cải tạo.	341.852					
	+ Đất nhà ở thấp tầng	325.282		60	2	5	3,3
	+ Đất nhà ở cao tầng	13.024,3		23	3	14	3,2
	+ Đất ở cao tầng hỗn hợp	3.545,7		46,8	5	16	7,5
	- Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	44.874,3					
	+ Đất nhà ở thấp tầng	3.909		60	2	5	3,5
	+ Đất nhà ở cao tầng	6.621,9		28-55	9	12,5	5,0
	+ Đất ở cao tầng hỗn hợp	34.343,4		35-40	5	16-25	6,4-7,5
	1.2. Đất công trình dịch vụ cấp đơn vị ở	51.785,3	1,48				
	- Đất giáo dục	48.551,6					
	* Hiện hữu cải tạo	38.183,4					
+ Trường trung học phổ thông Trương Vĩnh Ký	5.400		45	2	5	2,25	

+ Trường mầm non 5	685		45	2	3*	1,35
+ Trường tiểu học 1/6	1.676		45	2	4	1,80
+ Trường trung học cơ sở Nguyễn Huệ	1.692,6		45	2	5	2,25
+ Trường tiểu học Hòa Bình	1.426,7		45	2	4	1,80
+ Trường trung học phổ thông Trần Quang Khải	10.702		45	2	5	2,25
+ Trường trung học cơ sở Lê Quý Đôn	13.107,8		45	2	5	2,25
+ Trường tiểu học Trần Văn On	2.827,3		45	2	4	1,80
+ Trung tâm giáo dục thường xuyên quận 11	405,5		45	2	5	2,25
+ Trường mầm non phường 5	260,5		45	2	3*	1,35
* Xây dựng mới	10.368,2		45	2	4	1,80
+ Trường tiểu học	10.368,2		45	2	4	1,80
- Đất hành chính	3.233,7					
* Hiện hữu cải tạo						
+ Ủy ban nhân dân phường 5	674,7		60	2	5	3,5
+ Nhà văn hóa lao động quận 11	526,4		60	2	5	3,5
+ Trạm y tế phường 5	108		60	2	5	3,5
+ Tòa án nhân dân quận 11	576,2		60	2	5	3,5
+ Công an phường 5	446,9		60	2	5	3,5
* Xây dựng mới	901,5		60	2	5	3,5
+ Nhà văn hóa phường 5	901,5		60	2	5	3,5
1.3. Đất cây xanh sử dụng công cộng, mặt nước	28.946,3	0,83				
- Đất cây xanh tập trung	7.798					
- Đất cây xanh nằm trong dự án	11.627,4					
- Đất cây xanh trong công trình tôn giáo	9.520,9					
1.4. Đất giao thông, bãi đỗ xe	153.373,6	4,40				
- Đất giao thông (tính đến đường khu vực).	153.373,6					Kể cả đất giao thông đối ngoại
2. Đất ngoài đơn vị ở	50.268,5					
2.1. Đất công trình dịch vụ đô thị	400					
- Đất công trình tôn giáo:	19.740		40	1	2	0,8
+ Báo âm từ	9.201,8		40	1	2	0,8
+ Nhà thờ Phú Bình	5.891		40	1	2	0,8
+ Chùa Hưng Quốc	3.949		40	1	2	0,8
+ Nhà thờ Vĩnh Hòa	698,2		40	1	2	0,8

	2.2. Đất giao thông, quảng trường, bến bãi, cảng	30.528,5					
	- Đất bãi đỗ xe (Bãi đậu xe cao tầng)**	30.528,5					
Đơn vị ở 2 (diện tích: 30.8200m ² ; dự báo quy mô dân số: 18.605 người)	1. Đất đơn vị ở	302.233,3	16,24				
	1.1. Đất nhóm nhà ở	228.751,1	12,30				
	- Đất nhóm nhà ở hiện hữu cải tạo, chỉnh trang	195.633,5		60	2	5	3,3
	+ Đất nhóm nhà ở hiện hữu cải tạo	195.633,5		60	2	5	3,3
	- Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	33.117,6					
	+ Đất nhà ở thấp tầng	2.149,5		60	2	5	3,5
	+ Đất nhà ở cao tầng	3.216,2		40	9	12,5	5,0
	+ Đất ở cao tầng hỗn hợp	27.751,9		30-38,5	5	25	6,8-7,5
	1.2. Đất công trình dịch vụ đô thị	6.969,1	0,38				
	- Đất giáo dục	3.413,4	0,184				
	* Hiện hữu cải tạo	1.394,2					
	+ Trường tiểu học Đại Thành	885,8		45	2	4	1,8
	+ Trường mầm non	508,4		45	2	3*	1,35
	* Xây dựng mới	2.019,2		45	2	4	1,8
	+ Trường tiểu học	2.019,2		45	2	4	1,8
	- Đất hành chính	3.555,7					
	+ Ủy ban nhân dân phường 14	1.180,2		60	2	5	3,5
	+ Ban Chỉ huy quân sự	2.375,5		60	2	5	3,5
	1.3. Đất cây xanh sử dụng công cộng, mặt nước	13.635,3	0,73				
	- Đất cây xanh tập trung	1.133,6					
	- Đất cây xanh nằm trong dự án	9.522,6					
	- Đất cây xanh trong công trình tôn giáo	2.979,1					
	1.4. Đất giao thông, bãi đỗ xe	52.877,8	2,84				
- Đất giao thông (tính đến đường khu vực)	52.877,8					Kể cả đất giao thông đối ngoại	
2. Đất ngoài đơn vị ở	5.966,7		40	1	2	0,8	
- Đất tôn giáo:	5.966,7		40	1	2	0,8	
+ Chùa Giác Sanh	5.966,7		40	1	2	0,8	

Lưu ý:

- (*) Trong trường hợp trường Mầm non thiết kế 03 tầng (tầng 03 không 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.

- (***) Bãi đậu xe cao tầng cần được Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, chấp thuận theo phương án cụ thể.

5. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị:

a) Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

Định hướng phát triển không gian các công trình cao tầng tại các khu vực: dọc tuyến đường Tổng Văn Trân - Bình Thới - Lạc Long Quân - Bình Dương Thi Xá.

b) 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 Tổng Văn Trân - Bình Thới - Lạc Long Quân - Hòa Bình, vì đây là những tuyến đường trục chính đô thị và là trục động lực phát triển đô thị của quận.

c) 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.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) 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.

- Lộ giới các tuyến đường theo Quyết định số 6982/QĐ-UB-QLĐT ngày 30 tháng 9 năm 1995 và số 4963/QĐ-UB-QLĐT ngày 30 tháng 8 năm 1999 của Ủy ban nhân dân thành phố.

- Xây dựng một số tuyến đường mới Bắc Nam-Đông Tây như:

+ Đường Bình Dương Thi Xá (nối dài): lộ giới 16m.

+ Đường dự kiến C: từ đường Bình Thới đến đường Lạc Long Quân, lộ giới 16m.

+ Thông tuyến đường Nguyễn Văn Phú đến Hòa Bình, lộ giới 20m.

+ Thông tuyến Hẻm 102 Đường 100 Bình Thới từ đường dự phóng C đến đường Âu Cơ, lộ giới 12m.

+ Đường trên cao số 2 đi theo trục đường Lạc Long Quân.

Số TT	Tên đường	Chiều dài (m)	Lộ giới (m)	Mặt cắt ngang quy hoạch			Mặt cắt
				Lề	Lòng	Lề	
A	Đường chính	6.276			BQ 15,50m		
1	Lạc Long Quân	1.060	30	6,0	7 + 4 + 7	6,0	(1 - 1)
2	Âu Cơ	824	30	6,0	18	6,0	(1' - 1')
3	Hòa Bình	560	30	6,0	18	6,0	(1' - 1')
4	Ông Ích Khiêm (lệch tim)	472	25	5,0	15	5,0	(2 - 2)
5	Khuông Việt	41	24	4,5	15	4,5	(3 - 3)
6	Bình Thới (lệch tim)	721	22	7,0	11	4,0	(4 - 4)
7	Trịnh Đình Trọng (lệch tim)	418	22	4,5	13	4,5	(4' - 4')
8	Đường dự phóng D (lệch tim)	1.300	22	4,5	11	4,5	(4' - 4')
9	Tổng Văn Trân	450	20	4,75	10,5	4,75	(5 - 5)
10	Nguyễn Văn Phú	430	20	4,75	10,5	4,75	(5 - 5)
B	Đường khu vực, nội bộ	3.482					
1	Hẻm 100 Bình Thới	400	16	4,0	8	4,0	(6 - 6)
2	Bình Dương Thi Xá	906	16	4,0	8	4,0	(6 - 6)
3	Nguyễn Văn Phú (Tổng Văn Trân - ký túc xá Đại học Sư phạm)	220	16	4,0	8	4,0	(6 - 6)
4	Đường dự phóng C (đường Lê Thị Bạch Cát nối dài)	500	16	4,0	8	6,0	(6 - 6)
5	Đường 79 Âu Cơ	318	12	3,0	6	3,0	(7 - 7)
6	Đường 49 Âu Cơ	216	12	3,0	6	3,0	(7 - 7)
7	Đường 483 Lạc Long Quân	700	12	3,0	6	3,0	(7 - 7)
8	Đường Q	222	12	3,0	6	3,0	(7 - 7)
	Tổng cộng	9.758					

Lưu ý:

- Đối với đường có lộ giới nhỏ hơn 12m thuộc quy hoạch hẻm, Ủy ban nhân dân quận 11 căn cứ theo Quyết định số 88/2007/QĐ-UBND ngày 04 tháng 7 tháng 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 phân chi 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 hoạch 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 quản lý quy hoạch xây dựng theo quy định, Ủy ban nhân dân quận 11 và đơn vị tư vấn sẽ chịu trách nhiệm về tính chính xác về số liệu cập nhật này.

b) Quy hoạch cao độ nền và thoát nước mặt đô thị:

- **Quy hoạch chiều cao:**

+ 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: $H_{xd} \geq 2,00m$ - Hệ cao độ VN 2000 (hệ cao độ Hòn Dấu).

- **Quy hoạch thoát nước mưa:**

+ Sử dụng hệ thống thoát nước chung có giếng tách nước bản 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 tuyến cống chính thuộc dự án thoát nước lưu vực kênh Tân Hóa - Lò Gốm.

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

+ Nguồn thoát nước: Đầu nối với các tuyến cống chính khu vực để tập trung thoát xả ra kênh Tân Hóa và rạch Ông Buông.

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

c) Quy hoạch cấp năng lượng và chiếu sáng đô thị:

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

- Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt: 2500 KWh/người/năm.

- Mạng lưới cấp điện:

+ Mạng trung thể hiện hữu đi trên trụ bê tông ly tâm được thay thế dần bằng cáp ngầm 22KV tiết diện trên các trục chính $S \geq 240mm^2$.

+ 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 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 cao 9m÷12m.

d) Quy hoạch cấp nước đô thị:

+ Nguồn cấp nước: Sử dụng nguồn nước máy thành phố, dựa vào các tuyến ống cấp nước hiện hữu và các tuyến ống dự kiến quy hoạch từ Nhà máy nước Thủ Đức và Nhà máy nước sông Sài Gòn.

- + Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt : 180 (lít/người/ngày)
- + Tiêu chuẩn cấp nước chữa cháy : 35 lít/s cho 1 đám cháy, số đám cháy xảy ra đồng thời cùng lúc là 2 đám cháy.
- + Mạng lưới cấp nước: thiết kế mạng lưới dạng mạng vòng, kết hợp nhánh cụt.
- + Hệ thống cấp nước chữa cháy: Dựa trên các tuyến ống cấp nước bố trí trụ cứu hỏa với bán kính phục vụ 150m. Đồng thời, bố trí 02 điểm dự trữ nước chữa cháy cho khu quy hoạch.

đ) Quy hoạch thoát nước thải và xử lý chất thải rắn:

- Thoát nước thải:

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

+ Giải pháp thoát nước thải: Sử dụng hệ thống cống thoát nước thải chung. Nước thải phân tiêu 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 được thu gom vào hệ thống thoát nước chung và tạm thời thoát ra kênh rạch.

+ 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 Tân Nhựt - Bình Chánh.

+ Mạng lưới thoát nước thải: Phù hợp với quy hoạch chung thoát nước thải của thành phố và giải pháp thoát nước thải.

- Rác thải:

+ Chỉ tiêu rác thải sinh hoạt: 1.2 kg/người/ngày và Tổng lượng rác thải sinh hoạt: 64.2 tấn/ngày.

+ Phương án xử lý rác thải: Rác thải phải được thu gom mỗi ngày. Vận chuyển đến các Khu xử lý chất thải rắn của thành phố theo quy hoạch.

e) Bản đồ tổng hợp đường dây đường ống:

Nội dung đạt yêu cầu theo quy định. Lưu ý: việc bố trí, sắp xếp đường dây, đường ống có thể thay đổi trong các dự án triển khai thiết kế kỹ thuật nhưng vẫn đảm bảo theo quy định.

7. Các điểm lưu ý khác:

- Về quy mô dân số: 53.500 người (năm 2020), về lâu dài, để đảm bảo cân đối các chỉ tiêu sử dụng đất hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật phù hợp quy hoạch chung quận 11, đề nghị Ủy ban nhân dân quận 11 lưu ý kiểm soát và khống chế quy mô dân số trong phạm vi đồ án (các dự án phát triển nhà ở mới cần ưu tiên tái định cư tại chỗ).

- Về định hướng phân kỳ thực hiện các tuyến đường giao thông: cần có kế hoạch thực hiện cụ thể và công bố cho người dân được biết.

- Ủy ban nhân dân quận 11 và đơn vị tư vấn thiết kế lập bản đồ hiện trạng chịu trách nhiệm về tính chính xác của các số liệu đánh giá hiện trạng trong hồ sơ bản vẽ đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư liên phường 5-14, quận 11.

- Để làm cơ sở quản lý không gian kiến trúc cảnh quan đô thị, quản lý xây dựng đô thị phù hợp với quy hoạch, Ủy ban nhân dân quận 11 cần tổ chức lập Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc tổng thể và xác định các khu vực trung tâm, khu vực đặc thù, khu vực dọc các tuyến đường quan trọng, có động lực phát triển,... để quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị tại từng khu vực, trục đường.

- Việc công bố công khai quy hoạch đô thị và cấm mốc giới theo quy hoạch đô thị cần thực hiện theo Thông tư số 15/2010/TT-BXD ngày 27 tháng 8 năm 2010 và Điều 53, Điều 54 và Điều 57 Luật Quy hoạch đô thị.

- Nội dung quy hoạch thông tin liên lạc sẽ được cơ quan tổ chức lập quy hoạch trình thẩm định và phê duyệt bổ sung sau khi có hướng dẫn cụ thể của các cơ quan quản lý có thẩm quyền về Thông tin truyền thông.

- Nội dung đánh giá môi trường chiến lược và Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 khu dân cư liên phường 5 - 14, quận 11, sẽ được cơ quan tổ chức lập quy hoạch đô thị trình thẩm định và phê duyệt bổ sung sau khi Sở Tài nguyên và Môi trường có hướng dẫn triển khai các quy định cụ thể.

Điều 2. Trong thời gian 30 ngày kể từ ngày phê duyệt đồ án quy hoạch đô thị này, Ủy ban nhân dân quận 11 cần phối hợp Sở Quy hoạch - Kiến trúc để tổ chức công bố công khai đồ án quy hoạch đô thị theo quy định.

Trên cơ sở đồ án quy hoạch đô thị được phê duyệt này, Ủy ban nhân dân quận 11 cần có kế hoạch tổ chức lập quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị theo quy định để làm cơ sở quản lý xây dựng đô thị, phát triển đô thị theo quy hoạch và định hướng phát triển kiến trúc đô thị, bảo vệ cảnh quan đô thị, kiểm soát việc xây dựng, chỉnh trang, phát triển đô thị trong phạm vi quy hoạch; đồng thời tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ và hồ sơ cấm mốc giới theo đồ án quy hoạch đô thị để triển khai cấm mốc giới ngoài thực địa theo quy định.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố; Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Giám đốc Sở Tài chính, Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư, Giám đốc Sở Giao thông vận tải, Giám đốc Sở Thông tin và Truyền thông, Viện trưởng Viện Nghiên cứu phát triển thành phố, Thủ trưởng các Sở ban ngành có liên quan, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận 11, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường 5, phường 14 - quận 11, chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Thường trực Thành ủy;
- Thường trực HĐND. TP;
- TTUB: CT, các PCT;
- VPUB: Các PVP, các Phòng CV;
- Lưu: VT, (ĐTMT-M) H. 4?

GC: Văn phòng UBND TP, Sở QHKT,
Sở XD, Sở GTVT, Sở TN và MT,
Viện NCPT. TP, UBND quận 11, UBND
phường 5+phường 14, quận 11 (có đính
kèm bản vẽ).

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH
CHỦ TỊCH

Nguyễn Hữu Tín

