

Căn cứ Công văn số 1168/UBND-ĐTMT ngày 23/3/2009 của UBND Thành phố về thực hiện Quyết định số 93/2008/QĐ-UBND ngày 26/12/2008 của UBND Thành phố;

Căn cứ Quyết định số 11854/KTS.T-QH ngày 10/8/1998 của Kiến trúc sư Trưởng Thành phố phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/2000 khu dân cư liên phường 5, 6, 9 và một phần phường 12 quận 6;

Căn cứ Quyết định số 1261/QĐ-UBND ngày 25/5/2007 của UBND Quận 6 về việc phê duyệt nhiệm vụ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/2000 Khu dân cư liên phường 5, 6, 9 và một phần phường 12, quận 6;

Xét đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỉ lệ 1/2000 khu dân cư liên phường 5-6-9 và một phần phường 12 quận 6 do Công ty TNHH Thiết kế Xây dựng & Phát triển đô thị Sài Gòn lập, được Sở Quy hoạch – Kiến trúc thẩm định đồ án quy hoạch tại Công văn số 353/KQTD-SQHKT ngày 04/2/2010;

Theo đề nghị của Trưởng phòng Quản lý đô thị quận 6 tại Tờ trình số 11/TTr-QLĐT ngày 11/3/2011 về việc phê duyệt điều chỉnh Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỉ lệ 1/2000 khu dân cư liên phường 5, 6, 9 và một phần phường 12 quận 6,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỉ lệ 1/2000 khu dân cư liên phường 5, 6, 9 và một phần phường 12 quận 6 với các nội dung như sau (phần quy hoạch sử dụng đất, kiến trúc và giao thông):

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

- Quy mô diện tích khu vực quy hoạch 106,61ha.
- Vị trí và giới hạn phạm vi quy hoạch:
 - + Phía Đông : giáp đường Nguyễn Thị Nhỏ và đường Mai Xuân Thưởng.
 - + Phía Tây : giáp đường Nguyễn Văn Luông và rạch Ông Buông.
 - + Phía Nam : giáp đường Hậu Giang và kênh Hàng Bàng.
 - + Phía Bắc : giáp đường Hồng Bàng.

2. Lý do và sự cần thiết phải lập quy hoạch:

Hiện nay, khu vực này dân cư khá đông và phát triển chủ yếu là bám dọc theo các trục đường chính (Hậu Giang, Tháp Mười,...), tình trạng dân cư xây dựng rất lộn xộn, chủ yếu tự phát, không đảm bảo các yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật, phòng cháy chữa cháy, chất lượng môi trường sống... Do vậy để tạo thuận lợi cho việc đô thị hóa và hình thành khu dân cư tại khu vực trên, nên việc quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 khu dân cư liên phường 5, 6, 9 và một phần phường 12, quận 6 là việc làm cần thiết và cấp bách.

3. Mục tiêu của đồ án quy hoạch:

- Mục tiêu cơ bản của đồ án là không xáo trộn lớn trong việc quy hoạch nhưng vẫn cải thiện điều kiện sinh hoạt cho người dân. Các nhóm dân cư bố trí hợp lý, mạng lưới công trình công cộng đảm bảo bán kính phục vụ, tạo mỹ quan cho đô thị.

- Xác định cơ cấu phân khu chức năng, quỹ đất dành cho đầu tư xây dựng khu dân cư, các công trình hạ tầng kỹ thuật phù hợp với quy hoạch chung, theo định hướng phát triển kinh tế xã hội của Quận 6 và các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất làm cơ sở cho việc triển khai các dự án đầu tư trong khu vực và trên địa bàn Quận 6.

- Làm cơ sở pháp lý phục vụ công tác quản lý đô thị và thực hiện kế hoạch sử dụng đất phù hợp với quy hoạch. Phát huy hiệu quả sử dụng đất, thu hút đầu tư trong khu vực liên phường 5, 6, 9, 12 và trên địa bàn Quận 6.

- Tạo điều kiện ở tốt, thỏa mãn các yêu cầu chất lượng cao về không gian kiến trúc, môi trường đô thị và điều kiện về cơ sở hạ tầng.

- Cân đối các tiêu chuẩn quy phạm có thể áp dụng cho khu vực trên cơ sở định hướng quy hoạch chung Quận 6 và điều kiện hiện trạng sử dụng đất hiện nay.

4. Cơ cấu sử dụng đất và các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:

4.1 Cơ cấu sử dụng đất:

| STT | Loại đất | Diện tích (ha) | Tỷ lệ (%) |
|----------|-------------------------------------|----------------|---------------|
| A | Đất đơn vị ở | 103,24 | 98,15 |
| 1 | Đất nhóm nhà ở | 69,60 | 66,17 |
| 2 | Đất công trình dịch vụ cấp đơn vị ở | 4,98 | 4,73 |
| | + Giáo dục | 3,67 | 3,49 |
| | + Thương mại – dịch vụ | 0,83 | 0,79 |
| | + Hành chính – y tế – văn hóa | 0,48 | 0,45 |
| 3 | Đất cây xanh sử dụng công cộng | 4,23 | 4,02 |
| 4 | Đất giao thông | 24,43 | 23,23 |
| B | Đất ngoài đơn vị ở | 1,94 | 1,85 |
| | + Đất tôn giáo, tín ngưỡng | 1,75 | 1,66 |
| | + Đất quân sự | 0,19 | 0,19 |
| | Tổng cộng: | 105.18 | 100,00 |

4.2 Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:

| STT | Loại chỉ tiêu | Đơn vị tính | QUY HOẠCH ĐẾN NĂM 2020 |
|----------|---|-----------------------|------------------------|
| | Dân số dự kiến | Người | 58.000 |
| A | | | |
| | Đất đơn vị ở | | 17,80 |
| | + Đất nhóm nhà ở | m ² /người | 12,00 |
| | + Đất công trình dịch vụ cấp đơn vị ở | m ² /người | 0,86 |
| | + Đất cây xanh sử dụng công cộng | m ² /người | 0,73 |
| | + Đất giao thông | m ² /người | 4,21 |
| B | | | |
| | + Tiêu chuẩn cấp nước | Lít/người/ngày | 200 |
| | + Tiêu chuẩn thoát nước | Lít/người/ngày | 200 |
| | + Tiêu chuẩn cấp điện | Kwh/người/ngày | 2500 |
| | + Tiêu chuẩn rác thải và vệ sinh môi trường | Kg/người/ngày | 1,0 ÷ 1,5 |
| C | | | |
| | Mật độ xây dựng chung | % | 48 |
| | Khu dân cư thấp tầng | % | 50-60 |
| | Khu dân cư cao tầng | % | 30-40 |
| | Khu công trình giáo dục | % | 30 |
| | Khhu công viên cây xanh | % | 5 |
| | Tầng cao xây dựng (tầng) | Tối đa | 58 |
| | | Tối thiểu | 2 |

5. Bố cục phân khu chức năng:

5.1. Khu ở: Tổng diện tích đất ở 69,60ha chiếm 67,42% diện tích đất đơn vị ở, bao gồm:

Đất dân cư hiện hữu: được giữ lại, tăng cường nâng cấp hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các chỉ tiêu xây dựng áp dụng theo Quy định về kiến trúc nhà liên kế trong khu đô thị hiện hữu trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh của UBND Thành phố ban hành kèm theo Quyết định số 135/2007/QĐ-UBND ngày 08/12/2007 và Quyết định 45/2009/QĐ-UBND ngày 03/7/2009, với quy mô 53,30ha, chiếm 76,58% đất ở, trong đó đa số là nhà phố, nhà liên kế hiện hữu với:

+ Mật độ xây dựng: khoảng 40% - 60% (mật độ xây dựng trên từng lô đất sẽ được xem xét cụ thể phù hợp theo tiêu chuẩn và các quy định hiện hành trong giai đoạn triển khai thực hiện quy hoạch).

+ Tầng cao xây dựng : từ 3 – 5 tầng.

Đất ở cải tạo chỉnh trang: quy mô 6,87ha, chiếm 9,87% đất ở, trong đó đa số là nhà phố, nhà liên kế hiện hữu với:

+ Mật độ xây dựng : khoảng 40% - 60% (mật độ xây dựng trên từng lô đất sẽ được xem xét cụ thể phù hợp theo tiêu chuẩn và các quy định hiện hành trong giai đoạn triển khai thực hiện quy hoạch).

+ Tầng cao xây dựng : từ 3 – 5 tầng.

Đất ở cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ: quy mô 9,43ha, chiếm 13,55% đất ở, với các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc cơ bản như sau:

+ Mật độ xây dựng : khoảng 40%

+ Tầng cao xây dựng tối đa : 58 tầng.

5.2. Khu công trình dịch vụ cấp đơn vị ở:

Khu công trình dịch vụ công cộng (giáo dục, y tế, văn hóa, TĐTT): nâng cấp cải tạo và xây dựng mới các cơ sở y tế, giáo dục, văn hóa,..., phát triển thêm đất dành cho công trình công cộng 4,98ha chiếm 4,82% diện tích đất đơn vị ở, các công trình dịch vụ công cộng được bố trí tại trung tâm các khu ở, gồm:

Đất thương mại – dịch vụ: quy mô 0,83ha, với các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc cơ bản như sau:

+ Mật độ xây dựng : khoảng 40%.

+ Tầng cao xây dựng tối đa : 5 tầng.

Đất giáo dục: quy mô 2,67ha, với các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc cơ bản như sau:

+ Mật độ xây dựng : khoảng 40%.

+ Tầng cao xây dựng tối đa : 5 tầng.

Đất hành chính – y tế - văn hóa: quy mô 0,48ha, với các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc cơ bản sau:

+ Mật độ xây dựng : khoảng 40%.

+ Tầng cao xây dựng tối đa : 5 tầng

5.3. Khu công viên cây xanh kết hợp TĐTT và mặt nước cảnh quan: tổng diện tích 4,23ha, chiếm tỷ lệ 4,10% diện tích đất đơn vị ở.

Trong các dự án nhà cao tầng xây dựng mới cần để dành đất xây dựng các mảng xanh, công viên vườn hoa theo tỷ lệ quy định nhằm tăng chất lượng nhu cầu cuộc sống của người dân.

Phần đất dọc theo bờ kênh, rạch tổ chức xây dựng công viên cây xanh và công trình phục vụ công cộng theo Quyết định số 150/2004/QĐ-UB ngày 09/6/2004 của UBND Thành phố.

Phần đất dọc theo kênh Hàng Bàng giữa đường Phan Văn Khỏe và đường Bãi Sậy, để có tính khả thi đồ án quy hoạch có thể phân kỳ làm hai giai đoạn thực hiện:

+ Giai đoạn 1 (đến năm 2010): cải tạo hệ thống thoát nước lưu vực kênh Hàng Bàng và giữ lại khu dân cư hiện hữu ven kênh.

+ Giai đoạn 2 (sau năm 2010): cải tạo xây dựng thành công viên cây xanh.

5.4. Đất khu công trình chức năng sử dụng khác:

Các công trình tôn giáo được giữ nguyên theo hiện hữu và trùng tu, với tổng diện tích 1,75ha.

Công trình quân sự an ninh quốc phòng (ban chỉ huy quân sự quận 6) được cải tạo sửa chữa, xây dựng mới với diện tích 0,19ha.

Đất công nghiệp không phát triển thêm, các cơ sở sản xuất nằm trong kế hoạch di dời sẽ chuyển đổi cơ cấu sử dụng đất theo hướng dành khoảng 30% quỹ đất làm công viên cây xanh, thương mại dịch vụ và chung cư cao tầng phù hợp với nhiệm vụ chung toàn quận.

6. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

6.1 Bố cục không gian kiến trúc toàn khu:

Tại các khu dân cư được xác định là hiện hữu cải tạo (kể cả phần dự án đầu tư xây dựng nhóm, khu nhà ở có quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được giao đất trước ngày Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ có hiệu lực) thực hiện theo qui định quản lý kiến trúc và quy chế quản lý kiến trúc được cấp thẩm quyền phê duyệt theo hướng nâng tầng cao xây dựng, giảm mật độ xây dựng, tạo thêm quỹ đất cây xanh, công trình công cộng, giao thông và không gian mở cho khu vực.

6.2 Thiết kế đô thị:

Trong thời gian tới, tổ chức nghiên cứu định hướng và lập thiết kế đô thị dọc tuyến đường (trục động lực thương mại dịch vụ) và các khu vực sau:

+ Đoạn đường Hậu Giang, đường Hàng Bàng qua địa bàn phường 6, 9, Quận 6: đây là tuyến nhấn và là khu vực trọng tâm của khu vực với sự hành thành các khu xây dựng cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ.

+ Khu vực xung quanh chợ Minh Phụng, đây là một trong ba khu trung tâm thương mại của Quận 6.

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

7.1. Quy hoạch giao thông: quy hoạch bám theo mạng lưới đường hiện hữu và định hướng kết nối mạng đường khu vực.

+ Đường Hồng Bàng: có lộ giới 40m, với mặt cắt ngang (6 - 6): lòng đường: 30m, vỉa hè: 5m - 5m

+ Đường Hậu Giang:

- Đoạn từ đường Nguyễn Văn Luông đến đường Lò Gốm: có lộ giới 40m, lòng đường 23m, vỉa hè 8,5m - 8,5m.
- Đoạn từ đường Lò Gốm đến đường Mai Xuân Thưởng: có lộ giới 30m, mặt cắt ngang (9 - 9): lòng đường 18m, vỉa hè 6m - 6m.

+ Đường Minh Phụng: có lộ giới 30m, với mặt cắt ngang (4 - 4): lòng đường: 18m, vỉa hè: 6 - 6m.

+ Đường Nguyễn Văn Luông: có lộ giới 25m, với mặt cắt ngang (4 - 4): lòng đường: 15m, vỉa hè: 5m - 5m

+ Đường Lò Gốm: có lộ giới 20m, với mặt cắt ngang (5 - 5): lòng đường: 12m, vỉa hè: 4m - 4m.

+ Đường Lê Quang Sung: có lộ giới 20m, với mặt cắt ngang (3 - 3): lòng đường: 10,5m, vỉa hè: 4,75m - 4,75m.

+ Đường Bửu Đình: có lộ giới 20m, với mặt cắt ngang (3 - 3): lòng đường: 10,5m, vỉa hè: 4,75 - 4,75m

+ Đường Mai Xuân Thưởng: có lộ giới 20m, với mặt cắt ngang (12 - 12): lòng đường: 11m, vỉa hè: 4,5m - 4,5m.

+ Đường 61: Đoạn từ đường Hậu Giang đến Hồng Bàng có lộ giới 16m, với mặt cắt ngang (2 - 2): lòng đường: 8m, vỉa hè: 4m - 4m.

+ Đường Phan Văn Khỏe: có lộ giới 16m, với mặt cắt ngang (2 - 2): lòng đường: 8m, vỉa hè: 4m - 4m.

+ Đường Nguyễn Phạm Tuân: có lộ giới 16m, với mặt cắt ngang (2 - 2): lòng đường: 8m, vỉa hè: 4m - 4m.

+ Đường Hoàng Lê Kha: có lộ giới 16m, với mặt cắt ngang (2 - 2): lòng đường: 8m, vỉa hè: 4m - 4m.

+ Đường Nguyễn Đình Chi: có lộ giới 16m, với mặt cắt ngang (2 - 2): lòng đường: 8m, vỉa hè: 4m - 4m.

+ Đường Bến Phú Lâm (đoạn từ đường Hoàng Lê Kha đến đường Minh Phụng): có lộ giới 16m, với mặt cắt ngang (2 - 2): lòng đường: 8m, vỉa hè: 4m - 4m.

+ Đường Phạm Đình Hồ: có lộ giới 16m, với mặt cắt ngang (13 - 13): lòng đường: 9m, vỉa hè: 3,5m - 3,5m.

+ Đường Phú Lâm (đoạn từ đường Hồng Bàng đến đường Hoàng Lê Kha): có lộ giới 13m, với mặt cắt ngang (11 - 11): lòng đường: 7m, vỉa hè: 3m - 3m.

+ Đường số 16 và đường Dọc Kênh: có lộ giới 13m, với mặt cắt ngang (10 – 10): lòng đường: 9m, vỉa hè: 4m – 0m.

+ Đường số 13, 14, 15: có lộ giới 12m, với mặt cắt ngang (1 – 1): lòng đường: 6m, vỉa hè: 3m – 3m.

7.2 Lưu ý :

- 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 hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500, dự án cụ thể.

- Chỉ giới xây dựng sẽ được xác định cụ thể trong bước thiết kế đô thị và trong các dự án đầu tư xây dựng công trình tỷ lệ 1/500.

- Tuyến Metro số 3 đi dưới hành lang Hồng Bàng thuộc khu vực quy hoạch và ranh Dự án Nâng cấp đô thị thành phần số 4 dọc kênh Lò Gốm sẽ được cập nhật và điều chỉnh sau khi Bình đồ tuyến được cơ quan chức năng thông qua.

Các điểm lưu ý quan trọng khác:

Về quy mô dân số, để đảm bảo cân đối các chỉ tiêu sử dụng đất hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật phù hợp với quy hoạch chung Quận 6, cần kiểm soát quy mô dân số trong phạm vi đồ án, trong đó các dự án phát triển nhà ở cần ưu tiên tái định cư tại chỗ. Đồng thời, tập trung chỉnh trang nâng tầng tại các khu vực nhà ở lụp xụp, xuống cấp, thay đổi mô hình ở, nâng tầng cao, giảm mật độ xây dựng nhằm tạo thêm quỹ đất công trình công cộng phúc lợi xã hội, mảng xanh và không gian mở trong đô thị.

Đối với khu vực đang kêu gọi đầu tư chỉnh trang đô thị không áp dụng theo Quyết định số 135/2007/QĐ-UBND ngày 08/2/2007 và Quyết định số 45/2009/QĐ-UBND ngày 03/07/2009 của UBND Thành phố ban hành quy định về kiến trúc nhà liên kế trong khu đô thị hiện hữu trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh. UBND quận 6 sẽ xác định các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc theo từng dự án cụ thể.

Đối với các hạng mục hồ sơ hạ tầng kỹ thuật chưa được Sở Quy hoạch – Kiến trúc thẩm định (ngoài phần quy hoạch sử dụng đất và giao thông), yêu cầu Ban Quản lý đầu tư xây dựng công trình quận 6 và công ty TNHH thiết kế xây dựng và phát triển đô thị Sài Gòn (đơn vị tư vấn) cần nhanh chóng hoàn chỉnh hồ sơ đồ án và sớm trình thẩm định, phê duyệt theo đúng quy định.

Điều 2. Trên cơ sở Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 được phê duyệt, giao Phòng Quản lý đô thị quận 6 chủ trì, phối hợp cùng Phòng Tài nguyên & Môi trường quận 6, Ban Quản lý đầu tư xây dựng công trình quận 6, Phòng Tài chính-Kế hoạch quận 6 và Ủy ban nhân dân phường 5, 6, 9, 12 quận 6 tổ chức công bố công khai quy hoạch theo đúng quy định.

Phòng Quản lý đô thị quận 6, Phòng Tài nguyên & Môi trường quận 6, Ban Quản lý đầu tư xây dựng công trình quận 6, Thanh tra Xây dựng quận 6, Ủy ban nhân dân phường 5, 6, 9 và 12 quận 6 có trách nhiệm kiểm tra, quản lý,

giám sát việc đầu tư xây dựng theo quy hoạch được duyệt; đồng thời kiến nghị UBND Quận 6 có biện pháp xử lý kịp thời các trường hợp vi phạm theo thẩm quyền và quy định của pháp luật.

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND quận 6, Trưởng phòng Quản lý đô thị quận 6, Giám đốc Ban Quản lý đầu tư xây dựng công trình quận 6, Trưởng Phòng Tài chính - Kế hoạch quận 6, Trưởng phòng Tài nguyên & Môi trường quận 6, Chánh Thanh tra xây dựng quận 6, Chủ tịch UBND phường 5, 6, 9, 12 quận 6 và các phòng ban liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3 (để thi hành);
- UBND TP (để báo cáo);
- Sở QH-KT, Sở TN-MT, Sở Xây dựng/TP;
- Sở KH&ĐT, Sở Tài chính, Viện QHXD.TP;
- TT.QU, TT.UB;
- Lưu.



CHỦ TỊCH *[Signature]*

Trần Thị Thu Vân

[Circular stamp]
YÊU CHÍ M.

