

Số: 3907 /QĐ-UBND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 7 năm 2013

SỞ QUY HOẠCH KIẾN TRÚC TP	
ĐẾN	Số: 12701/13UBĐ
	Ngày: 02/12/2013

QUYẾT ĐỊNH

Về duyệt đề án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 khu dân cư Phú Lợi, phường 7, quận 8

l/c: *MT, T, P, TT, TT*
02/12/2013
me

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 đề 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 5651/QĐ-UBND ngày 13 tháng 12 năm 2010 của Ủy ban nhân dân thành phố về phê duyệt đề án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận 8;

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 2095/TTr-SQHKT ngày 04 tháng 7 năm 2013 về trình duyệt đề án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 khu dân cư Phú Lợi, phường 7, quận 8,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 khu dân cư Phú Lợi, phường 7, quận 8, với các nội dung chính như sau:

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

- Vị trí khu vực quy hoạch: thuộc một phần phường 7, quận 8, thành phố Hồ Chí Minh.

- Giới hạn khu vực quy hoạch như sau:

+ Phía Đông giáp : rạch Bà Tàng.

+ Phía Tây : giáp kinh Đôi - sông Cần Giuộc.

+ Phía Nam : giáp tuyến điện 220 - 500KV.

+ Phía Bắc giáp : khu dân cư rạch Bà Tàng, phường 7, quận 8.

- Tổng diện tích khu vực quy hoạch: 128,10 ha.

- Tính chất của khu vực quy hoạch:

+ Khu vực dân cư hiện hữu chủ yếu là cải tạo và chỉnh trang,

+ Khu vực dân cư phát triển chủ yếu là các dự án phát triển nhà ở.

+ Đảm bảo các yêu cầu về công trình phúc lợi công cộng của khu vực.

2. Cơ quan tổ chức lập đồ án quy hoạch phân khu:

Ban Quản lý Đầu tư Xây dựng Công trình quận 8.

3. Đơn vị tư vấn lập đồ án quy hoạch phân khu:

Công ty tư vấn đầu tư và xây dựng Sài Thành.

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. Dự báo quy mô dân số, 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:

5.1. Thời hạn quy hoạch: đến năm 2020 (theo thời hạn quy hoạch của đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận 8 được duyệt).

5.2. Dự báo quy mô dân số trong khu vực quy hoạch: 25.000 người.

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

STT	Loại chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
A	Chỉ tiêu sử dụng đất toàn khu	m ² /người	51,24
B	Chỉ tiêu sử dụng đất đơn vị ở trung bình toàn khu	m ² /người	33,88
C	Các chỉ tiêu sử dụng đất trong các đơn vị ở		
	- Đất nhóm nhà ở	m ² /người	17,19
	- Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở	m ² /người	3,13 (đất công trình công cộng cấp đơn vị ở)
	Trong đó:		
	+ Đất công trình giáo dục	m ² /người	1,72
	+ Hành chính, y tế, thương mại	m ² /người	1,41
	- Đất cây xanh sử dụng công cộng (không kể 1 m ² /người đất cây xanh trong nhóm nhà ở)	m ² /người	4,04 (đất cây xanh cấp đơn vị ở)
	- Đất đường giao thông cấp phân khu vực	km/km ²	6,38
D	Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật đô thị		
	Đất giao thông bố trí đến mạng lưới đường khu vực (từ đường khu vực trở lên), kể cả giao thông tĩnh	%	28,11
	Tiêu chuẩn cấp nước	lít/người/ngày	180

	Tiêu chuẩn thoát nước	lít/người/ngày	180	
	Tiêu chuẩn cấp điện	kwh/người/năm	1.500 - 2.500	
	Tiêu chuẩn rác thải, chất thải	kg/người/ngày	1,0	
E	Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị toàn khu			
	Mật độ xây dựng chung	%	30 - 45	
	Hệ số sử dụng đất toàn khu	lần	khoảng 1,7	
	Tầng cao xây dựng	Tối đa	tầng	30
		Tối thiểu	tầng	1

6. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

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

- Cải tạo và sắp xếp lại các khu nhà ở hiện hữu ổn định theo dạng nhà phố liên kế, độ cao và kiến trúc mặt tiền bố cục hài hòa với không gian chung, trên cơ sở hiện trạng để hình thành một khu đô thị khang trang;

- Xây dựng mới các khu nhà ở chú trọng đầu tư chung cư cao tầng tại các khu quy hoạch, các khu đất trống, các khu công nghiệp - tiểu thủ công nghiệp đã di dời. Trong các khu nhà ở cao tầng theo dạng đơn nguyên ghép khối hợp lý, bố trí các mảng xanh kết hợp với khoảng cây xanh bảo vệ rạch, tạo cảnh quan và tăng mật độ cây xanh tại khu vực.

- Đất công trình công cộng cấp khu vực được tính toán và cân đối, đảm bảo cho cả khu dân cư.

- Hoàn chỉnh đầu tư xây dựng khu công viên cây xanh cấp Phường.

- Duy trì mảng xanh ven Kênh Đôi dọc tuyến đường Phạm Thế Hiển, hành lang cây xanh dọc tuyến điện 220-500KV.

- Di dời các xí nghiệp ô nhiễm, các cụm kho vào khu công nghiệp tập trung điều chỉnh thành đất phúc lợi công cộng và cây xanh.

a. Các khu chức năng thuộc các đơn vị ở (tổng diện tích các đơn vị ở: 84,70 ha):

a.1. Các khu chức năng xây dựng nhà ở (nhóm nhà ở): tổng diện tích 42,96 ha.

Trong đó:

- Khu ở (nhóm nhà ở) trong khu vực hiện hữu thực hiện quy hoạch cải tạo chỉnh trang: tổng diện tích 16,12 ha.

- Các khu ở (nhóm nhà ở) xây dựng mới: tổng diện tích 26,84 ha.

Trong đó:

+ Nhóm nhà ở thấp tầng : diện tích 8,12 ha.

+ Nhóm nhà ở cao tầng : diện tích 18,72 ha.

a.2. Khu chức năng dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở: tổng diện tích 7,84 ha; bao gồm:

- Khu chức năng giáo dục: tổng diện tích 4,31 ha.

Trong đó:

+ Trường mầm non: 2,34 ha; gồm:

* Hiện hữu cải tạo : 0,77 ha (trường Mầm non Thỏ Ngọc).

* Xây dựng mới : 1,57 ha.

+ Trường tiểu học: 1,26 ha; gồm:

* Hiện hữu cải tạo : 1,26 ha (Tiểu học Nguyễn Trung Ngạn).

* Xây dựng mới : 0 ha.

+ Trường trung học cơ sở: 0,71 ha; gồm:

* Hiện hữu cải tạo : 0,71 ha (trường trung học cơ sở Tân Phong).

* Xây dựng mới : 0 ha.

- Khu chức năng hỗn hợp hành chính, y tế, thương mại: tổng diện tích 3,53 ha.

Trong đó:

* Hiện hữu cải tạo : 0 ha.

* Xây dựng mới : 3,53 ha.

a.3. Khu chức năng cây xanh sử dụng công cộng (vườn hoa, sân chơi): tổng diện tích 10,09 ha.

a.4. Mạng lưới đường giao thông cấp phân khu vực: tổng diện tích 23,81 ha.

b. Các khu chức năng ngoài đơn vị ở nằm đan xen trong đơn vị ở; tổng diện tích 43,40 ha:

b.1. Khu chức năng dịch vụ đô thị (cấp đô thị): tổng diện tích 1,00 ha.

Trong đó:

- Khu chức năng giáo dục (trường trung học phổ thông Tân Phong): diện tích 1,00 ha;

b.2. Khu cây xanh sử dụng công cộng ngoài đơn vị ở: diện tích 19,99 ha.

Trong đó:

- Khu cây xanh ven sông, rạch, kênh: diện tích 12,05 ha.

- Khu cây xanh cách ly tuyến điện: 7,94 ha.

b.3. Mạng lưới đường giao thông đối ngoại: tính đến mạng lưới đường cấp khu vực: diện tích 12,11 ha.

b.4. Các khu chức năng khác (mặt nước sông rạch): diện tích 10,30 ha.

6.2. Cơ cấu sử dụng đất toàn khu vực quy hoạch:

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
A	Đất đơn vị ở	84,70	100
1	Đất các nhóm nhà ở	42,96	50,72
	Trong đó:		
	+ Đất các nhóm nhà ở hiện hữu chính trang	16,12	
	+ Đất nhóm nhà ở dự kiến xây dựng mới	26,84	

	- Đất các nhóm nhà ở cao tầng xây dựng mới	18,72	
	- Đất các nhóm nhà ở thấp tầng xây dựng mới	8,12	
2	Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở	7,84	9,26
	- Đất giáo dục	4,31	
	+ Trường mầm non	2,34	
	+ Trường tiểu học	1,26	
	+ Trường trung học cơ sở	0,71	
	- Đất hỗn hợp hành chính, y tế, thương mại	3,53	
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng (vườn hoa, sân chơi - không kể đất cây xanh sử dụng công cộng trong nhóm ở và trong khu đất sử dụng hỗn hợp)	10,09	11,91
4	Đất đường giao thông cấp phân khu vực	23,81	28,11
B	Đất ngoài đơn vị ở (bao gồm đất nằm đan xen trong đơn vị ở và nằm bên ngoài đơn vị ở)	43,40	
	- Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đô thị	1,00	
	+ Đất trường Trung học phổ thông.	1,00	
	- Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị	19,99	
	Trong đó:		
	- Đất cây xanh cảnh quan ven sông	12,05	
	- Đất cây xanh cách ly lưới điện	7,94	
	- Đất giao thông đối ngoại - tính đến mạng lưới đường khu vực (từ đường khu vực trở lên)	12,11	
	- Đất khác (mặt nước sông rạch)	10,30	
Tổng cộng		128,10	

6.3. Cơ cấu sử dụng đất và các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị từng đơn vị ở và ngoài đơn vị ở:

Loại đất	Cơ cấu sử dụng đất		Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị				
	Ký hiệu khu đất hoặc ô phố	Diện tích (ha)	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	
1. Đất đơn vị ở		84,70	33,88				
1.1. Đất nhóm nhà ở		42,96	17,18				
Trong đó: + Đất các nhóm nhà ở hiện hữu chính trang	2, 3, 5, 7, 9, 10, 12, 13	16,12	6,45	35	1	8	1,8

+ Đất nhóm nhà ở dự kiến xây dựng mới	1, 4, 6, 6', 8, 14, 15, 16	26,84					
Trong đó:							
* Đất nhóm nhà ở cao tầng		18,72	7,49	45	3	30	6,5
* Đất nhóm nhà ở thấp tầng		8,12	3,24	70	1	3	2,1
1.2. Đất công trình dịch vụ đô thị		7,84	3,14				
- Đất giáo dục	C1, C3, C4	4,31	1,72				
+ Trường mầm non	C3, C4	2,34					
Trong đó:							
* Hiện hữu cải tạo (Mầm non Thỏ Ngọc)		0,77		1	3	40	1,8
* Xây dựng mới		1,57		1	3	40	1,8
+ Trường tiểu học	C1	1,26					
Trong đó:							
* Hiện hữu cải tạo (Tiểu học Nguyễn Trung Ngạn)		1,26		1	3	40	1,8
+ Trường trung học cơ sở	C3	0,71					
Trong đó:							
* Hiện hữu cải tạo (Trung học cơ sở Tân Phong)		0,71		1	4	40	1,8
- Đất hỗn hợp hành chính, y tế, thương mại	C2	3,53					
Trong đó:							
* Xây dựng mới		3,53	1,41	3	12	40	5,0
1.3. Đất cây xanh sử dụng công cộng, mặt nước	X1, X2, X3, X4, X5, X6	10,09	4,04				
1.4. Đất giao thông							
- Đất đường giao thông cấp phân khu vực		23,81	6,38 km/km ²				
2. Đất ngoài đơn vị ở		43,40					
2.1. Đất công trình dịch vụ đô thị		1,00					
- Trường trung học phổ thông		1,00					

Trong đó:							
+ Hiện hữu cải tạo (Trung học phổ thông Tân Phong)		1,00					
2.2. Đất cây xanh, mặt nước		30,29					
- Đất cây xanh cảnh quan ven sông, rạch, kênh		12,05					
- Mặt nước		10,30					
- Đất cây xanh cách ly lưới điện		7,94					
2.3. Đất giao thông, quảng trường, bến bãi, cảng							
- Đất giao thông (từ đường khu vực trở lên, Tramway, đường trên cao, metro)		12,11	9,45% (tính trên toàn khu đất)				

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

- Cải tạo và sắp xếp lại các khu nhà ở hiện hữu ổn định theo dạng nhà phố liên kế, độ cao và kiến trúc mặt tiền bố cục hài hòa với không gian chung, trên cơ sở hiện trạng để hình thành một khu đô thị khang trang;

- Xây dựng mới các khu nhà ở chú trọng đầu tư chung cư cao tầng tại các khu quy hoạch, các khu đất trống, các khu công nghiệp - tiểu thủ công nghiệp đã di dời. Trong các khu nhà ở cao tầng theo dạng đơn nguyên ghép khối hợp lý, bố trí các mảng xanh kết hợp với khoảng cây xanh bảo vệ rạch, tạo cảnh quan và tăng mật độ cây xanh tại khu vực.

- Đất công trình công cộng cấp khu vực được tính toán và cân đối, đảm bảo cho cả khu dân cư.

- Hoàn chỉnh đầu tư xây dựng khu công viên cây xanh cấp Phường;

- Duy trì mảng xanh ven kinh Đôi dọc tuyến đường Phạm Thế Hiển, hành lang cây xanh dọc tuyến điện 220-500KV.

- Di dời các xí nghiệp ô nhiễm, các cụm kho vào khu công nghiệp tập trung điều chỉnh thành đất phúc lợi công cộng và cây xanh.

8. Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị:

8.1. Quy hoạch giao thông đô thị:

Việc tổ chức giao thông theo hướng cải tạo mở rộng theo đúng quy định, kết hợp xây mới một số tuyến đường, tạo thành mạng lưới đường hoàn chỉnh:

- Mở rộng và nâng cấp các tuyến chính như đường Phạm Thế Hiển lộ giới 30m; đường Ba Tơ lộ giới 60 m; thực hiện dự án đầu tư xây dựng tuyến đường dọc rạch Bà Tăng lộ giới 20m.

- Thực hiện dự án đầu tư xây dựng cầu Ba Tơ - Hồ Học Lãm kết nối khu vực với phường 16, quận 8 đi về khu vực An Lạc, huyện Bình Chánh, tăng khả năng lưu thông của khu vực.

- Tại các giao lộ, bán kính bó vỉa được thiết kế phù hợp quy chuẩn xây dựng tạo cảm giác an toàn và êm thuận khi qua giao lộ;

- Mặt đường được thiết kế bê tông nhựa nhằm thoát nước mặt một cách nhanh nhất, tránh gây mất vệ sinh môi trường vào mùa nắng cũng như mùa mưa;

- Tại các giao lộ, công trình được vạt góc để bảo đảm tầm nhìn an toàn cho lái xe và khách bộ hành;

- Để tạo các không gian xanh đô thị, đồng thời là diện tích đỗ xe, tụ tập người của các nhà công cộng ta có khoảng lùi xây dựng so với chỉ giới đường đỏ;

- Hệ thống kênh rạch đã được nạo vét thông thoáng nhằm tạo cảnh quan cho khu quy hoạch và tạo sự lưu thông thủy trên kênh Đồi, rạch Bà Tàng.

- Giao thông đường bộ: việc tổ chức giao thông theo hướng cải tạo mở rộng theo đúng quy định, kết hợp xây mới một số tuyến đường, tạo thành mạng lưới đường hoàn chỉnh:

STT	Tên đường	Từ	Đến	Lộ giới (mét)	Chiều rộng		
					Lề trái (mét)	Mặt đường (mét)	Lề phải (mét)
1	Phạm Thế Hiển	Đường số 1	Đường số 7	30	8,0	14,0	8,0
2	Trịnh Quang Nghị	Đường D3	Đường D8	60	5,0	21+8+21	5,0
3	Đường số 1	Phạm Thế Hiển	Đường D3	20	4,5	11,0	4,5
4	Đường số 2	Phạm Thế Hiển	Đường D3	20	4,5	11,0	4,5
5	Đường số 3	Phạm Thế Hiển	Đường D3	20	4,5	11,0	4,5
6	Đường số 4	Phạm Thế Hiển	Đường D3	20	4,5	11,0	4,5
7	Đường số 5	Phạm Thế Hiển	Đường D3	20	4,5	11,0	4,5
8	Đường số 6	Đường D3	Đường D7	20	4,5	11,0	4,5
9	Đường số 7	Đường D3	Đường D8	20	4,5	11,0	4,5
10	Đường D1	Đường số 1	Đường số 3	12	2,5	7,0	2,5
11	Đường D2	Đường số 2	Đường số 3	16	4,0	8,0	4,0
12	Đường D3	Đường số 1	Đường số 7	20	4,5	11,0	4,5
13	Đường D4	Đường số 3	Đường số 4	20	4,5	11,0	4,5
14	Đường D5	Đường số 4	Đường số 7	20	4,5	11,0	4,5
15	Đường D6	Đường số 1	Trịnh Quang Nghị	20	4,5	11,0	4,5

16	Đường D7	Đường D8	Đường D8	14	3,5	7,0	3,5
17	Đường D8	Phạm Thế Hiển	Đường số 7	30	8,0	14,0	8,0

* Ghi chú: 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 8 và đơn vị tư vấn chịu trách nhiệm về tính chính xác các số liệu này.

8.2. Quy hoạch cao độ nền và thoát nước mặt đô thị:

a) Quy hoạch chiều cao:

- Áp dụng giải pháp tôn nền đạt cao độ thiết kế đối với những khu vực xây dựng mới. Với khu vực hiện hữu chỉnh trang khuyến cáo cải tạo 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 Hòn Dấu.

- Cao độ thiết kế đường được xác định đảm bảo điều kiện kỹ thuật tổ chức giao thông và thoát nước mặt cho khu vực.

b) Quy hoạch thoát nước mặt:

- Sử dụng hệ thống thoát nước chung nước bản và mưa có hệ thống công phân Sử dụng hệ thống thoát nước riêng nước bản và mưa. 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 các tuyến cống xây dựng mới theo hướng từ trung tâm khu đất về phía Đông Nam ra rạch Bà Tàng và về phía Tây Bắc ra rạch kênh Đôi.

- Nguồn thoát nước: tập trung thoát xả ra rạch Bà Tàng, kênh Đôi, sông Cần Giuộc

- 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. Kích thước các tuyến cống chính biến đổi từ $\varnothing 600$ đến $\varnothing 1500$.

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

* Lưu ý: 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.

8.3. Quy hoạch cấp năng lượng và chiếu sáng đô thị:

- Chỉ tiêu cấp điện: 1.500 - 2.500 KWh/người/năm.

- Tổng phụ tải tính toán: 30MW.

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

- 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 với tổng công suất 14.380 KVA, xây dựng kiểu trạm phòng có công suất đơn vị $\geq 400\text{KVA}$.

- Phương án quy hoạch lưới phân phối phù hợp:

+ Mạng trung thế 15KV hiện hữu trên các trục đường chính: đường Phạm Thế Hiển... đi trên trụ bê tông ly tâm được thay thế dần bằng cáp ngầm 22KV tiết diện trên các trục chính $S \geq 240 \text{ mm}^2$.

+ 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.

8.4. 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 $\varnothing 800$ trên đường Trịnh Quang Nghị thuộc hệ thống nhà máy nước Tân Hiệp và $\varnothing 200$ trên đường Phạm Thế Hiển thuộc hệ thống nhà máy nước Thủ Đức về.

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

- Tổng lưu lượng nước cấp toàn khu: $Q_{\max} = 10.080 \text{ m}^3/\text{ngày}$.

- Chỉ tiêu cấp nước chữa cháy: 15 lít/s cho 1 đám cháy, số đám cháy xảy ra đồng thời cùng lúc là 2 đám cháy.

- Mạng lưới cấp nước: Đầu nối mạng lưới bên trong khu quy hoạch với các tuyến ống hiện hữu và 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 100 - 150m. Đồng thời, bố trí 02 điểm lấy nước mặt chữa cháy trên rạch Bà Tăng - kênh Đôi.

8.5. Quy hoạch thoát nước thải và rác thải:

a) Thoát nước thải:

- Giải pháp thoát nước thải:

+ Sử dụng hệ thống công thoát nước thải riêng hoàn toàn. Nước thải phân tiêu phải được xử lý bằng bể tự hoại trước khi thoát vào cống thu nước thải.

+ Toàn bộ nước thải của khu quy hoạch được thu gom và đưa về trạm xử lý nước thải đặt tại rạch Bà Tầng. Nước thải sau khi xử lý phải đạt Quy chuẩn Việt Nam 14:2008/BTNMT mới được xả ra rạch Bà Tầng.

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

- Tổng lưu lượng nước thải toàn khu: $Q_{\max} = 7.800 \text{ m}^3/\text{ngày}$.

b) Rác thải:

- Chỉ tiêu rác thải sinh hoạt: 1,0 kg/người/ngày.

- Tổng lượng rác thải sinh hoạt là 25,0 tấn/ngày.

- Phương án thu gom và xử lý rác: 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.

8.6. Quy hoạch mạng lưới thông tin liên lạc:

- Chỉ tiêu phát triển viễn thông:

+ Điện thoại: 120 - 140 thuê bao/100người.

+ Nhu cầu thuê bao: 30000 - 35000 thuê bao.

+ Nhu cầu sử dụng internet: 65%.

- Định hướng đầu nối từ trạm thông tin bưu điện quận 8 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 luôn 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.

9. Đánh giá môi trường chiến lược:

- Hệ thống các tiêu chí bảo vệ môi trường của đề án:

+ Bảo vệ chất lượng nước mặt trên địa bàn quận và khu vực xung quanh, cải tạo, phục hồi là 70% kênh, mương thuộc khu quy hoạch so năm 2010.

+ Bảo vệ môi trường không khí, cụ thể: Hàm lượng các chất độc hại trong không khí ở đô thị, khu dân cư đạt quy chuẩn.

+ Giữ gìn 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 tối thiểu là 95%.

+ 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:

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

* Chuyển đổi chức năng sử dụng đất các cơ sở tiểu thủ công nghiệp nằm xen cài trong khu dân cư.

* Cải tạo kênh Đôi và giải tỏa nhà trên hành lang kênh Đôi để đảm bảo hành lang bảo vệ sông, kênh rạch theo quy định.

* Quy hoạch gìn giữ các cơ sở tôn giáo và khu Đài liệt sỹ quận 8.

* Quy hoạch hệ thống cây xanh bao gồm: Khu công viên cây xanh cấp phường, mảng xanh ven kênh Đôi, cây xanh cách ly dọc tuyến điện 220-500KV. Ngoài ra, đồ án còn đề xuất phát triển cây xanh trên các tuyến đường, bố trí xen cài nhiều vườn hoa nhỏ, thảm cỏ trong các khu ở.

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

+ 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 nhiên liệu hiệu quả trong hoạt động giao thông theo Quyết định số 909/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ về kiểm soát khí thải các phương tiện giao thông cơ giới (ít gây ô nhiễm) và tổ chức thực hiện trồng cây xanh, cây cảnh bao quanh các đường đi nội bộ 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 ngầm: Cấm khai thác nước ngầm, tạo các hồ chứa bổ cập nguồn nước ngầm.

* Kiểm soát ô nhiễm nước thải: Nước thải các loại phải được xử lý đạt Quy chuẩn Việt Nam 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.

10. Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống: Việc bố trí các hệ thống hạ tầng 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 theo yêu cầu kỹ thuật.

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

- Di dời các xí nghiệp ô nhiễm, các cụm kho vào khu công nghiệp tập trung, hoán đổi các khu đất sản xuất hiện hữu thành các khu dân cư liên hợp (nhà ở - thương mại - dịch vụ) hiện đại, khang trang.

- Tiếp tục hoàn chỉnh đầu tư xây dựng khu công viên cây xanh cấp phường giáp ranh dự án khu nhà ở của Công ty cổ phần địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn; Duy trì mảng xanh ven kênh Đôi dọc tuyến đường Phạm Thế Hiển; cây xanh cách ly dọc tuyến điện 220 - 500KV.

- Phát triển trồng cây xanh trên các tuyến đường, trong cải tạo chỉnh trang kết hợp xây dựng mới các khu ở, chú trọng bố trí xen cài nhiều vườn hoa nhỏ, cây xanh, thảm cỏ.

- Mở rộng và nâng cấp các tuyến chính như đường Phạm Thế Hiển lộ giới 30m; đường Ba Tơ lộ giới 60m; thực hiện dự án đầu tư xây dựng tuyến đường dọc rạch Bà Tàng lộ giới 20m.

- Thực hiện dự án đầu tư xây dựng cầu Ba Tơ - Hồ Học Lãm kết nối khu vực với phường 16, quận 8 đi về khu vực An Lạc, huyện Bình Chánh, tăng khả năng lưu thông của khu vực.

- Hệ thống kênh rạch đã được nạo vét thông thoáng nhằm tạo cảnh quan cho khu quy hoạch và tạo sự lưu thông thủy trên kênh Đôi, rạch Bà Tàng.

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 8 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 quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 khu dân cư Phú Lợi, phường 7, quận 8.

- 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 8; trong quá trình triển khai tổ chức thực hiện theo quy hoạch, Ủy ban nhân dân quận 8 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 8, 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 quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 khu dân cư Phú Lợi, phường 7, quận 8 được phê duyệt, Ủy ban nhân dân quận 8 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 8 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.

- Sau khi đồ án quy hoạch phân khu này được phê duyệt, Ủy ban nhân dân quận 8 cần yêu cầu đơn vị tư vấn lập quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 khu dân cư Phú Lợi, phường 7, quận 8 để trình Sở Quy hoạch - Kiến trúc phê duyệt theo Chỉ thị số 24/2012/CT-UBND ngày 03 tháng 11 năm 2012 của Ủy ban nhân dân thành phố về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị trên địa bàn thành phố.

Điều 3. Quyết định này đính kèm thuyết minh tổng hợp và các bản vẽ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 khu dân cư Phú Lợi, phường 7, quận 8 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, Thủ trưởng các Sở - Ban - Ngành; Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận 8, Giám đốc Ban Quản lý Đầu tư Xây dựng Công trình quận 8, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường 7 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. 88

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Hữu Tín



11