

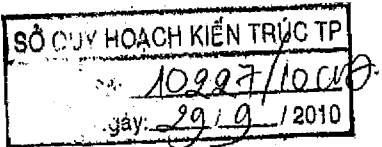
Số: 7931 /QĐ – UBND

Quận 8, ngày 05 tháng 7 năm 2010

QUYẾT ĐỊNH

V/v phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị
tỷ lệ 1/2000 khu dân cư phường 2 – 3 quận 8
(Phần Kiến trúc – Giao thông)

*Me: ...
p. kv2
ph. kv2
vp 201 → hình
tính theo quy
định
25/5/10*



CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN 8

- Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26 tháng 11 năm 2003;
- Căn cứ Luật Xây dựng ngày 26 tháng 11 năm 2003;
- 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 Quy chuẩn, Tiêu chuẩn xây dựng;
- Căn cứ Quyết định số 21/2005/QĐ-BXD ngày 22/7/2005 của Bộ Xây dựng về ban hành hệ thống ký hiệu bản vẽ trong các đồ án quy hoạch xây dựng;
- Căn cứ Thông tư số 07/2008/TT-BXD ngày 07/4/2008 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch xây dựng;
- Căn cứ Quyết định số 137/2005/QĐ-UBND ngày 02 tháng 8 năm 2005 của Ủy ban nhân dân thành phố về thẩm quyền thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ, đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị và xây dựng điểm dân cư nông thôn;
- Căn cứ Quyết định số 6859/QĐ-UB-QLĐT ngày 21/12/1998 của Ủy ban nhân dân thành phố về phê duyệt quy hoạch chung quận 8;
- Căn cứ Quyết định số 2674/QĐ-UBND ngày 21/6/2007 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch chung quận 8 đến 2025;
- Căn cứ Quyết định số 15040/KTST-QH ngày 16/12/1999 của Kiến trúc sư Trưởng thành phố (nay là Sở Quy hoạch – Kiến trúc) về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu dân cư phường 2 – 3 quận 8;
- Căn cứ Công văn số 4977/KQTĐ-SQHKT ngày 05/12/2007 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc thành phố về kết quả thẩm định Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 khu dân cư phường 2 – 3 quận 8;



Tờ TTV nhân dân có bố trí phê ngày 15/10/2010.

Căn cứ Công văn số 2064/KQTĐ-SQHKT ngày 06/06/2008 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc thành phố về kết quả thẩm định Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 khu dân cư phường 2 – 3 quận 8;

Căn cứ Quyết định số 8556/QĐ-UBND ngày 31/12/2007 của Ủy ban nhân dân quận 8 về việc phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 khu dân cư phường 2 – 3 quận 8;

Xét đề nghị của Trưởng phòng Quản lý đô thị quận 8 tại Tờ trình số 779 /TTr-QLĐT ngày 02/7 /2010 về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 (Phần Kiến trúc – Giao thông) Khu dân cư, phường 2-3 quận 8,

QUYẾT ĐỊNH:

ĐIỀU 1. Nay phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 (Phần Kiến trúc – Giao thông) Khu dân cư phường 2 – 3 quận 8 như sau:

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

- Quy mô khu vực quy hoạch: 100,16ha.

- Vị trí và giới hạn phạm vi quy hoạch:

+ Phía Đông : giáp đường Dương Bá Trạc;

+ Phía Tây : giáp rạch sông Xáng – phường 4;

+ Phía Nam : giáp rạch Ông Nhỏ;

+ Phía Bắc : giáp kênh Tàu Hủ - Kênh Đôi.

2. Lý do và sự cần thiết phải lập đồ án điều chỉnh quy hoạch:

Tình hình hiện trạng có nhiều thay đổi về đất ở và công trình công cộng so với trước đây, cần được điều chỉnh để quản lý, cụ thể:

- Thay đổi một số khu chức năng.

- Điều chỉnh quy hoạch một số khu đất phù hợp với thực tế nhu cầu xây dựng trong thời gian qua.

- Điều chỉnh cập nhật hệ thống giao thông đô thị.

3. Mục tiêu của nhiệm vụ điều chỉnh 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 được 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 8 và các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất làm cơ sở cho việc triển khai các dự án đầu tư xây dựng cụ thể.

- 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.

- Tăng hiệu quả sử dụng đất, thu hút đầu tư trong khu vực và trên địa bàn quận 8.

- 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 các khu vực trên cơ sở định hướng quy hoạch chung quận 8 và điều kiện hiện trạng sử dụng đất hiện nay.

4. Cơ cấu sử dụng đất và chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc:

4.1. Cơ cấu sử dụng đất:

- Đất dân dụng: 100,16ha, chiếm 100%, bao gồm:

- + Đất ở : 51,86 ha, chiếm 51,27%
- + Đất công trình công cộng : 9,33 ha, chiếm 9,22%
- + Đất cây xanh TDTT – mặt nước : 5,60 ha, chiếm 8,52%
- + Đất giao thông : 31,35 ha, chiếm 30,99%

4.2. Chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc:

- Tổng diện tích khu quy hoạch : 101,16 ha
- Dân số dự kiến : 51.000 người
- Chỉ tiêu xây dựng đất dân dụng : 19,84m²/người
- Chỉ tiêu đất ở : 10,17m²/người
- Chỉ tiêu đất công trình công cộng : 1,83m²/người
- Chỉ tiêu đất cây xanh : 1,09m²/người
- Chỉ tiêu đất giao thông : 6,15m²/người
- Mật độ xây dựng chung : 30 – 35%
- Hệ số sử dụng đất : 5 lần
- Tầng cao thấp nhất : 3,5 tầng
- Tầng cao xây dựng tối đa : không khống chế

4.3. Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

- Tiêu chuẩn cấp nước : 200 lít/người/ngày đêm
- Tiêu chuẩn thoát nước : 200 lít/người/ngày đêm
- Tiêu chuẩn cấp điện : 1.500 – 2.500 kwh/người/năm

- Tiêu chuẩn rác thải và vệ sinh môi trường: 1,0kg/người/ngày đêm

5. Bố cục phân khu chức năng:

5.1- Về khu ở

- Khu dân cư hiện hữu chỉnh trang: khu 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 Ủy ban nhân dân thành phố ban hành kèm theo Quyết định số 135/QĐ-UBND ngày 08/12/2007.

- Cải tạo và sắp xếp lại các khu ở hiện hữu ổn định, trên cơ sở của 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, khu công nghiệp - tiểu thủ công nghiệp đã di dời.

- Khu nhà ở hiện hữu cải tạo theo dạng nhà phố liên kế, độ cao và kiến trúc mặt tiền bố cục hài hoà với nhau và với không gian chung. Khu dân cư xây dựng mới chủ yếu là nhà ở cao tầng (tối thiểu 5 tầng) theo dạng các đơn nguyên được ghép với nhau một cách hợp lý, sinh động, kết hợp với những khoảng xanh nhỏ xen cài, sân, bãi đậu xe.

5.2- Về khu công trình công cộng:

- Khu công trình công cộng (giáo dục, y tế, văn hóa, thể dục thể thao): 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 tại các khu vực cải tạo xây dựng mới.

5.3- Về khu công viên cây xanh – thể dục thể thao:

- Trong các khu nhà ở cao tầng sẽ bố trí những mảng xanh nhỏ, tận dụng khoảng cây xanh bảo vệ rạch để cải tạo cảnh quan và sự thông thoáng cho khu vực.

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

- Mật độ xây dựng tại công viên cây xanh tối đa 10%. Tầng cao tối đa 2 tầng.

- Phân đất dọc theo bờ kênh, rạch: Tổ chức xây dựng công viên cây xanh và công trình phục vụ công cộng phù hợp theo Quyết định số 150/2004/QĐ-UB ngày 09/6/2004 của Ủy ban nhân dân thành phố.

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

6.1. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

Với đặc điểm khu dân cư phường 2-3, quận 8 được tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan với định hướng như sau:

- Cải tạo và sắp xếp lại các khu 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 của 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, khu công nghiệp – tiểu thủ công nghiệp đã di dời. Trong các khu nhà ở cao tầng, chủ yếu là 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.

- Tại các khu dân cư được xác định là khu dân cư hiện hữu cải tạo (kể cả các 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 các quy định quản lý kiến trúc được cấp thẩm quyền phê duyệt theo hướng nâng tầng cao xây dựng, giảm mật độ xây dựng, tạo nên quỹ đất cây xanh, giao thông và không gian kiến trúc mở cho khu vực.

6.2. Thiết kế đô thị:

Trong thời gian tới tiếp tục nghiên cứu định hướng và lập thiết kế đô thị dọc tuyến đường và các khu vực theo định hướng phát triển kinh tế trên địa bàn quận 8, nhất là đoạn đường Phạm Thế Hiển, Tạ Quang Bửu, Dương Bá Trạc qua địa bàn phường 2-3, quận 8, đây là tuyến nhân và là khu vực trọng tâm của khu vực với sự hình thành các khu nhà ở xây dựng cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ.

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật (phần giao thông):

- Sơ đồ tổ chức mạng lưới đường và định hướng kết nối với các tuyến đường khu vực.

- Dự phóng một số đoạn đường để đảm bảo kết nối thông suốt mạng lưới đường trong khu quy hoạch.

- Dự phóng đường ven sông Ông Nhỏ để giải quyết giao thông cho khu quy hoạch.

- Quy hoạch lộ giới các tuyến đường trong khu quy hoạch.

- Phương án quy hoạch bám theo mạng lưới đường hiện hữu và định hướng kết nối với mạng đường khu vực.

8. Các điểm lưu ý khi thực hiện qui hoạch:

- Về quy mô dân số: với quy mô dân số của đồ án là 51.000 người nên 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 8, sẽ kiểm soát và khống chế qui mô dân số trong phạm vi đồ án (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.

- Ủy ban nhân dân quận 8 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 quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư phường 2-3, quận 8.

- Các khu dân cư dọc theo các trục đường có lộ giới lớn sẽ bố trí nhà cao tầng, để dành quỹ đất cho cây xanh và giảm mật độ xây dựng.

- Hồ sơ thể hiện theo nội dung hướng dẫn tại Thông tư 07/2008/TT-BXD ngày 7/4/2008 của Bộ xây dựng và hình thức quy cách thể hiện bản vẽ theo Quyết định 03/2008/QĐ-BXD ngày 31/3/2008 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy định hệ thống ký hiệu bản vẽ trong các đồ án quy hoạch xây dựng.

ĐIỀU 2.

1. Giao Phòng Quản lý đô thị quận 8 thực hiện:

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

b) Phối hợp với các Sở - Ngành thành phố để tổ chức kiểm tra việc thực hiện qui hoạch, tổng hợp báo cáo và đề xuất với Ủy ban nhân dân quận 8 các giải pháp quản lý, đầu tư xây dựng theo đồ án điều chỉnh qui hoạch chi tiết được phê duyệt.

2. Giao Ban Quản lý đầu tư xây dựng công trình quận 8 phối hợp các phòng chức năng của quận lập kế hoạch triển khai đầu tư xây dựng các công trình công cộng, công trình hạ tầng kỹ thuật theo Đồ án điều chỉnh qui hoạch chi tiết xây dựng được phê duyệt trên, trình Ủy ban nhân dân quận 8 thông qua.

ĐIỀU 3. Trên cơ sở Đồ án điều chỉnh qui hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/2000 được duyệt, Phòng Quản lý đô thị quận 8 và Văn phòng Ủy ban nhân dân quận 8 chịu trách nhiệm công bố công khai qui hoạch tại Ủy ban nhân dân phường 2 và Ủy ban nhân dân phường 3 chậm nhất sau 30 ngày kể từ ngày ký Quyết định này, đồng thời thông báo kịp thời cho nhân dân và các đơn vị kinh tế xã hội có liên quan trên địa bàn về nội dung qui hoạch cùng các văn bản liên quan khác để thực hiện quản lý tốt việc sử dụng quỹ đất và quản lý xây dựng theo quy hoạch.

ĐIỀU 4. Quyết định này có hiệu lực hiệu chỉnh chính Quyết định số 15040/KTST-QH ngày 16/12/1999 của Kiến trúc sư trưởng thành phố.

ĐIỀU 5. Chánh văn phòng Ủy ban nhân dân quận 8, Trưởng phòng Quản lý đô thị quận 8, Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường quận 8, Giám đốc Ban Quản lý đầu tư xây dựng công trình quận 8, Trưởng phòng Tài chính – Kế hoạch quận 8 và các phòng ban liên quan, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường 2, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường 3 quận 8 có trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 5;
- UBND TP (thay b/cáo);
- Sở QHKT TP;
- TT: UBND Q8;
- VP (C,PVP,NCTH);
- Lưu: VT.

14



Nguyễn Hồ Hải



