

Số: 1643/QĐ-UBND

Tân Bình, ngày 08 tháng 10 năm 2008

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị
tỷ lệ 1/2000, Khu dân cư phường 10 – quận Tân Bình,
diện tích 84,45 ha.

OA

SỞ QUY HOẠCH KIẾN TRÚC TP	
ĐẾN	Số: <u>12987/QĐ</u> Ngày: <u>25/11/2008</u>

ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN TÂN BÌNH

Căn cứ Luật tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Xây dựng số 16/2003/QH11 được Quốc hội thông qua ngày 26/11/2003;

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

Căn cứ Thông tư số 07/2008/TT-BXD ngày 07/4/2008 của Bộ Xây dựng hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 137/2005/QĐ-UBND ngày 02/8/2005 của UBND Thành phố về thẩm quyền thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ, đồ án QHCT xây dựng đô thị và quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 3348/QĐ-UBND ngày 04/8/2008 của UBND Thành phố về duyệt đồ án quy hoạch chung xây dựng quận Tân Bình;

Căn cứ Quyết định số 165/QĐ-UBND-ĐT ngày 03/11/2006 của UBND quận Tân Bình phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 khu dân cư phường 10, quận Tân Bình.

Căn cứ công văn số 2677/KQTD-SQHKT ngày 30/7/2008; công văn số 2812/KQTD-SQHKT ngày 07/8/2008 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc về kết quả thẩm định đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 khu dân cư phường 10- quận Tân Bình;

Xét nội dung hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư phường 10, quận Tân Bình do Công ty TNHH Xây dựng Kiến trúc-miền Nam lập;

Xét tờ trình số 129/TTr-QLĐT(QHKT) ngày 22/9/2008 của Phòng Quản lý đô thị quận Tân Bình về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (tỷ lệ 1/2000) Khu dân cư phường 10 – quận Tân Bình,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị Khu dân cư phường 10 – quận Tân Bình với các nội dung chính (đính kèm hồ sơ đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỉ lệ 1/2000) như sau:

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

- Quy mô khu vực quy hoạch: 84,45ha.
- Vị trí và giới hạn phạm vi quy hoạch:
 - + Phía Đông : giáp phường 8 và 9, quận Tân Bình.
 - + Phía Tây và phía Nam : giáp quận Tân Phú.
 - + Phía Bắc : giáp phường 11 và 14, quận Tân Bình.

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

Trước đây trên địa bàn phường 10, quận Tân Bình chưa được phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000. Mặt khác, thời gian qua việc tách quận Tân Bình cũ thành 2 quận mới: Tân Bình và Tân Phú; tốc độ đô thị hóa diễn ra rất nhanh đã thu hút nhiều dân nhập cư từ các địa phương khác làm thay đổi cấu trúc kinh tế-xã hội, các chỉ tiêu cơ cấu sử dụng đất của quận Tân Bình. Đồng thời giao thông một số đường trên địa bàn phường 10 kém tính khả thi, việc khai thác sử dụng quỹ đất tại các khu vực cải tạo chỉnh trang đô thị chưa đạt hiệu quả mong muốn, gây ảnh hưởng đến đời sống người dân. Do đó, khu vực phường 10, quận Tân Bình cần phải tiến hành lập quy hoạch chi tiết xây dựng cho phường, phù hợp với định hướng quy hoạch phát triển kinh tế xã hội và quy hoạch chung xây dựng của quận Tân Bình và Thành phố.

3. Mục tiêu của đồ án quy hoạch:

- 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 Tân Bình và các chỉ quy hoạch sử dụng đất không chế làm cơ sở cho việc triển khai các dự án đầu tư xây dựng cụ thể.

- Xác định các khu vực chỉnh trang trong đô thị có khả năng thực hiện trong từng giai đoạn phát triển kinh tế xã hội trên địa bàn quận (đến 2010, 2015, 2020), lưu ý kết nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị với dự án đầu tư đã được cấp thẩm quyền phê duyệt quy hoạch, nhằm tạo điều kiện phát triển giao thông cũng như toàn bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật toàn khu vực (như cấp nước, cấp điện, thông tin liên lạc...)

- 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 Tân Bình .

- Tạo điều kiện ở tốt, thoả mãn các yêu cầu chất lượng cao về không gian kiến trúc, môi trường, 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 Tân Bình 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:

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
A	Đất dân dụng	74,10	100
1.	Đất ở	55,74	75,22
	+ Đất ở hiện hữu	49,40	
	+ Đất ở dự kiến nâng cấp chính trang	6,34	
2.	Đất công trình công cộng cấp phường	2,14	2,89
	+ Đất giáo dục	1,84	
	+ Đất hành chính	0,10	
	+ Đất y tế	0,01	
	+ Đất văn hóa - TDTT	0,05	
	+ Đất thương mại - dịch vụ văn phòng	0,14	
3.	Đất công trình công cộng cấp khu vực	2,10	2,84
4.	Đất giao thông	13,08	17,66
5.	Đất cây xanh	1,04	1,40
B	Đất ngoài dân dụng	10,35	
	+ Đất giao thông đối ngoại	4,81	
	+ Đất công nghiệp - TTCN	1,36	
	+ Đất nghĩa trang (mộ tộc)	0,44	
	+ Đất công trình tôn giáo	3,75	
Tổng cộng		84,45	

4.2. Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc:

Stt	Loại chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu	
1.	Dân số dự kiến	người	43.000	
2.	Mật độ xây dựng	%	45,5	
3.	Tầng cao xây dựng	Tối đa	Tầng	12 - 14 (45m)
		Tối thiểu	Tầng	3
4.	Chỉ tiêu sử dụng đất dân dụng		m^2/ng	15,31
	+ Đất ở		m^2/ng	12,96
	+ Đất CTCC (hạ tầng xã hội)		m^2/ng	0,46
	+ Đất cây xanh		m^2/ng	0,24
	+ Đất giao thông		m^2/ng	1,60
			Giảm, do không tính đất thương mại dịch vụ và CTCC cấp khu vực	
			Giảm, do không tính đất giao thông < 12m	
5.	Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật			
	+ Tiêu chuẩn cấp nước		lít/người/ngày	200
	+ Tiêu chuẩn thoát nước		lít/người/ngày	200
	+ Tiêu chuẩn cấp điện		kwh/người/năm	2500

	+ Tiêu chuẩn rác thải và vệ sinh môi trường	kg/người/ngày	1
6	Cột xây dựng không chế	m	Hxdmin = 4,30m

5. Bố cục phân khu chức năng:

5.1- Khu ở:

Tổng diện tích đất ở 55,74 ha, chiếm 75,22% đất dân dụng, bao gồm:

- Đất ở hiện hữu: qui mô 49,40ha, chiếm 88,63 % đất ở; mật độ xây dựng khoảng 70-100%; tầng cao xây dựng khoảng từ 2 – 5 tầng (đối với từng trường hợp cụ thể sẽ được xem xét theo các quy định quản lý kiến trúc hiện hành).
- Đất ở hiện hữu dự kiến nâng cấp chỉnh trang: qui mô 6,34ha chiếm 11,37% đất ở: là các khu đất dân cư có hạ tầng kỹ thuật yếu kém phía Nam đường Ni Sư Huỳnh Liên, dự kiến xây dựng với chức năng là công trình nhà ở cao tầng, công trình công cộng hạ tầng xã hội, đất cây xanh và giao thông trong giai đoạn dài hạn.

5.2- Công trình công cộng:

Tổng diện tích 2,14 ha, chiếm 2,89% diện tích đất dân dụng (không kể đất công trình công cộng cấp khu vực và đất công trình thương mại – dịch vụ), bao gồm:

- Trụ sở UBND phường 10.
- Trạm y tế phường 10
- Điểm sinh hoạt văn hóa phường 10 dự kiến tại đường Ni Sư Huỳnh Liên
- Các công trình giáo dục có diện tích khoảng 1,84ha bao gồm:
 - + Trường mầm non phường 10
 - + Trường mầm non 10A1
 - + Trường mầm non 10A2
 - + Trường mầm non Phú Hòa
 - + Trường tiểu học Lê Thị Hồng Gấm (phân hiệu 1,2,3)
 - + Trường tiểu học Phú Thọ Hòa (phân hiệu 1,2)
 - + Trường tiểu học dự kiến tại khu đất Công ty Thép miền Nam
 - + Trường THCS Trần Văn Quang (dự kiến)

5.3- Khu cây xanh – thể dục thể thao:

Tổng diện tích 1,04 ha, chiếm 1,40% diện tích đất dân dụng, gồm:

- Công viên cây xanh trong nhóm nhà ở
- Hoa viên Phú Thọ Hòa.

5.4- Công trình tôn giáo :

Các công trình tôn giáo giữ nguyên hiện trạng với qui mô 3,75ha bao gồm:

Chùa Giác Lâm và hội Phật giáo Việt Nam, Chùa Đức Lâm, Chùa Phật Bảo, Chùa Giác Hoàng, Tịnh xá Ngọc Phú, Chùa Pothiwong, Đền thờ bà Ngũ Hành.

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

6.1. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan định hướng như sau:

- Tại khu vực dọc tuyến đường Lạc Long Quân, Âu Cơ và đường Vành Đai 1 phía Bắc được định hướng phát triển với chức năng ở kết hợp thương mại – dịch vụ, xây dựng cao tầng theo quy định quản lý kiến trúc và quy chuẩn – tiêu chuẩn hiện hành.
- Về chiều cao xây dựng công trình: cần lưu ý thực hiện theo quyết định số 100/2003/QĐ-UBND ngày 20/6/2003 của UBND thành phố về qui định các bề mặt hạn chế chướng ngại vật của sân bay Tân Sơn Nhất. Tuy nhiên, tùy theo định hướng phát triển không gian theo thiết kế đô thị tại từng khu vực, từng tuyến đường và từng địa điểm sẽ được cơ quan quản lý có thẩm quyền xem xét cụ thể.

6.2. Thiết kế đô thị:

Trong thời gian tới cần nghiên cứu định hướng và lập thiết kế đô thị dọc các trục Thương mại – dịch vụ và khu vực sau:

- + Trục thương mại – dịch vụ: Âu Cơ, Lạc Long Quân.
- + Đoạn đường Vành Đai 1 nối liền đường Thoại Ngọc Hầu.

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

7.1 Quy hoạch hệ thống giao thông:

Lộ giới các tuyến đường chính:

Stt	Tên đường	Lộ giới (m)	Chiều rộng (m)		
			Lề	Lòng	Lề
1	Đường Âu Cơ	30	6	18	6
2	Đường Lạc Long Quân	30	6	18	6
3	Đường Vành Đai 1	32	6	20	6
4	Đường Hồng Lạc	16	4	8	4
5	Đường Trần Văn Quang	16	4	8	4
6	Đường ven kênh Bàu Cát – Tân Hóa (Đoạn qua khu QH nhà ở tỉ lệ 1/500 của Công ty Nguyên Sơn)	16	4	8	4
7	Đường Ni Sư Huỳnh Liên	14	3	8	3
8	Đường hẻm xí nghiệp Đông lạnh	14	3	8	3
9	Đường Gò Cẩm Đệm	12	3	6	3
10	Đường vào chung cư Bàu Cát 2	12	3	6	3
11	Đường Vườn Lan	12	3	6	3

Lưu ý:

- 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. Đối với đường có lộ giới nhỏ hơn 12m đã được xác định và công bố theo các quyết định của cấp có thẩm quyền sẽ được tiếp tục quản lý theo các quyết định đó. Đối với đường có lộ giới nhỏ hơn 12m chưa được xác định và công bố theo các quyết định của cấp có thẩm quyền, sẽ được xác định, công bố và quản lý căn cứ theo quyết định số 88/2007/QĐ-UBND ngày 04/07/2007 của UBND 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.

- 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 và theo dự án cụ thể.

7.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

** Quy hoạch chiều cao (san nền):*

- + Cải tạo, hoàn thiện nền xây dựng của khu vực theo nguyên tắc bám sát cao độ nền hiện trạng.
- + Cao độ nền khống chế chung cho toàn bộ khu vực: $H_{xd} \geq 4,30m$ – Hệ cao độ VN 2000.
- + Cao độ nền thiết kế tại các điểm giao cắt đường biến đổi từ 4,3m đến 7,50m.

** Quy hoạch thoát nước mưa:*

- + Sử dụng mạng lưới thoát nước chung có hệ thống phân tách nước bản phía cuối nguồn xả, giữ lại công hiện trạng đang phục vụ thoát nước hiệu quả cho khu vực gồm các cống trên đường Âu Cơ, Lạc Long Quân và hệ thống cống nhánh hiện trạng dọc các hẻm.
- + Cải tạo Kênh Tân Hóa (đoạn qua khu vực) và xây dựng mới các tuyến cống chính liên khu vực theo nghiên cứu của Dự án thoát nước lưu vực Tân Hóa-Lò Gốm.
- + Tổ chức các tuyến cống chính theo định hướng Quy hoạch chung dọc đường Âu Cơ, Lạc Long Quân, Hồng Lạc.
- + Nguồn thoát nước: tập trung theo 2 lưu vực chính thoát về kênh Tân Hóa và một phần về phía Nam ra khu vực kênh Tàu Hủ- Bến Nghé.
- + Độ sâu chôn cống tối thiểu $H_c \geq 0,70m$; độ dốc cống tối thiểu đảm bảo khả năng tự làm sạch cống. Kích thước cống biến đổi từ $\varnothing 600$ đến $\varnothing 1000$.

** Lưu ý:*

– Với những tuyến cống chính thuộc Dự án xây dựng hệ thống thoát nước lưu vực kênh Tân Hóa – Lò Gốm, được quản lý theo những số liệu cụ thể đã được xác định theo dự án nêu trên.

– Với các tuyến cống quy hoạch mới: khi nghiên cứu triển khai trong các giai đoạn thiết kế tiếp theo cần có điều chỉnh phù hợp với điều kiện hiện trạng thực tế của khu vực và đảm bảo các yêu cầu về luận chứng kinh tế, kỹ thuật.

7.3. Quy hoạch cấp điện:

- + Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt: 2500KWh/người/năm.
- + Nguồn điện: Được cấp từ trạm 110/15-22KV Trường Đua, Bà Quẹo, Hoà Hưng.

- + Từng bước tháo gỡ các trạm biến áp có công suất nhỏ, vị trí không phù hợp với quy hoạch.
- + Xây dựng mới các trạm biến áp 15-22/0.4KV, sử dụng máy biến áp 3 pha có công suất từ 400 – 800 KVA, loại trạm phòng, đơn thân.
- + Từng bước tháo gỡ các tuyến 15KV hiện hữu, thay thế dần bằng các tuyến cáp ngầm 22KV.
- + Xây dựng mới các đoạn trung thế 22KV để cấp điện cho các trạm biến áp xây dựng mới, sử dụng cáp đồng, bọc cách điện XLPE, chôn ngầm trong đất.

7.4. Quy hoạch cấp nước:

- + Sử dụng nguồn nước máy thành phố dựa vào hiện trạng mạng lưới phân phối hiện hữu (\varnothing 400 trên đường Âu Cơ, Lạc Long Quân)
- + Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt: qsh = 200 lít/người/ngàyđêm.
- + Tiêu chuẩn cấp nước công trình công cộng, dịch vụ: 10% qsh
- + Tiêu chuẩn cấp nước tưới cây, rửa đường: 10% qsh
- + Nước chữa cháy: 20 lít/s cho 1 đám cháy, số đám cháy xảy ra đồng thời cùng lúc là 2 đám cháy.
- + Tổng nhu cầu dùng nước: 16.100 m³/ngày.
- + Bố trí thiết kế mạng lưới cấp nước cấp nước trên cơ sở dựa vào hệ thống ống cấp nước hiện hữu có bổ sung thay mới các tuyến ống cũ tạo thành mạch vòng đảm bảo cấp nước.

7.5. Quy hoạch thoát nước bản, rác thải và vệ sinh môi trường:

a. Thoát nước bản:

- + Sử dụng hệ thống thoát nước chung, nước thải sau khi được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại, thoát ra hệ thống cống chung và được tách ra bằng giếng tách dòng theo tuyến cống thoát nước thuộc lưu vực số 1 Tàu Hủ - Bến Nghé – Kênh Đồi – Kênh Tê và lưu vực số 3 Tân Hóa – Lò Gốm về trạm xử lý nước thải thành phố.
- + Chỉ tiêu thoát nước thải sinh hoạt: 200 lít/người/ngàyđêm.
- + Tổng lượng nước thải toàn khu: 12880 m³/ngày.

b. Rác thải và vệ sinh môi trường:

- + Tiêu chuẩn rác thải sinh hoạt: 1kg/người/ngày.
- + Tổng lượng rác thải sinh hoạt: 43 tấn/ngày.
- + Rác thải được thu gom về bãi tập trung khu vực trước khi vận chuyển về khu xử lý rác thành phố tại xã Phước Hiệp – Củ Chi

7.6 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.

8. Một số lưu ý quan trọng khác khi triển khai quản lý quy hoạch:

Với qui mô dân số của đồ án là 43.000 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 Tân Bình, cần 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 xây dựng nhằm tạo thêm quỹ đất công trình công cộng phúc lợi xã hội, mảng xanh và tạo không gian mở với môi trường sống tốt phục vụ cho sinh hoạt cộng đồng cho khu vực.

Điều 2.

1. Giao Phòng Quản lý đô thị phối hợp UBND Phường 10 chịu trách nhiệm công bố công khai đồ án quy hoạch được phê duyệt trên trong thời hạn 30 ngày làm việc kể từ ngày ký quyết định này.

2. Giao Phòng Quản lý đô thị phối hợp Phòng Tài nguyên – Môi trường và UBND Phường 10 chịu trách nhiệm quản lý việc sử dụng quỹ đất, quản lý xây dựng và kêu gọi đầu tư xây dựng theo quy hoạch được phê duyệt.

Điều 3.

Chánh Văn phòng HĐND và UBND quận Tân Bình, Trưởng phòng Quản lý đô thị, Trưởng phòng Tài chính-Kế hoạch, Trưởng phòng Tài nguyên & Môi trường, Giám đốc Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình quận Tân Bình, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường 10 quận Tân Bình, các tổ chức và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN
CHỦ TỊCH**



Nơi nhận:

- Như điều 3;
- UBND Thành phố;
- Sở Tài nguyên và Môi trường;
- Sở Quy hoạch-Kiến trúc;
- Sở Xây dựng;
- Sở Kế hoạch-Đầu tư;
- TTQU, TTHĐND/Q, TTUBND/Q;
- Công ty Xây dựng Kiến trúc - miền Nam;
- Lưu.

Thái Thị Dư