

Số: 388 /QĐ-UBND

Tân Bình, ngày 03 tháng 4 năm 2009

SỐ QHKT

- P. 042

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư phường 14 – quận Tân Bình, diện tích 80,25 ha.

SỞ QUY HOẠCH KIẾN TRÚC TP	
ĐẾN	Số: <u>2101/09/QHKT</u> Ngày: <u>13/2/2009</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 Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24/01/2005 của Chính phủ về qui 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 93/2008/QĐ-UBND ngày 26/12/2008 của UBND Thành phố về thẩm quyền thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ, đồ án QHKT xây dựng đô thị và quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn và công văn số 1168/UBND-ĐTMT ngày 23/3/2009 của UBND Thành phố về phân loại, phê duyệt hồ sơ theo thời điểm thực hiện Quyết định số 93/2008/QĐ-UBND ngày 26/12/2008.

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 168/QĐ-UBND-ĐT ngày 03/11/2006 của UBND quận Tân Bình về phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 khu dân cư phường 14, quận Tân Bình;

Căn cứ công văn số 133/KQTĐ-SQHKT ngày 15/01/2009; công văn số 328/KQTĐ-SQHKT ngày 13/02/2009 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 14 - quận Tân Bình;

Xét nội dung hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư phường 14, quận Tân Bình do Phân viện quy hoạch đô thị - nông thôn miền Nam lập;

Xét tờ trình số 23 /TTr-QLĐT(QHKT) ngày 02 / 4 /2009 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 14 – quận Tân Bình,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị Khu dân cư phường 14 – 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: 80,25ha.
- Vị trí và giới hạn phạm vi quy hoạch:
 - + Phía Đông Bắc : giáp phường 13 quận Tân Bình theo đường Trường Chinh.
 - + Phía Nam : giáp phường 10 quận Tân Bình theo đường vành đai trong
 - + Phía Đông Nam : giáp phường 11,12 quận Tân Bình theo Đ. Đông Đen.
 - + Phía Tây : giáp quận Tân Phú theo đường Âu Cơ.

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

Trước đây trên địa bàn phường 14, quận Tân Bình đã được Kiến Trúc Sư trưởng TP phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 tại quyết định số 10809/KTST-QH ngày 08/9/1999. Tuy nhiên, 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, quy hoạch chi tiết giao thông một số đường trên địa bàn phường 14 kém tính khả thi. Bên cạnh đó, việc khai thác sử dụng quỹ đất tại các khu vực cải tạo chỉnh trang đô thị chưa đạt hiệu quả mong muốn. Do đó, khu vực phường 14, quận Tân Bình cần phải tiến hành nghiên cứu điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng cho phường, phù hợp với quy hoạch chung và định hướng phát triển kinh tế xã hội 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 tiêu 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	73,56	100
1.	Đất ở	48,51	65,94
	+ Đất ở hiện hữu cải tạo	45,71	
	+ Đất ở dự kiến chỉnh trang	2,80	
2.	Đất công trình công cộng	7,88	
	Đất công trình công cộng cấp phường	3,03	4,12
	+ Đất giáo dục	1,97	
	+ Đất hành chính và văn hóa	0,17	
	+ Đất y tế	0,01	
	+ Đất thương mại – dịch vụ	0,88	
	Đất công trình công cộng khu vực	4,85	
3.	Đất giao thông	14,92	20,28
4.	Đất cây xanh – TĐTT	2,26	3,07
B	Đất ngoài dân dụng	6,69	
	+ Đất giao thông đối ngoại	6,36	
	+ Đất tôn giáo	0,33	
Tổng cộng		80,25	

4.2. Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc:

Stt	Loại chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu	
1	Dân số dự kiến	người	29.000 (năm 2020)	
2	Mật độ xây dựng	%	40-45	
3	Tầng cao xây dựng	Tối đa	Tầng	14 (45m)
		Tối thiểu	Tầng	2
4	Chỉ tiêu sử dụng đất dân dụng		m ² /ng	25,37
	+ Đất ở		m ² /ng	16,73
	+ Đất CTCC (hạ tầng xã hội)		m ² /ng	1,04 (không tính đất thương mại dịch vụ và CTCC cấp khu vực)
	+ Đất cây xanh		m ² /ng	0,78
	+ Đất giao thông		m ² /ng	3,00 (không tính đường 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	1,2
6	Cột xây dựng không chế	m	Hxdmin = 4,00m

5. Bộ cục phân khu chức năng:

5.1.- Khu ở:

Tổng diện tích đất ở 48,51ha, chiếm 65,94% đất dân dụng, bao gồm :

+ Đất ở hiện hữu: qui mô 45,71ha, chiếm 94,23% đất ở, trong đó đa số là nhà phố, nhà liên kế hiện hữu, cải tạo chỉnh trang với mật độ xây dựng khoảng 50-85%, tầng cao xây dựng từ 2 – 7 tầng

+ Đất ở xây dựng mới: qui mô 2,80ha - chiếm 5,77% đất ở, đa số là nhà xưởng di dời, chuyển đổi chức năng, bao gồm dự án chung cư cao tầng tại khu đất số 33 Trương Công Định, khu đất số 380 Âu Cơ, khu đất đường Ba Vân và một phần khu phức hợp phía Nam giáp với phường 11, phường 12 quận Tân Bình, với mật độ xây dựng khoảng 40%-50% , tầng cao xây dựng : 12 -14 tầng (45m, hoặc sẽ xem xét thêm khi có ý kiến cụ thể của Cảng vụ hàng không miền Nam)

5.2. Công trình công cộng:

Tổng diện tích 3,03 ha, chiếm 4,12% diện tích đất dân dụng (không kể công trình công cộng cấp khu vực và công trình thương mại - dịch vụ), bao gồm:

+ Công trình hành chính và văn hóa có diện tích khoảng 0,17ha : Ủy ban nhân dân phường 14, nhà văn hóa phường 14, Công an phường 14.

+ Công trình y tế có diện tích khoảng 0,01ha : trạm y tế phường 14

+ Công trình giáo dục có diện tích khoảng 1,97ha, bao gồm:

Trường mầm non phường 14, Trường mầm non Bàu Cát, Trường tiểu học Trần Quốc Toản, Trường THCS (xây mới tại khu đất xí nghiệp giấy Viễn Đông), Trường THPT (xây mới tại xí nghiệp Kho Vận)

+ Công trình thương mại dịch vụ có diện tích khoảng 0,88ha.

5.3. Khu cây xanh – Thể dục thể thao:

Tổng diện tích 2,26 ha, chiếm 3,07% diện tích đất dân dụng, bao gồm: câu lạc bộ TDTT Bàu Cát, khu vui chơi thiếu nhi Bàu Cát và vườn hoa công viên cây xanh quy hoạch hiện hữu bố trí rải rác trong khu nhóm nhà ở và trong khu đất hỗn hợp.

5.4. Công trình tôn giáo:

Tổng diện tích 0,33ha bao gồm các công trình tôn giáo hiện hữu, bao gồm:

Đình ông Bồn, chùa Thiên Quang, giáo xứ Tân Thành, đền thờ Sơn Cang, Niệm Phật Đường.

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:

- Tuyến đường Trường Chinh dự kiến dọc tuyến có tuyến tàu điện ngầm (tuyến metro số 2) cần nghiên cứu tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan dọc tuyến và phân bố dân cư hợp lý nhằm khai thác tối đa công suất vận chuyển của tuyến metro.
- Tuyến đường Âu Cơ 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:

- Đường Trường Chinh
- Đường Âu Cơ

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 (m)	Lòng (m)	Lề (m)
1	Đường Trường Chinh	35	6	23	6
2	Đường Bà Cát	30	5	20	5
3	Đường Đồng Đen (đoạn kênh Bà Cát)	26	3,5	6(7)6	3,5
4	Đường Đồng Đen (đoạn từ kênh Bà Cát đến đường Bà Cát 1)	18	4	10	4
5	Đường Đồng Đen (đoạn Bà Cát 1 – Trường Chinh)	12	3	6	3
6	Đường Nguyễn Hồng Đào (đoạn Âu Cơ - hẻm 121 Nguyễn Hồng Đào)	18	4	10	4
7	Đường Nguyễn Hồng Đào (hẻm 121)	12	3	6	3

	Nguyễn Hồng Đào – Trường Chinh)				
8	Đường Trương Công Định	18	4	10	4
9	Đường Bàu Cát 1	12	3	6	3
10	Đường Bàu Cát 2 (đoạn Đồng Đen – hẻm 32 Bàu Cát 1)	14	3,5	7	3,5
11	Đường Bàu Cát 3	12	3	6	3
12	Đường Bàu Cát 4	12	3	6	3
13	Đường Bàu Cát 5	12	3	6	3
14	Đường Bàu Cát 6	12	3	6	3
15	Đường Bàu Cát 7	12	3	6	3
16	Đường Bàu Cát 8	12	3	6	3
17	Đường Bé Văn Đàn	12	3	6	3
18	Đường hẻm 380 Âu Cơ	12	3	6	3
19	Đường Ba Vân (đoạn Trương Công Định – Âu Cơ)	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 phân 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):

- + Cao độ nền không chế chung cho toàn bộ khu vực: Hxd \geq 4,00m – Hệ cao độ Hòn Dấu
- + Khu vực xây dựng có nền đất cao nên giữ nguyên nền đất hiện hữu, chỉ san lấp tại chỗ khi xây dựng công trình.
- + Khu dân cư và các trục đường hiện hữu cải tạo sẽ được hoàn thiện dần mặt phủ theo cao độ xây dựng toàn khu.

* Quy hoạch thoát nước mưa:

- + Thoát chung nước mưa và nước thải sinh hoạt, sử dụng giếng tách dòng ở cuối nguồn.

- + Nổi cống theo nguyên tắc ngang đỉnh, độ sâu chôn cống tối thiểu 0,7m. Độ dốc cống lấy tối thiểu là 1/D.
- + Chu kỳ tràn cống T=3 năm đối với cống cấp 2, T=2 năm đối với cống cấp 3, cấp 4.

7.3. Quy hoạch cấp điện:

- + Chỉ tiêu cấp điện: 2500KWh/người/năm.
- + Nguồn điện: Được cấp từ trạm 110/15-22KV Bà Quẹo, Hoà Hưng.
- + Cải tạo các trạm biến áp 15-22/0,4KV hiện hữu, tháo gỡ các trạm biến áp ngoài trời, 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 dung lượng ≥ 400 KVA, loại trạm phòng, đơn thân.
- + Cải tạo mạng trung thế 15KV hiện hữu, nâng cấp lên 22KV, dài hạn sẽ được thay thế dần bằng các tuyến cáp ngầm.
- + Xây dựng mới mạng trung và hạ thế cấp điện cho khu quy hoạch, sử dụng cáp đồng, bọc cách điện XLPE, tiết diện dây phù hợp, chôn ngầm trong đất.
- + Hệ thống đèn chiếu sáng dùng đèn cao áp sodium 150÷250W-220V, có chóa và cần đèn đặt trên trụ thép tráng kẽm.

7.4. Quy hoạch cấp nước:

- + Sử dụng nguồn nước máy thành phố dựa vào tuyến ống cấp nước chính trên đường Trường Chinh và đường Âu Cơ thuộc hệ thống nhà máy nước sông Sài Gòn giai đoạn 1, hệ thống nhà máy nước ngầm Hóc Môn và hệ thống nhà máy nước BOO Thủ Đức.
- + Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt: $q^{sh} = 200$ lít/người/ngàyđêm.
- + Nước chữa cháy: 25 lít/s cho 1 đám cháy, số đám cháy xảy ra đồng thời cùng lúc là 2 đám cháy.
- + Tổng nhu cầu dùng nước: 11.500 m³/ngày.
- + Bố trí thiết kế mạng lưới cấp nước cấp nước trên cơ sở 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 được tách ra bằng giềng tách dòng và thu gom theo hệ thống cống bao thuộc dự án Cải thiện môi trường nước lưu vực số 3 Tân Hóa- Lò Gò 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: 9800 m³/ngày.

b. Rác thải và vệ sinh môi trường:

- + Tiêu chuẩn rác thải sinh hoạt: 1,2kg/người/ngày.
- + Tổng lượng rác thải sinh hoạt: 41,8 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 29.000 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 14 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 14 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 14, 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;
- Phân viện QH đô thị-nông thôn miền Nam;
- Lưu.

Thái Thị Dư