

Số: 1640/QĐ-UBND

Tân Bình, ngày 03 tháng 10 năm 2008

**QUYẾT ĐỊNH**

Về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000, Khu dân cư phường 3 – quận Tân Bình, diện tích 26,25ha.

SỞ QUY HOẠCH KIẾN TRÚC TP	
ĐẾN	Số: <u>13061/10RC/1A</u> Ngày: <u>17/11/2008</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 157/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 3, quận Tân Bình.

Căn cứ công văn số 1602/KQTD-SQHKT ngày 06/5/2008 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc 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 3 - quận Tân Bình;

Xét nội dung hồ sơ đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư phường 3, quận Tân Bình do Công ty TNHH Xây dựng Kiến trúc - miền Nam lập;

Xét tờ trình số 128/TTr-QLĐT(QHKT) ngày 18/9/2008 của Phòng Quản lý đô thị quận Tân Bình về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (tỷ lệ 1/2000) Khu dân cư phường 3 – quận Tân Bình,

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị Khu dân cư phường 3 – 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 : 26,25ha.

- Vị trí và giới hạn phạm vi quy hoạch:

+ Phía Đông : giáp phường 1 quận Tân Bình theo đường Bùi Thị Xuân.

+ Phía Tây : giáp khu dân cư phường 4, quận Tân Bình.

+ Phía Nam : giáp kênh Nhiêu Lộc – Thị Nghè

+ Phía Bắc : giáp khu dân cư phường 4, quận Tân Bình.

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

Trước đây trên địa bàn phường 3, 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 15635/KTST-QH ngày 29/12/1999. 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 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 tuyến đường trên địa bàn phường 3 kém tính khả thi, gây ảnh hưởng đến đời sống người dân, nên cần điều chỉnh lộ giới và cập nhật thêm các dự án giao thông cấp thành phố (tuyến đường trên cao dọc tuyến đường Bùi Thị Xuân). 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 3, quận Tân Bình cần phải tiến hành nghiên cứu lập điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng cho phường, phù hợp với quy hoạch chung xây dựng đô thị và quy hoạch định hướng phát triển kinh tế xã hội của quận Tân Bình và Thành Phố.

### **3. Mục tiêu của đồ án điều chỉnh 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 (%)
<b>A</b>	<b>Đất dân dụng</b>	<b>23,88</b>	<b>100</b>
1.	Đất ở	14,18	59,40
	+ Đất ở hiện hữu	13,10	
	+ Đất ở dự kiến xây dựng mới	1,08	
2.	Đất công trình công cộng	1,52	6,40
	+ Đất giáo dục	0,18	
	+ Đất hành chính	0,05	
	+ Đất y tế	0,0071	
	+ Đất văn hóa	0,20	
	+ Thương mại – dịch vụ	1,082	
3.	Đất giao thông	7,54	31,50
4.	Đất cây xanh – Thể dục thể thao	0,64	2,70
<b>B</b>	<b>Đất ngoài dân dụng</b>	<b>2,37</b>	
	+ Đất sông rạch	1,71	
	+ Đất công trình tôn giáo	0,66	
	+ Đất đầu mối HTKT	0,002	
<b>Tổng cộng</b>		<b>26,25</b>	

##### **4.2 Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc:**

S T T	Loại chỉ tiêu	Đơn vị tính		
1	Dân số dự kiến (năm 2010)	người	15.676	
2	Mật độ xây dựng	%	40-45	
3	Tầng cao xây dựng	Tối đa	Tầng	12-14 (45m)
		Tối thiểu	Tầng	3
4	Chỉ tiêu sử dụng đất dân dụng	m <sup>2</sup> /ng	15,20	
	+ Đất ở	m <sup>2</sup> /ng	9,0	

	+ Đất CTCC (hạ tầng xã hội)	m <sup>2</sup> /ng	0,44 (giảm do không tính đất thương mại – dịch vụ)
	+ Đất cây xanh-TDĐT	m <sup>2</sup> /ng	0,40
	+ Đất giao thông	m <sup>2</sup> /ng	1,38 (không tính lộ giới đường < 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
6	+ Tiêu chuẩn rác thải và vệ sinh môi trường	kg/người/ngày	1
7	Cột xây dựng khống chế	m	Hxdmin = 2,25m

## 5. Bố cục phân khu chức năng:

### 5.1 Đất ở:

Tổng diện tích đất ở 14,18 ha, chiếm 59,40% đất dân dụng, bao gồm :

- Đất ở hiện hữu: qui mô 13,1 ha, chiếm 92,40% đất ở, trong đó đa số là nhà liên kế phổ hiện hữu với:

- Mật độ xây dựng : khoảng 70-80%
- Tầng cao xây dựng: từ 1 – 6 tầng (đối với từng trường hợp cụ thể sẽ được xem xét theo các quy định quản lý kiến trúc hiện hành).

- Đất ở dự kiến chỉnh trang đô thị: giai đoạn đầu không có dự án chỉnh trang.

Giai đoạn sau (2010-2020) dự kiến chỉnh trang nâng tầng cao 2 khu dân cư lụp xụp ở phía Tây và giáp đường ven Kênh Nhiêu Lộc – Thị Nghè và ở phía Đông, giáp đường Phạm Văn Hai và giáp Trung tâm văn hoá Lạc Hồng với qui mô khoảng 1,08 ha.

- Mật độ xây dựng : khoảng 40%
- Tầng cao xây dựng: 12-14 tầng
- Hệ số sử dụng đất : khoảng 4-5 (trên diện tích đất ở)

### 5.2. Đất công trình công cộng:

Tổng diện tích 1,52 ha, chiếm 6,40% diện tích đất dân dụng, hầu hết là công trình hiện hữu dạng nhà phố cải tạo, tiếp tục sử dụng (không kể công trình công cộng cấp khu vực và công trình công cộng dự kiến trong dự án mới), bao gồm:

- Công trình giáo dục: 0,18ha, gồm
  - Trường Mầm non Sao Sáng
  - Trường Mầm non 3
  - Trường tiểu học Bình Giả
  - Trường tiểu học Nguyễn Viết Xuân
- Công trình hành chính: 0,05ha, gồm
  - HĐND & UBND phường 3

- Công an phường
- Hội cựu chiến binh phường
- Ban chỉ huy quân sự phường
- Công trình văn hoá: 0,2ha, gồm
  - Điểm văn hoá phường
  - Trung tâm văn hoá Lạc Hồng
- Công trình y tế: 0,0071ha, gồm
  - Trạm Y tế Phường
- Công trình thương mại: 1,082ha, gồm
  - Chợ Phạm Văn Hai

### **5.3. Đất cây xanh – Thể dục thể thao:**

Tổng diện tích **0,64 ha**, chiếm **2,70%** diện tích đất dân dụng, bao gồm:

- Cây xanh vườn hoa trong các nhóm ở.
- Cây xanh ven kênh Nhiêu lộc – Thị Nghè.
- Dãi cây xanh thuộc các thửa đất số 32, 33, 34, 35, 36, 37 tờ bản đồ 25; thửa 33 tờ bản đồ 26

### **5.4. Đất tôn giáo:**

Các công trình tôn giáo giữ nguyên hiện trạng với qui mô **0,65 ha**, gồm:

- Chùa Hải Quang
- Chùa Hiền Quang
- Chùa Khánh Thiện
- Nhà thờ Vinh Sơn
- Nhà thờ Tân Chí Linh

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

### **6.1 Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:**

- Tại khu vực dọc tuyến đường Phạm Văn Hai và đường ven kênh Nhiêu Lộc – Thị Nghè được định hướng phát triển công trình cao tầng.

- Về chiều cao xây dựng công trình: sẽ được xem xét với tầng cao tối đa tùy theo định hướng phát triển không gian theo thiết kế đô thị tại từng khu vực, từng tuyến đường, trên cơ sở 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 (và ý kiến của Cảng vụ Hàng không Miền Nam đối với từng địa điểm cụ thể - nếu có).

### **6.2 Thiết kế đô thị:**

Trong thời gian tiếp theo cần nghiên cứu định hướng và lập thiết kế đô thị dọc tuyến đường và các khu vực sau:

- Đường ven kênh Nhiêu lộc – Thị Nghè
- Đoạn đường Bùi Thị Xuân (có tuyến đường trên cao dự kiến)
- Trục đường thương mại – dịch vụ: Phạm Văn Hai

## **7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:**

## 7.1. Quy hoạch 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 Phạm Văn Hai	20	4,75	10,5	4,75
2	Đường Bùi Thị Xuân	30	4	22	4
3	Đường Ven kênh Nhiêu Lộc - Thị Nghè	17	4	7	2 (lề) + 4 (cây xanh)

- 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, 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:  $H_{xd} \geq 2,25m$  – Hệ cao độ VN 2000.

+ Cao độ nền thiết kế tại các điểm giao cắt đường (tính cho phần mép đường thấp nhất) biến đổi từ 2,25m đến 5,00m.

\* 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 cống hiện trạng đang phục vụ thoát nước hiệu quả cho khu vực gồm các cống Ø800 trên đường Bùi Thị Xuân, Phạm Văn Hai và hệ thống cống nhánh hiện trạng dọc các hẻm.

+ Xây dựng mới tuyến cống chính Ø1500 đường Phạm Văn Hai.

+ Nguồn thoát nước: theo các tuyến cống chính liên khu vực để dẫn về Kênh Nhiều Lộc – Thị Nghè.

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

\* Lưu ý:

- Với những tuyến cống chính thuộc Dự án xây dựng hệ thống thoát nước lưu vực kênh Nhiều Lộc – Thị Nghè, 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 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 đặt trong nhà, có công suất đơn vị  $\geq 400KVA$ .

+ Cải tạo các tuyến 15KV hiện có lên 22KV. Dài hạn sẽ được thay thế bằng cáp ngầm.

+ Xây dựng mới các đoạn trung thế 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:**

+ Nguồn nước: Sử dụng nguồn nước máy thành phố dựa vào hiện trạng mạng lưới phân phối hiện hữu,  $\Phi 300$  trên đường Phạm Văn Hai và  $\Phi 250$  trên đường Hoàng Việt.

+ Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt: 200 lít/người/ngàyđêm.

+ Tổng nhu cầu dùng nước: 4600 m<sup>3</sup>/ngày.

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

#### **a. Thoát nước bản:**

+ Giải pháp 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 bao dọc kênh Nhiều Lộc – Thị Nghè về trạm xử lý nước thải thành phố.

+ Chỉ tiêu thoát nước bản:

• Nước thải sinh hoạt: 200 lít/người/ngày đêm.

• Nước thải sản xuất, tiểu thủ công nghiệp: 20 lít/người/ngày đêm.

+ Tổng lượng nước thải toàn khu: 3680 m<sup>3</sup>/ngày

**b. Rác thải và vệ sinh môi trường:**

- + Tiêu chuẩn rác thải sinh hoạt: 1kg/người/ngày.
- + Tổng lượng rác thải sinh hoạt: 15,676 tấn/ngày.
- + Phương án xử lý rác thải: Rác thải được gom về bãi tập trung khu vực trước khi vận chuyển về khu xử lý rác thành phố.

**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:**

Về qui mô dân số: với qui mô dân số của đồ án là 13.800 người (đến năm 2010) và 16.000 người (đến năm 2020) 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 3 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 3 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 3 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**



**Thái Thị Dư**

**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.