

Số: 1644/QĐ-UBND ...

Tân Bình, ngày 05 tháng 10 năm 2008

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị

SỞ QUY HOẠCH KIẾN TRÚC TP tỷ lệ 1/2000, Khu dân cư phường 7 – quận Tân Bình,
ĐẾN Số: 1288 / 10 8 WØ
Ngày: 15/11 2008
diện tích 47,93 ha.

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 161/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 7, quận Tân Bình.

Căn cứ công văn số 2633/KQTĐ-SQHKT ngày 24/7/2008 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 7- quận Tân Bình;

Xét nội dung hồ sơ đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư phường 7, quận Tân Bình do Công ty TNHH Xây dựng Kiến trúc-miền Nam lập;

Xét tờ trình số 130 /TTr-QLĐT(QHKT) ngày 23 / 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 7 – 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 7 – 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: 47,93ha.
- Vị trí và giới hạn phạm vi quy hoạch:
 - + Phía Đông, phía Nam : giáp phường 6, quận Tân Bình
 - + Phía Tây : giáp phường 8 và 11, quận Tân Bình
 - + Phía Bắc : giáp phường 4 và 5, quận Tân Bình

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

Trước đây trên địa bàn phường 7 và 8, 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 15038/KTST-QH ngày 16/12/1997. 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 việc khai thác sử dụng quỹ đất tại các khu vực cải tạo chỉnh trang đô thị chưa đạt hiệu quả mong muốn làm ảnh hưởng đến đời sống người dân. Do đó, khu vực phường 7, quận Tân Bình cần phải tiến hành nghiên cứu điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng cho phường, phù hợp với 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 (%)
A	Đất dân dụng	42,09	100
1	Đất ở	24,58	58,40
	+ Đất ở hiện hữu và chỉnh trang	24,21	
	+ Đất dân cư xây dựng mới	0,37	
2	Đất công trình công cộng	8,92	21,20
	Đất công trình công cộng cấp phường	1,76	
	+ Đất giáo dục	1,57	
	+ Đất hành chính	0,10	
	+ Đất y tế	0,01	
	+ Đất văn hóa	0,05	
	+ Đất thương mại - dịch vụ	0,04	
	+ Đất công trình công cộng cấp khu vực	7,16	
3	Đất giao thông	7,93	18,85
4	Đất cây xanh – Thể dục thể thao	0,65	1,55
B	Đất ngoài dân dụng	5,84	
	+ Đất giao thông đối ngoại	2,97	
	+ Đất công nghiệp – TTCN	0,28	
	+ Đất công trình tôn giáo	2,60	
Tổng cộng		47,93	

4.2. Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc:

Stt	Loại chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu	
1	Dân số dự kiến	người	16.000	
2	Mật độ xây dựng	%	40-45	
3	Tầng cao xây dựng	Tối đa	Tầng	14 (45m)
		Tối thiểu	Tầng	3
4	Chỉ tiêu sử dụng đất dân dụng	m ² /ng	20,37	
	+ Đất xây dựng nhà ở	m ² /ng	15,36	
	+ Đất CTCC (hạ tầng xã hội)	m ² /ng	1,10 (không tính CTCC cấp khu vực và TMDV)	
	+ Đất cây xanh	m ² /ng	0,41	
	+ Đất giao thông	m ² /ng	3,5 (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	1-1,2
6	Cột xây dựng khống chế	m	Hxdmin = 4,10m

5. Bố cục phân khu chức năng:

5.1. Khu ở:

Tổng diện tích đất ở **24,58ha**, chiếm **58,40%** đất dân dụng, bao gồm :

+ Đất khu dân cư hiện hữu và chỉnh trang: qui mô 24,21 ha, chiếm 98,5% đất ở, trong đó đa số là nhà liên kế hiện hữu và cụm dân cư hiện hữu dự kiến chỉnh trang có diện tích khoảng 0,13ha ở phía Tây Bắc giáp tuyến đường Cách mạng tháng 8 và hẻm 333 Cách Mạng Tháng 8 với:

- Mật độ xây dựng : khoảng 60-90%
- Tầng cao xây dựng : từ 2 – 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 xây dựng mới: qui mô 0,37 ha, chiếm 1,5% đất ở, bao gồm:

- Giai đoạn đầu, dự kiến với dự án chuyển đổi chức năng từ đất nhà máy xí nghiệp nhỏ sang đất ở, xây dựng nhà liên kế diện tích khoảng 0,13ha bao gồm các khu đất của Hợp tác xã Cơ khí (2), Công ty chè Sài Gòn (1), công ty giấy Luxta.
- Giai đoạn sau, khu đất của hợp tác xã Cơ khí Lý Thường Kiệt (1) số 3-5 Phú Hòa, dự kiến xây dựng chung cư cao tầng quy mô 0,24ha.

5.2. Công trình công cộng :

Tổng diện tích **1,76 ha**, chiếm **4,2%** diện tích đất dân dụng (không kể công trình công cộng cấp khu vực), bao gồm:

- Công trình hành chính có diện tích khoảng 0,1ha , bao gồm:

- + Ủy ban nhân dân phường 7
- + Công an phường 7
- + Thanh tra xây dựng quận (Trụ sở Đội trật tự đô thị cũ)

- Công trình y tế có diện tích khoảng 0,01ha (Trạm y tế phường 7)

- Công trình thương mại-dịch vụ (không tính các công trình thương mại- dịch vụ dự kiến từ các khu đất xí nghiệp chuyển đổi chức năng): Chợ Nghĩa Hòa.

- Điểm sinh hoạt văn hóa phường dự kiến xây dựng mới có diện tích khoảng 0,05ha trong khu chỉnh trang phía Tây Bắc giáp đường Cách Mạng tháng 8 và hẻm 333 đường Cách Mạng tháng 8.

- Công trình giáo dục hiện hữu có diện tích khoảng 12.378m² , gồm:

- + Trường Mầm non Tuổi Xanh

- + Trường THCS dân lập Trương Vĩnh Ký
- + Trường tiểu học Bành Văn Trân (phân hiệu 1 và 2)
- + Mẫu giáo dân lập Bông Hồng
- + Trường tiểu học Phan Đình Phùng
- + Trường THCS Tân Bình
- + Trường THCS Nguyễn Gia Thiều
- + Trường mầm non 7 (phân hiệu 1 và 2)

5.3. Khu cây xanh – Thể dục thể thao:

Tổng diện tích **0,65 ha**, chiếm **1,53%** diện tích đất dân dụng, gồm:

- + Quỹ đất các xí nghiệp chuyển đổi chức năng của Công ty may Lê Minh Xuân, công ty may Việt Tiến theo tỷ lệ 20% - 50%
- + Khu đất nghĩa trang Chí Hòa.

5.4. Công trình tôn giáo :

Tổng diện tích khoảng **2,6 ha**, bao gồm các công trình tôn giáo hiện hữu: Nhà thờ Chí Hòa (1-2), Tu viện Chí Hòa, nhà thờ Camelo, nhà thờ Thánh Mẫu, tu viện Mân Côi, nhà thờ Antôn, giáo xứ Sao Mai (1-2), nhà thờ Khiết Tâm, văn phòng Tổng giám mục.

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 Cách mạng tháng 8 (dự kiến có tuyến tàu điện ngầm), đường Lý Thường Kiệt và đường Lê Minh Xuân được định hướng phát triển với chức năng ở kết hợp thương mại-dịch vụ, xây dựng cao tầng.
- 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:

- Khu vực quần thể công trình bệnh viện Thống Nhất và Trung tâm phục hồi chức năng với quy mô lớn, tại góc ngã tư Bảy Hiền.
- Các trục Lý Thường Kiệt (trục chức năng tài chính, dịch vụ, thương mại cao cấp) và trục Cách mạng tháng tám (trục chức năng thương mại hàng công nghiệp và nhà trưng bày, đan xen với các căn hộ văn phòng cho thuê).

7. Quy hoạch hệ thống giao thông:

7.1. Quy hoạch giao thông:

Lộ giới các tuyến đường chính:

Stt	Tên đường	Lộ giới (m)	Chiều rộng (m)		
			Lê (m)	Lòng (m)	Lê (m)
1	Đường Cách mạng tháng 8	35	6	23	6
2	Đường Lý Thường Kiệt	30	6	18	6
3	Đường Trần Triệu Luật	16	4	8	4
4	Đường Nghĩa Phát	16	4	8	4
5	Đường Bến Cát	16	4	8	4
6	Đường Bàn Văn Trân	16	4	8	4
7	Đường Văn Côi	16	4	8	4
8	Đường Lê Minh Xuân	16	4	8	4
9	Đường Phú Hòa	16	4	8	4
10	Đường Long Hưng	16	4	8	4
11	Đường Đông Sơn	16	4	8	4
12	Đường Ba Gia	16	4	8	4

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):

- + 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: $H_{xd} \geq 4,10$ m – Hệ cao độ VN 2000.
- + Cao độ nền thiết kế tại các điểm giao cắt đường biên đôi từ 4,10 m đến 6,00 m.

* 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.
- + Xây dựng mới các tuyến cống chính liên khu vực theo Dự án thoát nước lưu vực Nhiều Lộc-Thị Nghè dọc theo trục đường Cách mạng tháng 8, Lý Thường Kiệt và Bàn Văn Trân.

- + 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 $\varnothing 1000$ đến $\varnothing 1500$. Riêng tuyến cống Nghĩa Phát giai đoạn trước mắt có kích thước $\varnothing 1500$.
- + Nguồn thoát nước: tập trung theo 2 lưu vực chính đường Cách mạng tháng 8, Lý Thường Kiệt để dẫn xả ra kênh Nhiều Lộc Thị Nghè.

*** 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.

– 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, 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:

- + Nguồn nước: Sử dụng nguồn nước máy thành phố dựa vào hiện trạng mạng lưới phân phối hiện hữu thuộc hệ thống nhà máy nước Thủ Đức và nhà máy nước sông Sài Gòn.
- + Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt: qsh = 200 lít/người/ngàyđêm.
- + Tổng nhu cầu dùng nước: 5600 m³/ngày.

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 về trạm xử lý nước thải thuộc lưu vực Nhiều Lộc-Thị Nghè.
- + Chỉ tiêu thoát nước thải sinh hoạt: 200 lít/người/ngàyđêm.
- + Tổng lượng nước thải toàn khu: 4990 m³/ngày.

b. Rác thải và vệ sinh môi trường:

- + Tiêu chuẩn rác thải sinh hoạt: 1 ÷ 1,2kg/người/ngày.
- + Tổng lượng rác thải sinh hoạt: 19,2 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 huyện 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 16.000 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 mới cần ưu tiên tái định cư tại chỗ). Đồng thời, UBND quận Tân Bình cần 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.

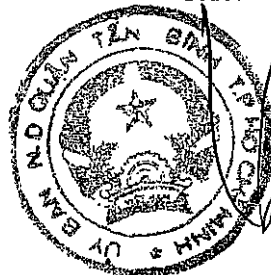
Điều 2.

1. Giao Phòng Quản lý đô thị phối hợp UBND Phường 7 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 7 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 7 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.