

Số: 4504 /QĐ-UBND

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 5 năm 2010

QUYẾT ĐỊNH CỦA ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN 10
V/v phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (tỷ lệ 1/2000)
Khu dân cư phường 13 quận 10.
Diện tích 47,02 ha.

SỐ QUY HOẠCH KIẾN TRÚC TP	
ĐẾN	Số: 4415/10C10
	Ngày: 21/5/2010

— P. bcv
— P. Hsfg

- Căn cứ Luật Xây dựng ngày 26/11/2003;
- Căn cứ Qui chuẩn, Tiêu chuẩn xây dựng;
 - Căn cứ 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 07/04/2008 của Bộ xây dựng hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch xây dựng;
 - Căn cứ Quyết định số 03/2008/QĐ-BXD ngày 31/3/2008 của Bộ xây dựng về ban hành quy định nội dung thể hiện bản vẽ, thuyết minh đối với Nhiệm vụ và Đồ án quy hoạch xây dựng;
 - Căn cứ Quyết định số 93/2008/QĐ-UBND ngày 26/12/2008 của Ủy ban nhân dân Thành phố về thẩm quyền thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ, đồ án QHCT xây dựng đô thị và QHXD điểm dân cư nông thôn;
 - Căn cứ Quyết định số 1547/QĐ-UBND ngày 10/04/2007 của Ủy Ban Nhân Dân Thành Phố phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chung Quận 10;
 - Căn cứ quyết định số 3826/2006/QĐ-UB-QLĐT ngày 25/4/2006 của Ủy ban nhân dân quận 10 phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỉ lệ 1/2000 khu dân cư phường 13, quận 10;
 - Căn cứ Kết quả thẩm định số 2432/KQTĐ-SQHKT ngày 25/08/2009 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc thẩm định đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 khu dân cư phường 13, quận 10;
 - Xét Tờ trình số 636/TT-BQLĐT ngày 24/12/2009 của Ban Quản lý đầu tư xây dựng công trình v/v phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 khu dân cư phường 13, quận 10;
 - Xét hồ sơ Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Phường 13 – Q10 do Viện Quy hoạch xây dựng lập;
 - Xét Tờ trình số 514 /TT-QLĐT ngày 03/3/2010 của phòng Quản lý đô thị quận 10 về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 khu dân cư phường 13, quận 10;

QUYẾT ĐỊNH

ĐIỀU 1 :

Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Phường 13 – Q10 với các nội dung chính (đính kèm thuyết minh đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị), như sau :

1. Vị trí và quy mô nghiên cứu :

- Quy mô : 47,02ha
- Phạm vi: Toàn phường 13, quận 10.
 - + Phía Đông : giáp đường Cách mạng tháng 8 và quận 3.
 - + Phía Tây : giáp hẻm 339 Tô Hiến Thành và phường 12.
 - + Phía Nam : giáp đường Hòa Hưng và phường 12.
 - + Phía Bắc : giáp đường Tô Hiến Thành và phường 15.
- Quy mô dân số nghiên cứu:
 - + Dân số hiện trạng : 25.865 người (số liệu tháng 4/2005)
 - + Dân số quy hoạch : 27.000 người

2. Mục tiêu đồ án quy hoạch :

Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 khu dân cư phường 13, quận 10 nhằm:

- Đảm bảo phát triển khu vực phù hợp quy hoạch chung của Quận; Khai thác hiệu quả quỹ đất xây dựng, đảm bảo sự phát triển kinh tế xã hội bền vững, phù hợp xu thế phát triển chung.

- Tăng quỹ đất dành cho các công trình hạ tầng xã hội: trường học, công viên cây xanh...v.v. Cơ cấu lại quỹ đất xây dựng chung cư để phục vụ việc thay thế các chung cư lâu năm đã xuống cấp. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo hoạt động đồng bộ trên địa bàn quận và trên toàn Thành phố.

- Cập nhật các dự án, đồ án quy hoạch chi tiết đã được các cấp thẩm quyền phê duyệt. Đồng thời điều chỉnh những điểm bất cập, nâng cao tính khả thi của đồ án, phục vụ công tác quản lý đô thị và kế hoạch sử dụng đất theo đúng quy hoạch.

3. Cơ cấu sử dụng đất:

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)
A	Đất dân dụng	45,39	96,53	16,81
1	Đất ở	29,38	63,48	10,88
	- Dân cư hiện hữu	27,88		
	- Dân cư xây mới	1,5		
2	Đất công trình công cộng	4,31	9,17	1,60
	- Nhà văn hóa thiếu nhi	0,38		
	- Hành chính	0,03		
	- Thương mại -- dịch vụ	0,01		
	- Giáo dục	3,59		
	- Y tế	0,30		
3	Đất công viên cây xanh	2,93	6,23	0,95
4	Đất giao thông	8,77	18,65	3,25
B	Đất khác trong khu dân dụng	0,58	1,23	
1	Đất tôn giáo	0,19	0,40	
2	Đất công trình công cộng cấp TP	0,39	0,83	
C	Đất ngoài dân dụng	1,05	2,23	
1	Đất quân sự	1,05	2,23	
	Tổng cộng	47,02	100,00	17,41

4. Các chỉ tiêu quy hoạch -- kiến trúc :

+ Quy mô dân số	:	27.000 người
+ Mật độ xây dựng bình quân	:	40 – 45%
+ Mật độ dân số	:	574 người/ha
+ Tầng cao xây dựng tối đa	:	15 tầng
+ Chỉ tiêu đất đô thị	:	17,41m ² /người
+ Chỉ tiêu đất dân dụng	:	16,81m ² /người
+ Hệ số sử dụng đất toàn khu	:	2,5 – 3,0

5. Bố cục phân khu chức năng:

5.1/. Đất ở: diện tích 29,38 ha.

- Đất ở hiện hữu chính trang quy mô 27,88ha, chiếm 94,89% đất ở, mật độ xây dựng 50% - 60%, tầng cao 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 đã được ban hành theo Quyết định 135/2007/QĐ-UBND ngày 08/12/2007 và Quyết định số 45/2009/QĐ-UBND ngày 03/07/2009 của Ủy Ban Nhân Dân Thành Phố, tầng cao xây dựng tối đa 5 tầng, hệ số sử dụng đất $\leq 2,5$.

- Khu dân cư mới quy mô 1,5 ha, chiếm 5,11% đất ở gồm chức năng ở cao tầng kết hợp công trình công cộng, thương mại - dịch vụ, mật độ xây dựng từ 35 – 40%, tầng cao xây dựng tối đa 15 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 6. Các khu này được xây dựng tại quỹ đất của trại tạm giam Chí Hòa.

5.2/. Đất công trình công cộng: diện tích 4,70 ha (bao gồm 4,31 ha công trình công cộng do Quận quản lý, 0,39 ha do Thành phố quản lý):

- Công trình công cộng do thành phố quản lý: trường Đại học Dân lập Ngoại ngữ Tin học hiện hữu, quy mô 0,39ha, mật độ xây dựng 35% - 40%, tầng cao xây dựng 3-5 tầng, hệ số sử dụng đất 1,2 – 1,75.

- Công trình hành chính – quản lý: gồm 03 cơ sở, tổng diện tích khoảng 0,03ha, mật độ xây dựng $\leq 60\%$, tầng cao xây dựng ≤ 5 tầng, hệ số sử dụng đất 1,8 – 2,5.

- Trường mẫu giáo: gồm 4 cơ sở (02 cơ sở hiện hữu, 02 cơ sở xây dựng mới), tổng diện tích 1,07ha, mật độ xây dựng $\leq 35\%$, hệ số sử dụng đất 0,8 – 1,05 đối với các cơ sở xây dựng mới và $\leq 60\%$ đối với các cơ sở hiện hữu, tầng cao xây dựng ≤ 3 tầng, hệ số sử dụng đất 1,0 – 1,8.

- Trường tiểu học: gồm 1 cơ sở hiện hữu chính trang là Trường Lê Thị Riêng, diện tích khoảng 0,53ha, mật độ xây dựng khoảng 35 - 40%, tầng cao xây dựng ≤ 4 tầng, hệ số sử dụng đất 1,2 – 1,75.

- Trường trung học cơ sở: gồm 1 cơ sở, xây dựng tại đất nghĩa trang Hội giáo diện tích khoảng 0,35ha, mật độ xây dựng $\leq 40\%$, tầng cao xây dựng ≤ 5 tầng, hệ số sử dụng đất 1,2 – 1,75.

- Trường trung học phổ thông: gồm 1 cơ sở, nằm trong dự án di dời khu trại giam Chí Hòa diện tích khoảng 1,64ha, mật độ xây dựng $\leq 35\%$, tầng cao xây dựng ≤ 3 tầng, hệ số sử dụng đất 0,8 – 1,05.

- Thương mại – dịch vụ: gồm 01 công trình hiện hữu, diện tích khoảng 0,01ha, mật độ xây dựng khoảng $\leq 60\%$, tầng cao xây dựng ≤ 5 tầng, hệ số sử dụng đất 1,8 – 2,5.

Ngoài ra còn có hệ thống các công trình công cộng tại khác khu phức hợp



nhà ở cao tầng xây dựng mới.

5.3/. Đất công viên cây xanh, thể dục thể thao: diện tích 2,93 ha:

- Đất dành xây dựng công viên cây xanh tập trung có diện tích khoảng 2,19ha thuộc dự án di dời khu trại giam Chí Hòa, còn lại là các công viên trong khu chung cư (tối thiểu 20 – 30 % diện tích đất xây dựng chung cư).

5.4/. Đất khác:

- Công trình tôn giáo chiếm 0,19ha, chiếm 0,4% tổng diện tích đất quy hoạch, gồm các công trình tôn giáo tín ngưỡng hiện hữu được giữ lại tôn tạo.

6. Quy hoạch mạng lưới hạ tầng kỹ thuật:

6.1/. Giao thông:

- Khai thác hợp lý các tuyến đường hiện hữu, các đường đã có dự án đầu tư xây dựng, thực hiện mở lộ giới, chỉnh và phóng tuyến theo định hướng điều chỉnh quy hoạch chung của quận.

- Quy hoạch xây dựng các tuyến đường nội bộ mới trong khu điều chỉnh quy hoạch mang tính khả thi, tạo mối liên hệ giữa các khu chức năng với nhau, đồng thời đảm bảo các yêu cầu về giao thông đô thị.

- Các đường giao thông chính liên hệ khu vực của quận đi qua khu quy hoạch có lộ giới từ 30 – 35m.

- Giao thông đối ngoại:

+ Mạng lưới các tuyến đường chính và hướng kết nối giao thông với các khu vực kế cận.

+ Lộ giới các tuyến đường giao thông chính theo quy hoạch của Thành Phố.

- Lộ giới các đường khu vực : 20m.

- Lộ giới các đường nội bộ khu ở : 15 - 16m.

- Lộ giới các đường nội bộ nhóm nhà ở : 6 - 12m.

6.2/. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật và thoát nước mưa:

6.2.1/. Quy hoạch chiều cao:

Khu quy hoạch có nền đất tương đối cao, dốc thoải, không chịu ảnh hưởng thủy triều; chỉ cần san ủi cục bộ khi xây dựng công trình và hoàn thiện mặt phủ.

- Hướng dốc thiết kế: từ phía Đông Nam về phía Tây Bắc (theo hướng dốc địa hình tự nhiên).

- Độ dốc nền thiết kế: $\geq 0,4\%$ đối với khu công trình công cộng, $\geq 0,3\%$ đối với khu công viên cây xanh.

- Cao độ nền thiết kế: từ 3,0m đến 4,0m.

6.2.2/. Quy hoạch thoát nước mưa:

Sử dụng hệ thống cống ngầm để tổ chức thoát chung cho nước mưa và nước thải. Sau đó nước thải sẽ được tách ra bởi các giếng ngăn tràn và đưa về trạm xử lý.

- Hướng thoát : nước mưa trong khu quy hoạch được thoát về hướng Tây Bắc ra tuyến cống hộp (1600 x 1600) đường Tô Hiến Thành, sau đó thoát ra cống hộp Bà Xếp 2 (2000 x 2000) rồi xả ra kênh Nhiêu Lộc.

- Chu kỳ tràn cống hộp : $T = 3$ năm đối với cống cấp 2.

$T = 2$ năm đối với cống cấp 3, cấp 4.

- Mức nước cao hơn tính toán: 1,70m.

Khu quy hoạch được chia ra làm nhiều tiểu lưu vực dựa theo quy hoạch sử dụng đất địa hình, hướng thoát nước của các cống hiện hữu với ý đồ giữ lại tối đa hệ thống cống hiện hữu, hạn chế đến thấp nhất các thay đổi xáo trộn và chi phí xây dựng.

6.3/. Cấp nước:

- Nguồn cấp nước: Sử dụng nguồn nước máy Thành phố, dựa vào các tuyến ống cấp nước hiện hữu trên đường Cách Mạng Tháng Tám, Tô Hiến Thành, Sư Vạn Hạnh.

- Chỉ tiêu cấp nước sinh hoạt: 200 lít/ người/ ngày và tổng lưu lượng nước cấp toàn khu $Q_{max} = 9.620 - 11.545 \text{ m}^3/\text{ngày}$.

- Chỉ tiêu cấp nước chữa cháy: 15 lít/s cho 1 đám cháy, số đám cháy xảy ra đồng thời cùng lúc là 2 đám cháy.

- Mạng lưới cấp nước: Sử dụng mạng lưới cấp nước hiện hữu có bổ sung và thay thế mới số tuyến ống.

- Hệ thống cấp nước chữa cháy: dựa trên các tuyến ống chính bố trí trụ cứu hoả với bán kính phục vụ 100m – 150m. Ngoài ra, cần sử dụng thêm nước sông rạch dự phòng công tác cứu hoả.

6.4/. Cấp điện :

- Chỉ tiêu cấp điện: 2500 Kw/ người / năm.

- Nguồn điện được cấp từ trạm 110/15-22KV Hoà Hưng, Trường Đua.

- Cải tạo các trạm biến áp 15-22/0,4KV hiện hữu, tháo gỡ các trạm biến áp có ngoài trời, công suất nhỏ, vị trí không còn phù hợp quy hoạch.

- Xây dựng mới các trạm biến áp 15-22/0,4KV, sử dụng máy biến áp 3 pha, dung lượng $\geq 400\text{KV}$, loại trạm phòng, trạm đơn thân.

- Cải tạo mạng trung thế 15KV hiện hữu, nâng cấp lên 22KV, dài hạn sẽ được thay thế bằng cáp ngầm.

- Xây dựng mới mạng trung thế 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 chiếu sáng dùng đèn cao áp sodium 150÷250W – 220V, có khoá và cần đèn đặt trên trụ thép tráng kẽm.

6.5/. Thoát nước bản và vệ sinh môi trường:

6.5.1/. Thoát nước bản:

Khu quy hoạch nằm trong lưu vực Nhiêu Lộc – Thị Nghè nên toàn bộ nước thải được đưa về trạm bơm và xử lý cơ học nằm cạnh rạch Thị Nghè và rạch Văn Thánh ở giai đoạn đầu. Sau đó đưa về nhà máy xử lý nước thải lưu vực Nhiêu Lộc – Thị Nghè ở giai đoạn dài hạn. Nước thải trong lưu vực này được tập trung vào hệ thống cống chung và thoát ra rạch Nhiêu Lộc - Thị Nghè theo 2 tuyến cống chính, sau đó được tách ra bằng giếng tách dòng và thoát vào hệ thống cống bao.

6.5.2/. Vệ sinh môi trường:

Rác được thu gom mỗi ngày và vận chuyển đến khu xử lý rác thành phố tại xã Phước Hiệp, huyện Củ Chi.

+ Tiêu chuẩn thải rác : 1,2kg/người/ngày.



+ Lượng rác thải : 32,4tấn/ngày.

ĐIỀU 2 :

1. Căn cứ nội dung đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Phường 13 – Q10 nêu tại điều 1, giao phòng Quản lý đô thị nghiên cứu trình Ủy ban nhân dân quận 10 phê duyệt Quy định về quản lý quy hoạch chi tiết xây dựng.

2. Trưởng phòng Quản lý đô thị, chủ tịch Ủy ban nhân dân phường 13 quận 10 có trách nhiệm tổ chức công bố đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 được duyệt theo quy định.

ĐIỀU 3 :

Quyết định này thay thế và hủy bỏ quyết định số 17191/KTST-QH ngày 30/12/1996 của Kiến trúc sư trưởng thành phố phê duyệt quy hoạch chi tiết sử dụng đất tỷ lệ 1/2000 phường 13, quận 10.

ĐIỀU 4 :

Chánh Văn phòng UBND Quận 10, Trưởng phòng Quản lý Đô thị Quận 10, Trưởng phòng Tài nguyên – Môi trường Quận 10, Trưởng phòng Kế hoạch – Đầu tư Quận 10, Giám đốc Ban Quản Lý Đầu Tư Xây Dựng Công Trình Quận 10, Chủ tịch UBND phường 13 Quận 10, chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Nơi nhận :

- Như trên
- UBND TP (để báo cáo)
- Sở QH-KT
- Sở Xây dựng
- Sở TN-MT
- Sở KH-ĐT
- TT QU, TT.HĐND/Q
- Lưu *hà*



Lâm Đình Chiến