

Số: 4453/QĐ-UBND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 8 năm 2013

SỞ QUY HOẠCH KIẾN TRÚC TP	
ĐẾN	Số: 12950/13CV
	Ngày: 4/12/2013

QUYẾT ĐỊNH

Quyết định phê duyệt đề án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 khu dân cư liên phường 5 - 6 - 8, quận 10 (quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông)

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 24/2010/QĐ-TTg ngày 06 tháng 01 năm 2010 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt đề án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2025;

Căn cứ Thông tư số 10/2010/TT-BXD ngày 11 tháng 8 năm 2010 của Bộ Xây dựng quy định hồ sơ của từng loại quy hoạch đô thị;

Căn cứ Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03 tháng 4 năm 2008 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng (QCVN 01:2008/BXD);

Căn cứ Quyết định số 28/2011/QĐ-UBND ngày 19 tháng 5 năm 2011 của Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quy định về điều chỉnh quy hoạch đô thị tại thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 50/2011/QĐ-UBND ngày 12 tháng 7 năm 2011 của Ủy ban nhân dân thành phố về thẩm định, phê duyệt quy hoạch đô thị trên địa bàn thành phố;

Căn cứ Quyết định số 62/QĐ-UBND ngày 25 tháng 12 năm 2012 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 50/2011/QĐ-UBND ngày 12 tháng 7 năm 2011 của Ủy ban nhân dân thành phố về thẩm định, phê duyệt quy hoạch đô thị trên địa bàn thành phố;

Căn cứ Quyết định số 6011/QĐ-UBND ngày 26 tháng 11 năm 2012 của Ủy ban nhân dân thành phố về phê duyệt đề án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận 10;

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 2547/TTr-SQHKT ngày 06 tháng 8 năm 2013 về trình duyệt đề án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 khu dân cư liên phường 5 - 6 - 8, quận 10 (quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông),

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 khu dân cư liên phường 5 - 6 - 8, quận 10 (quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông), với các nội dung chính như sau:

1. Vị trí, phạm vi ranh giới, diện tích, tính chất khu vực quy hoạch:

- Vị trí khu vực quy hoạch: thuộc phường 5, phường 6, phường 8, quận 10, thành phố Hồ Chí Minh.

- Giới hạn khu vực quy hoạch như sau:

+ Phía Đông : giáp đường Nguyễn Tri Phương và phường 4, quận 10.

+ Phía Tây : giáp đường Nguyễn Kim và phường 7, quận 10.

+ Phía Nam : giáp đường Nguyễn Chí Thanh và quận 5.

+ Phía Bắc : giáp đường Ba Tháng Hai và phường 14, quận 10.

- Tổng diện tích khu vực quy hoạch: 52,56 ha.

- Tính chất của khu vực quy hoạch: được xác định là khu dân cư đô thị hiện hữu phát triển theo hướng quy hoạch cải tạo chỉnh trang với các công trình công cộng cấp phường và công trình công cộng cấp thành phố hiện hữu.

2. Cơ quan tổ chức lập đồ án quy hoạch phân khu:

Ủy ban nhân dân quận 10 (chủ đầu tư: Ban Quản lý Đầu tư Xây dựng Công trình quận 10).

3. Đơn vị tư vấn lập đồ án quy hoạch phân khu:

Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Việt Nam.

4. Hồ sơ, bản vẽ đồ án quy hoạch phân khu:

- Thuyết minh tổng hợp;

- Thành phần bản vẽ bao gồm:

+ Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất, tỷ lệ 1/10.000;

+ Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan và đánh giá đất xây dựng, tỷ lệ 1/2000.

+ Bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, tỷ lệ 1/2000.

+ Bản đồ hiện trạng hệ thống giao thông, tỷ lệ 1/2000.

+ Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, tỷ lệ 1/2000.

+ Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, tỷ lệ 1/2000.

+ Bản đồ quy hoạch giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, tỷ lệ 1/2000.

5. Dự báo quy mô dân số, các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đô thị toàn khu vực quy hoạch:

5.1. Thời hạn quy hoạch: đến năm 2020 (theo thời hạn quy hoạch của đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận 10 đã được phê duyệt).

5.2. Dự báo quy mô dân số trong khu vực quy hoạch: 32.000 người.

5.3. Các chỉ tiêu sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đô thị toàn khu vực quy hoạch:

STT	Loại chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu	
A	Chỉ tiêu sử dụng đất toàn khu	m ² /người	16,43	
B	Chỉ tiêu sử dụng đất đơn vị ở trung bình toàn khu	m ² /người	14,65	
C	Các chỉ tiêu sử dụng đất trong các đơn vị ở			
	Đất nhóm nhà ở hiện hữu ổn định (cải tạo chỉnh trang)	m ² /người	9,36	
	Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở	m ² /người	1,06	
	Trong đó:			
	+ Đất công trình giáo dục	m ² /người	0,48 (*)	
	+ Đất hành chính	m ² /người	0,09	
	+ Đất thương mại dịch vụ	m ² /người	0,49	
	Đất cây xanh sử dụng công cộng.	m ² /người	0,29	
	Trong đó :			
	+ Đất cây xanh trong đất thể thao	m ² /người	0,22	
	+ Đất cây xanh trong dự án	m ² /người	0,07	
	Đất đường giao thông cấp phân khu vực	m ² /người	4,22	
D	Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật đô thị			
	Đất giao thông bố trí đến mạng lưới đường khu vực (từ đường khu vực trở lên), kể cả giao thông tĩnh	%	25,67	
	Tiêu chuẩn cấp nước	lít/người/ngày	180	
	Tiêu chuẩn thoát nước	lít/người/ngày	180	
	Tiêu chuẩn cấp điện	kwh/người/năm	2500	
	Tiêu chuẩn rác thải, chất thải	kg/người/ngày	1,2	
E	Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị toàn khu			
	Dân số dự kiến	người	32.000	
	Mật độ xây dựng chung	%	45	
	Hệ số sử dụng đất	lần	2,3	
	Tầng cao xây dựng	Tối đa	tầng	14
		Tối thiểu	tầng	02

Ghi chú:

- (*) Chỉ tiêu sử dụng đất giáo dục cần có giải pháp thực hiện tại từng thời điểm trong quá trình tổ chức thực hiện đồ án quy hoạch để từng bước tiệm cận, phù hợp Quyết định số 02/2003/QĐ-UB ngày 03 tháng 01 năm 2003 của Ủy ban nhân dân thành phố về phê duyệt quy hoạch phát triển mạng lưới trường học

ngành giáo dục và đào tạo thành phố đến năm 2020 và Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam 01: 2008/BXD của Bộ Xây dựng (chỉ tiêu sử dụng đất giáo dục trong đơn vị ở cần phải đạt tối thiểu 2,7 m²/người/đơn vị ở).

- Do tính chất của đồ án là khu đô thị hiện hữu cải tạo chỉnh trang, hiện trạng sử dụng đất hiện nay chưa thể khai thác để đáp ứng được chỉ tiêu theo nhiệm vụ đã được phê duyệt nên để tránh tình trạng không khả thi của đồ án, gây ảnh hưởng đến sinh hoạt, đời sống của cộng đồng dân cư trong khu vực quy hoạch; các chỉ tiêu sử dụng đất cây xanh và giáo dục sẽ được bổ sung tại các dự án phát triển đô thị trong quá trình tổ chức thực hiện theo quy hoạch.

6. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

6.1. Các khu chức năng trong khu vực quy hoạch:

Toàn khu vực quy hoạch được phân chia làm 3 đơn vị ở theo ranh hành chính các phường và các khu chức năng cấp đô thị ngoài đơn vị ở, được xác định như sau:

- Đơn vị ở 1: giới hạn bởi các trục đường Nguyễn Chí Thanh, đường Ngô Quyền, đường Vĩnh Viễn và đường Nguyễn Tri Phương theo ranh hành chính phường 5.

+ Diện tích: 16,01 ha.

+ Dân số dự kiến đến năm 2020: 4.861 người.

- Đơn vị ở 2: giới hạn bởi các trục đường Nguyễn Chí Thanh, đường Nguyễn Kim, đường Ba Tháng Hai, đường Ngô Quyền theo ranh hành chính phường 6.

+ Diện tích: 22,03 ha.

+ Dân số dự kiến đến năm 2020: 15.628 người.

- Đơn vị ở 3: giới hạn bởi các trục đường Ngô Quyền, đường Vĩnh Viễn, đường Ba Tháng Hai và đường Nguyễn Tri Phương theo ranh hành chính phường 8.

+ Diện tích: 14,52 ha.

+ Dân số dự kiến đến năm 2020: 11.511 người.

Các khu chức năng thuộc các đơn vị ở (có đan xen các khu chức năng ngoài đơn vị ở) bao gồm:

a. Các khu chức năng thuộc các đơn vị ở :

a.1. Khu ở (nhóm nhà ở) hiện hữu ổn định: tổng diện tích 29,96 ha.

a.2. Khu chức năng dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở: tổng diện tích 3,42 ha; bao gồm:

- Khu chức năng giáo dục: tổng diện tích 1,55 ha, trong đó:

+ Trường mầm non hiện hữu cải tạo: 0,48 ha (gồm các trường mầm non Phường 5, trường mầm non phường 6, trường mầm non phường 8 và trường Măng Non II).

+ Trường tiểu học: 0,64 ha; gồm:

* Hiện hữu cải tạo: 0,61 ha (trường tiểu học Nguyễn Chí Thanh, trường tiểu học Dương Minh Châu).

* Xây dựng mới: 0,03 ha.

+ Trường trung học cơ sở hiện hữu cải tạo: 0,43 ha (sát nhập hai trường trung học cơ sở Nguyễn Văn Tố và trường trung học cơ sở Nguyễn Tri Phương thành một dành một phần đất mở rộng trường tiểu học Dương Minh Châu).

- Khu chức năng hành chính - văn hóa, bao gồm:

+ Khu chức năng hành chính : 0,27 ha.

+ Khu chức năng văn hóa (điểm sinh hoạt văn hóa): 0,02 ha (xây dựng mới).

- Khu chức năng dịch vụ - thương mại: tổng diện tích 1,57 ha (xây dựng mới).

a.3. Khu chức năng cây xanh sử dụng công cộng (vườn hoa, sân chơi): tổng diện tích 0,93 ha bao gồm:

+ Cây xanh nằm trong dự án là 0,21 ha.

+ Cây xanh nằm trong công trình thể thao là 0,72 ha.

- Chỉ tiêu đất cây xanh trong đơn vị ở là 0,29 m²/người (do khu vực nghiên cứu quy hoạch là khu vực nội thành hiện hữu; để tạo tính khả thi cho đề án, trong quá trình tổ chức triển khai các dự án đầu tư xây dựng theo quy hoạch sẽ tạo thêm quỹ đất cây xanh để ngày càng tiệm cận với Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam 01:2008/BXD).

a.4. Mạng lưới đường giao thông cấp phân khu vực: tổng diện tích 13,49 ha.

a. Các khu chức năng ngoài đơn vị ở nằm đan xen trong đơn vị ở: tổng diện tích 5,69 ha, bao gồm:

b.1. Khu chức năng dịch vụ đô thị cấp đô thị: tổng diện tích 5,31 ha, trong đó:

- Khu chức năng giáo dục: 1,31 ha bao gồm trường trung học phổ thông 0,75 ha, trường đại học 0,56 ha.

- Khu chức năng thể dục - thể thao (sân Thống Nhất): 3,61 ha.

- Khu chức năng dịch vụ - thương mại (chợ Nguyễn Tri Phương): 0,39 ha.

b.2. Khu công trình tôn giáo, tín ngưỡng: diện tích 0,38 ha.

6.2. Cơ cấu sử dụng đất toàn khu vực quy hoạch:

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
A	Đất các đơn vị ở	46,87	100,00
1	Đất các nhóm nhà ở	29,96	63,92
	Đất các nhóm nhà ở hiện hữu ổn định (cải tạo chỉnh trang)	29,96	63,92
2	Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở	3,42	7,30

	- Đất giáo dục	1,55	3,30
	+ Trường mầm non	0,48	1,02
	+ Trường tiểu học	0,64	1,36
	+ Trường trung học cơ sở	0,43	0,92
	Đất hành chính	0,30	0,65
	Đất dịch vụ thương mại	1,57	3,35
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng, trong đó:	0,93	
	+ Đất cây xanh sử dụng công cộng trong khu đất thương mại dịch vụ	0,21	
	+ Đất cây xanh sử dụng công cộng trong khu đất thể thao	0,72	
4	Đất đường giao thông cấp phân khu vực.	13,49	28,78
B	Đất ngoài đơn vị ở	5,69	
	- Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đô thị	5,31	
	+ Đất trường trung học phổ thông	0,75	
	+ Đất trường đại học (trường đại học kinh tế)	0,56	
	+ Đất thể dục thể thao (sân Thống Nhất)	3,61	
	+ Đất dịch vụ - thương mại, chợ, siêu thị, trung tâm thương mại	0,39	
	- Đất công trình tôn giáo, tín ngưỡng	0,38	
Tổng cộng		52,56	

6.3. Cơ cấu sử dụng đất và các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị từng đơn vị ở và ngoài đơn vị ở:

Đơn vị ở	Cơ cấu sử dụng đất		Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị					
	Loại đất	Ký hiệu khu đất hoặc ô phố	Diện tích (m ²)	Chỉ tiêu sử dụng đất (m ² /người)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao (tầng)		Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)
						Tối thiểu	Tối đa	
	1. Đất đơn vị ở		153.453	31,57				
	1.1. Đất nhóm nhà ở		111.470	22,93				
	Đất nhóm nhà ở hiện hữu ổn định (cải tạo chỉnh trang)	A1	11.999		70	2	5	3,5
		A2	9.891		70	2	5	3,5
		A3	26.441		70	2	5	3,5
		A4	34.199		70	2	5	3,5

	A5	30.940		70	2	5	3,5
1.2.Đất công trình dịch vụ đô thị		6.045	1,24				
- Đất giáo dục		3.325	0,68				
Trường mầm non		1.912					
Hiện hữu cải tạo							
+Trường mầm non phường 5 (cơ sở 1)	D1	718		40	2	3*	1,2
+Trường mầm non phường 5 (cơ sở 2)	D2	1.194		40	2	3*	1,2
Trường tiểu học.		1.413					
Hiện hữu cải tạo							
Trường tiểu học Nguyễn Chí Thanh	D3	1.413		40	3	4*	1,6
- Đất hành chính		2.046	0,42				
Hiện hữu cải tạo							
+Ủy ban nhân dân phường 5	B1	153		70	2	5	3,5
+ Công an phường 5	B2	138		70	2	5	3,5
+ Ban chỉ huy quân sự phường 5	B3	104		70	2	5	3,5
+ Trạm y tế phường 5	B4	77		70	2	5	3,5
+ Nhà văn hóa phường 5	B5	147		70	2	5	3,5
+ Trung tâm bồi dưỡng chính trị	B6	496		40	2	5	2,0
+Văn phòng Thành ủy	B7	626		40	2	5	2,0
+ Ủy ban dân số và kế hoạch hóa gia đình	B11	149		70	2	5	3,5
+ Báo Sài Gòn Giải phóng	B13	156		70	2	5	3,5
- Đất thương mại dịch vụ		674	0,14				
+ Thương mại dịch vụ xây dựng mới	B9	141		60	2	5	3,0
+ Thương mại dịch vụ xây dựng mới	B10	300		60	2	5	3,0
+ Thương mại dịch vụ xây dựng mới	B12	77		60	2	5	3,5
+ Thương mại dịch vụ xây dựng mới	B14	156		60	2	5	3,5
1.3. Đất giao thông, bãi đỗ xe		30.938	7,2				

Đơn vị ở 1
(diện tích:
160.100m²
dự báo
quy mô
dân số
4.861
người)

	Đất đường giao thông cấp phân khu vực		35.038	7,2				
	2. Đất ngoài đơn vị ở		7.547					
	2.1 Đất giáo dục		5.562					
	Trường đại học kinh tế	D13	5.562		40	2	5	2,0
	2.1 Đất tôn giáo		1.985					
	+ Chùa Vạn Hạnh	F1	109		70	2	3	2,1
	+ Chùa hiện hữu	F2	123		70	2	3	2,1
	+ Chùa Vĩnh An Đường	F3	1.134		40	2	3	1,2
	+ Chùa An Khánh	F4	574		50	2	3	1,5
	+ Chùa Huệ Quang	F5	45		80	2	3	2,4
	1. Đất đơn vị ở		172.761	11,05				
	1.1. Đất nhóm nhà ở		83.800	5,36				
	Đất nhóm nhà ở hiện hữu ổn định (cải tạo chính trang)	A6	11.703		70	2	5	3,5
		A7	11.984		70	2	5	3,5
		A8	8.439		70	2	5	3,5
		A9	8.399		70	2	5	3,5
		A10	4.976		70	2	5	3,5
		A11	2.685		70	2	5	3,5
		A12	14.525		70	2	5	3,5
		A13	6.494		70	2	5	3,5
		A14	5.852		70	2	5	3,5
		A15	8.743		70	2	5	3,5
	1.2. Đất công trình dịch vụ đô thị		27.099	1,73				
	- Đất giáo dục		11.602	0,74				
	Trường mầm non.		1.524					
	Hiện hữu cải tạo							
	+ Trường Măng non II	D4	1.080		40	2	3*	1,2
	+ Trường mầm non phường 6 (cơ sở 1)	D5	1.047		40	2	3*	1,2
	+ Trường mầm non phường 6 (cơ sở 2)	D6	397		60	2	3*	1,8
	Trường tiểu học		4.742					
Đơn vị ở 2 (diện tích: 220.300m ² dự báo quy mô	Trường tiểu học Dương Minh Châu mở rộng	D8	4.742		40	3	4*	1,6
	Trường trung học cơ sở		4.336					

dân số:15.628 người)	Trường trung học cơ sở Nguyễn Tri Phương	D7	4.336		40	4	5*	2,0
	- Đất hành chính		544	0,03				
	+ Ủy ban nhân dân phường 6	B16	216		70	2	5	3,5
	+ Công an phường 6	B17	112		70	2	5	3,5
	+ Ban chỉ huy quân sự phường 6	B18	63		70	2	5	3,5
	+ Trạm y tế phường 6	B19	95		70	2	5	3,5
	+ Xây dựng mới Nhà Văn hóa phường 6	B21	58		70	2	5	3,5
	- Đất thương mại dịch vụ		14.953	0,96				
	+ Thương mại dịch vụ xây dựng mới	B20	1.091		60	2	5	3,0
	+ Thương mại dịch vụ xây dựng mới	B22	382		60	2	5	3,0
	+ Thương mại dịch vụ xây dựng mới	B23	836		60	2	5	3,0
	+ Thương mại dịch vụ xây dựng mới	B24	398		60	2	5	3,0
	+ Thương mại dịch vụ xây dựng mới	B25	589		60	2	5	3,0
	+ Thương mại dịch vụ xây dựng mới	B26	840		60	2	5	3,0
	+ Thương mại dịch vụ xây dựng mới (dành tối thiểu 20% diện tích làm cây xanh phục vụ công cộng)	B27	10.817		50	7	14	6,0
	1.3. Đất cây xanh sử dụng công cộng		9.383	0,6				
	+ Đất cây xanh thể thao (tối thiểu 20% diện tích sân Thống Nhất)		7.220		5	0	1	0,05
	+ Đất cây xanh trong dự án (tối thiểu 20% diện tích đất dự án)		2.163		5	0	1	0,05
	1.4. Đất giao thông, bãi đỗ xe		61.862	3,96				
	Đất đường giao thông cấp phân khu vực.		61.862	3,96				
2. Đất ngoài đơn vị ở		47.539						

	+ Sân Thống Nhất	C1	36.100		25	2	3	0,75
	+ Chợ Nguyễn Tri Phương	C2	3.930		50	1	2	1,0
	+ Trường trung học phổ thông xây dựng mới	D14	7.500		40	2	5*	2,0
Đơn vị ở 3 (diện tích 145.200 m ² dự báo quy mô dân số 11.511 người)	1. Đất đơn vị ở		143.356	12,45				
	1.1. Đất nhóm nhà ở		104.297	9,06				
	Đất nhóm nhà ở hiện hữu ổn định (cải tạo chỉnh trang)	A16	13.535		70	2	5	3,5
		A17	13.331		70	2	5	3,5
		A18	16.817		70	2	5	3,5
		A19	14.451		70	2	5	3,5
		A20	20.247		70	2	5	3,5
		A21	25.936		70	2	5	3,5
	1.2. Đất công trình dịch vụ đô thị		1.036	0,09				
	- Đất giáo dục		560	0,05				
	Trường mầm non		333					
	+ Trường mầm non phường 8 (cơ sở 1)	D9	158		60	2	3*	1,8
	+ Trường mầm non phường 8 (cơ sở 2)	D10	175		60	2	3*	1,8
	Trường tiểu học		227					
	Trường tiểu học xây mới	D11	54		80	3	4*	3,2
	Trường tiểu học xây mới	D12	173		70	3	4*	2,8
	- Đất hành chính		372					
	Hiện hữu cải tạo							
	+ Ủy ban nhân dân phường 8	B28	54		70	2	5	3,5
	+ Công an phường 8	B29	177		70	2	5	3,5
	+ Ban chỉ huy quân sự phường 8	B31	141		70	2	5	3,5
	- Đất thương mại dịch vụ		104					
	+ Thương mại dịch vụ xây dựng mới	B32	104		60	2	5	3,0
1.4. Đất giao thông, bãi đỗ xe		38.023	3,3					
Đất đường giao thông cấp phân khu vực		38.023	3,3					

	2. Đất ngoài đơn vị ở		1.844					
	+ Nhà Thờ Tin Lành	F6	1.543		67	2	11	5,0
	+ Đình Vĩnh Viễn	F8	73		70	2	3	2,1
	+ Chùa Đại đạo Tam kỳ Phổ Độ	F9	228		50	2	3	1,5

7. Tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị:

- Khu vực quy hoạch là khu dân cư hiện hữu với mật độ xây dựng cao, tầng cao trung bình thấp, không gian xanh hầu như không có, chỉ có khoảng xanh trong khu vực sân vận động Thống Nhất và các dãy cây xanh dọc đường Ba Tháng Hai, đường Nguyễn Chí Thanh, đường Nguyễn Kim, đường Nguyễn Tri Phương,... vì vậy môi trường sống trong khu vực chưa đảm bảo với quy mô dân số như hiện nay. Do khu vực nghiên cứu quy hoạch là khu vực nội thành hiện hữu; Để tạo tính khả thi cho đề án, trong quá trình tổ chức triển khai các dự án đầu tư xây dựng theo quy hoạch sẽ tạo thêm quỹ đất cây xanh, quỹ đất giáo dục và các công trình phục vụ công cộng để ngày càng tiệm cận với Quy chuẩn xây dựng Việt Nam 01:2008/BXD.

- Điểm nhân của khu vực quy hoạch là khu cao ốc văn phòng tại khu đất Công ty Cầu Phà thành phố.

- Đối với các khu vực hiện hữu cải tạo chỉnh trang được áp dụng các quy định về quản lý kiến trúc đô thị. Hình thức kiến trúc được thiết kế phù hợp với chức năng, kiến trúc mới đa dạng phù hợp với xu hướng phát triển của khu đô thị.

- Khoảng lùi công trình (chỉ giới xây dựng) trên từng lô đất sẽ được xác định cụ thể theo các Quy chế quản lý quy hoạch - kiến trúc đô thị, các đề án thiết kế đô thị riêng sẽ được thiết lập sau khi đề án quy hoạch phân khu này được phê duyệt hoặc căn cứ vào các Quy chuẩn Việt Nam và các Quy định về quản lý kiến trúc đô thị do các cơ quan có thẩm quyền ban hành.

- Nghiên cứu phương án xây dựng bãi đậu xe ngầm tại khu đất Công ty Cầu phà Thành phố để phục vụ giao thông tĩnh khu vực

8. Quy hoạch hệ thống giao thông đô thị:

- Tổ chức giao thông theo hướng cải tạo mở rộng lộ giới theo đúng quy định, kết hợp xây mới một số tuyến đường, tạo thành mạng lưới đường hoàn chỉnh.

- Cải tạo và nâng cấp mở rộng các tuyến đường chính hiện hữu cấp thành phố và quận 10, lộ giới được xác định theo Quyết định số 6982/QĐ.UB.QLĐT ngày 30 tháng 9 năm 1995 và Quyết định số 4963/QĐ.UB.QLĐT ngày 30 tháng 8 năm 1999 của Ủy ban nhân dân thành phố.

- Nâng cấp, mở rộng đúng lộ giới một số tuyến đường nhỏ nội bộ có lộ giới < 12m theo quyết định công bố của Ủy ban nhân dân quận 10 theo kế hoạch xây dựng hàng năm của quận 10.

- Tuyến đường sắt trên cao dọc trục đường Ba Tháng Hai.

- Tuyến Metro số 3 dọc đường Nguyễn Tri Phương.

- Cải tạo nút giao thông đường Nguyễn Tri Phương - đường Ngô Gia Tự - đường Nguyễn Chí Thanh và nút giao thông đường Nguyễn Tri Phương - đường Ba Tháng Hai (các chỉ tiêu thông số kỹ thuật, phạm vi khống chế nút sẽ được xác định cụ thể theo dự án được phê duyệt).

- Bản thống kê đường giao thông:

STT	Tên đường	Giới hạn		Lộ giới (mét)	Cắt ngang đường (mét)			Chiều dài (mét)	Mặt cắt
		Từ...	Đến...		Lề trái	Mặt đường	Lề phải		
1	Nguyễn Tri Phương	Ba Tháng Hai	Nguyễn Chí Thanh	30	6	18	6	923	A-A
2	Ngô Quyền	Ba Tháng Hai	Nguyễn Chí Thanh	16	4	8	4	780	C-C
3	Nguyễn Kim	Ba Tháng Hai	Tân Phước	20	4,75	10,5	4,75	347	E-E
		Tân Phước	Nguyễn Chí Thanh	24	5	14	5	290	E'-E'
4	Ba Tháng Hai	Nguyễn Tri Phương	Nguyễn Kim	30	4	22	4	686	J-J
5	Nguyễn Chí Thanh	Nguyễn Tri Phương	Nguyễn Kim	25	5	15	5	684	G-G
6	Bà Hạt	Nguyễn Tri Phương	Nguyễn Kim	20	4,5	11	4,5	497	E-E
		Nguyễn Lâm	Nguyễn Kim	10	2	6	2	168	K-K
7	Nguyễn Lâm	Ba Tháng Hai	Nhật Tảo	24	6	12	6	239	B-B
		Nhật Tảo	Tân Phước	16	4	8	4	187	C-C
8	Vĩnh Viễn	Nguyễn Kim	Nguyễn Lâm	10	2	6	2	74	K-K
		Nguyễn Lâm	Ngô Quyền	12	3	6	3	140	F-F
		Ngô Quyền	Nguyễn Tri Phương	16	4	8	4	438	C-C
9	Tân Phước	Ngô Quyền	Nguyễn Kim	16	4	9	4	304	L-L
10	Đào Duy Từ	Nguyễn Tri Phương	Nguyễn Kim	16	4	8	4	679	C-C
11	Hung Long	Nguyễn Chí Thanh	Đào Duy Từ	16	4	8	4	98	C'-C'
12	Hòa Hảo	Nguyễn Tri Phương	Ngô Quyền	16	4	8	4	369	C-C
13	Nhật Tảo	Nguyễn Tri Phương	Nguyễn Kim	16	3	10	3	670	C-C
14	Nguyễn Tiểu La	Ba Tháng Hai	Hòa Hảo	20	5	10	5	611	M-M
		Đào Duy Từ	Nguyễn Chí Thanh	20	5	10	5	101	M-M

Lưu ý:

- Đối với đường có lộ giới nhỏ hơn 12m thuộc quy hoạch hẻm, đề nghị Ủy ban nhân dân quận 10 căn cứ theo Quyết định số 88/2007/QĐ-UBND ngày 04 tháng 7 năm 2007 của Ủy ban nhân dân 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 để xác định cụ thể. 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.

- 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 dự án cụ thể.

- Việc thể hiện tọa độ mốc thiết kế để tạo điều kiện thuận lợi cho việc công bố quy hoạch và cắm mốc giới xây dựng ngoài thực địa nhằm phục vụ quản lý quy hoạch xây dựng theo quy định, Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Ủy ban nhân dân quận 10 và đơn vị tư vấn sẽ chịu trách nhiệm về tính chính xác về số liệu cập nhật này.

9. Những hạng mục ưu tiên đầu tư; các vấn đề về tổ chức thực hiện theo quy hoạch:

a) Những hạng mục ưu tiên đầu tư:

- Ưu tiên di dời các cơ sở công nghiệp để lấy quỹ đất cho việc xây dựng các công trình công cộng, công viên cây xanh, các khu phức hợp công cộng như: Công ty Cầu Phà thành phố, kho của nhà máy Bia Sài Gòn,... cụ thể là các công trình giáo dục (thương mại dịch vụ, trường phổ thông trung học,...)

- Ưu tiên đầu tư các cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội (cơ sở giáo dục, y tế, ...) như:

+ Cải tạo nút giao thông đường Nguyễn Tri Phương - đường Ba Tháng Hai.

+ Nâng cấp, mở rộng đúng lộ giới một số tuyến đường nhỏ nội bộ có lộ giới nhỏ hơn 12m theo kế hoạch xây dựng hàng năm của quận.

- Khi triển khai các dự án phát triển các tuyến đường giao thông theo quy hoạch được phê duyệt, tùy theo điều kiện cụ thể, để tạo nguồn lực thực hiện, cần khai thác hiệu quả quỹ đất 2 bên đường, tổ chức thu hồi, đấu giá hoặc đấu thầu để lựa chọn chủ đầu tư theo quy định của pháp luật.

b) Các vấn đề về tổ chức thực hiện theo quy hoạch:

- Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân quận 10, các cơ quan quản lý đầu tư phát triển đô thị căn cứ vào đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu) này được phê duyệt để làm cơ sở xác định, lập kế hoạch thực hiện các khu vực phát triển đô thị để trình cấp có thẩm quyền quyết định phê duyệt theo Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14 tháng 01 năm 2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị.

- Trong quá trình tổ chức thực hiện theo quy hoạch, triển khai các dự án đầu tư phát triển đô thị trong khu vực quy hoạch; các chủ đầu tư, tổ chức, đơn vị có liên quan cần tuân thủ các nội dung đã được nêu trong đồ án quy hoạch phân khu này và Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch đã được phê duyệt.

Điều 2. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân quận 10 và các đơn vị có liên quan.

- Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Ủy ban nhân dân quận 10 và đơn vị khảo sát đo đạc lập bản đồ hiện trạng hoặc cơ quan cung cấp bản đồ chịu trách nhiệm về tính chính xác của các số liệu đánh giá hiện trạng trong hồ sơ, bản vẽ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 khu dân cư liên phường 5 - 6 - 8, quận 10 (quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông).

- Để đảm bảo cân đối các chỉ tiêu sử dụng đất hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật phù hợp với đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận 10; trong quá trình triển khai tổ chức thực hiện theo quy hoạch, Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Ủy ban nhân dân quận 10, các cơ quan, đơn vị có liên quan cần lưu ý việc kiểm soát và khống chế quy mô dân số trong phạm vi đồ án, theo đó, các dự án phát triển nhà ở mới hoặc dự án tái thiết đô thị cần có giải pháp để ưu tiên bố trí tái định cư tại chỗ.

- Trong quá trình tổ chức triển khai các dự án đầu tư xây dựng tại các khu vực có sông, kênh, rạch trong khu vực quy hoạch; Ủy ban nhân dân quận 10, Sở Giao thông vận tải, Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Sở Xây dựng và các đơn vị có liên quan cần quản lý chặt chẽ việc tuân thủ về chỉ giới hành lang sông, kênh, rạch đã được quy định tại Quyết định số 150/2004/QĐ-UBND ngày 09 tháng 5 năm 2004 của Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quy định quản lý, sử dụng hành lang sông, kênh, rạch trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh. Việc san lấp kênh, muông, rạch (nếu có) trong khu vực quy hoạch cần có ý kiến thỏa thuận của các cơ quan có thẩm quyền đã được quy định tại Quyết định số 319/2003/QĐ-UB ngày 26 tháng 12 năm 2003 của Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quy định về quản lý việc san lấp và xây dựng công trình trên sông, kênh, rạch, đầm, hồ công cộng thuộc địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.

- Để làm cơ sở quản lý không gian kiến trúc cảnh quan đô thị, quản lý xây dựng đô thị phù hợp với quy hoạch; sau khi đồ án quy hoạch phân khu này được phê duyệt, Ủy ban nhân dân quận 10 cần phối hợp Sở Quy hoạch - Kiến trúc để có kế hoạch tổ chức lập các Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị theo quy định, phù hợp với nội dung đồ án hoặc lập các đồ án quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) hoặc các đồ án thiết kế đô thị riêng tại các khu vực có ý nghĩa quan trọng, khu vực đặc trưng, khu vực cảnh quan đặc thù, khu vực dọc các tuyến đường quan trọng mang tính chất động lực phát triển.

- Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày được phê duyệt, Ủy ban nhân dân quận 10 cần tổ chức công bố công khai đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 này theo Luật Quy hoạch đô thị và Quyết định số 49/2011/QĐ-UBND ngày 12 tháng 7 năm 2011 của Ủy ban nhân dân thành phố, ban hành Quy định về công bố công khai và cung cấp thông tin về quy hoạch đô thị tại thành phố Hồ Chí Minh và tổ chức thực hiện công tác cắm mốc giới theo quy hoạch được duyệt đã được quy định tại Thông tư số 15/2010/TT-BXD ngày 27 tháng 8 năm 2010 của Bộ Xây dựng quy định về cắm mốc giới và quản lý mốc giới theo quy hoạch đô thị.

- Chậm nhất 03 tháng kể từ ngày Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt nội dung quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông của đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 này, Ủy ban nhân dân quận 10 có trách nhiệm hoàn tất hồ sơ phân quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật của đồ án, trình thẩm định, phê duyệt bổ sung theo quy định.

- Sau khi đồ án quy hoạch phân khu này được phê duyệt, Ủy ban nhân dân quận 10 cần yêu cầu đơn vị tư vấn lập quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 khu dân cư liên phường 5 - 6 - 8, quận 10 (nội dung quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông) để trình Sở Quy hoạch - Kiến trúc phê duyệt theo Chỉ thị số 24/2012/CT-UBND ngày 03 tháng 11 năm 2012 của Ủy ban nhân dân thành phố về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị trên địa bàn thành phố.

Điều 3. Quyết định này đính kèm thuyết minh tổng hợp và các bản vẽ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 khu dân cư liên phường 5 - 6 - 8, quận 10 (quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông) được nêu tại khoản 4, Điều 1 Quyết định này.

Điều 4. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố, Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Giám đốc Sở Giao thông vận tải, Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư, Giám đốc Sở Tài chính, Giám đốc Sở Thông tin và Truyền thông, Giám đốc Sở Y tế, Giám đốc Sở Giáo dục và Đào tạo, Giám đốc Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Giám đốc Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Viện trưởng Viện Nghiên cứu phát triển thành phố, Giám đốc Ban Quản lý Đầu tư Xây dựng Công trình quận 10, Thủ trưởng các Sở - Ban - Ngành; Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận 10, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường 5, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường 6, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường 8 và các đơn vị, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Thường trực Thành ủy;
- Thường trực HĐND/TP;
- TTUB: CT, các PCT;
- VPUB: các PVP;
- Các phòng chuyên viên;
- Lưu: VT, (ĐTMT-N) D.40

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Hữu Tín

11

12