



/QĐ-UBND

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 12 năm 2009

— R W 1

**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 liên phường 2,3,4,9,10,11 quận 10.**

**Diện tích 106.68 ha.**

- 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 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/4/2008 của Bộ xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về 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 quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị và quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh;
- Căn cứ quyết định số 1547/QĐ-UBND ngày 10/4/2007 của Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chung quận 10;
- Căn cứ quyết định số 3904/QĐ-UBND ngày 06/06/2007 của Ủy ban nhân dân quận 10 phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 khu dân cư liên phường 2,3,4,9,10,11, quận 10;
- Căn cứ Kết quả thẩm định số 1499/KQTD-SQHKT ngày 08/06/2009 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 liên phường 2,3,4,9,10,11, quận 10;
- Căn cứ Tờ trình số 564/TT-QLDA ngày 23/11/2009 của Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 khu dân cư liên phường 2,3,4,9,10,11, quận 10;
- Xét hồ sơ Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư liên Phường 2,3,4,9,10,11 – Q10 do công ty Quy hoạch – Kiến trúc S.P.A lập;
- Xét Tờ trình số 2217/TT-QLĐT ngày 08/12/2009 của phòng Quản lý đô thị quận 10 về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 khu dân cư liên phường 2,3,4,9,10,11, 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 liên Phường 2,3,4,9,10,11 – Quận 10 với các nội dung chính (đính kèm thuyết minh và tập bản vẽ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị), như sau :

#### 1. Vị trí và quy mô nghiên cứu :

- Khu vực nghiên cứu quy hoạch các mặt tiếp giáp như sau :
  - + Phía Bắc : Giáp đường Ba Tháng Hai
  - + Phía Nam : Giáp đường Nguyễn Chí Thanh, Hùng Vương ,đường Điện Biên Phủ.
  - + Phía Đông : Giáp đường Lê Hồng Phong, đường Nguyễn Thượng Hiền.
  - + Phía Tây : Giáp đường Nguyễn Tri Phương.

- Tổng diện tích khu quy hoạch : 106,68 ha

- Quy mô dân số dự kiến :

Quy mô dân số được chọn để tính các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cho đồ án là:

- + Hiện trạng năm 2006 : 78.916 người
- + Dự kiến đến năm 2020 : 83.000 người ( có giảm so với nhiệm vụ đã phê duyệt do có sự cân đối lại giữa các khu vực theo đồ án quy hoạch chung).

#### 2. Mục tiêu đồ án quy hoạch :

Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 khu dân cư liên phường 2,3,4,9,10,11, quận 10 nhằm:

- Đảm bảo phát triển khu vực phù hợp quy hoạch 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 ...
- Cơ cấu lại quỹ đất xây dựng chung cư để phục vụ việc thay thế các khu chung cư lâu năm đã xuống cấp.
- Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật để đảm bảo sự hoạt động đồng bộ của chúng trên toàn quận.
- Là cơ sở pháp lý để quản lý đất đai, quản lý xây dựng và là tiền đề lập các dự án xây dựng trong lai.

#### 3. Cơ cấu sử dụng đất:

Stt	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỉ lệ (%)
I.	Đất đơn vị ở	86,87	81.43
1.	Đất nhóm nhà ở	66,63	62.45

	. Đất ở hiện hữu cải tạo chính trang	58,7	
	. Đất ở xây mới	7,93	
	Trong đó :		
	+ Nhóm nhà ở 1 (phường 2)	11,21	
	. Đất ở hiện hữu cải tạo chính trang	6,04	
	. Đất ở xây mới	5,17	
	+ Nhóm nhà ở 2 (phường 3)	5,62	
	. Đất ở hiện hữu cải tạo chính trang	4,11	
	. Đất ở xây mới	1,51	
	+ Nhóm nhà ở 3 (phường 4)	11,46	
	. Đất ở hiện hữu cải tạo chính trang	11,46	
	. Đất ở xây mới	0	
	+ Nhóm nhà ở 4 (phường 9)	14,13	
	. Đất ở hiện hữu cải tạo chính trang	12,88	
	. Đất ở xây mới	1,25	
	+ Nhóm nhà ở 5 (phường 10)	9,86	
	. Đất ở hiện hữu cải tạo chính trang	9,86	
	. Đất ở xây mới	0	
	+ Nhóm nhà ở 6 (phường 11)	13,57	
	. Đất ở hiện hữu cải tạo chính trang	13,57	
	. Đất ở xây mới	0	
2.	Đất công trình dịch vụ cấp đơn vị ở	6,24	5.84
	. Đất giáo dục:	3,94	
	+ Mầm non	0,62	
	+ Tiểu học	1,51	
	+ Trung học cơ sở	0,91	
	+ Phổ thông trung học	0,90	
	. Đất hành chính	0,05	
	. Đất y tế ( cấp đơn vị ở )	0,40	
	. Đất hỗn hợp - Thương mại dịch vụ	1,85	
3.	Đất cây xanh sử dụng công cộng	0,57	0,53
4.	Đất giao thông (đến đường cấp phân khu vực)	13,43	12.59
<b>II.</b>	<b>Đất ngoài đơn vị ở</b>	<b>19,81</b>	<b>18.57</b>
1.	Đất công trình dịch vụ cấp đô thị :	5,18	
	+ Đất giáo dục	1,84	
	+ Đất y tế	3,34	
2.	Đất giao thông đối ngoại	12,43	
3.	Đất công nghiệp sạch	1,05	
4.	Đất khác ( tôn giáo )	1,14	
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>106,68</b>	<b>100</b>

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

Stt	Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật	Đơn vị tính	Theo đồ án đề xuất	Theo NVQH đã phê duyệt
	Diện tích đất toàn khu	ha	106,68 ha	106,68 ha
<b>A</b>	<b>Các chỉ tiêu sử dụng đất</b>			
I	Đất đơn vị ở	m <sup>2</sup> /người	10,47	-
	+ Đất nhóm nhà ở	m <sup>2</sup> /người	8,03	7 - 8
	+ Đất công trình dịch vụ cấp đơn vị ở	m <sup>2</sup> /người	0,75	1,3 - 1,6
	+ Đất cây xanh sử dụng công cộng	m <sup>2</sup> /người	0,07	0,05 - 0,2
	+ Đất giao thông ( đến đường cấp phân khu vực )	m <sup>2</sup> /người	1,62	2 - 3
		Km /k m <sup>2</sup>	12,7	-
<b>B</b>	<b>Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật</b>			
	+ Cấp điện	KW/người/năm	2.500	1500
	+ Cấp nước	lít/người/ng.đ	200	160
	+ Thoát nước bản	lít/người/ng.đ	200	160
	+ Rác thải	1 kg/người/ ngày	1,2 kg	1
<b>C</b>	<b>Các chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc</b>			
1.	Dân số dự kiến	người	83.000	86.000
2	Mật độ xây dựng toàn khu	%	42	35 – 45 %
3	Tầng cao xây dựng	Tối đa	Tầng	Không khống chế
		Tối thiểu	Tầng	3
4	Hệ số sử dụng đất		3,5	0,3 - 5

#### 5. Bố cục phân khu chức năng:

a. Đất ở : diện tích 66.63 ha, được chia thành 6 nhóm nhà ở gồm:

- Khu dân cư xây dựng mới :

Chủ yếu là chung cư cao tầng , gồm chức năng 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 25 tầng , hệ số sử dụng đất tối đa 6 .Các khu này được xây dựng tại khu đất chung cư Ngô Gia Tự , chung cư Ấn Quang hiện hữu và ô phố phía bắc đường Hoà Hảo nối dài giữa đường Trần Nhân Tôn – Lê Hồng Phong cạnh Xí nghiệp Giày da (chung cư Lê Hồng Phong). sau khi giải toả.

- Khu dân cư hiện hữu cải tạo chỉnh trang:

– Điều chỉnh khu dân cư phía nam đường Hoà Hảo nối dài theo quy hoạch năm 1997 là khu dân cư xây dựng mới, nay thành khu dân cư hiện hữu chỉnh trang.

– Khu nhà ở hiện hữu cải tạo chủ yếu là nhà liên kế phố, độ cao từ 3-7 tầng, mật độ xây dựng 72-95 % , hệ số sử dụng đất ≤ 5 , các chỉ tiêu khác tuân theo

Quy định về kiến trúc nhà liền kề trong khu đô thị hiện hữu thành phố Hồ Chí Minh (ban hành kèm theo quyết định số 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 về sửa đổi bổ sung một số điều của quyết định 135/2007/QĐ-UBND ).

b- Đất công trình công cộng : 6.24 ha, trong đó:

- Đất giáo dục : diện tích 3.94 ha, mật độ xây dựng khoảng 40% , tầng cao 3 - 5 tầng , hệ số sử dụng đất  $\leq 2$ . Trong đó:

+ Trường mầm non : Xây dựng mới trường Mầm non tại chung cư Ấn Quang (phường 9), mật độ xây dựng, 35 – 40%, tầng cao 3-4 tầng, hệ số sử dụng đất 1-2 .Ngoài ra các dự án chung cư xây dựng mới sẽ bố trí thêm trường mầm non .

+ Trường tiểu học :Xây dựng mới trường tiểu học tại khu đất góc đường Hoà Hảo – Sư Vạn Hạnh Phường 3 trong chung cư Ngô Gia Tự (Phường 3) và Xây dựng mới trường tiểu học tại phường 11. Mở rộng trường Trần Nhân Tôn khi xây dựng mới chung cư Ngô Gia Tự (Phường 2) đạt chuẩn quốc gia .

+ Trường Trung học cơ sở : Mở rộng trường THCS Sương Nguyệt Anh từ quy mô 2365 m<sup>2</sup> thành 3700 m<sup>2</sup>.

c- Đất hành chính: diện tích 0.05 ha:

- Xây dựng mới trụ sở Ủy Ban Nhân Dân Phường 4 Quận 10.

d- Đất Y tế: diện tích 0.4 ha:

- Xây dựng mới Trạm Y tế Phường 4( 83 m<sup>2</sup>). Các Phường còn lại đều đã có trạm Y tế hiện hữu đang hoạt động.

e- Đất hỗn hợp Thương mại – Dịch vụ: diện tích 1.85 ha:

- Bố trí trong các khu chung cư xây dựng mới.

f- Đất cây xanh – TDTT: diện tích 0.57 ha :

- Các mảng xanh tập trung trong các khu chung cư Ngô Gia Tự và Ấn Quang xây dựng mới.

- Ngoài ra trên địa bàn, khi triển khai các dự án khác, sẽ yêu cầu tổ chức các mảng cây xanh tập trung tối thiểu 20% diện tích dự án để tạo thêm mảng xanh cho khu vực.

g- Đất khác: diện tích 1.14 ha:

- Các công trình tôn giáo tín ngưỡng hiện hữu được giữ lại tôn tạo.

**6. Tổ chức không gian Quy hoạch – Kiến trúc:**

- Cụm chung cư Ngô Gia Tự và chung cư Ấn Quang với các khu chung cư cao tầng, hiện đại ( 15 – 25 tầng) sẽ là các điểm nhấn, với điểm nhìn từ nút giao thông ngã 6 Lý Thái Tổ.

- Đối với công trình công cộng xây dựng mới, có khoảng lùi so với lộ giới theo quy định tại mỗi trục đường. Việc xây dựng mới các công trình này với tính thẩm mỹ

cao, mật độ xây dựng thấp sẽ góp phần tạo nên bộ mặt kiến trúc mới, thông thoáng trên những trục đường ở các khu vực trên.

- Phần quỹ đất tại chung cư Ngô Gia Tự và chung cư Ánh Quang khi xây dựng mới được ưu tiên dành đất cho các khu công viên cây xanh để tăng cường khoảng xanh cho đô thị.

- Hệ thống giao thông được thiết kế hợp lý cho giao thông và hài hòa trong bố cục. Qui định các góc vạt của từng ô phố để đảm bảo tầm nhìn thông thoáng, trồng cây dọc theo vỉa hè, chú ý đến màu sắc, độ cao, dáng cây...

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

### **7.1 Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng :**

#### **a. Quy hoạch chiều cao sàn nền :**

- Cải tạo cục bộ, hoàn thiện nền xây dựng theo nguyên tắc bám sát cao độ hiện trạng của khu vực.
- Cao độ nền xây dựng biến đổi từ 3,30m đến 5,20m

#### **b. 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.
- Tổ chức các tuyến cống chính theo đề xuất của đồ án Quy hoạch chung và Dự án thoát nước Nhiêu Lộc – Thị Nghè, Tàu Hủ- Bến Nghé trên các trục đường Sư Vạn Hạnh và đường Lê Hồng Phong.
- Đề xuất quy hoạch mới các tuyến cống chính khu vực trên đường Nguyễn Tri Phương và Trần Nhân Tôn.
- Nguồn thoát nước : thoát tập trung theo các tuyến cống chính liên khu vực dẫn theo 2 hướng chính về phía Nam ra kênh Tàu Hủ – Bến Nghé và về phía Đông ra kênh Nhiêu Lộc- Thị Nghè.
- Thông số kỹ thuật mạng lưới :
  - + Thống nhất với quy mô lưu vực và kích thước đề xuất thiết kế cho các tuyến cống trung khu vực quy hoạch.
  - + Độ sâu chôn cống tối thiểu  $H_c \geq 0,70m$ ; độ dốc cống tối thiểu đảm bảo khả năng tự làm sạch cống.

#### **7.2 Quy hoạch cấp điện :**

- Chỉ tiêu cấp điện : 2500KWh/người/năm
- Nguồn cấp điện cho khu quy hoạch được lấy từ trạm hiện hữu 110/15-22KV Tao Đàn, Hùng Vương, Hòa Hưng, Bến Thành.
- Xây dựng các trạm biến áp phân phối 15-22/0,4KV kiểu trạm phòng, công suất đơn vị mỗi máy  $\geq 400KVA$ .
- Phương án lưới phân phối phù hợp :
  - + Xây dựng mới tuyến 22KV dẫn dọc theo trục đường giao thông, dùng cáp đồng 3 lõi cách điện XLPE, tiết diện trục chính  $S=240mm^2$ , đường nhánh  $S=150mm^2$ , chôn ngầm.
  - + Mạng hạ thế cấp điện cho công trình dùng cáp đồng 4 lõi bọc cách điện chôn ngầm, tiết diện phù hợp với các công trình.

+ Chiều sáng giao thông sử dụng đèn cao áp Sodium 250W-220V gắn trên trụ thép mạ kẽm.

### 7.3 Quy hoạch cấp nước :

#### - Nguồn cấp nước :

Sử dụng nguồn nước từ Nhà máy nước Thủ Đức về, dựa vào tuyến ống cấp nước chính Ø1050 trên đường Ba Tháng Hai, các tuyến Ø450 trên đường Lê Hồng Phong, Ø300 trên các tuyến đường Nguyễn Tri Phương – Ba Tháng Hai – Ngô Gia Tự – Điện Biên Phủ.

#### - Cấp nước sinh hoạt :

Chỉ tiêu 200lít/người/ngày và Tổng lưu lượng nước cấp khu vực :  $Q_{max} = 37.400m^3/ngày$ .

#### - Cấp nước chữa cháy :

Chỉ tiêu 25lít/s cho 01 đám cháy, số đám cháy xảy ra đồng thời cùng lúc là 02 đám cháy.

#### - Mạng lưới cấp nước:

+ Đầu nối mạng lưới bên trong khu quy hoạch với các tuyến ống cấp nước chính Ø450 trên đường Lê Hồng Phong, Ø300 trên các tuyến đường Nguyễn Tri Phương – Ba Tháng Hai – Ngô Gia Tự – Điện Biên Phủ.

+ Các tuyến ống được thiết kế theo mạng vòng nhằm đảm bảo cung cấp nước liên tục cho khu quy hoạch, từ đó phát triển các tuyến nhánh cung cấp nước đến từng công trình.

- Hệ thống cấp nước chữa cháy : Dựa trên các tuyến ống cấp nước chính bố trí trụ cứu hỏa với bán kính phục vụ 100m-150m.

### 7.4 Quy hoạch thoát nước bẩn, rác thải và vệ sinh môi trường :

#### a. Thoát nước bẩn :

- Chỉ tiêu thoát nước bẩn sinh hoạt : 200lít/người/ngày

- Giải pháp thoát nước bẩn :

+ Nước bẩn phải được xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại trước khi thoát ra cống thoát nước bẩn.

+ Sử dụng hệ thống cống thoát nước bẩn chung kết hợp với hệ thống cống bao và giếng tách dòng để thu gom nước thải đưa về Nhà máy xử lý tập trung thành phố thuộc lưu vực Tàu Hũ, Bến Nghé-Đôi, Tẻ và lưu vực Nhiêu Lộc- Thị Nghè.

- Mạng lưới thoát nước bẩn :

Khu vực quy hoạch nằm trong 2 lưu vực thoát nước bẩn chính của thành phố, đó là lưu vực Tàu Hũ, Bến Nghé – Đôi, Tẻ và Nhiêu Lộc – Thị Nghè.

+ Lưu vực Tàu Hũ, Bến Nghé –Đôi, Tẻ :

Nước thải trong lưu vực này được thu gom vào hệ thống cống thoát nước chung thoát ra kênh Tàu Hũ theo các tuyến cống chính dọc đường Lê Hồng Phong, Sư Vạn Hạnh, Nguyễn Duy Dương và Nguyễn Tri Phương.

+ Lưu vực Nhiêu Lộc – Thị Nghè :

Nước thải trong lưu vực này được thu gom vào hệ thống cống thoát nước theo tuyến cống chính 2 dọc đường Ba Tháng Hai thoát ra kênh Nhiêu

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

ĐƠN VỊ

- Rác thải được phân loại và thu gom mỗi ngày và được vận chuyển đến Khu liên hiệp xử lý chất thải rắn Phước Hiệp – Củ Chi.

**ĐIỀU 2 :**

1. Căn cứ nội dung đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư liên Phường 2,3,4,9,10,11 – 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 các phường 2,3,4,9,10,11 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 có hiệu lực từ ngày ký.

**ĐIỀU 4 :**

Các Ông (Bà) Chánh Văn phòng Ủy Ban Nhân Dân Quận 10, Trưởng phòng Quản lý Đô thị Quận 10, Trưởng phòng Tài nguyên – Môi trường Quận 10, Trưởng phòng Tài chính - Kế hoạch Quận 10, Giám đốc Ban Quản Lý Đầu Tư Xây Dựng Công Trình Quận 10, Chủ tịch UBND các phường 2,3,4,9,10,11 Quận 10, chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

**Nơi nhận :**

- Như điều 2;
- UBND TP (để báo cáo);
- Sở QH-KT; ✓
- Sở Xây dựng;
- Sở TN-MT;
- Sở KH-ĐT;
- TT QU, TT.UBND/Q;
- Lưu. *ng*

TM.ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN 10

KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH



*Nguyễn Kim Đăng*

Lưu. *ng*  
c chung và