

Số: 10322/QĐ – UBND

Quận 8, ngày 17 tháng 9 năm 2010

SỞ QUY HOẠCH KIẾN TRÚC TP	
ĐẾN	Số: <u>9937/10 QĐ</u> Ngày: <u>22/9</u> /2010

**QUYẾT ĐỊNH**

V/v phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị  
tỷ lệ 1/2000 khu dân cư Rạch Lào (khu A), phường 15 quận 8  
(Phần Kiến trúc – Giao thông)

k/c: *Nguyễn Văn (ch)*

*P. Vũ*

*P. Hương*

*ox/ta*

*ch → lsh/ep*

*đc → c/c ban v*

*đính k*

*23/9/10*

**CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN 8**

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

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24 tháng 01 năm 2005 của Chính phủ về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quy chuẩn, Tiêu chuẩn xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 21/2005/QĐ-BXD ngày 22/7/2005 của Bộ Xây dựng về ban hành hệ thống ký hiệu bản vẽ trong các đồ án quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số. 07/2008/TT-BXD ngày 07/4/2008 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt 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 xây dựng điểm dân cư nông thôn trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 6859/QĐ-UB-QLĐT ngày 21/12/1998 của Ủy ban nhân dân thành phố về phê duyệt quy hoạch chung quận 8;

Căn cứ Quyết định số 2674/QĐ-UBND ngày 21/6/2007 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch chung quận 8 đến 2025;

Căn cứ Quyết định số 15359/KTST-QH ngày 21/12/1999 của Kiến trúc sư Trưởng thành phố (nay là Sở Quy hoạch – Kiến trúc) về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu dân cư Rạch Lào phường 15 quận 8;

Căn cứ Công văn số 2242/KQTD-SQHKT ngày 19/6/2008 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc thành phố về kết quả thẩm định Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 khu dân cư Rạch Lào, phường 15 quận 8;

Căn cứ Công văn số 2077/SQHKT-QHKV1 ngày 02/8/2010 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc thành phố về ý kiến thẩm định bổ sung phần quy hoạch giao thông Đồ án



quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Rạch Lào, phường 15 quận 8;

Căn cứ Quyết định số 7615/QĐ-UBND ngày 27/11/2007 của Ủy ban nhân dân quận 8 về việc phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 khu dân cư Rạch Lào phường 15 quận 8;

Xét đề nghị của Trưởng Phòng Quản lý đô thị quận 8 tại Tờ trình số 1252/TTr-QLĐT ngày 17/9/2010 về việc phê duyệt các Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 (Phần Kiến trúc – Giao thông) Khu dân cư Rạch Lào phường 15, quận 8,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Nay phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 khu dân cư Rạch Lào (khu A - Phần Kiến trúc và Giao thông) phường 15 quận 8 như sau:

#### **1. Vị trí, quy mô và giới hạn phạm vi quy hoạch:**

Quy mô khu vực quy hoạch: 89,15 ha, được xác định theo bản đồ vị trí khu quy hoạch tỷ lệ 1/2000, số QH-01 do Ban Quản lý dự án khu vực đầu tư xây dựng quận 8 lập ngày 8/12/2008.

Vị trí và giới hạn phạm vi quy hoạch:

- Phía Đông : giáp kênh Đồi.
- Phía Tây : giáp kênh Tàu Hủ – Lò Gốm.
- Phía Nam : giáp kênh Ngang số 3.
- Phía Bắc : giáp kênh Ngang số 2.

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

Khu dân cư Rạch Lào phường 15 quận 8 được phê duyệt quy hoạch chi tiết sử dụng đất tỷ lệ 1/2000 theo quyết định số 15359/KTST-QH ngày 21/12/1999 của Kiến trúc sư Trưởng Thành phố (nay là Sở Quy hoạch – Kiến trúc). Do tình hình hiện trạng có nhiều thay đổi về đất ở và công trình công cộng so với trước đây nên cần điều chỉnh một số vấn đề sau:

- Thay đổi một số khu chức năng.
- Điều chỉnh quy hoạch một số khu đất phù hợp thực tế nhu cầu xây dựng trong thời gian vừa qua.
- Điều chỉnh về hệ thống giao thông.

Từ những lý do trên việc lập đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 Khu Dân cư Rạch Lào Phường 15 quận 8 là cần thiết nhằm đảm bảo định hướng phát triển của khu vực nói riêng và của thị tứ nói chung, phù hợp với tình hình Quy hoạch chung Quận 8 điều chỉnh đến 2025.

#### **3. Mục tiêu của nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch:**

- Đảm bảo phát triển khu vực theo đúng quy hoạch chung quận 8.

- Khai thác có hiệu quả giá trị sử dụng đất vừa đảm bảo sự phát triển kinh tế xã hội bền vững phù hợp với xu hướng phát triển chung.

- Định hướng tổ chức không gian kiến trúc, cơ cấu phân khu chức năng trong phạm vi nghiên cứu nhằm tạo được phương án quy hoạch hợp lý phục vụ cho sự phát triển đô thị; xóa quy hoạch treo, đảm bảo quyền và nghĩa vụ của nhân dân trong khu vực đã có quy hoạch được duyệt thiết lập mối liên hệ chặt chẽ với khu vực xung quanh, đảm bảo sự phát triển lâu dài của khu vực.

- Định hướng phát triển hệ thống giao thông và các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác của khu quy hoạch phù hợp với nhu cầu thực tế; đáp ứng nhu cầu phát triển đồng bộ về hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật.

- Là cơ sở pháp lý để quản lý đất đai, quản lý xây dựng và là tiền đề để lập các dự án đầu tư xây dựng trong tương lai.

#### **4. Cơ cấu sử dụng đất và chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc:**

##### **4.1. Cơ cấu sử dụng đất:**

Đất dân dụng	: 75,62 ha - chiếm tỷ lệ 84,82 %.
+ Đất ở	: 39,71 ha - chiếm tỷ lệ 44,54%.
+ Đất công trình công cộng	: 9,48 ha - chiếm tỷ lệ 10,63 %.
+ Đất cây xanh – TĐTT	: 8,94 ha - chiếm tỷ lệ 10,03 %.
+ Đất giao thông	: 17,49 ha - chiếm tỷ lệ 19,62 %.
Đất ngoài dân dụng	: 13,53 ha - chiếm tỷ lệ 15,18%.
+ Hồ điều tiết và trạm bơm	: 2,30 ha - chiếm tỷ lệ 2,58%.
+ Đất mặt nước kênh rạch	: 11,23 ha - chiếm tỷ lệ 12,60%.
Tổng cộng	: 89,15 ha - chiếm tỷ lệ 100%.

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

- Dân số dự kiến	: 22.000 người
- Dân số hiện trạng năm 2006	: 20.080 người
- Mật độ dân số bình quân trên phần đất dân dụng:	247 người/ha
- Chỉ tiêu đất ở	: 18,05 m <sup>2</sup> /người
- Chỉ tiêu đất công trình công cộng	: 4,31 m <sup>2</sup> /người
- Chỉ tiêu đất cây xanh – Thể dục thể thao	: 4,06 m <sup>2</sup> /người
- Chỉ tiêu đất giao thông	: 7,95 m <sup>2</sup> /người
- Chỉ tiêu hồ điều tiết và trạm bơm	: 1,05 m <sup>2</sup> /người
- Chỉ tiêu mặt nước kênh, rạch	: 5,10 m <sup>2</sup> /người
- Mật độ xây dựng chung	: 30 – 35%

- Tầng cao thấp nhất : 1,0 tầng
- Tầng cao tối đa : 25,0 tầng

#### **4.3. Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:**

- Tiêu chuẩn cấp nước : 200 lít/người/ngày đêm
- Tiêu chuẩn thoát nước : 200 lít/người/ngày đêm
- Tiêu chuẩn cấp điện : 1500 – 2500 Kwh/ người/năm
- Tiêu chuẩn rác thải và vệ sinh môi trường : 1,0 kg/người/ngày đêm

#### **5. Bố cục phân khu chức năng:**

##### **a. Đất ở:**

- Cải tạo và sắp xếp lại các khu ở hiện hữu ổn định, trên cơ sở của hiện trạng để hình thành khu đô thị khang trang.

- Xây dựng mới các khu nhà ở chú trọng đầu tư chung cư cao tầng tại các khu quy hoạch, các khu đất trống, khu công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp đã di dời.

##### **b. Đất công trình công cộng:**

- Công trình công cộng cấp khu vực được tính toán và cân đối cho cả khu dân cư Rạch Lào.

- Điều chỉnh quy hoạch khu vực công viên cấp phường và cụm 3 trường khu Rạch Lào thành dự án hồ điều tiết nước thải Mễ Cốc 1 và khu nhà ở 2A Mễ Cốc của công ty xây dựng và kinh doanh nhà Phú Nhuận.

- Điều chỉnh một phần công viên cấp phường thành công trình công cộng giáo dục (trường cấp 2); điều chỉnh khu sân bóng và trường tiểu học Vạn Nguyên hiện hữu thành trường tiểu học đạt chuẩn.

##### **c. Đất cây xanh thể dục thể thao:**

- Điều chỉnh giảm quy mô công viên cấp phường.

- Trong các khu nhà ở cao tầng sẽ bố trí những mảng xanh nhỏ, tận dụng khoảng cây xanh bảo vệ rạch để tạo cảnh quan và sự thông thoáng cho khu vực.

- Phát triển trồng cây xanh trên các tuyến đường, trong cải tạo chỉnh trang kết hợp xây dựng mới các khu ở, chú trọng bố trí xen cài nhiều vườn hoa nhỏ, cây xanh, thảm cỏ.

- Mật độ xây dựng tại công viên cây xanh tối đa 10%. Tầng cao tối đa 2 tầng.

##### **d. Đất công nghiệp - tiểu thủ công nghiệp:**

- Di dời các xí nghiệp ô nhiễm, các cụm kho vào khu công nghiệp tập trung để mở rộng các công trình công cộng hiện hữu (mở rộng trường Ngô Gia Tự).

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

- Nghiên cứu thiết kế các trục cảnh quan và các điểm nhấn cảnh quan, bố trí hài hòa các không gian mở, không gian đóng kết hợp với nhau bằng những kiến trúc đặc

thù với sự tương quan về tỷ lệ nhằm tạo ra những không gian có tính định hướng, có nhịp điệu, trên cơ sở tôn trọng yếu tố địa hình và kiến trúc truyền thống nhưng vẫn tạo ra sự đa dạng và phong phú về không gian đô thị. Theo đó nghiên cứu hình thức của các công trình mang đậm nét đặc trưng văn hóa và đảm bảo tính hiện đại.

- Tại các khu dân cư được xác định là hiện hữu cải tạo thực hiện theo các qui định quản lý kiến trúc và quy chế quản lý kiến trúc được cấp thẩm quyền phê duyệt theo hướng nâng tầng cao xây dựng, giảm mật độ xây dựng, tạo thêm quỹ đất cây xanh, công trình công cộng, giao thông và không gian mở cho khu vực.

- Đối với quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 nội dung thiết kế đô thị cần tập trung nghiên cứu và quy định các chỉ tiêu khống chế về khoảng lùi, hình khối kiến trúc công trình, cảnh quan đô thị dọc các trục đường chính, khu trung tâm; các khu vực không gian mở; các công trình điểm nhấn và từng ô phố trong khu vực thiết kế.

#### **7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật (phần giao thông):**

Hệ thống giao thông không thay đổi nhiều, chủ yếu điều chỉnh lộ giới các tuyến đường dự phóng nội khu còn 12m đề xuất thay đổi một số tuyến như :

- Quy hoạch thêm các cầu trên tuyến Lưu Hữu Phước - Hoài Thanh để nối liền với Phường 14 và phần còn lại của Phường 15 (khu Mễ Cốc)

- Tại các giao lộ, bán kính bó vỉa được thiết kế phù hợp quy chuẩn xây dựng tạo cảm giác an toàn và êm thuận khi qua giao lộ.

- Mặt đường được thiết kế bê tông nhựa nhằm thoát nước một cách nhanh nhất, tránh gây mất vệ sinh môi trường vào mùa nắng cũng như mùa mưa.

- Tại các giao lộ, công trình được vạt góc để đảm bảo tầm nhìn an toàn cho lái xe và khách bộ hành.

- Để tạo các không gian xanh đô thị, đồng thời là diện tích để xe, tụ tập người của các công trình công cộng ta có khoảng lùi xây dựng so với chỉ giới đường đỏ.

- Hệ thống kinh rạch đã được nạo vét thông thoáng nhằm tạo cảnh quan cho khu quy hoạch và tạo sự lưu thông thủy trên kênh Đồi - Lò Gốm, kênh Ngang số 2-3.

- Mạng lưới đường giao thông tại khu vực khoảng 25ha phía Đông Bắc phường 15, quận 8 có mạng lưới giao thông hiện hữu là Bến Bình Đông, Lưu Hữu Phước, Nguyễn Nhược Thị, Lương Văn Can và 1 đường dự phóng lộ giới 16m nối từ Bến Bình Đông đến Lưu Hữu Phước; cộng với việc mở rộng hẻm hiện hữu trong Chương trình nâng cấp đô thị tại khu vực cơ bản đảm bảo các chỉ tiêu kỹ thuật về giao thông như: tỷ lệ đất giao thông, mật độ mạng lưới đường, thoát người khi có sự cố; Về lâu dài, khu vực trên sẽ tiến hành chỉnh trang đô thị, các chỉ tiêu quy hoạch xây dựng sẽ được điều chỉnh và cân đối đảm bảo quy hoạch xây dựng.

- Theo Quyết định số 265/QĐ-GT ngày 09/02/2004 của Sở giao thông vận tải thành phố về việc ban hành danh mục sông kênh rạch có chức năng thông thủy và tiêu thoát nước; theo Quyết định 150/2004/QĐ-UB ngày 09/6/2004 của Ủy ban nhân dân thành phố về ban hành qui định quản lý, sử dụng hành lang trên bờ sông, kênh, rạch thuộc địa bàn thành phố.

## **8. Các điểm lưu ý khi thực hiện qui hoạch:**

- Về qui mô dân số: với qui mô dân số của đồ án là 22.000 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 8, sẽ 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 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 cho công trình công cộng phúc lợi xã hội, mảng xanh và không gian mở trong đô thị.

- Về định hướng phân kỳ thực hiện các tuyến đường giao thông: trong tương lai cần đảm bảo mật giao thông tại khu vực; sẽ có kế hoạch thực hiện cụ thể và công bố cho người dân biết.

- Ủy ban nhân dân quận 8 và đơn vị Tư vấn thiết kế lập bản đồ hiện trạng 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 tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Rạch Lào Phường 15, Quận 8.

- Đối với các công trình xí nghiệp hiện hữu sẽ phải di dời, sẽ có chính sách để hỗ trợ di dời theo chủ trương của Thành phố như 50% quỹ đất sử dụng vào phúc lợi công cộng, 50% diện tích đất còn lại để doanh nghiệp tái đầu tư (xây dựng công trình thương mại-dịch vụ,...), hoặc các hình thức khác.

- Cần lấy ý kiến của Sở giao thông vận tải về việc san lấp rạch và xác định hành lang bảo vệ kênh rạch theo quy định tại Quyết định số 319/2003/QĐ-UB ngày 26/12/2003 của Ủy ban nhân dân thành phố. Đối với hành lang bờ sông, kênh rạch cần tuân thủ theo quyết định số 150/2004/QĐ-UBND ngày 09/6/2004 của Ủy ban nhân dân thành phố.

- Hình thức quy cách thể hiện bản vẽ theo quyết định 21/2005/QĐ-BXD ngày 22/7/2005 của Bộ trưởng Bộ xây dựng về việc ban hành Quy định hệ thống ký hiệu bản vẽ trong các đồ án quy hoạch xây dựng.

### **Điều 2.**

#### **1. Giao Phòng Quản lý đô thị quận 8 thực hiện :**

a) Tiến hành cắm mốc các tuyến hạ tầng kỹ thuật chính, mốc ranh các khu cây xanh tập trung, công trình công cộng (cấp khu vực và cấp thành phố) trên bản đồ giải thửa hiện hành để quản lý, cụ thể hóa các mốc này khi triển khai dự án.

b) Phối hợp với các sở - ngành thành phố để tổ chức kiểm tra việc thực hiện qui hoạch, tổng hợp báo cáo và đề xuất với Ủy ban nhân dân quận 8 các giải pháp quản lý, đầu tư xây dựng theo đồ án điều chỉnh qui hoạch chi tiết được phê duyệt.

#### **2. Giao Ban Quản lý đầu tư xây dựng công trình quận 8:**

a) Tiếp tục hoàn chỉnh phần Hạ tầng Kỹ thuật của Đồ án và trình cơ quan có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt theo quy định.

b) Phối hợp các phòng chức năng của quận lập kế hoạch triển khai đầu tư xây dựng các công trình công cộng, công trình hạ tầng kỹ thuật theo Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng được phê duyệt trên, trình Ủy ban nhân dân quận 8 thông qua.

**Điều 3.** Trên cơ sở đồ án điều chỉnh qui hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/2000 được duyệt, Phòng Quản lý đô thị quận 8, Văn phòng Ủy ban nhân dân quận 8 chịu trách nhiệm công bố công khai qui hoạch tại Ủy ban nhân dân phường 15 chậm nhất sau 30 ngày kể từ ngày ký Quyết định này, đồng thời thông báo kịp thời cho nhân dân và các đơn vị kinh tế xã hội có liên quan trên địa bàn về nội dung qui hoạch cùng các văn bản liên quan khác để thực hiện quản lý tốt việc sử dụng quỹ đất và quản lý xây dựng theo quy hoạch.

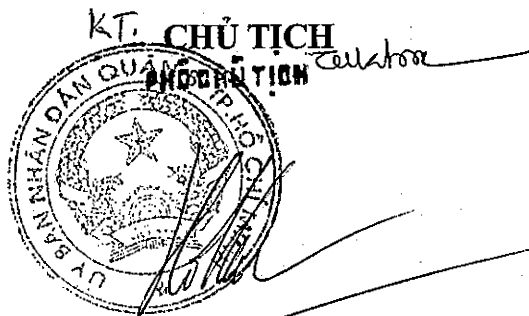
**Điều 4.** Quyết định này có hiệu lực hiệu chỉnh Quyết định số 15359/KTST-QH ngày 21/12/1999 của Kiến trúc sư trưởng thành phố.

**Điều 5.** Chánh văn phòng Ủy ban nhân dân quận 8, Trưởng Phòng Quản lý đô thị quận 8, Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường quận 8, Trưởng Phòng Tài chính – Kế hoạch quận 8, Giám đốc Ban Quản lý đầu tư xây dựng công trình quận 8 và các phòng ban liên quan, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường 15 quận 8 có trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 5;
- UBND TP (thay b/cáo);
- Sở QHKT TP;
- TT: QU-UBND Q8;
- VP (C,PVP,NCTH);
- Lưu: VT.

25



Nguyễn Hồ Hải

