

Số: 7930/QĐ – UBND

Quận 8, ngày 05 tháng 7 năm 2010

SỞ QUY HOẠCH KIẾN TRÚC TP	
ĐẾN	Số: 10226/10CĐ
	Ngày: 29/7/2010

QUYẾT ĐỊNH

V/V phê duyệt Đồ điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị
tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư - Công viên văn hóa, phường 4 quận 8
(Phần Kiến trúc – Giao thông)

U/e: *Nguyễn Văn...*

P. KVC
P. HƯNG
P. L...

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 18349/KTST-QH ngày 21/10/1997 của Kiến trúc sư Trưởng thành phố (nay là Sở Quy hoạch – Kiến trúc) về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết sử dụng đất Khu dân cư – Công viên văn hóa phường 4 quận 8;

Căn cứ Công văn số 305/TB-VP ngày 17/5/2006 của Ủy ban nhân dân thành phố thông báo nội dung kết luận của Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Nguyễn Thành Tài về dự án đầu tư xây dựng mới trường mầm non quận 8;

Tô TN nhân đ/c có bút phê ngày 15/10/2010

Căn cứ Công văn số 713/TB-VP ngày 04/10/2007 của Ủy ban nhân dân thành phố thông báo nội dung kết luận của Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Nguyễn Hữu Tín về điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng dự án Khu Công viên Văn hóa phường 4 quận 8;

Căn cứ Công văn số 2582/SQHKT-QHC&HT ngày 06/9/2006 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc về việc ý kiến báo cáo về điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu công viên văn hoá, giải trí tại phường 4 quận 8;

Căn cứ Công văn số 4372/KQTD-SQHKT ngày 25/10/2007 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc thành phố về kết quả thẩm định Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 khu dân cư - công viên văn hóa phường 4 quận 8;

Căn cứ Công văn số 2066/KQTD-SQHKT ngày 06/6/2008 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 - Công viên văn hóa phường 4 quận 8;

Căn cứ Công văn số 4739/TB-UBND ngày 15/10/2007 của Ủy ban nhân dân quận 8 thông báo nội dung kết luận của Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận 8 Nguyễn Thành Chung tại phiên họp bàn về điều chỉnh quy hoạch khu Công viên văn hóa - du lịch - thể thao phường 4 quận 8;

Căn cứ Quyết định số 7613/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 - Công viên văn hóa phường 4 quận 8;

Xét đề nghị của Trưởng phòng Quản lý đô thị quận 8 tại Tờ trình số 780 /TTr-QLĐT ngày 02/7/2010 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 - Công viên văn hóa, phường 4 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 (Phần Kiến trúc - Giao thông) Khu dân cư - Công viên văn hóa phường 4 quận 8 như sau:

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

Quy mô khu vực quy hoạch: 144,75ha, được xác định theo bản đồ vị trí khu quy hoạch tỷ lệ 1/2000, số QH-01 do Công ty trách nhiệm hữu hạn Tư vấn Đầu tư và xây dựng Sài Thành lập tháng 8/2008.

Vị trí và giới hạn phạm vi quy hoạch:

- Phía Đông : giáp rạch Ông Nhỏ và sông Xáng.
- Phía Tây : giáp đường Phạm Hùng (Chánh Hưng cũ).
- Phía Nam : giáp rạch Hồ Đen - huyện Bình Chánh.

- Phía Bắc : giáp Kênh Đồi.

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

Tình hình hiện trạng có nhiều thay đổi về đất ở và công trình công cộng so với trước đây, cần được điều chỉnh để quản lý, cụ thể:

- Thay đổi một số khu chức năng.

- Điều chỉnh quy hoạch một số khu đất phù hợp với thực tế nhu cầu xây dựng trong thời gian qua.

- Điều chỉnh cập nhật hệ thống giao thông đô thị.

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

- Mục tiêu cơ bản của đồ án là không xáo trộn lớn trong việc quy hoạch nhưng vẫn cải thiện điều kiện sinh hoạt cho người dân. Các nhóm dân cư bố trí hợp lý, mạng lưới công trình công cộng đảm bảo bán kính phục vụ, tạo được mỹ quan cho đô thị.

- 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 8 và các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất làm cơ sở cho việc triển khai các dự án đầu tư xây dựng cụ thể.

- 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 quy hoạch và trên địa bàn quận 8.

- Tạo điều kiện ở tốt, thỏa mãn các yêu cầu chất lượng cao về không gian kiến trúc, môi trường đô thị và điều kiện về cơ sở hạ tầng.

- Cân đối các tiêu chuẩn quy phạm có thể áp dụng cho các khu vực trên cơ sở định hướng quy hoạch chung quận 8 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:

- Đất ở dân dụng: 144,75 ha, chiếm 100 %, bao gồm:

- Đất ở : 77,44 ha, chiếm 53,5%

- Đất công trình công cộng : 9,11 ha, chiếm 6,3%

- Đất cây xanh TDTT – mặt nước : 36,62 ha, chiếm 25,3%

- Đất giao thông : 21,58 ha, chiếm 14,9 %

4.2. Chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc:

- Dân số dự kiến : 40.000 người

- Mật độ dân số bình quân trên phần đất dân dụng: 273 người/ha

- Chỉ tiêu đất dân dụng : 36,19 m²/người
- Chỉ tiêu đất ở : 19,36 m²/người
- Chỉ tiêu đất công trình công cộng : 2,28 m²/người
- Chỉ tiêu đất cây xanh, TDTT, mặt nước: 9,16 m²/người
- Chỉ tiêu đất giao thông : 5,4 m²/người
- Mật độ xây dựng chung : 30 – 35%
- Hệ số sử dụng đất : 5 lần
- Tầng cao thấp nhất : 01 tầng
- Tầng cao xây dựng tối đa : 30 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:

5.1. Về khu ở

- Khu dân cư hiện hữu chỉnh trang: khu dân cư hiện hữu được giữ lại, tăng cường nâng cấp hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các chỉ tiêu 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 của Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành kèm theo Quyết định số 135/QĐ-UBND ngày 08/12/2007.

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

- Khu nhà ở hiện hữu cải tạo theo dạng nhà phố liên kế, độ cao và kiến trúc mặt tiền bố cục hài hòa với nhau và với không gian chung. Khu dân cư xây dựng mới chủ yếu là nhà ở cao tầng (tối thiểu 5 tầng) theo dạng các đơn nguyên được ghép với nhau một cách hợp lý, sinh động, kết hợp với những khoảng xanh nhỏ xen cài, sân, bãi đậu xe.

- Chuyển đổi mục đích sử dụng đất trường mầm non, tiểu học và trung học cơ sở phường 4 sang đầu tư xây dựng các khu chung cư tái định cư tại chỗ và chỉnh trang đô thị.

- Chuyển đổi một phần công viên văn hóa thành các khu tái định cư cho các hộ dân thuộc phạm vi dự án Công viên văn hóa.

5.2. Về khu công trình công cộng:

- Điều chỉnh quy mô công viên văn hoá thành 27,4ha (khu Bắc Công viên: 12,7 ha; khu Nam Công viên: 14,6ha); phần diện tích còn lại (5,97ha) dùng để thực hiện dự án xây dựng nhà chung cư tái định cư cho các hộ dân thuộc phạm vi dự án Công viên văn hóa, giải trí, du lịch phường 4 quận 8 và xây dựng cụm trường mầm non - tiểu học và trung học cơ sở phường 4. Các khu đất bố trí cụ thể như sau:

+ Khu tái định cư thứ nhất có diện tích 1,96 ha; được bố trí ở khu Bắc Công viên văn hoá, giải trí, du lịch.

+ Khu tái định cư thứ hai có diện tích 2,04 ha; được bố trí ở khu Nam Công viên văn hóa, giải trí, du lịch.

+ Khu đất chuyển đổi cụm trường mầm non - tiểu học và trung học cơ sở phường 4 có diện tích khoảng 2,23 ha ở phía Nam;

- Chuyển đổi mục đích sử dụng các khu đất trường mầm non, tiểu học và trung học cơ sở phường 4 sang đầu tư xây dựng các khu chung cư tái định cư tại chỗ và chỉnh trang đô thị.

- Điều chỉnh chức năng của công viên văn hóa phường 4: Văn hóa giáo dục, biểu diễn, thể thao, khu yên tĩnh, khu phục vụ, khu thương mại - dịch vụ.

- Khu vực công viên: công viên nghỉ ngơi cao cấp; các công trình dịch vụ, văn phòng làm việc được bố trí tập trung trong khu vực Thương mại, dịch vụ, văn phòng và khách sạn. Các khu chức năng trong công viên tuân thủ tỷ lệ chiếm đất theo quy chuẩn xây dựng hiện hành.

5.3. Về khu công viên cây xanh – thể dục thể thao:

- Chức năng quy hoạch khu vực công viên chủ yếu là Công viên văn hóa (theo dạng Công viên mở, đẹp, cao cấp) trong đó có dành khoảng tối đa 4 ha bố trí khu ở tái định cư cho người dân tại chỗ và một phần dành cho Trung tâm Thương mại. Các phân khu phải được quy hoạch rõ ràng tách bạch; Ủy ban nhân dân quận 8 trao đổi kỹ trong Thường trực Quận ủy và Ủy ban nhân dân quận để phối hợp Sở Quy hoạch – Kiến trúc và các ngành có liên quan nghiên cứu, tính toán về đầu bài quy hoạch, cơ chế đầu tư cho nhà đầu tư theo phương châm đảm bảo lợi ích hài hòa giữa Nhà nước, doanh nghiệp và người dân.

- Nghiên cứu sử dụng từ 25-30% diện tích Công viên Văn hóa (trên diện tích 12,7 ha công viên khu Bắc và 13,8 ha công viên khu Nam) dành cho thương mại, Văn phòng làm việc, trụ sở quản lý công viên và khách sạn cao cấp.

- Tiếp tục hoàn chỉnh đầu tư xây dựng khu Công viên văn hóa, giải trí, du lịch phường 4.

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

- 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 xây dựng tối đa 2 tầng.

- Phân đất dọc theo bờ kênh, rạch tổ chức xây dựng công viên cây xanh và công trình phục vụ công cộng phù hợp theo Quyết định số 150/2004/QĐ-UB ngày 09/06/2004 của Ủy ban nhân dân Thành phố.

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

6.1. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

Với đặc điểm khu dân cư phường 4 quận 8 được tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan với định hướng như sau:

- Cải tạo và sắp xếp lại các khu ở hiện hữu ổn định theo dạng nhà phố liên kế, độ cao và kiến trúc mặt tiền bố cục hài hòa với không gian chung, trên cơ sở của hiện trạng để hình thành một 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. Trong các khu nhà ở cao tầng, chủ yếu là nhà ở cao tầng, theo dạng đơn nguyên ghép khối hợp lý, cân bố trí các mảng xanh kết hợp với khoảng cây xanh bảo vệ rạch, tạo cảnh quan và tăng mật độ cây xanh tại khu vực.

- Đắt công trình công cộng cấp khu vực được tính toán và cân đối đảm bảo cho cả khu dân cư.

- Tại các khu dân cư được xác định là hiện hữu cải tạo (kể cả các dự án đầu tư xây dựng nhóm, khu nhà ở có quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được giao đất trước ngày Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ có hiệu lực) thực hiện theo các quy định quản lý kiến trúc được cấp thẩm quyền phê duyệt theo hướng nâng tầng cao xây dựng, giảm mật độ xây dựng, tạo nên quỹ đất cây xanh, giao thông và không gian kiến trúc mở cho khu vực.

6.2. Thiết kế đô thị:

Trong thời gian tiếp cần nghiên cứu định hướng và lập thiết kế đô thị dọc tuyến đường và các khu vực theo định hướng phát triển kinh tế trên địa bàn quận 8, nhất là đoạn đường Phạm Thế Hiển, Tạ Quang Bửu qua địa bàn phường 4, quận 8, đây là tuyến nhân và là khu vực trọng tâm của khu vực với sự hình thành các khu xây dựng cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ.

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

- Sơ đồ tổ chức mạng lưới đường và định hướng kết nối với các tuyến đường khu vực.

- Việc dự phóng một số đoạn đường để đảm bảo kết nối thông suốt mạng lưới đường trong khu quy hoạch.

- Quy hoạch lộ giới các tuyến đường trong khu quy hoạch.
- Phương án quy hoạch bám theo mạng lưới đường hiện hữu và định hướng kết nối với mạng đường khu vực.

8. Một số lưu ý khi thực hiện qui hoạch:

- 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 giao thông thủy và tiêu thoát nước và theo Quyết định 150/2004/QĐ-UB ngày 09/6/2004 của UBND Thành phố về ban hành quy định quản lý, sử dụng hành lang bờ sông, kênh, rạch thuộc địa bàn TP.HCM:

+ Tuyến nhánh Kênh Đôi qua khu quy hoạch có cấp kỹ thuật là cấp III, đảm bảo hành lang bờ sông, kênh rạch là 30m mỗi bên.

+ Rạch Du, rạch Ông Nhỏ chưa được phân cấp kỹ thuật, chiều rộng phạm vi hành lang tối thiểu 10m mỗi bên.

- Cần lưu ý hành lang an toàn đối với cầu theo Nghị định số 186/2004/NĐ-CP ngày 5/11/2004 của Chính phủ, quy định về quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ.

- Cần lưu ý nút giao thông đầu cầu kênh rạch.

- Đối với đường có lộ giới nhỏ hơn 12m thuộc quy hoạch hẻm, căn cứ theo Quyết định số 88/QĐ-UBND ngày 04/07/2007 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc ban hành quy định về lộ giới và quản lý đường hẻm trong các khu vực dân cư hiện hữu thuộc địa bàn thành phố để xác định cụ thể. Do vậy 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.

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 cộng 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 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 qui 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 và Văn phòng Ủy ban nhân dân

quận 8 chịu trách nhiệm công bố công khai qui hoạch tại Ủy ban nhân dân phường 4 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 chính chỉnh Quyết định số 18349/KTST-QH ngày 21/10/1997 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, Giám đốc Ban Quản lý đầu tư xây dựng công trình quận 8, Trưởng phòng Tài chính – Kế hoạch quận 8 và các phòng ban liên quan, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường 4 quận 8 có trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

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

44



Nguyễn Hồ Hải