

Số: 8372/QĐ – UBND

Quận 8, ngày 10 tháng 12 năm 2009

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 phường 8 – 9 – 10 quận 8
(Phần kiến trúc và giao thông)

SỞ QUY HOẠCH KIẾN TRÚC TP	
ĐẾN	Số: <u>967/10</u> CVP
	Ngày: <u>25/1</u> / 2010

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;

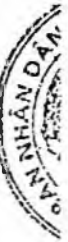
Căn cứ Quyết định số 93/2008/QĐ-UBND ngày 26/12/2008 của Ủy ban nhân dân thành phố về thẩm quyền thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ, đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị và xây dựng điểm dân cư nông thôn trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh;

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 năm 2025;

Căn cứ Quyết định số 411/KTST-QH ngày 08/01/1998 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 phường 8 – 9 – 10 quận 8;

Căn cứ Quyết định số 7614/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 phường 8 – 9 – 10 quận 8;



Căn cứ Công văn số 1930/KQTĐ-SQHKT ngày 30/5/2008 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 liên phường 8 – 9 – 10 quận 8 (phần kiến trúc và giao thông);

Xét đề nghị của Trưởng Phòng Quản lý đô thị quận 8 tại Tờ trình số 3606/TTr-QLĐT ngày 25/11/2009 về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư liên phường 8 – 9 – 10 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 liên phường 8 – 9 – 10 quận 8 (phần kiến trúc và giao thông) như sau:

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

Quy mô khu vực quy hoạch: 100,23 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 (nay là Ban Quản lý Đầu tư xây dựng công trình quận 8) lập ngày 18/8/2008. Vị trí và giới hạn phạm vi quy hoạch:

- Phía Đông Bắc : giáp kênh Tàu Hủ.
- Phía Tây Bắc : giáp kênh Tàu Hủ và rạch Ụ Cây.
- Phía Đông Nam : giáp kênh Đồi.
- Phía Tây Nam : giáp rạch Ụ Cây và kênh Đồi.

2. Lý do và sự cần thiết phải lập nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch: Khu dân cư liên phường 8 – 9 – 10 quận 8 được phê duyệt quy hoạch chi tiết sử dụng đất tỷ lệ 1/2000 theo Quyết định số 411/KTST-QH ngày 08/01/1998 của Kiến trúc sư Trưởng Thành phố (nay là Sở Quy hoạch – Kiến trúc). Do tình hình hiện trạng về đất ở và công trình công cộng có nhiều thay đổi so với trước đây nên cần được 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 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 liên phường 8 – 9 – 10 quận 8 là cần thiết nhằm đảm bảo định hướng phát triển của khu vực, phù hợp với tình hình quy hoạch chung quận 8.

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, vừa đảm bảo 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:

a. Cơ cấu sử dụng đất:

- Đất dân dụng	: 82,55 ha – chiếm tỷ lệ 82,36 %
+ Đất ở	: 46,35 ha – chiếm tỷ lệ 46,24 %
+ Đất công trình công cộng	: 3,89 ha – chiếm tỷ lệ 3,90 %
+ Đất cây xanh – thể dục thể thao	: 8,48 ha – chiếm tỷ lệ 8,46 %
+ Đất giao thông	: 23,83 ha – chiếm tỷ lệ 23,76 %
- Đất ngoài dân dụng	: 17,68 ha – chiếm tỷ lệ 17,64 %
+ Đất CTCC cấp thành phố	: 4,38 ha – chiếm tỷ lệ 4,37 %
+ Đất mặt nước kênh rạch	: 13,30 ha – chiếm tỷ lệ 13,27 %
- Tổng cộng	: 100,23 ha – chiếm tỷ lệ 100,0 %

b. Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc:

STT	Loại chỉ tiêu		Đơn vị tính	Chỉ tiêu QHKT
1	Dân số dự kiến		Người	56.500
2	Mật độ xây dựng		%	30 ÷ 35
3	Tầng cao xây dựng	Tối đa	tầng	Không khống chế
		Tối thiểu	tầng	3,5
4	Chỉ tiêu sử dụng đất dân dụng		m ² /người	14,61
	+ Đất ở		m ² /người	8,2
	+ Đất công trình công cộng		m ² /người	0,69
	+ Đất cây xanh – TDTT		m ² /người	1,5
	+ Đất giao thông		m ² /người	4,22

5	Đất ngoài dân dụng		17,68
	+ Đất CTCC cấp thành phố	m ² /người	4,38
	+ Đất mặt nước kênh rạch	m ² /người	13,3
6	Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật		
	+ Tiêu chuẩn cấp nước	Lít/người/ngày	200
	+ Tiêu chuẩn thoát nước	Lít/người/ngày	200
	+ Tiêu chuẩn cấp điện	Kwh/người/năm	1500 ÷ 2500
	+ Tiêu chuẩn rác thải và vệ sinh môi trường	Kg/người/ngày	1,0

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 hiện trạng để hình thành khu đô thị khang trang.

- Xây dựng mới các khu nhà ở, chú trọng đầu tư xây dựng 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 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.

- Giải tỏa di dời nhà ven sông, kênh, rạch dọc bờ bắc Kênh Đồi và trên rạch U Cây; xây dựng khu nhà ở chính trang và tái định cư thuộc dự án cải tạo rạch U Cây (đã có dự án).

b. Đất công trình công cộng:

- Công trình công cộng cấp khu vực được tính toán và cân đối cho cả khu dân cư liên phường 8 – 9 – 10. Hoán đổi các khu vực trước đây được duyệt là khu công trình công cộng, công viên cây xanh nhưng do hiện nay dân cư đã dày đặc sang các khu vực hiện trạng là kho xí nghiệp, công nghiệp ô nhiễm.

- Trong khu vực quy hoạch ngoài các công trình giáo dục hiện hữu sẽ bố trí thêm một số trường như trường tiểu học liên phường tại khu đất 545 Bến Ba Đình phường 9, xây dựng mới trường trung học cơ sở tại số 481 Bến Ba Đình phường 9.

- Hoán đổi quy hoạch khu vực công trình công cộng, công viên cây xanh tại khu Nguyễn Duy – Dã Tượng – Hưng Phú thành khu nhà ở cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ và công viên cây xanh (đã có dự án và thuận chủ trương của Ủy ban nhân dân thành phố).

c. Đất cây xanh, thể dục thể thao:

- Trong các khu nhà 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 quá trình cải tạo chỉnh trang đô thị 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 là 10%. Tầng cao tối đa 2 tầng.

d. Đất công nghiệp – tiêu thụ công nghiệp: Di dời các xí nghiệp ô nhiễm, các cụm kho vào khu công nghiệp tập trung điều chỉnh thành đất phúc lợi công cộng và cây xanh.

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

- 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 tầng ô phố trong khu vực thiết kế.

7. Quy hoạch giao thông:

Hệ thống giao thông có thay đổi một số tuyến như:

- Mở rộng và nâng cấp các tuyến chính như: đường Hưng Phú lộ giới 16 – 20m; đường Nguyễn Duy và Dã Tượng lộ giới 20m; đường Bến Ba Đình và Võ Trú lộ giới 16m, v.v...Xây dựng giai đoạn 2 cầu đường Nguyễn Tri Phương lộ giới 40m để nâng cao khả năng lưu thông của khu vực.

- Xóa bỏ các tuyến giao thông dự phóng không khả thi nối từ đường Chánh Hưng vào Bến Ba Đình.

- 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 để có diện tích đỗ xe, tập trung đông người của các nhà công cộng, cần bố trí các khoảng lùi xây dựng so với chỉ giới đường đỏ.

- Hệ thống kênh rạch đã được nạo vét thông thoáng nhằm tạo cảnh quan cho khu quy hoạch và tạo sự lưu thông thủy trên kênh Tàu Hủ, kênh Đồi.

8. Những điểm lưu ý khi thực hiện quy hoạch:

- Cần đảm bảo hành lang an toàn bờ sông, kênh, rạch tại khu vực theo qui định và thể hiện trên Bản đồ quy hoạch giao thông.

- Việc điều chỉnh mở rộng lộ giới đường Hưng Phú, đường Lưu Quý Kỳ lên 20m là phù hợp, tuy nhiên cần lưu ý đến việc giải tỏa dân cư dọc tuyến.

- Về qui mô dân số: với qui mô dân số của đồ án là 56.500 người, nên vẽ 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 lưu ý 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 sẽ 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.

- 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% quy 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, v.v...), hoặc các hình thức khác.

- Việc san lấp rạch và xác định hành lang bảo vệ kênh rạch tuân thủ theo quy định tại Quyết định số 319/2003/QĐ-UB ngày 26/12/2003 và Quyết định số 150/2004/QĐ-UBND ngày 09/6/2004 của Ủy ban nhân dân thành phố.

- Nội dung thiết kế đô thị và thành phần hồ sơ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 tuân thủ theo quy định tại Nghị định 08/2005/NĐ-CP ngày 24/01/2005 của Chính phủ và Thông tư số 15/2005/TT-BXD ngày 19/8/2005 của Bộ Xây dựng.

- Hình thức quy cách thể hiện bản vẽ tuân thủ theo Quyết định 21/2005/QĐ-BXD ngày 22/7/2005 của 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 quy 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 phân 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 cơ quan chuyên môn thuộc Quận để 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 nêu trên, trình Ủy ban nhân dân quận 8 xem xét, thông qua.

ĐIỀU 3. Trên cơ sở Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu dân cư liên phường 8 – 9- 10 quận 8 được duyệt, Phòng Quản lý đô thị quận 8 và Văn phòng Ủy ban nhân dân quận 8 chịu trách nhiệm tổ chức công bố công khai quy hoạch tại Ủy ban nhân dân phường 8, 9, 10 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 quy 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 411/KTST-QH ngày 08/01/1998 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc 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 đơn vị liên quan, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường 8, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường 9, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường 10 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-UBMTTQ Q8;
- VP (C,PVP,THKH);
- Lưu VT.

22



Nguyễn Hồ Hải



10

11