

Số : 1463 /QĐ-UBND-TH

Quận 4, ngày 10 tháng 11 năm 2009.

QUYẾT ĐỊNH

Về phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000
Khu dân cư phường 14, quận 4.

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN 4

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 24/01/2005 của Chính Phủ về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư 07/2008/TT-BXD ngày 07/04/2008 của Bộ Xây dựng và hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 21/2005/QĐ- BXD ngày 22/7/2005 của Bộ Xây dựng về ban hành một số Quy định nội dung thể hiện bản vẽ;

Căn cứ Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 31/2/2008 của Bộ Xây dựng về Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 03/2008/QĐ-BXD ngày 31/03/2008 của Bộ Xây dựng về Ban hành một số Quy định nội dung thể hiện bản vẽ và thuyết minh đối với nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 137/QĐ-UBND ngày 02/08/2005 của Ủy ban nhân dân thành phố về thẩm quyền thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị và quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 5191/QĐ-UBND ngày 29/11/2008 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc Phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận 4 đến năm 2020;

Căn cứ Quyết định số 986/QĐ-UBND-TH ngày 07/11/2007 của Ủy ban nhân dân quận 4 về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000, phường 14, quận 4;

Căn cứ Quyết định số 1017/QĐ-UBND-TH ngày 04/12/2008 của Ủy ban nhân dân quận 4 về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000, phường 14, quận 4 (phần Quy hoạch – Kiến trúc – Giao thông);

Căn cứ kết quả thẩm định đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 phường 14, quận 4 (phần hạ tầng kỹ thuật) tại văn bản số 3073/KQĐT-SQHKT ngày 02/11/2009 của Sở Quy hoạch- Kiến trúc thành phố;

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Nay, phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư phường 14, quận 4 (kèm theo các bản đồ quy hoạch), với các nội dung chính như sau:

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

Vị trí khu đất tại phường 14 và một phần phường 15, quận 4, với tổng diện tích đất tự nhiên: 18,49 ha.

Vị trí và giới hạn phạm vi quy hoạch như sau : thuộc phường 14 và một phần phường 15, quận 4, TP. Hồ Chí Minh

- Phía Đông : giáp phường 16, giới hạn bởi đường Xóm Chiếu
- Phía Tây : giáp phường 8, 10, giới hạn bởi đường Tôn Đản
- Phía Nam : giáp phường 15, giới hạn bởi đường số 14 (nối dài).
- Phía Bắc : giáp phường 13, giới hạn bởi đường Đoàn Văn Bơ.

2. Tính chất, chức năng quy hoạch

Là khu vực có quy mô tương đương cấp tiểu khu thuộc cụm số 3 trong đồ án quy hoạch chung xây dựng quận 4 (bao gồm các phường 14, 15, 16, 18) với chức năng là khu dân cư hiện hữu chỉnh trang và xây dựng mới.

3. Về quy mô dân số

- Dân số hiện trạng (năm 2005) : 14.476 người
- Dân số dự kiến đến năm 2010 : 14.000 người
- Dân số dự kiến đến năm 2020 : 15.000 người

4. Cơ cấu sử dụng đất

- Đất đơn vị ở : 17,95 ha - chiếm 97,08 %.
- + Đất nhóm ở : 10,77 ha - chiếm 58,25 %.
- + Đất Công trình công cộng : 1,13 ha - chiếm 6,11 %.
- + Đất cây xanh : 0,84 ha - chiếm 4,54 %.
- + Đất giao thông nội bộ : 5,21 ha- chiếm 28,18%.
- Đất ngoài đơn vị ở : 0,54 ha - chiếm 2,92 %.
- + Đất nút giao thông : 0,37 ha - chiếm 2,0 %.
- + Đất CTCC ngoài đơn vị ở : 0,17 ha - chiếm 0,92 %.

5. Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc

| STT | Loại chỉ tiêu | Đơn vị tính | Chỉ tiêu Quy hoạch kiến trúc | Ghi chú |
|-----|--|--------------------|------------------------------|---------|
| 1 | Dân số dự kiến đến năm 2010 | người | 14.000 | |
| 2 | Mật độ xây dựng chung | % | 45 | |
| 3 | Tầng cao | Tối đa | 20 tầng | |
| | | Tối thiểu | 02 tầng | |
| 4 | Hệ số sử dụng đất | | 0,6-5 | |
| 5 | Chỉ tiêu sử dụng đất | m ² /ng | 13,2 | |
| | + Đất đơn vị ở | m ² /ng | 7,7 | |
| | + Đất công trình công cộng | m ² /ng | 0,8 | |
| | + Đất cây xanh | m ² /ng | 0,6 | |
| | + Đất giao thông | m ² /ng | 3,72 | |
| 6 | Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật | | | |
| | + Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt | lít/người/ngày | 200 | |
| | + Tiêu chuẩn thoát nước sinh hoạt | lít/người/ngày | 200 | |
| | + Tiêu chuẩn cấp điện | kwh/người/năm | 1.800 | |
| | + Tiêu chuẩn rác thải và vệ sinh môi trường. | kg/người/ngày | 1,0 | |

6. Bố cục phân khu chức năng

6.1. Đất đơn vị ở -khu dân cư:

- Đất ở chủ yếu là cải tạo chỉnh trang: tổng diện tích đất khoảng 10,77 ha; chiếm 58,52 %, đạt chỉ tiêu : 7,7 m² / người,

- Phần lớn quy mô diện tích của khu vực được dự kiến bố trí các khu dân cư hiện hữu kết hợp xây dựng mới, chủ yếu là dạng nhà phố liên kề.

- Các khu dân cư hiện hữu tương đối ổn định sẽ cải tạo, chỉnh trang, nối kết hợp lý với khu dân cư xây dựng mới, các chung cư cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ từ đó gia tăng khả năng đáp ứng qui mô dân số dự kiến, chủ yếu tập trung tại khu cao tầng góc đường Tôn Đức - Vĩnh Hội.

- Đối với khu chuyển đổi chức năng thành các nhà ở cao tầng xây dựng mới, mật độ xây dựng không vượt quá 40% và phải xây dựng theo quy chuẩn xây dựng hiện hành.

* Được chia thành hai khu dân cư như sau:

+ **Khu dân cư số 1** : bao gồm các nhóm nhà ở phía Bắc trục đường dự kiến giữa khu đất (Hẻm 142 Xóm Chiếu), có tổng diện tích là 9,96 ha, số dân khoảng 8.200 người, mật độ xây dựng khoảng 30 – 60%, tầng cao là 2,0 –5,0 tầng.

+ **Khu dân cư số 2:** bao gồm các nhóm nhà ở phần còn lại, có tổng diện tích là 8,53 ha, số dân khoảng 5.800 người, mật độ xây dựng khoảng 30 – 60%, tầng cao là 3,0 – 20,0 tầng.

6.2. Đất công trình công cộng :

- Tổng diện tích đất công trình công cộng: 1,13 ha, chiếm 6,11 % đạt chỉ tiêu: 0,8 m²/ người và có các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc cơ bản như sau :

Các công trình công cộng cấp phường bao gồm :

+ Hành chính : giữ lại Trụ sở UBND phường cũ dọc theo trục đường Tôn Đức Thắng và mở rộng thêm thành khu hành chính khang trang, diện tích 700 m².

+ Giáo dục : theo quy hoạch của ngành giáo dục, khu giáo dục được bố trí như sau:

* Trường mầm non : sử dụng trường mầm non phường 14 hiện hữu với diện tích : 200 m².

* Theo quy hoạch ngành giáo dục không dự kiến xây mới trường tại phường 14, sẽ sử dụng trường của các phường 13, 15 và 16.

+ Văn hoá : bố trí một khu văn hóa gần trên trục đường Tôn Đức Thắng, diện tích 1.400 m²

+ Trạm Y tế phường được bố trí trên trục Tôn Đức Thắng, kế cận khu hành chính phường, diện tích 600 m².

+ Dịch vụ thương mại : Bố trí tại tầng trệt và lửng của khu cao tầng dự kiến trên trục đường Tôn Đức Thắng và đường Vĩnh Hội, diện tích khoảng 8.400 m²

Các công trình công cộng xây dựng trên trục đường Tôn Đức Thắng có khoảng lùi lớn nhằm tạo tầm nhìn thoáng cho công trình, hình thức kiến trúc đẹp, hài hòa, mang vẻ hiện đại, văn minh.

6.3. Khu công viên cây xanh :

Hiện nay trong phường gần như không có cây xanh, quỹ đất cây xanh chủ yếu được bố trí trong khu vực xây dựng nhà ở cao tầng. Khoảng công viên cây xanh trong khu vực xây dựng nhà cao tầng có thể kết hợp sân tập luyện TDTT, tạo mặt thoáng trong khu dân cư. Diện tích cây xanh: 0,84 ha, chiếm 4,54 % đạt chỉ tiêu 0,6 m²/người.

7. Quy hoạch mạng lưới hạ tầng kỹ thuật:

7.1. Quy hoạch giao thông:

* Các tuyến đường chính của quận :

- | | |
|-----------------------------------|---------------|
| - Đường Đoàn Văn Bơ | : lộ giới 25m |
| - Đường Xóm Chiếu | : lộ giới 25m |
| - Đường Tôn Đức Thắng | : lộ giới 30m |
| - Đường Vĩnh Hội | : lộ giới 25m |
| - Đường D1 (hẻm 142 Xóm Chiếu) | : lộ giới 20 |
| - Đường D2 (hẻm 132 Đoàn Văn Bơ) | : lộ giới 16m |

Mở các tuyến đường nội bộ lộ giới 8-12m trong các khu nhà ở mới tạo sự liên hoàn về mặt giao thông với các trục đường chính.

7.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng:

* Quy hoạch chiều cao (san nền):

- Chọn cao độ xây dựng (∇_{xd}): $\geq 2,0\text{m}$ (cao độ Hòn Dấu)
- Khu vực hiện hữu giữ lại vẫn giữ nguyên nền đất; tuy nhiên cần khuyến cáo nâng dần nền hẻm, nền nhà ở khi có điều kiện.
- Độ dốc nền thiết kế:
 - + Khu công trình công cộng, khu ở : $\geq 0,4\%$
 - + Khu công viên cây xanh : $\geq 0,3\%$
- Hướng đổ dốc từ giữa các tiểu khu ra xung quanh.

* Quy hoạch thoát nước mưa:

- Tổ chức chung hệ thống thoát nước bản và nước mưa.
- Kết hợp các tuyến cống chính của khu vực với xây mới các tuyến cống nhánh đảm bảo thoát nước hiệu quả cho khu vực.
- Hướng thoát: xả ra kênh Tẻ phía nam khu vực.
- Sử dụng cống bê tông cốt thép đặt ngầm, nổi cống theo nguyên tắc ngang đỉnh, độ sâu chôn cống tối thiểu 0,7m.

7.3. Quy hoạch cấp điện:

- Chỉ tiêu cấp điện: 1.800 KWh/người/năm.
- Nguồn điện cấp cho khu vực quy hoạch, được tiếp tục cấp từ trạm 110/15-22KV Việt Thành 2. Giai đoạn sau lấy từ trạm 110/15-22KV Khánh Hội theo định hướng quy hoạch chung quận 4.
- Xây dựng mới các trạm biến áp phân phối 15-22/0,4KV cấp điện cho khu quy hoạch, sử dụng máy biến áp 3 pha, dung lượng máy biến áp từ 250KVA- 630KVA, xây dựng kiểu trạm phòng.
- Xây dựng mới tuyến trung thế và hạ thế cấp điện công trình, chiếu sáng công cộng sử dụng cáp đồng bọc cách điện XLPE, tiết diện phù hợp, chôn ngầm.
- Xây dựng mới hệ thống chiếu sáng trên các trục đường xây dựng mới hoặc mở rộng sử dụng đèn cao áp Sodium 150W – 250W, 220V có chóa và cần đèn đặt trên trụ thép tráng kẽm cao 8m – 12m.

7.4. Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn cấp nước:

Sử dụng nguồn nước máy thành phố dựa vào tuyến ống cấp nước hiện trạng $\varnothing 350 - \varnothing 250 - \varnothing 200$ trên đường Tôn Đản, $\varnothing 200$ trên đường Đoàn Văn Bơ, $\varnothing 500 - \varnothing 150$ trên đường Xóm Chiếu thuộc hệ thống nhà máy nước Thủ Đức.

- Chỉ tiêu cấp nước:

- + Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt : 200 lít/người/ngày
 - + Tiêu chuẩn cấp nước chữa cháy : 15 lít/s cho 1 đám cháy, số đám cháy xảy ra đồng thời cùng lúc là 02 đám cháy.
- ↓ Phương án bố trí và thiết kế mạng dựa trên hệ thống đường ống hiện hữu có bổ sung thay mới một số tuyến ống tạo thành mạng vòng đảm bảo cấp nước.

7.5. Quy hoạch thoát nước bẩn, rác thải và vệ sinh môi trường:

a. Thoát nước bẩn :

- Giải pháp thoát nước : sử dụng hệ thống công thoát nước chung để thoát nước mưa và nước thải bẩn cho khu vực quy hoạch, nước thải được tách ra khỏi cống chung bằng giếng tách dòng đưa về nhà máy xử lý tập trung của thành phố xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh.

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

b. Rác thải và vệ sinh môi trường :

- Chỉ tiêu rác thải sinh hoạt : 1,2 kg/người/ngày

- Rác được thu gom và vận chuyển về khu liên hiệp xử lý rác thành phố tại xã Đa Phước, huyện Bình Chánh.

Điều 2. Văn phòng Ủy ban nhân dân quận tổ chức việc tiếp nhận, yêu cầu cung cấp thông tin của các tổ chức, cá nhân; Ủy ban nhân dân phường 14 có trách nhiệm tổ chức công bố, công khai đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị được duyệt; Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm cung cấp thông tin quy hoạch cho tổ chức, cá nhân khi có yêu cầu; Phòng Quản lý Đô thị có trách nhiệm quản lý, cấp phép xây dựng theo quy hoạch được duyệt; Phòng Tài nguyên và Môi trường quận 4 phối hợp với Phòng Quản lý đô thị, Thanh tra Xây dựng, Ủy ban nhân dân phường 14 thực hiện quản lý, kiểm tra, giám sát và cấm mốc giới xây dựng ngoài thực địa theo chức năng và thẩm quyền.

Điều 3. Quyết định có hiệu lực kể từ ngày ký và thay thế, hủy bỏ Quyết định số 1017/QĐ-UBND-TH ngày 04/12/2008 của Ủy ban nhân dân quận 4 về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000, phường 14, quận 4 (phần Quy hoạch - Kiến trúc - Giao thông).

Điều 4. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân quận 4, Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường quận 4, Trưởng phòng Quản lý đô thị quận 4, Trưởng phòng Tài chính - Kế hoạch quận 4, Trưởng ban Bồi thường, giải phóng mặt bằng quận 4, Giám đốc Ban Quản lý đầu tư xây dựng công trình quận 4 và Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường 14 có trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận :

- Như điều 4;
- UBND thành phố (để báo cáo);
- Sở Quy hoạch - Kiến trúc;
- Sở Tài nguyên và Môi trường;
- Sở Xây dựng;
- Sở Giao thông vận tải;
- Sở Kế hoạch và Đầu tư;
- Viện Quy hoạch xây dựng;
- TT.Quận ủy (để báo cáo)
- TT.UBND quận;
- Các phòng, ban thuộc quận;
- Lưu: Vt, (QV.20b).

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Trần Hoàng Quân