

Số: **5405/QĐ-UBND**

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày **04** tháng **10** năm **2012**

QUYẾT ĐỊNH

**Về duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000
một phần khu dân cư phường 14 và phường 15, quận 4**

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH



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

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 24/QĐ-TTg ngày 06 tháng 01 năm 2010 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2025;

Căn cứ Thông tư số 10/2010/TT-BXD ngày 11 tháng 8 năm 2010 của Bộ Xây dựng quy định hồ sơ của từng loại quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư số 02/2010/TT-BXD ngày 05 tháng 02 năm 2010 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị;

Căn cứ Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03 tháng 4 năm 2008 của Bộ Xây dựng về ban hành “Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng”;

Căn cứ Quyết định số 49/2011/QĐ-UBND ngày 12 tháng 7 năm 2011 của Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quy định về công bố công khai và cung cấp thông tin về quy hoạch đô thị tại thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 50/2011/QĐ-UBND ngày 12 tháng 7 năm 2011 của Ủy ban nhân dân thành phố về lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch đô thị trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh;

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

Căn cứ Quyết định số 5729/QĐ-UBND ngày 16 tháng 12 năm 2010 của Ủy ban nhân dân TP về phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 một phần khu dân cư phường 14 và phường 15, quận 4;

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 2813/TTr-SQHKT ngày 06 tháng 9 năm 2012 (nhận ngày 21 tháng 9 năm 2012) về phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 một phần khu dân cư phường 14 và phường 15, quận 4,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 một phần khu dân cư phường 14 và phường 15, quận 4, với các nội dung chính như sau:

1. Vị trí, diện tích và giới hạn khu vực điều chỉnh quy hoạch:

- Vị trí khu vực quy hoạch: một phần phường 14 và phường 15, quận 4.
- Diện tích khu vực quy hoạch: 20,068 ha.
- Giới hạn khu vực quy hoạch:
 - + Phía Đông : giáp đường Xóm Chiếu và hẻm 181 Xóm Chiếu.
 - + Phía Tây : giáp đường Tôn Đản (đường Bắc - Nam dự phóng).
 - + Phía Nam : giáp đường Tôn Thất Thuyết và kênh Tè.
 - + Phía Bắc : giáp đường Vĩnh Hội.

2. Cơ quan tổ chức lập đồ án quy hoạch: Ban Quản lý đầu tư xây dựng công trình quận 4.

3. Đơn vị tư vấn lập đồ án quy hoạch: Viện Quy hoạch xây dựng (thuộc Viện Nghiên cứu Phát triển thành phố Hồ Chí Minh).

4. Danh mục các bản vẽ đồ án quy hoạch:

- Bản đồ vị trí và giới hạn khu đất, tỷ lệ 1/5000.
- Bản đồ hiện trạng kiến trúc, cảnh quan, giao thông và đánh giá quỹ đất xây dựng, tỷ lệ 1/2000.
- Các bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và ô nhiễm môi trường, tỷ lệ 1/2000.
- Sơ đồ cơ cấu phân khu chức năng, tỷ lệ 1/5000.
- Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, tỷ lệ 1/2000.
- Bản đồ quy hoạch giao thông, tỷ lệ 1/2000.
- Bản đồ chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng, tỷ lệ 1/2000.
- Bản đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, tỷ lệ 1/2000.
- Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật và vệ sinh môi trường, tỷ lệ 1/2000.
- Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật, tỷ lệ 1/2000.

5. Tính chất của khu vực quy hoạch: Chức năng chính là khu dân cư hiện hữu cải tạo kết hợp xây dựng mới, trong đó bố trí trung tâm thương mại - dịch vụ công viên cây xanh và các công trình công cộng cấp đơn vị ở.

6. Dự báo quy mô dân số, cơ cấu sử dụng đất, các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đô thị của khu vực quy hoạch:

6.1. Dự báo quy mô dân số: đến năm 2015 là 15.000 người (dân số hiện trạng thống kê tháng 4 năm 2009 khoảng 12.583 người).

6.2. Cơ cấu sử dụng đất của khu vực quy hoạch:

STT	Loại đất	Diện tích	Tỷ lệ
		(ha)	(%)
A	ĐẤT ĐƠN VỊ Ở	15,998	79,72
I	Đất nhóm nhà ở	6,270	31,24
01	Đất nhóm nhà ở hiện hữu cải tạo	2,710	13,50
02	Đất nhóm nhà ở hiện hữu cải tạo kết hợp xây mới	1,520	7,57
03	Đất nhóm nhà ở trong các khu hỗn hợp	2,040	10,17
II	Đất công trình dịch vụ cấp đơn vị ở	2,686	13,38
01	Đất hành chính	0,039	0,19
02	Đất giáo dục	0,666	3,32
	+ Trường mầm non	0,230	
	+ Trường tiểu học	0,436	
02	Đất văn hóa	0,032	
03	Đất y tế	0,016	0,08
04	Đất thương mại - dịch vụ	1,933	9,63
III	Đất cây xanh sử dụng công cộng	1,530	7,62
IV	Đất giao thông	5,513	27,47
B	ĐẤT NGOÀI ĐƠN VỊ Ở	4,070	20,28
I	Đất tôn giáo	0,127	0,63
II	Đất giao thông đối ngoại	1,203	5,99
III	Kênh rạch	2,740	13,65
	Tổng cộng	20,068	100,00

6.3. Chỉ tiêu sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội khu vực quy hoạch:

STT	Loại chỉ tiêu		Đơn vị tính	Nhiệm vụ quy hoạch phân khu được duyệt	Đồ án quy hoạch phân khu
A	Chỉ tiêu sử dụng đất toàn khu		m ² /người	13,38	13,38
B	Chỉ tiêu đất đơn vị ở trung bình toàn khu		m ² /người	10,7 - 11,5	10,67
C	Các chỉ tiêu sử dụng đất trong các đơn vị ở				
	- Đất các nhóm nhà ở		m ² /người	5 - 6	4,18
	- Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở		m ² /người	1,2 - 1,5	1,79
	Trong đó, đất giáo dục		m ² /người	0,42	0,44
	- Đất cây xanh sử dụng công cộng		m ² /người	1,1 - 1,3	1,02
	- Đất giao thông				
	+ Tính đến đường cấp phân khu vực		m ² /người	3,0 - 3,4	3,68
	+ Tính đến đường cấp khu vực		km/ km ²		94,74
D	Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật đô thị				
	Tiêu chuẩn cấp nước		Lít/người/ngày	180 - 200	180
	Tiêu chuẩn thoát nước		Lít/người/ngày	180 - 200	180
	Tiêu chuẩn cấp điện		Kwh/người/năm	1.000 - 2.000	2.500
	Tiêu chuẩn rác thải, chất thải		kg/người/ngày	1,0 - 1,2	1,2
E	Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc				
	Mật độ xây dựng		%		30-70
	Hệ số sử dụng đất				3,5
	Tầng cao xây dựng (theo thông tư 33/2009/TT-BXD)	Tối đa	tầng		35
		Tối thiểu	tầng		2
	Hệ số sử dụng đất				0,1 - 12

6.4. Bảng tổng hợp chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị một phần phường 14 và phường 15:

Đơn vị ở	Cơ cấu sử dụng đất		Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị		
	Loại đất	Diện tích (ha)	Chỉ tiêu sử dụng đất (m ² /người)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)
Đơn vị ở I (diện tích: 6,78ha; quy mô dân số: 4.575 người)	1. Đất đơn vị ở	4,430	9,68		
	1.1. Đất nhóm nhà ở	1,332	2,91		
	+ Đất nhóm nhà ở trong các khu hỗn hợp	1,332		40	30
	1.2. Đất công trình dịch vụ cấp đơn vị ở	1,136	2,48		
	- Đất giáo dục hiện hữu (<i>Trường tiểu học Đồng Đa</i>)	0,248		40	4
	- Đất dịch vụ thương mại xây dựng mới (<i>nằm trong hỗn hợp</i>)	0,888		25	30
	1.3. Đất cây xanh sử dụng công cộng, mặt nước	0,820	1,79	5	1
	1.4. Đất giao thông	1,142	2,50		
	2. Đất ngoài đơn vị ở	2,350			
	2.1. Đất tôn giáo hiện hữu (<i>chùa Hưng Long</i>)	0,007			
	2.2. Đất giao thông đối ngoại	1,203			
	2.3. Đất kênh rạch (<i>Kênh Tẻ</i>)	1,14			
Đơn vị ở II (diện tích: 6,94ha; quy mô dân số: 5.903 người)	1. Đất đơn vị ở	6,43	10,89		
	1.1. Đất nhóm nhà ở	2,228	3,77		
	- Đất nhóm nhà ở hiện hữu cải tạo kết hợp XD mới	1,52		70	20
	- Đất nhóm nhà ở trong các khu hỗn hợp	0,708		50	20
	1.2. Đất công trình dịch vụ cấp đơn vị ở	1,077	1,82		
	- Đất văn hóa (<i>xây dựng mới nhà văn hóa phường 15</i>)	0,032		50	4
	- Đất dịch vụ thương mại xây dựng mới	1,045		35	20
	1.3. Đất cây xanh sử dụng công cộng, mặt nước	0,19	0,32	5	1
	1.4. Đất giao thông	2,967	5,03		
	2. Đất ngoài đơn vị ở	0,51			
	2.1. Đất tôn giáo hiện hữu cải tạo (<i>chùa Linh Biều, chùa Phổ Minh, núi Ngũ Hành</i>)	0,12			
	2.2. Đất kênh rạch	0,39			

Đơn vị ở III (diện tích: 6,348; quy mô dân số: 4.522 người)	1. Đất đơn vị ở	5,138	11,36		
	1.1. Đất nhóm nhà ở	2,71	5,99		
	- Đất nhóm nhà ở hiện hữu cải tạo, chỉnh trang	2,71		70	5
	1.2. Đất công trình dịch vụ đô thị	0,473	1,05		
	- Đất giáo dục	0,418			
	+ Trường mầm non hiện hữu cải tạo (Trường mầm non phường 15)	0,230		50	3
	+ Trường tiểu học hiện hữu mở rộng (trường TH tăng Bạt Hồ)	0,188		60	5
	- Đất hành chính hiện hữu cải tạo (UBND phường 15, công an phường 15)	0,039		70	5
	- Đất y tế hiện hữu cải tạo (trạm y tế phường 15)	0,016		70	4
	1.3. Đất cây xanh sử dụng công cộng	0,52	1,15	5	1
	1.4. Đất giao thông	1,435	3,17		
	2. Đất ngoài đơn vị ở				
	2.1. Đất kênh rạch (Kênh Tẻ)	1,21			

7. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

7.1. Các khu chức năng trong khu vực quy hoạch:

- Khu dân cư một phần phường 14 và 15, quận 4 được quy hoạch theo mô hình đơn vị ở bao gồm các khu chức năng: khu công trình công cộng cấp đơn vị ở, các nhóm nhà ở, khu công viên cây xanh sử dụng công cộng và hệ thống đường giao thông (cải tạo, mở rộng hiện trạng và quy hoạch mới). Ngoài các khu chức năng cấp đơn vị ở, trên địa bàn phường còn có các khu chức năng khác (ngoài cấp đơn vị ở) như: đất cơ quan, xí nghiệp, công trình tôn giáo, đất giao thông đối ngoại, kênh rạch...

- Toàn khu vực quy hoạch được phân chia thành 3 đơn vị ở, xác định như sau:

Đơn vị ở I: nằm phía Đông đường Bắc Nam giới hạn bởi đường Vĩnh Hội nổi dài - đường dự kiến - kênh Tẻ, là khu vực tập trung đông dân cư hiện hữu. Dự kiến cải tạo và chỉnh trang đô thị thông qua dự án Incomex với các chức năng dân cư, công cộng, thương mại, dịch vụ cao tầng, đồng thời dự kiến xây dựng tại đơn vị ở I một công viên cây xanh.

Đơn vị ở II: giới hạn bởi đường Vĩnh Hội nổi dài - đường Xóm Chiếu - đường Tôn Thất Thuyết và đường dự phóng. Phía Bắc được chỉnh trang bởi dự án công ty EuroWindow, phía Nam là khu vực dân cư hiện hữu được định hướng có thể thực hiện dự án.

Đơn vị ở III: giới hạn bởi đường Xóm Chiếu, đường Tôn Thất Thuyết cho đến hết ranh phường 15. Đây là khu vực dân cư hiện hữu ổn định với hệ thống công trình công cộng cấp phường hiện hữu.

- Định hướng quy hoạch các nhóm nhà ở:

+ Khu vực dọc đường đường Bắc - Nam và đường Vĩnh Hội nổi dài (theo dự kiến quy hoạch), dự kiến giải tỏa các khu nhà lụp xụp và xây dựng khu công trình hỗn hợp cao tầng (thương mại - dịch vụ kết hợp nhà ở cao tầng).

+ Khu dân cư phía Đông Nam đường Xóm Chiếu chủ yếu là các nhóm nhà ở hiện hữu cải tạo chỉnh trang.

+ Các khu vực dân cư còn lại chủ yếu là các nhóm nhà ở hiện hữu cải tạo kết hợp xây dựng mới.

- Định hướng quy hoạch các công trình công cộng cấp đơn vị ở:

+ Hành chính: giữ nguyên vị trí Ủy ban nhân dân phường 15 hiện hữu mặt tiền đường Tôn Thất Thuyết nhưng có dự kiến mở rộng đến đường Xóm Chiếu.

+ Giáo dục: cập nhật theo quy hoạch mạng lưới giáo dục quận 4 đã duyệt, kết hợp một số điều chỉnh cho phù hợp thực tế như sau:

* Mầm non: không mở rộng trường mầm non phường 15, mà xây dựng mới 1 trường mầm non tại khu vực trước đây đã phê duyệt quy hoạch là đất công trình công cộng (kế bên chùa Linh Bửu).

* Tiểu học: giữ nguyên trường tiểu học Tăng Bạt Hổ B, mở rộng trường tiểu học Đồng Đa ra đến đường Bắc Nam và Tôn Thất Thuyết.

* Trung học sơ sở: giữ nguyên trường trung học cơ sở Tăng Bạt Hổ A. Trong giai đoạn dài hạn sẽ chuyển thành trường Tiểu học.

+ Dịch vụ - thương mại: Xây dựng mới trung tâm thương mại - dịch vụ tại khu vực trung tâm phường 15.

+ Y tế: giữ nguyên trạm y tế phường 15 hiện hữu.

+ Văn hoá: xây dựng mới nhà văn hóa phường 15 tại vị trí trước đây là đất công trình công cộng (kế bên chùa Linh Bửu).

- Định hướng quy hoạch khu cây xanh công viên :

+ Xây dựng mới một khu công viên cây xanh tập trung tại vị trí trung tâm phường 15.

+ Di dời, giải tỏa toàn bộ công trình hiện hữu dọc bờ kênh Bến Nghé và xây dựng cải tạo thành công viên - thể dục thể thao, tạo không gian mở và cảnh quan đẹp để phục vụ cho nhu cầu nghỉ ngơi, thư giãn, thể dục thể thao của nhân dân phường 15 nói riêng cũng như nhân dân quận 4 nói chung.

7.2. Tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị:

- Khu vực quy hoạch được tổ chức không gian tuân thủ theo thiết kế đô thị của đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận 4 đã được phê duyệt.

Các không gian cao tầng, không gian mở, điểm nhìn thu hút được phân bố trên các trục đường lớn; các khu vực hiện hữu được khuyến khích cải tạo, tổ chức lại một cách ngăn nắp, trật tự, tạo nên hình ảnh của một đô thị hiện đại, văn minh.

- Nguyên tắc định hướng, tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị:

+ Đối với các khu vực hiện hữu cải tạo chỉnh trang: Đơn vị ở III được định hướng là khu vực hiện hữu cải tạo. Các công trình trong khu vực này chủ yếu là nhà liên kế với diện tích nhỏ và một số công trình công cộng khu ở, không có các công trình mang tính lịch sử cần giữ lại. Việc chỉnh trang đô thị sẽ dựa vào các quyết định quản lý các khu vực hiện hữu của Ủy ban nhân dân thành phố. Hình thức kiến trúc khuyến khích theo hướng hiện đại, phù hợp khí hậu nhiệt đới.

+ Đối với các khu vực phát triển mới:

Trục đường Bắc Nam và Tôn Thất Thuyết được xác định là các trục cảnh quan chính; các khu hỗn hợp thương mại - dịch vụ, công viên tạo cảnh quan đẹp, sâu uất kết hợp tổ chức các hoạt động vui chơi giải trí cho khu vực sẽ tập trung trên các tuyến này. Các công trình công cộng xây dựng trên trục đường này phải có khoảng lùi lớn nhằm tạo tầm nhìn thoáng cho công trình, hình thức kiến trúc đẹp, hài hoà, vừa mang vẻ đẹp hiện đại, văn minh.

Khu vực trung tâm thương mại dự kiến trong đơn vị ở II, đây sẽ là điểm kết nối các khu vực hỗn hợp, trường học, công viên và khu dân cư hiện hữu sẽ được tổ chức không gian như là một điểm nhấn chính cho khu quy hoạch. Hình thức kiến trúc mang tính hiện đại phù hợp với điều kiện Việt Nam.

- Cơ sở xác định tầng cao xây dựng công trình cho từng ô phố; nguyên tắc xác định khoảng lùi các công trình đối với các trục đường:

+ Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD của Bộ Xây dựng về Ban hành quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

+ Quyết định số 135/2007/QĐ-UBND ngày 08 tháng 12 năm 2007 của Ủy ban nhân dân thành phố ban hành quy định về kiến trúc nhà liên kế trong khu đô thị hiện hữu tại thành phố Hồ Chí Minh.

+ Quyết định số 45/2009/QĐ-UBND ngày 03 tháng 7 năm 2009 của Ủy ban nhân dân thành phố về sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 135/2007/QĐ-UBND ngày 08 tháng 12 năm 2007 của Ủy ban nhân dân thành phố.

7.3. Thiết kế đô thị:

- Khoảng lùi tối thiểu của công trình so với ranh lộ giới theo Quy chuẩn Quy hoạch Xây dựng Việt Nam 01: 2008/BXD ban hành theo Quyết định số 04/2008/BXD ngày 03 tháng 4 năm 2008 của Bộ Xây dựng.

- Về nội dung thiết kế đô thị, ngoài việc áp dụng khoảng lùi công trình tối thiểu theo Quy chuẩn Quy hoạch Xây dựng Việt Nam nêu trên, về lâu dài Ủy ban Nhân dân quận 4 cần chỉ đạo việc nghiên cứu đề lập kế hoạch tổ chức thực hiện các nội dung khác về thiết kế đô thị và lập Quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc đô thị được quy định trong Luật Quy hoạch Đô thị, Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về Quản lý không gian kiến trúc cảnh quan đô thị, Thông tư số 19/TT-BXD ngày 22 tháng 10 năm 2010 của Bộ Xây dựng về Quy chế quản lý kiến trúc đô thị như: cảnh quan đô thị dọc các trục đường chính, khu trung tâm, các khu vực không gian mở, các công trình điểm nhấn...

8. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

Hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị được bố trí đến mạng lưới đường khu vực (lộ giới $\geq 12\text{m}$) bao gồm các nội dung sau:

8.1. Quy hoạch giao thông:

Căn cứ đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận 4 đã được phê duyệt, xác định các trục đường Xóm Chiếu, đường Vĩnh Hội nổi dài, đường Tôn Thất Thuyết là các tuyến giao thông chính của khu quy hoạch. Về quy mô mặt cắt ngang và lộ giới các trục đường này như sau:

Đường Xóm Chiếu lộ giới 25m, dự kiến 2 làn xe cơ giới, 2 làn xe tổng hợp;

Đường Vĩnh Hội nổi dài lộ giới 25m, dự kiến 2 làn xe cơ giới, 2 làn xe tổng hợp;

Đường Tôn Thất Thuyết lộ giới 25m (từ tim đường hiện hữu mở rộng về phía dân cư 10m, về phía kênh Tè 15m), dự kiến 2 làn xe cơ giới, 2 làn xe tổng hợp;

Tuyến giao thông đối ngoại có liên quan đến khu vực quy hoạch là trục đường Bắc Nam. Tuyến đường này xuyên suốt quận 4 kết nối với trung tâm quận 1 và quận 7. Đoạn từ nút giao thông Tôn Dân - Vĩnh Hội - Bắc Nam hướng về phía đường Tôn Thất Thuyết lộ giới 46m. Đoạn vượt nối cầu Long Kiềng - Tôn Dân lộ giới 50,1m.

Dự kiến quy hoạch tuyến xe điện ngầm thành phố: có 1 tuyến xe điện ngầm thành phố (tuyến số 4) đi dưới hành lang đường Bắc Nam trong ranh địa bàn quận 4.

+ Về giao thông đối nội:

Trên cơ sở các tuyến đường hiện hữu và các dự án đang triển khai, dự kiến xây dựng một số tuyến đường nội bộ khu vực, bổ sung gắn kết với các trục đường chính. Tổng chiều dài mạng lưới đường quy hoạch khoảng 5.993 m, trong đó:

+ Đường chính: 1080 m (gồm các tuyến kể trên)

+ Đường khu vực, nội bộ : 4913 m (các tuyến đường còn lại).

STT	Tên đường	Từ	Đến	Lộ giới	Chiều rộng (m)			Chi giới xđ (m)	
				(m)	Vĩa hè trái	Mặt đường	Vĩa hè phải	Lề trái	Lề phải
A	Đường đối ngoại								
1	Đường Bắc Nam								
		Nút GT Tôn Dân - Bắc Nam- Vĩnh Hội	Về phía Tôn Thất Thuyết	46	7	14,5 (3) 14,5	7	Ngoài ranh	6
		Đoạn vượt nối cầu Long Kiềng - Tôn Dân		50,1	(2) 4,5	(2)4,5(0,5)13,1(0,85) 8,2 (0,85)13,1(0,5)4,5(2)	4,5(2)	Ngoài ranh	6-7

2	Nút GT đường Bắc Nam-Vĩnh Hội-Tôn Đàn			D=110m					
B	Đường khu vực								
3	Đường Xóm Chiêu	Đường Vĩnh Hội nối dài	Đường Tôn Thất Thuyết	25	5	15	5	0-6	0-7
4	Đường Vĩnh Hội nối dài	Đường Tôn Đàn	Đường Xóm Chiêu	25	5	15	5	Ngoài ranh	0-6
5	Đường Tôn Thất Thuyết	Đường Bắc Nam	Đường Xóm Chiêu	25	5	15	5	0-7	10
6	Đường số 1 (dự kiến)	Đường Vĩnh Hội nối dài	Đường Tôn Thất Thuyết	16	4	8	4	6	0-7

+ Nút giao thông quan trọng của khu vực quy hoạch là điểm giao cắt của đường Bắc Nam, đường Vĩnh Hội nối dài, đường Tôn Đàn. Đây là nút giao thông bằng cốt với đường kính D=110m, diện tích chiếm dụng (phần nằm trong ranh phường 15) khoảng 3.500 m².

+ Xây dựng mới Cầu Long Kiểng nối quận 4 với quận 7 bắc qua kênh Tẻ đảm bảo độ cao tĩnh không để tàu thuyền có thể qua lại. Kênh Tẻ là kênh cấp II. Theo Quyết định số 5191/QĐ-UBND ngày 29 tháng 11 năm 2008 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận 4 thì hướng xác định hành lang an toàn kênh Tẻ trùng với ranh lộ giới đường Tôn Thất Thuyết nhằm hạn chế việc giải tỏa dân hiện hữu.

*** Lưu ý:**

- Đối với đường có lộ giới nhỏ hơn 12m thuộc quy hoạch hẻm, trong quá trình triển khai các dự án đầu tư, Ủy ban nhân dân quận 4 sẽ căn cứ theo Quyết định số 88/2007/QĐ-UBND ngày 04 tháng 7 năm 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 dân cư hiện hữu thuộc địa bàn thành phố để xác định cụ thể.

- Đối với đường có lộ giới nhỏ hơn 12m không thuộc quy hoạch hẻm, trong quá trình triển khai các dự án đầu tư sẽ căn cứ trên điều kiện hiện trạng, nhu cầu và phương án tổ chức giao thông theo đề xuất, phù hợp theo quy định.

- Việc thể hiện tọa độ mốc thiết kế để tạo điều kiện thuận lợi cho việc công bố quy hoạch và cắm mốc giới xây dựng ngoài thực địa nhằm phục vụ quản lý quy hoạch xây dựng theo quy định, Ủy ban nhân dân quận 4 và đơn vị tư vấn sẽ chịu trách nhiệm về tính chính xác các số liệu cập nhật này.

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

a) Quy hoạch chiều cao (san nền):

- Chọn cao độ khống chế cho toàn khu vực là $H=2,00\text{m}$ (Hệ VN2000).
- Khu hiện hữu cải tạo giữ lại có nền đất $<2,00\text{m}$: khuyến cáo nâng dần nền đất lên cao độ $2,00\text{m}$ khi có điều kiện.
- Khu xây dựng mới có nền đất $<2,00\text{m}$: nâng nền triệt để, đảm bảo cao độ xây dựng $\geq 2,00\text{m}$.
- Hướng dốc dốc từ giữa các tiểu khu ra xung quanh.

b) Quy hoạch thoát nước mưa:

- Sử dụng hệ thống thoát chung nước bản và nước mặt.
- Tổ chức mạng lưới: cập nhật các tuyến cống chính phù hợp với định hướng thoát nước của đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận 4 như: tuyến cống $\Phi 1500$ trên đường Đoàn Văn Bơ và cống hộp 1600×1600 trên đường Xóm Chiếu, tuyến 1400×1400 trên đường số 1 và tuyến 1400×1600 trên đường số 2 dự phóng. Xây dựng các tuyến cống nhánh dọc theo các trục đường giao thông để thu gom toàn bộ nước mặt khu vực rồi dẫn thoát vào các tuyến cống chính trước khi xả ra kênh.
- Hướng thoát: thoát về phía Nam ra kênh Tê.
- Sử dụng cống bê tông cốt thép đặt ngầm, nổi cống theo nguyên tắc ngang đỉnh, độ sâu chôn cống tối thiểu $0,7\text{m}$.

8.3. Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn cấp nước: sử dụng nguồn nước máy thành phố, dựa vào tuyến ống cấp nước hiện trạng trên đường Bắc Nam, đường Xóm Chiếu, đường Tôn Thất Thuyết và tuyến $\Phi 300$ dự kiến trên đường Vĩnh Hội.
- Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt: 180 (lít/người/ngày).
- Tiêu chuẩn cấp nước chữa cháy: 15 lít/s/đám cháy, số đám cháy đồng thời: 2 đám cháy (theo TCVN 2622-1995).
- Tổng nhu cầu dùng nước: $5.295-6.415$ (m^3 /ngày).
- Mạng lưới cấp nước dựa vào mạng lưới cấp nước phân phối hiện hữu và mạng lưới đường ống cấp nước dự kiến trong quy hoạch chung cấp nước thành phố và quy hoạch cấp nước của quận 4.

8.4. Quy hoạch cấp điện và chiếu sáng:

- Chỉ tiêu cấp điện: 2500 KWh/người/năm.
- Nguồn cấp điện cho khu quy hoạch được lấy từ trạm hiện hữu 110/15-22KV Chánh Hưng thông qua trạm ngắt Thành Công. Giai đoạn sau bổ sung từ trạm 110/15-22KV Khánh Hội.

- Trạm biến áp phân phối 15-22/0,4KV đặt ngoài trời kém mỹ quan và thiếu an toàn sẽ thay dần bằng trạm phòng, trạm đơn thân (trạm cột), riêng các trạm phòng có công suất nhỏ cần cải tạo và thay máy có công suất lớn. Trạm biến thế phân phối phục vụ công cộng và nhà ở cần cải tạo, xây dựng mới có tổng công suất đặt 31.730KVA.

- Phương án quy hoạch lưới phân phối phù hợp:

+ Mạng trung thế 15KV hiện hữu đi trên trụ BTLT được thay thế dần bằng cáp ngầm 22KV tiết diện trên các trục chính $S \geq 240\text{mm}^2$.

+ Xây dựng mới các tuyến 22KV xuất phát từ trạm 110/15-22KV Khánh Hội dẫn dọc theo các trục đường giao thông chính dùng cáp đồng 3 lõi cách điện XLPE, $S \geq 240\text{mm}^2$, chôn ngầm.

+ Mạng hạ thế cấp điện cho các công trình dùng cáp đồng 4 lõi bọc cách điện chôn ngầm, tiết diện phù hợp với các công trình.

+ Mạng hạ thế hiện hữu đi trên trụ BTLT sử dụng cáp ABC sẽ dần được thay thế bằng cáp ngầm.

+ Chiếu sáng giao thông sử dụng đèn cao áp Sodium 150W+250W-220V gắn trên trụ thép mạ kẽm cao $8\text{m} \div 9\text{m}$.

8.5. Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

a) Thoát nước bẩn:

- Giải pháp thoát nước thải: Khu quy hoạch nằm trong lưu vực kênh Tàu Hũ - kênh Bến Nghé - kênh Đồi - kênh Tẻ thuộc dự án cải thiện môi trường nước thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 2. Mạng lưới thoát nước thải xây dựng dạng mạng lưới thoát nước riêng để thu gom nước thải, nối vào hệ thống cống bao dọc đường Tôn Thất Thuyết, đưa nước thải về trạm bơm chuyển tiếp tại phường 4, quận 8, về nhà máy xử lý tại xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh.

- Tiêu chuẩn thoát nước sinh hoạt: 180 (lít/người/ngày).

- Tổng lượng nước thải: 4.101 - 5.421 (m^3 /ngày).

- Mạng lưới thoát nước: Mạng lưới cống được xây dựng trong khu quy hoạch là mạng lưới cống ngầm có đường kính $\varnothing 300 \rightarrow \varnothing 500$ mm tập trung theo 2 tuyến cống chính đi dọc theo đường Bắc Nam (Tôn Đản) và đường Xóm Chiếu. Hai tuyến cống này sẽ nối vào tuyến cống bao dọc đường Tôn Thất Thuyết thuộc dự án cải thiện môi trường nước.

b) Rác thải và vệ sinh môi trường:

- Tiêu chuẩn rác thải sinh hoạt: 1,2 (kg/người/ngày).

- Tổng lượng rác thải sinh hoạt: 18 (tấn/ngày).

- Phương án thu gom và xử lý rác: Rác thải được thu gom, vận chuyển về khu xử lý rác tập trung của thành phố theo quy hoạch.

8.6. Bản đồ tổng hợp đường dây đường ống:

Bản vẽ thể hiện phù hợp với quy định trong QCXDVN 01:2008 tại Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03 tháng 4 năm 2008 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn xây dựng Việt Nam (đảm bảo khoảng cách tối thiểu giữa các công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm đô thị, không nằm trong tuy-nen hoặc các đường hào kỹ thuật).

8.7. Quy hoạch mạng lưới thông tin liên lạc:

- Tiêu chuẩn phát triển viễn thông: $25 \div 30$ máy/100 dân.
- Dự báo nhu cầu phát triển viễn thông trên toàn khu là: 5.940 máy.
- Các tuyến cáp treo hiện hữu sẽ được tháo gỡ và thay thế dần bằng cáp đi ngầm. Các tuyến cáp xây mới được đặt trong hào kỹ thuật đi ngầm.

9. Nội dung lưu ý khác:

- Đối với nội dung bản đồ đánh giá môi trường chiến lược và Quy định quản lý theo đồ án điều chỉnh quy hoạch quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 một phần khu dân cư phường 14 và phường 15, quận 4 sẽ được cơ quan tổ chức lập quy hoạch đô thị trình thẩm định và phê duyệt bổ sung sau khi Sở Tài nguyên và Môi trường có hướng dẫn triển khai Nghị định số 29/2011/NĐ-CP ngày 18 tháng 4 năm 2011 của Chính phủ, Thông tư số 26/2011/TT-BTNMT ngày 18 tháng 7 năm 2011 của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Thông tư số 01/2011/TT-BXD ngày 27 tháng 1 năm 2011 của Bộ Xây dựng.

- Việc công bố công khai quy hoạch đô thị và cấm mốc giới theo quy hoạch đô thị cần thực hiện theo Thông tư số 15/2010/TT-BXD ngày 27 tháng 8 năm 2010 và Điều 53, Điều 54 và Điều 57 Luật Quy hoạch đô thị.

Điều 2: Trách nhiệm của chủ đầu tư và các đơn vị có liên quan.

- Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Ủy ban nhân dân quận 4 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 điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 một phần khu dân cư phường 14 và phường 15, quận 4.

- Trong thời gian 30 ngày kể từ ngày phê duyệt đồ án quy hoạch đô thị này, Ủy ban nhân dân quận 4 cần phối hợp Sở Quy hoạch - Kiến trúc để tổ chức công bố công khai đồ án quy hoạch đô thị theo quy định.

- Trên cơ sở đồ án quy hoạch đô thị được phê duyệt này, Ủy ban nhân dân quận 4 cần có kế hoạch tổ chức lập quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị theo quy định để làm cơ sở quản lý xây dựng đô thị, phát triển đô thị theo quy hoạch và định hướng phát triển kiến trúc đô thị, bảo vệ cảnh quan đô thị, kiểm soát việc xây dựng, chỉnh trang, phát triển đô thị trong phạm vi quy hoạch; đồng thời tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ và hồ sơ cấm mốc giới theo đồ án quy hoạch đô thị để triển khai cấm mốc giới ngoài thực địa theo quy định.

Điều 3. Quyết định này có đính kèm các bản vẽ, thuyết minh đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 một phần khu dân cư phường 14 và phường 15, quận 4, được nêu tại Khoản 4, Điều 1 Quyết định này.

Điều 4. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố; Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Giám đốc Sở Tài chính, Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư, Giám đốc Sở Giao thông vận tải, Giám đốc Sở Y tế, Giám đốc Sở Thông tin và Truyền thông, Giám đốc Sở Giáo dục và Đào tạo, Giám đốc Sở Văn hóa, thể thao và Du lịch; Viện trưởng Viện Nghiên cứu phát triển thành phố, Giám đốc Ban Quản lý đầu tư xây dựng công trình quận 4, Thủ trưởng các Sở, ban, ngành có liên quan; Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận 4; Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường 14, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường 15, chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Thường trực Thành ủy;
- Thường trực HĐND TP;
- TTUB: CT, các PCT;
- VPUB: Các PVP;
- Các phòng chuyên viên;
- Lưu: VT, (ĐTMT-N) D. 50

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Hữu Tín