

Số: 883 /QĐ-UBND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 21 tháng 02 năm 2013

### QUYẾT ĐỊNH

Về duyệt đề án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị  
tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu) khu dân cư  
liên phường 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9 và 10, 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 đô thị;

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;

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 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 49/2011/QĐ-UBND ngày 12 tháng 7 năm 2011 của Ủy ban nhân dân thành phố 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 5191/QĐ-UBND ngày 29 tháng 11 năm 2008 của Ủy ban nhân dân thành phố về duyệt đề án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận 4 đến năm 2020;

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 3538/TTr-SQHKT ngày 29 tháng 10 năm 2011 (gửi đến Ủy ban nhân dân thành phố ngày 30 tháng 10 năm 2012) về phê duyệt đề án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu) khu dân cư liên phường 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9 và 10, quận 4,

*Giám đốc xuất*

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu) khu dân cư liên phường 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9 và 10, 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: gồm các phường 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9 và 10, quận 4.
- Diện tích khu vực quy hoạch: 154 ha.
- Giới hạn khu vực quy hoạch như sau:
  - + Phía Đông : giáp đường Đoàn Văn Bơ và Tôn Đản.
  - + Phía Tây : giáp đường Nguyễn Khoái.
  - + Phía Nam : giáp Kênh Tẻ.
  - + Phía Bắc : giáp Kênh Bến Nghé.

**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:** Công ty TNHH Xây dựng Kiến trúc miền Nam (ACSA).

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

- + Bản đồ vị trí và giới hạn khu đất, tỷ lệ 1/5000.
- + Bản đồ hiện trạng kiến trúc, giao thông, cảnh quan và đánh giá quỹ đất xây dựng, tỷ lệ 1/2000.
- + 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.
- + Bản đồ quy hoạch cấp nước, tỷ lệ 1/2000.
- + Bản đồ quy hoạch thoát nước và vệ sinh môi trường, tỷ lệ 1/2000.
- + Bản đồ quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng, tỷ lệ 1/2000.
- + Bản đồ quy hoạch cấp điện, 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:**

- Cải tạo, chỉnh trang kết hợp, xây dựng mới các khu dân cư hiện hữu lợp xúp thành các khu dân cư cao tầng hiện đại với đầy đủ công trình dịch vụ công cộng và hạ tầng kỹ thuật đáp ứng môi trường sống tốt hơn cho người dân.

- Giải tỏa các khu nhà ở lấn chiếm kênh rạch và xây dựng các tuyến đường giao thông, công viên cây xanh ven kênh rạch. Bên trong thực hiện quy hoạch tái bố trí các khu dân cư ở cao tầng hướng nhìn ra kênh Bến Nghé, kênh Tẻ và các trục đường giao thông chính.

- Giải tỏa, xây dựng mới khu công viên cây xanh-Thể dục thể thao tập trung.

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

6.1. Dự báo quy mô dân số đến năm 2020: tối đa 110.000 người.

(dân số hiện trạng thống kê năm 2009: 94.680 người)

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

Stt	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m <sup>2</sup> /người)
<b>I.</b>	<b>Đất đơn vị ở</b>	<b>115,34</b>	<b>74,9</b>	<b>10,5</b>
1	<b>Đất nhóm nhà ở</b>	<b>63,96</b>	<b>41,53</b>	
	- Đất nhà ở hiện hữu chính trang	41,78		
	- Đất nhà ở xây dựng mới	16,66		
	- Đất khu hỗn hợp ở và công trình công cộng	5,52		
2	<b>Đất công trình dịch vụ cấp đơn vị ở</b>	<b>14,44</b>	<b>9,38</b>	<b>1,31</b>
	- Đất giáo dục	7,41		
	- Đất công trình công cộng	6,64		
	- Đất y tế	0,39		
3	<b>Đất cây xanh (*)</b>	<b>4,88</b>	<b>3,17</b>	<b>0,44</b>
	- Đất cây xanh công viên - TDTT	1,91		
	- Đất cây xanh cảnh quan dọc bờ kênh	2,97		
4	<b>Đất giao thông đối nội</b>	<b>32,05</b>	<b>20,81</b>	<b>2,91</b>
	- Đất giao thông đối nội	32,05		
<b>II.</b>	<b>Đất ngoài đơn vị ở</b>	<b>38,67</b>		<b>3,52</b>
1	Đất công trình cấp quận	0,64		
2	Đất công viên cây xanh cấp quận	17,69		1,61
3	Đất tôn giáo	1,94		
4	Đất giao thông đối ngoại	9,15		0,83
5	Mặt nước	9,25		0,84
	<b>Tổng cộng</b>	<b>154</b>	<b>100</b>	

(\*) Nếu tính cây xanh công viên Khánh Hội và diện tích kênh rạch là 2,9 m<sup>2</sup>/người

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

S T T	Loại chỉ tiêu	Đơn vị	Nhiệm vụ quy hoạch được duyệt (tại Quyết định số 644/QĐ-UB-TH ngày 11 tháng 8 năm 2005 của UBND quận 4)	Đồ án quy hoạch phân khu
A	Chỉ tiêu sử dụng đất toàn khu	m <sup>2</sup> /ng	12,8	14
B	Chỉ tiêu đất đơn vị ở trung bình toàn khu	m <sup>2</sup> /ng	5,7	10,5
C	Các chỉ tiêu sử dụng đất trong các đơn vị ở			

- Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở	m <sup>2</sup> /ng	3	1,31+(1,7)*
Trong đó, đất giáo dục	m <sup>2</sup> /ng		0,67
- Đất cây xanh sử dụng công cộng	m <sup>2</sup> /ng	2,5	2,9
- Đất TDTT (luyện tập)	m <sup>2</sup> /ng		0,09
- Đất giao thông	km/km <sup>2</sup>	9,7	9,7
	m <sup>2</sup> /người	3,5	3,74
<b>D</b>	<b>Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật đô thị</b>		
Tiêu chuẩn cấp nước	Lít/người/ngày	300	180
Tiêu chuẩn thoát nước	Lít/người/ngày	300	180
Tiêu chuẩn cấp điện	Kwh/người/năm	800 - 1.000	1.800 - 2.000
Tiêu chuẩn rác thải, chất thải	kg/người/ngày	1	1,2 -1,5
<b>E</b>	<b>Các chỉ tiêu quy hoạch đô thị toàn khu</b>		
Mật độ xây dựng chung	%	50	40 – 45
Hệ số sử dụng đất			3,7 – 4,7
Tầng cao xây dựng	Tối đa	40 tầng	40
	Tối thiểu	2 tầng	2

## 7. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

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

- Khu dân cư liên phường 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9 và 10, quận 4 được quy hoạch xây dựng theo hình thức cải tạo, chỉnh trang nâng cấp kết hợp xây dựng mới các khu ở trên cơ sở các dự án phát triển đô thị với hệ thống hạ tầng kỹ thuật và dịch vụ công cộng đồng bộ và hiện đại, đem lại hiệu quả trong sử dụng quỹ đất đô thị.

- Quy hoạch xây dựng nhằm tạo quỹ đất xây dựng các công trình công cộng các cấp và các khu cây xanh công viên, vườn hoa đô thị, tạo các khoảng không gian trống thông thoáng trong khu dân cư.

- Các công trình tín ngưỡng dân gian, công trình tôn giáo hiện hữu (như: đình, chùa, nhà thờ...) được giữ lại, chỉnh trang.

- Về bố trí nhà ở, khu vực quy hoạch được phân chia thành 11 nhóm nhà ở, trong đó bố trí các công trình dịch vụ công cộng 03 cấp, cụ thể như sau:

+ **Nhóm nhà ở 1:** Giới hạn bởi các tuyến đường: trục Bắc - Nam, Hoàng Diệu, Đoàn Văn Bơ và Bến Vân Đồn. Chức năng quy hoạch là khu dân cư hiện hữu chỉnh trang kết hợp xây dựng mới cao tầng kết hợp công trình công cộng, trong đó có bố trí trường tiểu học và trung học cơ sở.

+ **Nhóm nhà ở 2:** Giới hạn bởi các tuyến đường: Khánh Hội, Hoàng Diệu, trục Bắc - Nam và Bến Vân Đồn. Chức năng quy hoạch là khu dân cư hiện hữu chỉnh trang kết hợp xây dựng mới cao tầng kết hợp công trình công cộng, trong đó có bố trí trường tiểu học và trung học cơ sở. Công trình tôn giáo giữ nguyên hiện trạng.

+ **Nhóm nhà ở 3:** Giới hạn bởi các tuyến đường: số 1, Hoàng Diệu, Khánh Hội và Bến Vân Đồn. Chức năng quy hoạch là khu dân cư hiện hữu chỉnh trang kết hợp xây dựng mới cao tầng, trong đó có bố trí trường tiểu học và trung tâm văn hóa quận. Công trình tôn giáo giữ nguyên hiện trạng.

+ **Nhóm nhà ở 4:** Giới hạn bởi các tuyến đường: Nguyễn Khoái, số 14 nối dài, số 1 và Hoàng Diệu. Chức năng quy hoạch là khu dân cư hiện hữu chỉnh trang kết hợp thương mại - dịch vụ, trong đó có bố trí trường mầm non.

+ **Nhóm nhà ở 5:** Giới hạn bởi các tuyến đường: Nguyễn Khoái, Tôn Thất Thuyết, số 3 và số 14 nối dài. Chức năng quy hoạch là khu dân cư hiện hữu chỉnh trang kết hợp thương mại - dịch vụ, trong đó có bố trí 03 trường học. Công trình tôn giáo giữ nguyên hiện trạng.

+ **Nhóm nhà ở 6:** Giới hạn bởi các tuyến đường: số 3, Tôn Thất Thuyết, Khánh Hội và số 14 nối dài. Chức năng quy hoạch là khu dân cư hiện hữu chỉnh trang kết hợp xây dựng mới cao tầng và công trình thương mại - dịch vụ. Công trình tôn giáo giữ nguyên hiện trạng.

+ **Nhóm nhà ở 7:** Giới hạn bởi các tuyến đường: Khánh Hội, Tôn Thất Thuyết, Tôn Đản và Vĩnh Hội. Chức năng quy hoạch là khu dân cư hiện hữu chỉnh trang kết hợp xây dựng mới công trình công cộng, trong đó có bố trí trường tiểu học và mầm non. Công trình tôn giáo giữ nguyên hiện trạng.

+ **Nhóm nhà ở 8:** Giới hạn bởi các tuyến đường: số 48, Vĩnh Hội, trục Bắc - Nam và Lê Văn Linh. Chức năng quy hoạch là khu dân cư hiện hữu chỉnh trang, khu trung tâm Thể dục thể thao quận 4 và khu công viên cây xanh. Công trình tôn giáo giữ nguyên hiện trạng.

+ **Nhóm nhà ở 9:** Giới hạn bởi các tuyến đường: số 48, Lê Văn Linh, trục Bắc - Nam và Hoàng Diệu. Chức năng quy hoạch là khu dân cư hiện hữu chỉnh trang kết hợp công trình công cộng và thương mại - dịch vụ, Trung tâm giáo dục thường xuyên quận 4. Công trình tôn giáo giữ nguyên hiện trạng.

+ **Nhóm nhà ở 10:** Giới hạn bởi các tuyến đường: trục Bắc - Nam, Tôn Đản, Đoàn Văn Bơ và Lê Văn Linh. Chức năng quy hoạch là khu dân cư hiện hữu chỉnh trang kết hợp xây dựng mới, khu công trình công cộng và chức năng hỗn hợp, trong đó có bố trí 05 khu đất giáo dục và 02 khu công viên cây xanh tập trung. Công trình tôn giáo giữ nguyên hiện trạng.

+ **Nhóm nhà ở 11:** Giới hạn bởi các tuyến đường: trục Bắc Nam, Lê Văn Linh, Đoàn Văn Bơ và Hoàng Diệu. Chức năng quy hoạch là khu dân cư hiện hữu chỉnh trang kết hợp xây dựng mới, khu công trình công cộng và chức năng hỗn hợp, trong đó có bố trí trường tiểu học và khu công viên cây xanh. Công trình tôn giáo giữ nguyên hiện trạng.

**Bảng tổng hợp chỉ tiêu quy hoạch xây dựng liên phường 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9 và 10**

TT	Khu chức năng	Diện tích	Số dân	Tầng cao	Mật độ xây dựng	Hệ số sử dụng đất
		(ha)	(người)	(tối đa)	(%)	
<b>I.</b>	<b>ĐẤT ĐƠN VỊ Ở</b>	<b>115.35</b>				
<b>1.</b>	<b>Đất nhóm nhà ở</b>	<b>63,97</b>	<b>111.000</b>	<b>35 - 40</b>	<b>60</b>	<b>3,7 - 4,7</b>
	<b>Nhóm nhà ở 1</b>	<b>6,85</b>	<b>13.200</b>	<b>30</b>	<b>35 - 70</b>	<b>5</b>
1	Hiện hữu chỉnh trang	4,00	6.700	6	70	4
2	Xây dựng mới	1,11	2.500	40	40	5

3	Hỗn hợp nhà ở và công trình công cộng	1,74	4.000	40	35	5
<b>Nhóm nhà ở 2</b>		<b>3,84</b>	<b>6.500</b>	<b>30</b>	<b>35 - 70</b>	<b>4,2</b>
1	Hiện hữu chính trang	2,53	3.200	5	70	4
2	Xây dựng mới	0,65	1.500	6 - 24	40	5
3	Hỗn hợp nhà ở và công trình công cộng	0,65	1.800	3 - 30	35	5
<b>Nhóm nhà ở 3</b>		<b>4,14</b>	<b>9.000</b>	<b>30</b>	<b>40 - 70</b>	<b>5</b>
1	Hiện hữu chính trang	0,67	1.000	5	70	3
2	Xây dựng mới	3,47	8.000	6 - 24	40	5
<b>Nhóm nhà ở 4</b>		<b>1,26</b>	<b>1.600</b>	<b>30</b>	<b>70</b>	<b>3</b>
1	Hiện hữu chính trang	1,26	2.500	30	70	3
<b>Nhóm nhà ở 5</b>		<b>7,22</b>	<b>12.000</b>	<b>24</b>	<b>40 - 70</b>	<b>4</b>
1	Hiện hữu chính trang	5,28	7.500	6	70	4
2	Xây dựng mới	1,94	4.500	24	40	5
<b>Nhóm nhà ở 6</b>		<b>5,89</b>	<b>7.500</b>	<b>30</b>	<b>35 - 40</b>	<b>3,5</b>
1	Hiện hữu chính trang	3,62	3.500	5	70	3
2	Xây dựng mới	1,35	3.000	6 - 24	40	4
3	Hỗn hợp nhà ở và công trình công cộng	0,92	1.000	3 - 30	35	4
<b>Nhóm nhà ở 7</b>		<b>8,50</b>	<b>13.600</b>	<b>24</b>	<b>40 - 70</b>	<b>4</b>
1	Hiện hữu chính trang	8,25	13.000	6	70	4
2	Xây dựng mới	0,25	600	6 - 24	40	5
<b>Nhóm nhà ở 8</b>		<b>9,14</b>	<b>15.400</b>	<b>24</b>	<b>40 - 70</b>	<b>3,5</b>
1	Hiện hữu chính trang	7,93	13.000	6	70	4
2	Xây dựng mới	1,21	2.400	6 - 24	40	5
<b>Nhóm nhà ở 9</b>		<b>3,35</b>	<b>5.600</b>	<b>8</b>	<b>70</b>	<b>3</b>
1	Hiện hữu chính trang	3,35	5.000	8	70	3
<b>Nhóm nhà ở 10</b>		<b>8,89</b>	<b>18.500</b>	<b>30</b>	<b>35 - 70</b>	<b>4,5</b>
1	Xây dựng mới	6,68	13.500	6 - 24	40	5
	Hỗn hợp nhà ở và công trình công cộng	2,20	5.000	3 - 30	35	4
<b>Nhóm nhà ở 11</b>		<b>4,88</b>	<b>8.100</b>	<b>6</b>	<b>70</b>	<b>3</b>
1	Hiện hữu chính trang	4,88	9.000	6	70	3
<b>Đất công trình công cộng cấp khu ở</b>		<b>14,45</b>				
<b>Đất giáo dục</b>		<b>7,41</b>				
1	GD - 1 Tiểu học phường 9	0,90	Đối với trường học, tầng cao công trình tối đa 04 tầng và mật độ xây dựng tối đa 40%. Riêng đối với trường mầm non, tầng cao tối đa 02 tầng (trong trường hợp có nhu cầu cấp thiết, có thể cao 03 tầng nhưng tầng 03 không bố trí lớp học).			
2	GD - 2 THCS Chi Lăng	0,55				
3	GD - 3 TH Lý Nhơn và THCS xây mới	0,51				
4	GD - 4 TH Đặng Trần Côn	0,41				
5	GD - 5 MN xây mới	0,12				
6	GD - 6 THPT và MN xây mới	0,82				

7	GD - 7 Trường TH và THCS	0,71			
8	GD - 8 TH Nguyễn Huệ và THCS Quang Trung	0,78			
9	GD - 9 MN Nguyễn Tất Thành và TH Vĩnh	0,50			
10	GD - 10 Trường hiện hữu	0,11			
11	GD - 11 TH Vân Đồn	0,23			
12	GD - 12 Trường Tiểu học	1,05			
13	GD - 13 mầm non xây mới	0,49			
14	GD - 14 Đất giáo dục khác	0,22			
- Công trình công cộng cấp đơn vị ở		6,64			
1	Khu CC - 15	0,28			
2	Khu CC - 16	0,64			
3	Khu CC - 17	0,91			
4	Khu CC - 18	0,27			
5	Khu CC - 19	0,24			
6	Khu CC - 20	1,04			
7	Khu CC - 21	0,26			
8	Khu CC - 22	0,59			
9	Khu CC - 23	0,48			
10	Khu CC - 24	1,08			
11	Khu CC - 25	0,32			
12	Khu CC - 26	0,13			
13	Khu CC - 27	0,39	Khu vực ổn định theo dự án đang xây dựng		
- Đất y tế		0,39			
<b>3. Đất cây xanh</b>		<b>4,88</b>	không tính công viên Khánh Hội		
1	CX - 1	1,30	Mật độ xây dựng công trình trên mặt đất theo quy định của QCXDVN đối với công viên		
2	CX - 2	0,84			
3	CX - 3	1,10			
4	CX - 4	0,39			
5	CX - 5	0,81			
6	CX - 6	0,43			
<b>4. Đất giao thông</b>		<b>32,05</b>			
1	Đất giao thông đối nội	32,05			
<b>II. ĐẤT NGOÀI ĐƠN VỊ Ở</b>		<b>38,66</b>			
1	Đất công trình công cộng cấp đô thị	0,64			
	Trung tâm văn hóa quận	0,64			
2	Đất công viên cây xanh (công viên Khánh Hội)	17,69			
3	Đất tôn giáo	1,94			
4	Đất giao thông đối ngoại	9,15			
5	Mặt nước	9,24			

Diện tích công viên (bao gồm cấp đơn vị ở và công viên Khánh Hội cấp quận) là 22,57ha, tương ứng chỉ tiêu 2,05 m<sup>2</sup>/người (dự kiến dân số 110.000 người đến năm 2020).

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

- Dọc hai bên các trục giao thông có lộ giới từ 12m trở lên bố trí xây dựng các cụm công trình có hỗn hợp cao tầng. Các khu vực nhà ở lợp xụp thấp tầng sẽ từng bước thực hiện dự án cải tạo, xây dựng mới chuyển thành chung cư cao tầng.

- Khu vực dọc hai bên bờ kênh là khu vực cảnh quan đô thị. Các nội dung quy hoạch xây dựng khu công viên văn hóa thể thao quận giữ nguyên như đã phê duyệt trước đây.

- Quy hoạch xây dựng các khu nhà ở với chất lượng cao, vị trí khu vực trung tâm thành phố, không được phép xây dựng các công trình có khả năng gây ô nhiễm và gây tác động xấu, ảnh hưởng đến chất lượng sống trong khu dân cư. Khuyến khích các giải pháp mở rộng khoảng trống trong khu ở và trồng cây xanh, cây cảnh và vườn hoa các loại.

## 7.3. Thiết kế đô thị:

- Cần lưu ý áp dụng Quy định quản lý kiến trúc nhà liên kế nhằm quản lý quy hoạch xây dựng đối với các công trình dạng nhà phố liên kế nhằm tạo sự thống nhất về không gian kiến trúc. Đối với các khu vực không áp dụng quy định quản lý kiến trúc nhà liên kế cần có quy chế quản lý cụ thể cho từng khu vực.

- Đối với các dự án xây dựng công trình cao tầng cần nghiên cứu tạo không gian mở, thông thoáng cho các trục đường, nhằm tạo các điểm công trình đặc sắc góp phần cải tạo không gian khu vực.

- Việc xác định tầng cao tối đa trên từng ô phố cần dựa trên nguyên tắc đảm bảo hệ số sử dụng đất của ô phố đó.

## 8. Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị:

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

### 8.1. Quy hoạch giao thông:

Lộ giới của hệ thống các tuyến đường giao thông như sau:

TT	Tên đường	Lộ giới (m)	Chiều rộng (m)			Chiều dài (m)
			Lề	Lòng	Lề	
1	Trục Bắc - Nam (địa bàn quận 4)	46	8,5	3 + 2 x 13	8,5	1.390
		40	6,5	3 + 2 x 12	6,5	
2	Hoàng Diệu	25	5	15	5	1.260
3	Đoàn Văn Bơ	39	5,5	28	5,5	300
		25	5	15	5	550
4	Tôn Đản	30	6	15 (3)	6	530
5	Nguyễn Khoái	30	7,5	15	7,5	600
		25	5	15	5	



6	Bến Vân Đồn (lệch tim về phía kênh 15m)	25	5	15	5	1.325
7	Tôn Thất Thuyết (lệch tim về phía kênh 15m)	25	5	15	5	1.040
8	Vĩnh Hội	20	4,5	11	4,5	440
9	Lê Văn Linh	25	5	15	5	808
10	Đường số 14	25	5	15	5	795
11	Nguyễn Hữu Hào	20	4,5	11	4,5	520
12	Khánh Hội	20 22 28,5	5 6	10 10	5 6	1.078
13	Vĩnh Khánh	16	4	8	4	1.040
14	Đường số 1	16	4	8	4	383
15	Đường số 2	16	4	8	4	255
16	Đường số 3	20	4,5	11	4,5	255
17	Đường số 4	20 14	4,5 3,5	11 7	4,5 3,5	1.145
18	Đường số 5	20	4,5	11	4,5	403
19	Đường số 6	20	4,5	11	4,5	472
20	Đường số 7	20	4,5	11	4,5	314

**- Lưu ý:**

- + Các đường/hẻm quy hoạch lộ giới nhỏ hơn 12m trên các bản đồ quy hoạch chỉ mang tính chất tham khảo và thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân quận 4.
- + Đối với hẻm lộ giới nhỏ hơn 12m thuộc quy hoạch hẻm, Ủy ban nhân dân quận 4 trong quá trình triển khai dự án đầu tư và quản lý đô thị sẽ căn cứ Quyết định số 88/2007/QĐ-UBND ngày 04 tháng 7 năm 2007 của Ủy ban nhân dân thành phố về 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 hẻm 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 để 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 chịu trách nhiệm về tính chính xác của các số liệu cập nhật này.

**8.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:**

**a. Quy hoạch chiều cao (san nền):**

- Chọn cao độ không chế cho toàn khu vực là H=2,00m (Hệ cao độ Hòn Dấu).

- Khu hiện hữu cải tạo giữ lại có nền đất <2,00m: khuyến cáo nâng dần nền đất lên cao độ 2,00m khi có điều kiện.

- Khu xây dựng mới có nền đất <2,00m: nâng nền triệt để, đảm bảo cao độ xây dựng  $\geq 2,00\text{m}$ .

- Hướng dốc từ giữa các tiểu khu ra xung quanh.

### **b. Quy hoạch thoát nước mưa:**

- Tổ chức thoát chung hệ thống nước bẩn và nước mặt (mưa).

- Xây mới các tuyến cống chính dọc theo các trục đường giao thông phù hợp với định hướng thoát nước của đồ án quy hoạch chung xây dựng quận 4, như cống hộp 1400x1400 và 1400x1600 đường Khánh Hội, 1400x1400 đường trục Bắc - Nam, 1400x1600 và 2000x2000 đường Tôn Đản và các tuyến cống tròn có kích thước từ  $\Phi 600$  đến  $\Phi 1500$ .

- Giữ lại các tuyến cống hiện hữu còn thoát nước tốt kết hợp với xây mới các tuyến cống nhánh đảm bảo thoát nước hiệu quả cho khu vực.

- Hướng thoát: thoát ra kênh Bến Nghé phía Tây - Bắc và kênh Tè phía Nam.

- Sử dụng cống bê tông cốt thép đặt ngầm, nổi cống theo nguyên tắc ngang đỉnh, độ sâu chôn cống tối thiểu 0,7m.

### **8.3. Quy hoạch cấp năng lượng và chiếu sáng đô thị:**

- Chỉ tiêu cấp điện: 1.800÷2.000 kwh/người/năm.

- Nguồn cấp điện lấy từ trạm ngắt Vĩnh Hội.

- Xây dựng mới các trạm biến áp phân phối 15-22/0,4KV cấp điện cho các khu quy hoạch, sử dụng máy biến áp 3 pha, dung lượng máy biến áp từ 400-1000KVA, xây dựng kiểu trạm phòng. Các trạm cũ có dung lượng nhỏ, dạng trạm treo gây mất mỹ quan hoặc không phù hợp với quy hoạch sẽ được tháo bỏ.

- 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 150-250W, 220V có chóa và cần đèn đặt trên trụ thép tráng kẽm cao 8-12m.

### **8.4. Quy hoạch cấp nước đô thị:**

- Sử dụng nguồn nước máy thành phố dựa vào hệ thống tuyến ống cấp nước hiện hữu trong khu quy hoạch.

- Chỉ tiêu cấp nước:

• Nước cấp sinh hoạt: 180 lít/người/ngày.

• Tổng lượng nước cấp: 47.520 m<sup>3</sup>/ngày.

• Nước chữa cháy: 40 lít/s/đám cháy, số đám cháy xảy ra đồng thời: 03.

- Sử dụng mạng lưới cấp nước hiện hữu có bổ sung, thay mới một số tuyến ống.

\* Lưu ý: Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt: 180 lít/người/ngày theo nội dung Quy hoạch cấp nước thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2025 được duyệt tại Quyết định số 729/QĐ-TTg ngày 19 tháng 6 năm 2012 của Thủ tướng Chính phủ.

## **8.5. Quy hoạch thoát nước bẩn, rác thải và vệ sinh môi trường:**

### **a. Thoát nước thải:**

- Chỉ tiêu thoát nước:

- Nước thải sinh hoạt: 180 lít/người/ngày
- Tổng lượng nước thải: 37.440 m<sup>3</sup>/ngày

- Giải pháp thoát nước thải:

- Giai đoạn đầu: sử dụng hệ thống thoát nước chung theo hệ thống thoát nước mưa hiện hữu.
- Giai đoạn dài hạn: sử dụng hệ thống cống chung và cống bao, giếng tách dòng để thu gom nước thải về trạm xử lý tập trung của thành phố tại huyện Nhà Bè công suất 1.200.000 m<sup>3</sup>/ngày.

### **b. Rác thải:**

- Tiêu chuẩn rác thải sinh hoạt: 1,2 kg/người/ngày, tổng lượng rác thải: 144 tấn/ngày.

- Phương án thu gom và xử lý rác: Rác được thu gom mỗi ngày và đưa đến trạm ép rác kín của quận sau đó vận chuyển đến Khu liên hợp xử lý chất thải rắn tập trung của thành phố theo quy hoạch.

## **8.6. Bản đồ tổng hợp đường dây đường ống:**

Việc bố trí các hệ thống hạ tầng kỹ thuật có thể thay đổi trong các bước triển khai thiết kế tiếp theo (thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật thi công của dự án) và phải đảm bảo theo yêu cầu kỹ thuật theo quy định.

**9. Nội dung lưu ý khác:** Trên cơ sở Quyết định duyệt đồ án quy hoạch phân khu này, Ủy ban nhân dân quận 4, Ban Quản lý đầu tư xây dựng công trình quận 4 khẩn trương tổ chức lập, trình thẩm định phê duyệt bổ sung nội dung đánh giá môi trường chiến lược theo quy định tại Nghị định số 29/2011/NĐ-CP ngày 18 tháng 4 năm 2011 của Chính phủ; quy định về đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường, cam kết bảo vệ môi trường và Thông tư số 01/2011/TT-BXD ngày 27 tháng 01 năm 2011 của Bộ Xây dựng hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị; và Thông tư số 26/2011/TT-BTNMT ngày 18 tháng 7 năm 2011 của Bộ Tài nguyên và Môi trường; đồng thời tổ chức lập quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị; lập hồ sơ và triển khai cắm mốc giới ngoài thực địa theo quy định, để làm cơ sở quản lý xây dựng đô thị, bảo vệ cảnh quan đô thị, chính trang phát triển đô thị theo quy hoạch và Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 này.

**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, Ban Quản lý đầu tư xây dựng công trình 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, tính toán chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật thể hiện trong thuyết minh và hồ sơ bản vẽ đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư liên phường 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 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 Khu dân cư liên phường 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 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, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận 4, 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 các phường 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, quận 4 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-MTu) TV. 45

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



Nguyễn Hữu Tín