

Số : 694 /QĐ-UBND-TH

Quận 4, ngày 13 tháng 10 năm 2008

QUYẾT ĐỊNH

**Về phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000
phường 18, quận 4
(Phần Quy hoạch-Kiến trúc -Giao thông)**

ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN 4

Căn cứ Luật Xây dựng số 16/2003/QH11 được Quốc Hội thông qua ngày 26/11/2003;

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 qui hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 1388/QĐ-UBND ngày 04/4/2007 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chung quận 4 đến năm 2020; Kết quả thẩm định Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 phường 18, quận 4 tại văn bản số 3250/KQTD-SQHKT ngày 21/8/2007 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc;

Căn cứ Quyết định số 987/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 18, quận 4; Kết quả thẩm định đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 phường 18, quận 4 (phần Quy hoạch – Kiến trúc – Giao thông) tại văn bản số 2634/KQTD-SQHKT ngày 24/7/2008 của Sở Quy hoạch-Kiến trúc;

Xét đề nghị của Phòng Tài nguyên và Môi trường quận 4 tại Tờ trình số 589/TTr-TNMT ngày 09/9/2008, về việc đề nghị phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư phường 18, quận 4 (phần Quy hoạch – Kiến trúc – Giao thông),

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Nay, phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 phường 18, quận 4 với các nội dung chính như sau:

(Đính kèm theo các bản đồ quy hoạch)

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

Vị trí khu đất tại phường 18, quận 4, với tổng diện tích đất tự nhiên : 70,08 ha.

- Vị trí và giới hạn phạm vi quy hoạch như sau :

+ Phía Bắc : giáp sông Sài Gòn

+ Phía Nam : giáp kênh Tè

+ Phía Đông: giáp kênh Tè

+ Phía Tây : giáp phường 16

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) : 12.950 người

- Dân số dự kiến đến năm 2010 : 10.000 người (dự kiến đến năm 2020: 11.000 người)

4. Cơ cấu sử dụng đất

- Đất khu ở : 45,24 ha.

+ Đất đơn vị ở : 7,83 ha - chiếm 17,31 %.

+ Đất Công trình công cộng : 2,61 ha - chiếm 5,77 %.

+ Đất cây xanh : 9,55 ha - chiếm 21,11 %.

+ Đất giao thông nội bộ : 10,38 ha- chiếm 22,94%.

+ Đất CTCC ngoài đơn vị ở : 5,18 ha - chiếm 11,45 % .

+ Đất phức hợp (thuộc khu vực 930ha thuộc thiết kế đô thị khu trung tâm hiện hữu) 9,69 ha-chiếm 21,42 %.

- Đất khác : 24,84 ha.

+ Đất giao thông đối ngoại : 3,17 ha.

+ Đất thuộc sông, kênh rạch : 20,02 ha.

+ Đất thuộc cây xanh cách ly : 1,65 ha.

5. Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc

S T T	Loại chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu Quy hoạch kiến trúc	Ghi chú
1	Dân số dự kiến .	người	10.000	
2	Mật độ xây dựng chung	%	45	
3	Tầng cao	Tối đa	m	20 tầng
		Tối thiểu	m	02 tầng
4	Hệ số sử dụng đất		2-5	
5	Chỉ tiêu sử dụng đất	m^2/ng	23,38	
	+ Đất đơn vị ở	m^2/ng	7,83	
	+ Đất công trình công cộng	m^2/ng	2,61	
	+ Đất cây xanh	m^2/ng	9,55	
	+ Đất giao thông	m^2/ng	10,38	
6	Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật			
	+ Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt	lít/người/ngày	180	
	+ Tiêu chuẩn thoát nước sinh hoạt	lít/người/ngày	180	
	+ 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 7,83 ha chiếm 17,31 %, đạt chỉ tiêu : 7,83 m^2 / người, được phân bố như sau :

+ Các khu vực dân cư hiện hữu cải tạo chỉnh trang kết hợp xây mới nằm theo tuyến đường Nguyễn Tất Thành, đường Đoàn Văn Bơ, đường Nguyễn Văn Hiến và đường Tôn Thất Thuyết.

+ Các công ty, xí nghiệp trên các trục đường Nguyễn Tất Thành, Đoàn Văn Bơ, Tôn Thất Thuyết như Công ty Giao nhận Ngoại thương, Công ty Hàng hải Sài Gòn, Công ty Vận tải Biển, Xí nghiệp Dược phẩm Trung ương 25, Công ty dệt may Thành Công, Công ty Kho bãi TP.HCM, Công ty Vật tư Kỹ thuật nông nghiệp được dự kiến di dời và bố trí là khu nhà ở xây mới, phần lớn dạng nhà chung cư cao tầng để bố trí tái định cư và bán cho người có thu nhập thấp và một phần xây nhà dạng liên kế.

* Được chia thành hai khu dân cư như sau:

+ **Khu dân cư số 1** : bao gồm các nhóm nhà ở phía Bắc trục đường Đoàn Văn Bơ, Đoàn Văn Bơ nối dài với đường Trương Đình Hội, có tổng diện tích 38,55 ha, số dân khoảng 4.400 người, mật độ xây dựng khoảng 30 – 60%, tầng cao là 3,0 – 20,0 tầng.

+ **Khu dân cư số 2** : bao gồm các nhóm nhà ở phân còn lại, có tổng diện tích là 31,53 ha, số dân khoảng 5.600 người, mật độ xây dựng khoảng 30 - 60%, tầng cao 2,0 - 20,0 tầng.

6.2. Đất công trình công cộng :

Tổng diện tích đất Công trình công cộng : 2,61 ha , chiếm 5,77 % đạt chỉ tiêu: 2,61 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** : Ủy ban nhân dân phường 18 xây dựng mới tại vị trí của Công ty in Trần Phú và Công ty Xuất nhập khẩu Khánh Hội (dự kiến di dời) trên đường Nguyễn Tất Thành. Diện tích : 0,13 ha

+ **Giáo dục** : Diện tích 1,95 ha.

* Trường mầm non : giữ lại trường mầm non 18, diện tích 233m², dự kiến xây dựng mới một trường mầm non tại khu vực kế cận trường THPT Nguyễn Trãi, tiếp giáp trục đường Đoàn Văn Bơ và Xóm Chiếu, diện tích: 2.124m² và là trường trên trục Đoàn Văn Bơ nối dài, diện tích 2.428 m² (khoảng 500 chỗ /trường).

* Trường tiểu học : xây dựng một trường tiểu học tại khu vực gần trường THCS Khánh Hội A, trên nền khu đất Công ty Vật tư Kỹ thuật Nông nghiệp, diện tích : 4.548 m² (cho khoảng 1.050 chỗ /trường)

* Trường trung học cơ sở : mở rộng trường THCS Khánh Hội A về phía khu đất của công ty Dệt may Thành Công và công ty Kho bãi TP.HCM dự kiến di dời, với diện tích : 9.560 m² (cho khoảng 2.025 cho / trường) .

+ **Chợ** : Bố trí một khu chợ, thương mại - dịch vụ tại khu vực tiếp giáp trường trung học Kỹ thuật hải quan, diện tích 0,17 ha.

+ **Y tế** : Bố trí một trạm y tế cho khu vực kế cận Trung tâm y tế quận 4 hiện hữu giữ lại, diện tích 0,15 ha.

+ **Văn hóa** : bố trí một khu văn hóa gần khu y tế tại vị trí của Công ty kho bãi Thành phố di dời, diện tích 0,21 ha.

Trong khu vực còn có các khu công trình công cộng hiện hữu thuộc cấp Quận và Thành phố như trường THPT Nguyễn Trãi (1,01 ha), Trung tâm Y tế quận 4 (0,25 ha), Trường Cao đẳng Văn hóa nghệ thuật quân đội (0,27 ha), Trường trung Học kỹ thuật Hải quan (1,42 ha) ... và các công trình dự kiến như bệnh viện quận (0,68 ha), kho lưu trữ thành phố (0,25 ha), trụ sở Đội thi hành án và Kho tang vật Công an quận 4 (0,3ha), trung tâm kỹ thuật tổng hợp hướng nghiệp (0,53 ha), khu thương mại - dịch vụ (1,04 ha).

Khu vực cảng Sài Gòn di dời, có diện tích khoảng 9,69ha nằm trong ranh thiết kế đô thị khu trung tâm hiện hữu mở rộng thành phố do Công ty Nikeei(Nhật Bản) thực hiện, kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố và Sở Quy hoạch Kiến trúc thành phố xây dựng các khu phức hợp Nhà Rộng - Khánh Hội - Cảng Sài Gòn, các công trình về thương mại - dịch vụ, cao ốc văn phòng,

ngân hàng, khách sạn hoặc các công trình theo tiêu chuẩn quốc tế để tạo bộ mặt cho đường phố và cảnh quan sông Sài Gòn.

6.3. Khu công viên cây xanh :

Diện tích cây xanh : 9,55 ha, chiếm 12,06% tổng diện tích đất, đạt chỉ tiêu: 9,55 m²/ người, bao gồm :

+ Cây xanh công viên : 01 khu công viên – TDTT tại vị trí tiếp giáp đường Nguyễn Tất Thành và đường Nguyễn Thần Hiến và 01 khu công viên gần khu hành chính, tại vị trí của Công ty Dịch vụ Sài Gòn di dời và 01 khu tiếp giáp đường Tôn Thất Thuyết, diện tích : 3,93 ha.

+ Cây xanh cảnh quan : dọc kênh Tê và dọc theo sông Sài Gòn diện tích 4,52ha.

7. Quy hoạch giao thông

* Các đường tuyến đường chính của quận :

- Đường Nguyễn Tất Thành : lộ giới 30m

- Đường Xóm Chiếu : lộ giới 25m

- Đường Đoàn Văn Bơ : lộ giới 25m

- Đường Tôn Thất Thuyết : lộ giới 25m

- Đường Nguyễn Thần Hiến :

+ Đoạn từ đường Tôn Thất Thuyết đến đường Đoàn Văn Bơ: 20m.

+ Đoạn từ đường Đoàn Văn Bơ đến đường Nguyễn Tất Thành: 25m.

- Đường nối từ đường Đoàn Văn Bơ nối đường ven sông Sài Gòn (dự kiến) :

+ Đoạn từ Đoàn văn Bơ đến Nguyễn Tất Thành rộng 20m.

+ Đoạn từ Nguyễn Tất Thành đến đường ven sông Sài Gòn rộng 33m.

- Đường ven sông Sài Gòn rộng 20m.

- Hẻm số 3 Tôn Thất Thuyết mở rộng thành đường (dự kiến): 16m.

Mở các tuyến đường nội bộ lộ giới 10-12m trong các khu nhà ở mới tạo sự liên hoàn về mặt giao thông với các trục đường chính.

Điều 2. Văn phòng Hội đồng nhân dân- 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 18 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 các 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 18 thực hiện quản lý và kiểm tra, giám sát và cấm mốc giới xây dựng ngoài thực địa theo chức năng và thẩm quyền.


Điều 3. Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân – Ủy ban nhân dân quận 4, Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường, Trưởng phòng Quản lý đô thị, Trưởng phòng Tài chính Kế hoạch, Trưởng ban Bồi thường Giải phóng Mặt bằng, Giám đốc Ban Quản lý dự án Khu vực đầu tư xây dựng quận 4, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường 18, có trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Quyết định có hiệu lực kể từ ngày ký./.

Nơi nhận :

- Như điều 3;
 - UBND thành phố (thay báo cáo);
 - Sở Quy hoạch - Kiến trúc;
 - Sở Tài nguyên Môi trường;
 - Sở Xây dựng;
 - Sở Giao thông Vận tải;
 - Sở Kế hoạch - Đầu tư;
 - Viện Quy hoạch xây dựng;
 - TT.Quận ủy;
 - TT.UBMTTQ;
 - TT.HĐND quận ;
 - TT.UBND quận ;
 - Các phòng, ban thuộc quận;
 - VPHE-UB : PVP, PĐ, VT;
- TD 31b.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN 4
CHỦ TỊCH


Lê Kim Dung