

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 1688/QĐ-UBND

TP. Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 4 năm 2008

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về duyệt nhiệm vụ quy hoạch đồ án điều chỉnh quy hoạch  
chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu C30 thuộc phường 14, quận 10  
và phường 6, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh**

**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 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 Thông tư số 15/2005/TT-BXD ngày 19 tháng 8 năm 2005 của Bộ Xây dựng hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 1547/QĐ-UBND ngày 10 tháng 4 năm 2007 của Ủy ban nhân dân thành phố về duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng đô thị quận 10, thành phố Hồ Chí Minh;

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 5239/TTr-SQHKT ngày 26 tháng 12 năm 2007 và Công văn số 457/SQHKT-QHKVI ngày 04 tháng 02 năm 2008 về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 Khu C30 thuộc phường 14, quận 10 và phường 6, quận Tân Bình,

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Duyệt nhiệm vụ quy hoạch đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 Khu C30 thuộc phường 14, quận 10 và phường 6, quận Tân Bình, với các nội dung chính như sau (đính kèm hồ sơ lập nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng, tỷ lệ 1/2000):

### 1. Vị trí và quy mô nghiên cứu:

\* Khu quy hoạch thuộc phường 14, quận 10 và phường 6, quận Tân Bình.

Được giới hạn như sau:

- Phía Đông: giáp Khu cư xá Bắc Hải, quận 10;
- Phía Tây: giáp đường Lý Thường Kiệt;
- Phía Nam: giáp Trường Đại học Bách khoa thành phố và Xí nghiệp Dược phẩm;
- Phía Bắc: giáp khu dân cư phường 6, quận Tân Bình.

\* Quy mô diện tích và dân số nghiên cứu:

- Quy mô đất nghiên cứu quy hoạch: 409.498,8m<sup>2</sup>, trong đó:
  - + Diện tích thuộc phường 14, quận 10: 299.576,7m<sup>2</sup>;
  - + Diện tích thuộc phường 6, quận Tân Bình: 109.922,1m<sup>2</sup>.

(so với diện tích quy hoạch được duyệt tại Quyết định số 1994/QHKT-QH ngày 04 tháng 6 năm 2003 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc là 410.488m<sup>2</sup>, chênh lệch 989,2m<sup>2</sup>).

- Dân số dự kiến đến 2020: 8.000 ÷ 10.000 người.

### 2. Tính chất, chức năng quy hoạch:

- Khu trung tâm thương mại, văn phòng, sản xuất kỹ thuật cao, kinh doanh, dịch vụ chuyên ngành bưu chính viễn thông;
- Khu công trình công cộng phục vụ chung;
- Công viên tập trung;
- Khu nhà ở phục vụ chương trình chỉnh trang đô thị, tái định cư cho quận 10, quận Tân Bình và khu C30.

### 3. Dự báo quy mô đất xây dựng:

Với quy mô dân số và nhu cầu sử dụng thực tế của thành phố cũng như của địa phương, dự báo quỹ đất xây dựng tại khu C30 như sau:

STT	Loại đất	Quy hoạch điều chỉnh năm 2007	
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	8,0 - 8,5	19,5 - 20,8
	- Dân cư hiện hữu	1,5	
	- Dân cư xây mới	6,5 - 7,0	

2	Đất CTCC phục vụ chung	3,5 - 3,8	8,5 - 9,3
3	Đất công viên cây xanh	2,5 - 3,0	6,1 - 7,3
4	Đất văn phòng giao dịch, kinh doanh, dịch vụ BĐ	12,0 - 12,5	29,3 - 30,5
	- Công trình hiện hữu	5,2	
	- Công trình xây mới	6,8 - 7,3	
5	Đất công nghiệp kỹ thuật cao	3,5 - 4,0	8,6 - 9,8
	- Công trình hiện hữu	1,2	
	- Công trình xây mới	2,3 - 2,8	
6	Đất hạ tầng kỹ thuật	0,17	0,4
7	Đất giao thông	9,8 - 10,7	23,9 - 26,1
	- Đất giao thông đối nội	6,2 - 7,1	
	- Đất giao thông đối ngoại	3,6	
	Tổng cộng:	40,95	100,0

#### 4. Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc:

- Tổng diện tích quy hoạch : 409.498,8m<sup>2</sup>
- Dân số dự kiến : 8.000 - 10.000 người
- Chỉ tiêu đất đô thị : 45,5 - 51 m<sup>2</sup>/người

#### \* Chỉ tiêu xây dựng các khu dân dụng:

- Đất dân dụng : 21,2 - 26,5 m<sup>2</sup>/người
- + Đất ở : 8,1 - 10,1 m<sup>2</sup>/người
- + Đất công trình công cộng : 3,5 - 4,4 m<sup>2</sup>/người
- + Đất cây xanh : 2,8 - 3,5 m<sup>2</sup>/người
- + Đất giao thông nội bộ : 6,7 - 8,4 m<sup>2</sup>/người
- Mật độ dân cư : 195 - 240 người/ha
- Mật độ xây dựng toàn khu : 25 - 30%
- + Công trình công cộng : 25 - 35%
- + Nhà ở:
- . Nhà liên kế : 85 - 90%

- . Chung cư : 30 - 35%
- + Nhà văn phòng, dịch vụ : 30 - 35%
- + Nhà sản xuất kỹ thuật cao : 45 - 50%
- Tầng cao:
  - + Công trình công cộng: tối thiểu 3 tầng (tầng cao tối đa tùy thuộc chức năng loại công trình).
  - + Nhà ở:
    - . Nhà liên kế : từ 3 - 5 tầng
    - . Chung cư : từ 12 - 18 tầng
    - + Nhà văn phòng, dịch vụ : từ 12 - 20 tầng
    - + Nhà sản xuất kỹ thuật cao : tối đa 16 tầng
- . Tầng cao đối đa của nhà chung cư và nhà văn phòng thương mại dịch vụ phụ thuộc độ cao tỉnh không Cụm cảng hàng không sân bay Tân Sơn Nhất (từ 12 tầng - 20 tầng).

- Hệ số sử dụng đất chung cho toàn khu vực: 3,0.

## **5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:**

### **5.1. Giao thông:**

- Giao thông đối ngoại: Tuyến đường Thành Thái và đường Bắc Hải có chức năng đối ngoại lộ giới 30m với diện tích 3,6ha chiếm tỷ lệ 8,9% tổng diện tích khu đất, ngoài ra còn có đường Lý Thường Kiệt phía Tây Nam khu vực là tuyến giao thông nối từ cửa ngõ sân bay Tân Sơn Nhất đến các quận trung tâm thành phố.

- Giao thông đô thị: Quy hoạch mạng lưới giao thông đối nội trên cơ sở tận dụng các tuyến đường hiện hữu và xây dựng thêm các tuyến đường ngang tạo sự nối kết với khu vực kế cận.

### **5.2. Chuẩn bị kỹ thuật:**

- Quy hoạch chiều cao:

Khu quy hoạch có nền đất tương đối cao, dốc thoải; không chịu ảnh hưởng thủy triều trên sông rạch; do đó chỉ cần san ủi tại chỗ và hoàn thiện mặt phủ.

+ Hướng dốc nền thiết kế: từ phía Tây về phía Đông và Đông Bắc (theo hướng dốc địa hình tự nhiên).

- Quy hoạch thoát nước mưa:

Sử dụng hệ thống cống ngầm để tổ chức thoát chung cho nước mưa và nước thải; sau đó, nước thải sẽ được tách ra bởi các giếng ngăn tràn và được đưa về trạm xử lý.

Hướng thoát: nước mưa trong khu quy hoạch được hướng thoát về phía Đông ra tuyến cống hộp Bắc Hải xả ra kênh Nhiêu Lộc.

### 5.3. Cấp điện:

+ Khu C30 hiện được cấp điện từ trạm 110/15-22kV Hòa Hưng mới xây dựng ở góc Công viên Lê Thị Riêng qua tuyến trung thế 22kV chạy dọc đường Bắc Hải.

- Lưới điện trung hạ thế hiện hữu sẽ cải tạo và thay thế bằng cáp ngầm.

### 5.4. Cấp nước:

\* Tiêu chuẩn cấp nước:

- Nước cấp sinh hoạt tại chỗ:  $q_{sh} = 200$  lít/người ngày

- Nước cấp dịch vụ công cộng:  $q_{cc} = 25$  lít/người ngày

- Nước cấp tiểu thủ công nghiệp  $q_{ttn} = 20$  lít/người ngày

- Nước tưới cây  $q_t = 15$  lít/người ngày

- Khách vãng lai  $q_k = 10$  lít/người ngày

\* Nguồn cấp nước: Sử dụng nguồn nước máy thành phố dựa vào tuyến ống cấp nước hiện trạng trên đường Lý Thường Kiệt, thuộc hệ thống nhà máy nước sông Sài Gòn.

\* Mạng lưới đường ống: Phát triển mạng lưới cấp nước phân phối.

### 5.5. Thoát nước bẩn và vệ sinh môi trường:

\* Tiêu chuẩn thoát nước thải:

- Nước thải sinh hoạt tại chỗ:  $q_{sh} = 200$  lít/người ngày

- Nước thải dịch vụ công cộng:  $q_{cc} = 25$  lít/người ngày

- Nước thải tiểu thủ công nghiệp  $q_{ttn} = 20$  lít/người ngày

- Nước thải khách vãng lai  $q_k = 10$  lít/người ngày

\* Mạng lưới đường cống:

- Xây dựng hệ thống cống thoát nước chung để thu nước thải sinh hoạt.

- Đối với khu sản xuất cần phải xây dựng công thu nước thải riêng trong công trình sau đó đưa đi xử lý cục bộ đạt tiêu chuẩn, trước khi xả vào cống chung.

**Điều 2.** Trên cơ sở nội dung nhiệm vụ quy hoạch được duyệt, Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Ủy ban nhân dân quận 10, Ủy ban nhân dân quận Tân Bình và Viện Quy hoạch xây dựng triển khai thực hiện nghiên cứu đề án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 và trình duyệt theo quy định, quy chuẩn của Bộ Xây dựng. Lưu ý: Cần nghiên cứu theo hướng tăng chiều cao công trình, giảm mật độ xây dựng, đảm bảo hệ số sử dụng đất phù hợp, hiệu quả tạo không gian thông thoáng, nhiều cây xanh cho từng lô đất, cây xanh đường phố và dành đất cho giao thông nội bộ trong khu quy hoạch; hạn chế tối đa xây dựng công trình thấp tầng, mật độ xây dựng cao nhưng hệ số sử dụng đất thấp gây lãng phí quỹ đất. Về hệ thống cơ sở hạ tầng kỹ thuật phải đảm bảo yêu cầu kết nối đồng bộ hệ thống giao thông nội bộ, giao thông khu vực, hệ thống cấp thoát nước, hệ thống xử lý nước thải trước khi đưa vào hệ thống nước chung thành phố, có giải pháp xử lý rác thải; cần nghiên cứu quy hoạch hồ nước ở khu trung tâm với quy mô diện tích thích hợp, vừa có chức năng điều tiết nước; đồng thời tạo cảnh quan chung của khu vực này.

Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Sở Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân quận 10 và Ủy ban nhân dân quận Tân Bình xác lập ranh đất quy hoạch, thực hiện tốt việc quản lý đất trong phạm vi quy hoạch.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân thành phố, Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư, Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc Sở Tài chính, Giám đốc Sở Giao thông - Công chính, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận 10, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Tân Bình, Tập Đoàn Bưu chính Viễn thông Việt Nam chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH THƯỜNG TRỰC**

**Nguyễn Thành Tài**