

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

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

Số: 4972/QĐ-UBND

TP. Hồ Chí Minh, ngày 02 tháng 11 năm 2009

QUYẾT ĐỊNH

**Về duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng
đô thị tỷ lệ 1/2000 khu dân cư phường 6, quận 8,
thành phố Hồ Chí Minh**

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Căn cứ Nghị định số 08/2005/ND-CP ngày 24 tháng 01 năm 2005 của Chính phủ về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 07/2008/TT-BXD ngày 07 tháng 4 năm 2008 của Bộ Xây dựng hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng;

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

Căn cứ Quyết định số 93/2008/QĐ-UBND ngày 26 tháng 12 năm 2008 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 2674/QĐ-UBND ngày 21 tháng 6 năm 2007 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận 8 đến năm 2025; Quyết định số 7545/QĐ-UBND ngày 15 tháng 9 năm 2005 của Ủy ban nhân dân quận 8 về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 khu dân cư và công nghiệp Bình Dã, phường 6, quận 8;

Xét Tờ trình số 5348/UBND-DT ngày 03 tháng 8 năm 2009 của Ủy ban nhân dân quận 8 về việc thẩm định Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 khu dân cư phường 6, quận 8;

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Công văn số 2673/Tr-SQHKT ngày 17 tháng 9 năm 2009 về duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 khu dân cư phường 6, quận 8,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 khu dân cư phường 6, quận 8, với các nội dung chính như sau:

1. Vị trí, giới hạn phạm vi quy hoạch:

Khu vực diện tích 146,85ha, phường 6, quận 8, được giới hạn như sau:

- Phía Bắc giáp đường Phạm Thế Hiển và kênh Đôi.
- Phía Tây giáp rạch Bà Tầng và phường 7.
- Phía Đông giáp Quốc lộ 50 và phường 5.
- Phía Nam giáp khu Nam Sài Gòn.

2. Lý do và sự cần thiết phải lập nhiệm vụ quy hoạch:

- Thực hiện chủ trương chung của Ủy ban nhân dân thành phố về di dời các nhà máy sản xuất công nghiệp ô nhiễm ra khỏi khu dân cư và định hướng chuyển dịch cơ cấu kinh tế - xã hội của quận 8 từ công nghiệp - thương mại - dịch vụ sang thương mại - dịch vụ - dân cư.

- Điều chỉnh các chỉ tiêu quy hoạch xây dựng phù hợp với quy mô dân số thực tế và định hướng phát triển trong tương lai (theo quy hoạch chi tiết điều chỉnh năm 2005, quy mô dân số quy hoạch là 24.000 người; dân số thực tế tháng 4/2009 là 29.000 người).

- Góp phần cải tạo cảnh quan, môi trường - vệ sinh chung của khu vực.

- Định hướng phát triển hệ thống giao thông và các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác của quy hoạch phù hợp với nhu cầu thực tế, đáp ứng nhu cầu phát triển đồng bộ về hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật.

- Tạo điều kiện thuận lợi phục vụ việc phát triển nhu cầu về thương mại, dịch vụ và dân dụng cho nhân dân trong khu vực nghiên cứu nói riêng và khu vực phía Tây Nam thành phố nói chung.

- Đáp ứng nhu cầu đô thị hóa tại khu vực và tình hình phát triển kinh tế xã hội trên địa bàn trong giai đoạn tới.

- Điều chỉnh ranh giới, diện tích khu quy hoạch phù hợp với số liệu thực tế.

3. Mục tiêu của nhiệm vụ quy hoạch:

- Phục vụ nhu cầu chuyển dịch cơ cấu kinh tế - xã hội của quận 8, chuyển dần từ cơ cấu công nghiệp - thương mại - dịch vụ sang cơ cấu mới: thương mại - dịch vụ - dân cư phù hợp với nhu cầu phát triển của xã hội hiện nay.

- Thực hiện công tác phù kín quy hoạch trên địa bàn quận là cơ sở pháp lý để thực hiện đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 và phục vụ công tác quản lý xây dựng, quản lý đô thị được hiệu quả.

- Xác định cơ cấu phân khu chức năng sử dụng đất hợp lý trong từng giai đoạn phát triển và giành quỹ đất cho đầu tư các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật làm cơ sở triển khai các dự án đầu tư trong khu vực.

4. Tính chất, chức năng quy hoạch:

Thương mại - dịch vụ và dân cư.

5. Cơ cấu sử dụng đất và chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc:

5.1. Cơ cấu sử dụng đất:

5.1.1. Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc cơ bản:

- | | |
|--------------------------------|-------------------|
| - Tổng diện tích đất quy hoạch | : 146,85ha |
| - Dân số dự kiến | : 30.062 người |
| - Mật độ dân cư | : 259 người/ha |
| - Mật độ xây dựng chung | : 20 - 35% |
| - Tầng cao xây dựng tối thiểu | : 2 tầng |
| - Tầng cao xây dựng tối đa | : không khống chế |
| - Hệ số sử dụng đất | : 1,5 - 2 |

5.1.2. Cơ cấu sử dụng đất:

- | | |
|----------------|------------|
| * Đất đơn vị ở | : 107,46ha |
| • Đất nhóm nhà | : 57,05ha |

- Đất công trình công cộng khu ở : 16,37ha
- Đất cây xanh - TĐTT : 18,08ha
- Đất giao thông nội bộ : 15,96ha
- * Đất ngoài đơn vị ở : 39,39ha

5.2. Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc cụ thể của các khu chức năng:

- Chỉ tiêu sử dụng đất đơn vị ở : 28,23 m²/người
- Đất nhóm nhà ở : 14,99 m²/người
- Đất công trình công cộng khu ở : 4,30 m²/người
- Đất cây xanh - TĐTT : 4,75 m²/người
- Đất giao thông nội bộ : 4,19 m²/người
- Tiêu chuẩn cấp nước : 200 lít/người/ngày
- Tiêu chuẩn thoát nước : 200 lít/người/ngày
- Tiêu chuẩn cấp điện : 1.500 - 2.500 WH/người/năm
- Tiêu chuẩn rác thải và vệ sinh môi trường : 1 - 1,5 kg/người/ngày

6. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị:

- Đất ở:

Đối với các khu xây dựng mới, vận dụng kết hợp nhiều loại hình nhà ở (liên kết biệt thự vườn, house town, chung cư...) tạo sự phong phú trong bố cục tổ chức không gian khu ở và khai thác quỹ đất có hiệu quả.

Giải pháp bố cục không gian trong khu vực quy hoạch phải bám sát định hướng quy hoạch chung của quận và những dự án xung quanh nhằm mang lại hiệu quả về mặt phục vụ và thẩm mỹ cho toàn khu.

- Khu công trình công cộng:

Các công trình thương mại dịch vụ, giáo dục, văn hóa, y tế, công viên cây xanh, thể dục thể thao... bố trí trên trục giao thông chính (trục cảnh quan) tại khu vực trung tâm khu ở nhằm đáp ứng nhu cầu và bán kính phục vụ cho cộng đồng dân cư trong khu vực quy hoạch và thuận lợi cho việc tiếp cận đối với các khu dân cư lân cận.

7. Các điểm lưu ý khi triển khai đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000:

- Các kênh rạch giữ lại (xác định theo Quyết định số 319/2003/QĐ-UB ngày 26 tháng 12 năm 2003 của Ủy ban nhân dân thành phố) phải tổ chức quản lý để đảm bảo vệ sinh, cảnh quan, môi trường, đồng thời kết hợp giải quyết thoát nước cho khu vực;

- Cần xác định chính xác ranh, quy mô khu vực nghiên cứu tránh trùng với ranh của các dự án lân cận;

- Cần xác định rõ các trục đường thiết kế đô thị trong khu vực để tạo động lực phát triển kinh tế xã hội cho khu vực nghiên cứu và khu vực lân cận;

- Khi triển khai các dự án hạ tầng kỹ thuật hồ sơ thiết kế kỹ thuật phải được cơ quan quản lý chuyên ngành thông qua đảm bảo kết nối hạ tầng đồng bộ của cả khu vực;

- Khi các dự án trong khu quy hoạch triển khai, ranh đất cụ thể của từng dự án phải được xem xét trên cơ sở tiếp giáp các đường trục chính quy hoạch hoặc chi giới sông rạch;

- Các chỉ tiêu đất giáo dục phải phù hợp theo Quyết định số 02/2003/QĐ-UBND ngày 03 tháng 01 năm 2003 về phê duyệt quy hoạch phát triển mạng lưới trường học ngành giáo dục đào tạo thành phố đến năm 2020.

- Về cơ cấu sử dụng đất, chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc, cần nghiên cứu phù hợp với quy hoạch chung quận 8, nâng cao hiệu quả sử dụng đất (tăng hệ số sử dụng đất trong giới hạn cho phép).

- Về tổ chức không gian, hình thái nhà ở: khuyến khích xây dựng loại nhà ở chung cư cao tầng (hạn chế dạng nhà ở thấp tầng loại liên kế, biệt thự vườn...).

- Lưu ý việc bố trí các khu chức năng quy hoạch (khu chính trang, khu xây dựng mới, khu công trình công cộng, cây xanh tập trung...) phù hợp với hiện trạng sử dụng đất, hạn chế giải tỏa ảnh hưởng nhiều đến các khu dân cư ổn định...

- Về hành lang sông, rạch thực hiện đúng Quyết định số 150/2004/QĐ-UB ngày 09 tháng 6 năm 2004 của Ủy ban nhân dân thành phố về ban hành Quy định quản lý, sử dụng hành lang trên bờ sông, kênh, rạch thuộc địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.

Điều 2. Trên cơ sở nội dung Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 khu dân cư phường 6, quận 8 được duyệt, giao Ủy ban nhân dân quận 8 triển khai thực hiện nghiên cứu lập Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 khu dân cư phường 6, quận 8 và trình duyệt theo quy định.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố, Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Sở Công Thương, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Xây dựng, Sở Giao thông vận tải, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận 8 chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

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

Nguyễn Thành Tài