

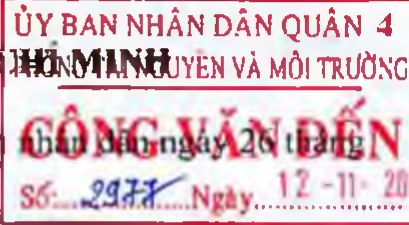
Số: 5034/QĐ-UBND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 9 năm 2012

## QUYẾT ĐỊNH

Về 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 12-13, 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 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 Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng ban hành kèm theo Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03 tháng 4 năm 2008 của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 28/2011/QĐ-UBND ngày 19 tháng 5 năm 2011 của Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quy định về điều chỉnh quy hoạch đô thị tại 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 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 duyệt Đồ 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 1394/TTr-SQHKT ngày 14 tháng 5 năm 2012 về trình phê 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 12 - 13, quận 4,

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư liên phường 12 - 13, quận 4 với các nội dung chính như sau:

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

- Địa điểm khu vực quy hoạch: phường 12 và phường 13, quận 4.
- Diện tích khu vực quy hoạch: 84,6 ha.
- Vị trí và giới hạn khu vực quy hoạch:

Khu vực quy hoạch nằm ở phía Đông - Bắc quận 4, được giới hạn bởi:

- + Hướng Đông - Bắc : giáp sông Sài Gòn.
- + Hướng Tây - Nam : giáp phường 9, 10 và 14, quận 4.
- + Hướng Đông - Nam : giáp phường 18, quận 4.
- + Hướng Tây - Bắc : giáp kênh Bến Nghé.

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

**3. Đơn vị tư vấn lập đề án quy hoạch:** Công ty TNHH Xây dựng Kiến trúc miền Nam (ACSA).

## **4. Danh mục các bản vẽ đề 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 vẽ minh họa về thiết kế đô thị và bố cục không gian đô thị.
- 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. Lý do và mục tiêu lập đề án điều chỉnh quy hoạch phân khu:**

- Xác định khả năng phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo nhu cầu của qui mô dân số phát triển tại khu vực quy hoạch, phù hợp định hướng phát triển chung của quận 4 và thành phố trong thời gian tới.

- Xác định cơ cấu phân khu chức năng, quỹ đất dành cho đầu tư xây dựng khu dân cư, các công trình công cộng và hạ tầng kỹ thuật đô thị phù hợp với đề án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận 4 đã duyệt tại Quyết định số 5191/QĐ-UBND ngày 29 tháng 11 năm 2008 của Ủy ban nhân dân thành phố, phù hợp với định hướng phát triển kinh tế - xã hội của quận 4 làm cơ sở cho triển khai các dự án đầu tư xây dựng.

- Cập nhật điều kiện hiện trạng, các dự án đã được cơ quan chức năng phê duyệt, nhằm tạo điều kiện kết nối giữa kế hoạch đầu tư với định hướng phát triển dài hạn khu vực trung tâm mở rộng của thành phố.

- Phục vụ cải tạo nâng cấp chỉnh trang các khu ở cân đối sử dụng quỹ đất hợp lý cho phát triển các khu phức hợp ở khu vực trung tâm thành phố mở rộng.

- Xác định cụ thể các chỉ tiêu quy hoạch xây dựng và các biện pháp quản lý xây dựng theo pháp lý quy hoạch xây dựng hiện hành.

### 6. Tính chất của khu vực quy hoạch:

Theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận 4 đã được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt năm 2008, khu vực phường 12 - 13 quận 4 có tính chất là khu dân cư và trung tâm hành chính cấp quận, đồng thời tập trung nhiều công trình thương mại - dịch vụ đa chức năng cấp thành phố.

Khu vực có vị trí thuận lợi do tiếp giáp với trung tâm quận 1 và có 2 mặt tiếp giáp kênh Bến Nghé (chiều rộng 60-80m), sông Sài Gòn (chiều rộng 280 - 300m) tạo cảnh quan và môi trường tốt cho khu vực. Đồng thời khu vực quy hoạch có điều kiện thuận lợi về giao thông do có nhiều tuyến đường cấp đô thị và cấp quận đi qua như Nguyễn Tất Thành, Hoàng Diệu, Đoàn Văn Bơ, Bến Vân Đồn, Lê Văn Linh, dự án đường và cầu Thủ Thiêm 3...

Theo nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận 4 được duyệt, xác định khu vực quy hoạch có điều kiện thuận lợi để xây dựng mới kết hợp với chỉnh trang thành một khu đô thị hiện đại. Khu vực cảng hiện hữu dự kiến chuyển đổi công năng đô thị thành khu dịch vụ đa chức năng cấp thành phố.

### 7. 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:

#### 7.1. Dự báo quy mô dân số đến năm 2020:

Tối đa 25.000 người. Dân số hiện trạng 21.668 người (theo số liệu thống kê của Phòng Thống kê quận 4, phường 12: 9.456 người; phường 13: 12.212 người).

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

Số TT	Loại đất	Diện tích	Tỷ lệ	Chỉ tiêu
		(ha)	(%)	(m <sup>2</sup> /người)
<b>I.</b>	<b>Đất đơn vị ở</b>	<b>42,55</b>	<b>50,30</b>	<b>25,5</b>
1	Đất nhóm nhà ở	20,44	24,16	12,2
2	Đất công trình công cộng	5,75	6,80	3,5
3	Đất cây xanh	0,71	0,84	0,4
4	Đất giao thông đối nội	15,65	18,50	9,4
<b>II</b>	<b>Đất cảng</b>	<b>19,46</b>	<b>23,00</b>	Thuộc đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu Trung tâm thành phố hiện hữu mở rộng (930ha)
<b>III.</b>	<b>Đất ngoài đơn vị ở</b>	<b>22,59</b>	<b>26,70</b>	<b>13,49</b>
1	Đất tôn giáo	0,12	0,2	
2	Công trình dịch vụ cấp TP	0,34	0,40	
3	Đất giao thông liên khu vực	3,69	4,36	
4	Mặt nước	18,44	21,80	
	<b>Tổng cộng</b>	<b>84,60</b>	<b>100</b>	<b>50,66</b>

(\* ) Các chỉ tiêu quy hoạch đô thị đối với khu vực cảng hiện hữu sẽ căn cứ theo chỉ tiêu của đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu Trung tâm thành phố hiện hữu mở rộng (930ha)

**Bảng tổng hợp chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị phường 12 - 13**

Số TT	Khu chức năng	Diện tích (ha)	Dân số (người)	Tầng cao	Mật độ xây dựng (%)	Hệ số sử dụng đất
<b>I.</b>	<b>Đất đơn vị ở</b>	<b>42,55</b>				
<b>1.</b>	<b>Đất xây dựng nhà ở</b>	<b>20,44</b>	<b>16.700</b>	<b>40</b>	<b>60</b>	<b>2,0 - 2,5</b>
	<b>- Khu 1</b>	<b>8,99</b>	<b>6.200</b>	<b>40</b>	<b>40 - 70</b>	<b>2,5 - 3,0</b>
1	Hiện hữu chính trang	3,58	2.300	8	60 - 70	2 - 2,5
2	Nhà ở hỗn hợp	5,41	3.900	35	40	2,5 - 3,0
	<b>- Khu 3</b>	<b>11,45</b>	<b>10.500</b>	<b>24</b>	<b>40 - 70</b>	<b>2,5 - 3</b>
1	Hiện hữu chính trang	1,06	1.200	8	40 - 70	2,5 - 3
2	Nhà ở hỗn hợp	10,39	9.300	24	40	2,5 - 3,0
	<b>- Khu 2 (thuộc khu vực cảng hiện hữu)</b>					
	<b>2. Đất công trình công cộng</b>	<b>5,75</b>				
	<b>Đất giáo dục</b>	<b>3,79</b>				
2-1	Trường phổ thông trung học xây mới	1,06	<p><i>Đối với trường học, chiều cao công trình không quá 4 tầng và mật độ xây dựng tối đa 40%, trường mầm non chiều cao không quá 2 tầng. Trường hợp đặc biệt do nhu cầu có thể tăng thêm 1 tầng nhưng không được bố trí phòng học đối với tầng tăng thêm.</i></p>			
2-2	Trường Tiểu học (xây mới)	0,43				
2-3	Trường trung học cơ sở Xóm Chiếu	0,92				
2-4	Trường KTKT-NVBC-Nguyễn Tất Thành	0,82				
2-5	Trường Tiểu học Xóm Chiếu	0,33				
2-9	Trường Mầm non 13	0,12				
	Đất giáo dục khác	0,11				
	<b>Đất công trình dịch vụ đô thị - hành chính</b>	<b>1,96</b>				
2-6	Công trình dịch vụ	0,18				
2-7	Công an quận 4	0,58				
2-8	Trung tâm hành chính quận 4	0,43				
2-10	Bệnh viện quận 4	0,32				
2-11	Chợ Xóm Chiếu	0,39	<i>đã xây theo dự án được duyệt</i>			
	Đất công trình công cộng khác	0,06				

<b>3. Đất cây xanh sử dụng công cộng</b>		<b>0,71</b>		
3-1	Khu 3-1	0,26	<i>Không xây dựng các công trình kiến trúc trên mặt đất</i>	
3-2	Khu 3-2	0,31		
3-3	Khu 3-3	0,14		
<b>4. Đất giao thông</b>		<b>15,65</b>		
<b>II.</b>	<b>Khu vực cảng</b>	<b>19,46</b>	<i>Thuộc quy hoạch Khu Trung tâm thành phố hiện hữu mở rộng (930ha)</i>	
<b>III.</b>	<b>Đất ngoài đơn vị ở</b>	<b>22,59</b>		
1	Đất tôn giáo	0,12		
	Công trình giáo dục đào tạo cấp thành phố (Trường Đại học Luật)	0,34		
2	Giao thông đối ngoại (cấp đô thị)	3,69		
3	Mặt nước	18,44		
<b>Tổng cộng</b>		<b>84,6</b>		

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

Số TT	Loại chỉ tiêu	Đơn vị	QĐ số 167/QĐ-UB-TH năm 2008 của Ủy ban nhân dân quận 4 phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch	Theo đồ án đề xuất
<b>A</b>	<b>Chỉ tiêu sử dụng đất toàn khu</b>	m <sup>2</sup> /người	<b>26,05</b>	<b>26,05</b>
<b>B</b>	<b>Chỉ tiêu đất đơn vị ở trung bình toàn khu</b>	m <sup>2</sup> /người	<b>23,46</b>	<b>25,48</b>
<b>C</b>	<b>Chỉ tiêu sử dụng đất trong các đơn vị ở</b>			
	- Đất nhóm nhà ở	m <sup>2</sup> /người	16,76	12,24
	- Đất công trình công cộng cấp đơn vị ở. trong đó: + đất giáo dục cấp đơn vị ở	m <sup>2</sup> /người	1,73	3,44
	- Đất cây xanh - Thể dục thể thao	m <sup>2</sup> /người	1,1	0,43
	- Đất giao thông	m <sup>2</sup> /người	3,87	9,37
<b>D</b>	<b>Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật</b>			
	Tiêu chuẩn cấp nước	lit/ng/ngày	200	180
	Tiêu chuẩn thoát nước	lit/ng/ngày	150	180
	Tiêu chuẩn cấp điện	kwh/ng/năm	750 - 1000	2000 = 3000
	Tiêu chuẩn rác thải, chất thải	kg/ng/ngày	1	1,3

E Các chỉ tiêu về quy hoạch kiến trúc				
Mật độ xây dựng chung		%	40	40 + 70
Hệ số sử dụng đất (*)			1,4 + 10	2-3
Tầng cao xây dựng	Tối đa	tầng	12 (nhà ở chung cư)	30
	Tối thiểu	tầng	4 (nhà ở riêng lẻ)	2

(\*) Các chỉ tiêu quy hoạch đô thị đối với khu vực cảng hiện hữu sẽ căn cứ theo chỉ tiêu của đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu Trung tâm thành phố hiện hữu mở rộng (930ha)

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

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

- Đẩy mạnh chỉnh trang và phát triển đô thị dọc sông Sài Gòn, kênh Bến Nghé và dọc các tuyến giao thông chính cấp quận, cấp thành phố đi ngang qua khu vực quy hoạch. Chuyển đổi mục đích sử dụng toàn bộ khu vực đất cảng để điều chỉnh thành khu đô thị hiện đại, đối trọng với Khu đô thị mới Thu Thiêm quận 2.

- Xây dựng các công trình công cộng mới, trong đó chủ yếu xây dựng tại vị trí các công trình công cộng cũ hiện có, cần đổi đủ phục vụ nhu cầu nhà ở và dịch vụ cho số dân dự kiến.

- Chuyển đổi chức năng một số khu vực để tạo quỹ đất cho xây dựng các công trình phức hợp đa năng, nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng đất và tạo điều kiện cho xây dựng các cụm công trình hiện đại.

- Khu vực quy hoạch được phân chia thành 03 đơn vị ở, gồm:

+ Đơn vị ở 1 (Khu 1): giới hạn bởi đường Bến Vân Đồn - Nguyễn Tất Thành - Hoàng Diệu - Đoàn Văn Bơ.

+ Đơn vị ở 2 (Khu 2): giới hạn bởi đường Nguyễn Tất Thành và sông Sài Gòn.

+ Đơn vị ở 3 (Khu 3): giới hạn bởi đường Hoàng Diệu - Nguyễn Tất Thành - Xóm Chiếu - Đoàn Văn Bơ.

- Đối với các khu nhà ở mới:

Các khu nhà ở mới hình thành chủ yếu từ các dự án chỉnh trang đô thị, chuyển đổi chức năng các khu vực xí nghiệp, kho tàng bến, bãi hiện hữu và các khu dân cư lụp xụp để xây dựng mới các khu dân cư đa chức năng, trong đó có dành quỹ đất cho tái định cư, tạo điều kiện thuận lợi kêu gọi đầu tư chỉnh trang đô thị.

- Đối với đất chức năng hỗn hợp và công trình công cộng:

Xây dựng cải tạo các công trình công cộng hiện có, xây dựng mới các công trình công cộng tại các khu vực được chuyển đổi chức năng (như các khu xí nghiệp, kho tàng, bến, bãi...), đồng thời bố trí các công trình có chức năng sử dụng hỗn hợp tại các khu vực được chuyển đổi chức năng để đảm bảo nhu cầu ở, sinh hoạt, làm việc, vui chơi - giải trí của người dân.

- Đối với đất cây xanh - thể dục thể thao:

Hiện nay chỉ tiêu đất cây xanh đối với khu vực bên ngoài bờ Tây sông Sài Gòn chỉ đạt 0,43m<sup>2</sup>/người là không phù hợp quy chuẩn. Tuy nhiên do đây là đô thị cải tạo, đồng thời khu bờ Tây sông Sài Gòn (phía quận 4) dự kiến bố trí các khu vực cây xanh phục vụ dân cư đô thị để tăng chỉ tiêu đất cây xanh cho người dân.

Trong giai đoạn trước mắt đề tăng cường diện tích cây xanh trong khu quy hoạch, hướng giải quyết hiện nay dành một phần diện tích đất trong các dự án cao tầng để làm cây xanh công cộng (tạm tính khoảng 20% diện tích đất). Tuy nhiên, để biện pháp này khả thi, khi triển khai đồ án quy hoạch cần có quy định cụ thể về mật độ xây dựng và yêu cầu tổ chức cây xanh trong tổng thể mặt bằng các dự án, tối thiểu 20% trong các dự án nhà ở cao tầng.

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

Trục cảnh quan chính của khu quy hoạch là sông Sài Gòn, kênh Bến Nghé, đường Nguyễn Tất Thành, đường Tôn Đản và đường Hoàng Diệu với hình thái phát triển không gian đô thị theo tuyến.

## 8.3. 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, áp dụng và 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...

## 9. 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  $\geq 16m$ ) bao gồm các nội dung sau:

### 9.1. Quy hoạch giao thông:

- Mở rộng lộ giới đường Nguyễn Tất Thành lên 37m (trong đó từ tìm đường về phía nhà dân 16m, còn lại mở rộng về phía cảng). Mở rộng lộ giới đường Tôn Đản lên 30m. Xây dựng mở rộng theo đúng lộ giới được duyệt đối với một số tuyến đường hiện hữu và quy hoạch một số tuyến đường mới để đáp ứng nhu cầu phát triển của khu vực phường 12 và 13 quận 4.

- Lộ giới các tuyến được tổng hợp cụ thể trong bảng sau:

Số TT	Tên đường	Lộ giới (m)	Lề (m)	Lòng (m)	Lề (m)	Chiều dài (m)
1	Dự án cầu Thủ Thiêm 3	Theo thiết kế của dự án				
2	Hoàng Diệu					
	Đoạn từ Lê Quốc Hưng đến Nguyễn Tất Thành	40	6,5	27	6,5	320
	Đoạn từ Đoàn Văn Bơ đến Lê Quốc Hưng	30	7,5	15	7,5	130

3	Đoàn Văn Bơ					
	Đoạn từ Bến Vân Đồn đến Hoàng Diệu	39	6	27	6	270
	Đoạn từ Hoàng Diệu đến Xóm Chiếu	25	5	15	5	675
4	Nguyễn Tất Thành	37	<i>Lộ giới cũ 30m, dự kiến mở rộng thêm 7m về phía cảng Sài Gòn</i>			
5	Nguyễn Trường Tộ					
	Đoạn từ Bến Vân Đồn đến Đoàn Như Hải	27-28				
	Đoạn từ Đoàn Như Hải đến Hoàng Diệu	20	7,5	10,5	4,75	190
6	Bến Vân Đồn	25	5	15	5	570
7	Lê Văn Linh					
	Đoạn từ Nguyễn Tất Thành đến Lê Quốc Hưng	30	7,5	15	7,5	340
	Đoạn từ Lê Quốc Hưng đến Đoàn Văn Bơ	25	5	15	5	
8	Tôn Đản	30	7,5	15	7,5	200
9	Xóm Chiếu	25	5	15	5	200
10	Đoàn Như Hải	20	4,75	10,5	4,75	395
11	Lê Quốc Hưng	20	4,75	10,5	4,75	560
12	Lê Thạch	20	4,75	10,5	4,75	180
13	Ngô Văn Sở	20	4,75	10,5	4,75	152

### 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 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.

### 9.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

#### a) Quy hoạch chiều cao (san nền):

+ Chọn cao độ khống chế cho toàn khu vực là H=2,00m (Hệ VN2000).

+ Hầu hết là 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  $\geq 2,00m$ .



+ Hướng đô dốc từ giữa các tiêu khu ra xung quanh.

b) Quy hoạch thoát nước mưa:

+ Tổ chức thoát chung hệ thống nước bẩn và 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 Quận 4 như các tuyến cống Ø1500 trên đường Nguyễn Tất Thành, Lê Quốc Hưng, Đoàn Văn Bơ. Ø1200 trên đường Nguyễn Tất Thành, Nguyễn Trường Tộ. Ø1000 trên đường Lê Quốc Hưng, Đoàn Văn Bơ, Xóm Chiếu, ...

+ 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 Bắc và sông Sài Gòn phía Đông.

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

9.3. Quy hoạch cấp nước:

+ Nguồn cấp nước: Nguồn nước máy thành phố dựa vào các tuyến ống hiện trạng trong khu quy hoạch.

+ Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt: 180 (lít/người/ngày)

+ Tiêu chuẩn cấp nước chữa cháy: 20 lít/dám cháy/s số dám cháy đồng thời 2 dám cháy ( theo TCVN 2622-1995).

+ Tổng nhu cầu dùng nước: 9.900 (m<sup>3</sup>/ngày).

+ Mạng lưới cấp nước: Sử dụng mạng lưới cấp nước hiện hữu có bổ sung thay mới một số tuyến ống cấp nước.

9.4. Quy hoạch cấp điện:

+ Chỉ tiêu cấp điện: 1800 ÷ 3000KWh/người/năm.

+ Nguồn cấp điện lấy từ trạm ngắt Vĩnh Hội. Dài hạn sẽ bổ sung từ trạm 110/15-22KV Khánh 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 400KVA - 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 150W-250W, 220V có chóa và cần đèn đặt trên trụ thép tráng kẽm cao 8m - 12m.

- Lưu ý: Đối với tuyến 110KV từ trạm Tao Đàn về trạm Khánh Hội chỉ mang tính chất định hướng, sau đó sẽ được khảo sát cụ thể và có ý kiến của các cơ quan chuyên ngành quản lý.

## 9.5. Quy hoạch thoát nước bản, rác thải và vệ sinh môi trường:

### a) Thoát nước bản:

#### - Giải pháp thoát nước thải:

+ Giai đoạn đầu: sử dụng hệ thống thoát nước chung cho nước mưa và nước thải.

+ Giai đoạn sau: nước thải được tách ra bằng giếng tách dòng, tập trung về công bao đưa về trạm xử lý nước thải tại xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh.

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

+ Tổng lượng nước thải: 7.800 (m<sup>3</sup>/ngày).

### 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: 30 (tấn/ngày).

- Phương án thu gom và xử lý rác: Rác thải được thu gom, vận chuyển về Khu liên hợp xử lý chất thải rắn của thành phố theo quy hoạch.

## 9.6. Bản đồ tổng hợp đường dây đường ống:

Đạt yêu cầu theo quy định. 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) đảm bảo theo yêu cầu kỹ thuật.

## 10. Nội dung lưu ý khác:

- Để đảm bảo cân đối các chỉ tiêu sử dụng đất hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật phù hợp với quy hoạch chung quận 4; trong quá trình triển khai tổ chức thực hiện theo quy hoạch, Ủy ban nhân dân quận 4 cần lưu ý việc kiểm soát và khống chế quy mô dân số trong phạm vi đồ án, theo đó, các dự án phát triển nhà ở mới cần có giải pháp để ưu tiên bố trí tái định cư tại chỗ.

- Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 khu dân cư phường 12-13, quận 4 được lập để quản lý quy hoạch xây dựng đô thị trên một phần địa bàn liên phường 12-13 gồm: Khu 1 và Khu 3, không bao gồm Khu 2 (thuộc ranh đồ án quy hoạch tỷ lệ 1/2000 khu bờ Tây sông Sài Gòn).

**Điều 2.** Quyết định này đính kèm các bản vẽ quy hoạch được nêu tại Khoản 4, Điều 1 Quyết định này.

### **Điều 3.** Trách nhiệm của các cơ quan, đơn vị liên quan:

- Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Ủy ban nhân dân quận 4 và các đơn vị tổ chức lập, tư vấn thiết kế chịu trách nhiệm về tính chính xác của số liệu trong hồ sơ, bản vẽ trình duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư phường 12-13, quận 4.

- Trên cơ sở Quyết định duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch này, Ủy ban nhân dân quận 4 khẩn trương tổ chức lập, trình thẩm định và phê duyệt Quy hoạch mạng lưới thông tin liên lạc và Đánh giá môi trường chiến lược theo quy định tại Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ, Thông tư số 10/2010/TT-BXD ngày 11 tháng 8 năm 2010 và Thông tư số 01/2011/TT-BXD

ngày 27 tháng 01 năm 2011 của Bộ Xây dựng; 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, chỉnh trang, phát triển đô thị theo quy hoạch.

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

**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 Thông tin và Truyền thông, Giám đốc Sở Y tế, Giám đốc Sở Giáo dục và Đào tạo, Giám đốc Sở Công Thương, Giám đốc Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Viện trường Viện Nghiên cứu phát triển thành phố, Thủ trưởng các Sở - Ban - ngành có liên quan, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận 4, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường 12 và phường 13, 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) H. 48

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



*Handwritten signature of Nguyễn Hữu Tín*

Nguyễn Hữu Tín