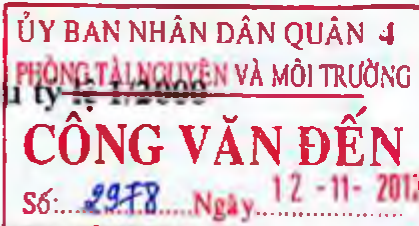


Số: ~~5224~~/QĐ-UBND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 10 năm 2012

**QUYẾT ĐỊNH**

Về duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000  
khu dân cư phường 16, 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 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 đến năm 2025;

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 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 phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận 4;

Căn cứ Quyết định số 5730/QĐ-UBND ngày 16 tháng 12 năm 2010 của Ủy ban nhân dân quận thành phố về phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư phường 16, quận 4;

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 2783/TTr-SQHKT ngày 04 tháng 9 năm 2012 (nhận ngày 21 tháng 9 năm 2012) về phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư phường 16, quận 4.

# QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư phường 16, quận 4, 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: phường 16, quận 4.
- Diện tích khu vực quy hoạch: 32,55 ha.
- Giới hạn khu vực quy hoạch như sau:
  - + Phía Đông - Bắc : giáp đường Đoàn Văn Bơ.
  - + Phía Đông - Nam : giáp phường 18.
  - + Phía Tây : giáp phường 15.
  - + Phía Tây - Bắc : giáp đường Xóm Chiếu.
  - + Phía Nam : giáp đường Tôn Thất Thuyết và kênh Tê.

**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:** Viện quy hoạch xây dựng (thuộc Viện Nghiên cứu Phát triển thành phố Hồ Chí Minh).

**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, 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 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. Tính chất của khu vực quy hoạch:** Chức năng chính là khu dân cư hiện hữu cải tạo kết hợp xây dựng mới, trong đó bố trí trung tâm thương mại - dịch vụ cấp quận, công viên cây xanh và công trình công cộng cấp đơn vị ở.

**6. 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:**

**6.1.** Dự báo quy mô dân số: tính đến năm 2015 là 18.000 người (dân số hiện trạng thống kê tháng 4 năm 2009 khoảng 19.419 người).

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

| STT        | Loại đất  | Diện tích     | Tỉ lệ         |
|------------|---|---------------|---------------|
|            |   | (ha)          | (%)           |
| <b>A</b>   | <b>ĐẤT CÁC ĐƠN VỊ Ở</b>                             | <b>29,278</b> | <b>89,95</b>  |
| <b>I</b>   | <b>Đất các nhóm nhà ở</b>                           | <b>11,723</b> | <b>36,02</b>  |
| 01         | Đất các nhóm nhà ở hiện hữu cải tạo                 | 3,407         | 10,47         |
| 02         | Đất các nhóm nhà ở hiện hữu cải tạo kết hợp xây mới | 4,170         | 12,81         |
| 03         | Đất các nhóm nhà ở trong các khu hỗn hợp            | 4,146         | 12,74         |
| <b>II</b>  | <b>Đất công trình dịch vụ cấp đơn vị ở</b>          | <b>5,419</b>  | <b>16,65</b>  |
| 01         | Đất hành chính                                      | 0,078         | 0,24          |
| 02         | Đất giáo dục  | 1,855         | 5,70          |
|            | + Trường mầm non                                    | 0,436         |               |
|            | + Trường tiểu học                                   | 0,519         |               |
|            | + Trường trung học cơ sở                            | 0,900         |               |
| 03         | Đất y tế  | 0,020         | 0,06          |
| 04         | Đất văn hóa   | 0,052         | 0,16          |
| 05         | Đất thương mại - dịch vụ                            | 3,414         | 10,49         |
|            | + Đất thương mại - dịch vụ                          | 0,650         |               |
|            | + Đất thương mại - dịch vụ trong khu hỗn hợp        | 2,764         |               |
| <b>III</b> | <b>Đất cây xanh sử dụng công cộng</b>               | <b>4,350</b>  | <b>13,36</b>  |
| <b>IV</b>  | <b>Đất giao thông</b>                               | <b>7,786</b>  | <b>23,92</b>  |
| <b>B</b>   | <b>ĐẤT NGOÀI ĐƠN VỊ Ở</b>                           | <b>3,272</b>  | <b>10,05</b>  |
| <b>I</b>   | <b>Đất công trình dịch vụ đô thị</b>                | <b>0,762</b>  |               |
|            | + Trung tâm giáo dục thường xuyên                   | 0,240         |               |
|            | + Đất tôn giáo                                      | 0,522         | 1,603         |
| <b>II</b>  | <b>Kênh rạch</b>                                    | <b>2,510</b>  | <b>7,71</b>   |
|            | <b>Tổng cộng</b>                                    | <b>32,550</b> | <b>100,00</b> |

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

| STT      | Loại chi tiêu                                    | Đơn vị tính                | Nhiệm vụ quy hoạch phân khu được duyệt | Đồ án Quy hoạch phân khu |
|----------|--|----------------------------|--|--------------------------|
| <b>A</b> | <b>Chi tiêu sử dụng đất toàn khu</b>             | <b>m<sup>2</sup>/người</b> | <b>18,08</b>                           | <b>18,08</b>             |
| <b>B</b> | <b>Chi tiêu đất đơn vị ở trung bình toàn khu</b> | <b>m<sup>2</sup>/người</b> | <b>15 - 17</b>                         | <b>16,27</b>             |

| <b>C Các chỉ tiêu sử dụng đất trong các đơn vị ở</b> |   |                       |               |          |
|--|---|-----------------------|---------------|----------|
|  | - Đất các nhóm nhà ở                                | m <sup>2</sup> /người | 7 - 7,5       | 6,51     |
|  | - Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở        | m <sup>2</sup> /người | 2,2 - 2,7     | 3,01     |
|  | Trong đó, đất giáo dục                              | m <sup>2</sup> /người | 1,25          | 1,03     |
|  | - Đất cây xanh sử dụng công cộng                    | m <sup>2</sup> /người | 2,1 - 2,6     | 2,42     |
|  | - Đất giao thông                                    |                       |               |          |
|  | + Tính đến đường cấp phân khu vực                   | m <sup>2</sup> /người | 3,6 - 4,0     | 4,33     |
|  | + Tính đến đường cấp khu vực                        | km/ km <sup>2</sup>   |               | 58,23    |
| <b>D Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật đô thị</b>        |   |                       |               |          |
|  | Tiêu chuẩn cấp nước                                 | Lít/người/ngày        | 180 - 200     | 180      |
|  | Tiêu chuẩn thoát nước                               | Lít/người/ngày        | 180 - 200     | 180      |
|  | Tiêu chuẩn cấp điện                                 | Kwh/người/năm         | 1.000 - 2.000 | 2.500    |
|  | Tiêu chuẩn rác thải, chất thải                      | kg/người/ngày         | 1,0-1,2       | 1,2      |
| <b>E Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc</b>            |   |                       |               |          |
|  | Mật độ xây dựng                                     | %                     |               | 30-70    |
|  | Hệ số sử dụng đất chung                             |                       |               | 3,5      |
|  | Tầng cao xây dựng<br>(theo thông tư 33/2009/TT-BXD) | Tối đa                | tầng          | 35       |
|  |   | Tối thiểu             | tầng          | 2        |
|  | Hệ số sử dụng đất                                   |                       |               | 0,1 - 14 |

6.4. Bảng tổng hợp chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị phường 16:

| Đơn vị ở  | Cơ cấu sử dụng đất  |                | Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị        |                            |                        |
|---|---|----------------|--|----------------------------|------------------------|
|   | Loại đất  | Diện tích (ha) | Chỉ tiêu sử dụng đất (m <sup>2</sup> /người) | Mật độ xây dựng tối đa (%) | Tầng cao tối đa (tầng) |
| Đơn vị ở I<br>(diện tích: 8,25ha; quy mô dân số: 5.816 người) | <b>1. Đất đơn vị ở</b>  | <b>7,978</b>   | <b>13,72</b>                                 |                            |                        |
|   | <b>1.1. Đất nhóm nhà ở</b>                                    | <b>4,338</b>   | <b>7,46</b>                                  |                            |                        |
|   | - Đất nhóm nhà ở hiện hữu cải tạo kết hợp xây dựng mới        | 4,17           |  | 40                         | 15                     |
|   | - Đất nhóm nhà ở trong các khu hỗn hợp                        | 0,168          |  | 30                         | 25                     |
|   | <b>1.2. Đất công trình dịch vụ cấp đơn vị ở</b>               | <b>1,316</b>   | <b>2,26</b>                                  |                            |                        |
|   | - Đất giáo dục: <i>Xây dựng mới trường tiểu học phường 16</i> | 0,43           |  |                            |                        |
|   | - Đất hành chính: <i>xây dựng mới UBND phường 16</i>          | 0,052          |  | 60                         | 5                      |

|  |  |              |              |          |          |
|--|--|--------------|--------------|----------|----------|
|  | - Đất dịch vụ thương mại xây dựng mới (tính cả đất nằm trong khu hỗn hợp)    | 0,762        |              | 60       | 20       |
|  | - Đất văn hóa: xây dựng mới nhà văn hóa phường 16                            | 0,052        |              | 60       | 5        |
|  | - Đất y tế: xây dựng mới trạm y tế phường 16                                 | 0,02         |              | 70       | 4        |
|  | <b>1.3. Đất giao thông</b>   | <b>2,324</b> | <b>4,00</b>  |          |          |
|  | <b>2. Đất ngoài đơn vị ở</b>   | <b>0,272</b> |              |          |          |
|  | * Đất công trình dịch vụ đô thị  | 0,272        |              |          |          |
|  | - Đất giáo dục cấp quận: Xây dựng mới Trung tâm giáo dục thường xuyên        | 0,24         |              |          |          |
|  | - Đất tôn giáo hiện hữu cải tạo (chùa Thiên Hậu, nhà thờ Rosa).              | 0,032        |              |          |          |
| Đơn vị ở II<br>(diện tích:<br>8,94ha; quy<br>mô dân số :<br>5.176 người) | <b>1. Đất đơn vị ở</b>   | <b>7,24</b>  | <b>13,99</b> |          |          |
|  | <b>1.1. Đất nhóm nhà ở</b>   | <b>3,875</b> | <b>7,49</b>  |          |          |
|  | - Đất nhóm nhà ở hiện hữu cải tạo, chỉnh trang                               | 3,407        |              | 70       | 5        |
|  | - Đất nhóm nhà ở trong các khu hỗn hợp                                       | 0,468        |              | 25       | 30       |
|  | <b>1.2. Đất công trình dịch vụ cấp đơn vị ở</b>                              | <b>0,427</b> | <b>0,86</b>  |          |          |
|  | - Đất giáo dục hiện hữu (Trường tiểu học Nguyễn Trường Tộ)                   | 0,089        |              | 60       | 4        |
|  | - Đất hành chính: Công an phường 16 dời đến địa điểm UBND phường 16 hiện hữu | 0,026        |              | 60       | 4        |
|  | - Đất dịch vụ thương mại xây dựng mới (nằm trong khu hỗn hợp)                | 0,312        |              |          |          |
|  | <b>1.3. Đất cây xanh sử dụng công cộng</b>                                   | <b>0,87</b>  | <b>1,68</b>  | <b>5</b> | <b>1</b> |
|  | <b>1.4. Đất giao thông</b>   | <b>2,048</b> | <b>3,96</b>  |          |          |
|  | <b>2. Đất ngoài đơn vị ở</b>   | <b>1,7</b>   |              |          |          |
|  | <b>2.1. Đất công trình dịch vụ đô thị</b>                                    |              |              |          |          |
|  | - Đất tôn giáo hiện hữu (tượng đài Mông Triệu)                               | 0,44         |              |          |          |
|  | <b>2.2. Đất kênh rạch (Kênh Tè)</b>  | <b>1,26</b>  |              |          |          |
| <b>1. Đất đơn vị ở</b>   | <b>14,06</b>   | <b>20,06</b> |              |          |          |
| <b>1.1. Đất nhóm nhà ở</b>   | <b>3,51</b>  | <b>5,01</b>  |              |          |          |
| - Đất nhóm nhà ở trong các khu hỗn hợp                                   | 3,51   |              | 35-40        | 35       |          |

|   |              |             |          |          |
|---|--------------|-------------|----------|----------|
| <b>1.2. Đất công trình dịch vụ đô thị</b>   | <b>3,676</b> | <b>5,25</b> |          |          |
| - Đất giáo dục  | 1,336        |             |          |          |
| + <i>Xây dựng mới Trường mầm non phường 16.</i>   | 0,436        |             | 45       | 3        |
| + <i>Xây dựng mới Trường trung học cơ sở phường 16.</i>                                   | 0,90         |             |          |          |
| - Đất dịch vụ thương mại xây dựng mới ( <i>nằm trong khu hỗn hợp</i> )                    | 2,34         |             |          |          |
| <b>1.3. Đất cây xanh sử dụng công cộng, mặt nước</b>                                      | <b>3,48</b>  | <b>4,79</b> | <b>5</b> | <b>1</b> |
| <b>1.4. Đất giao thông</b>  | <b>3,394</b> | <b>4,84</b> |          |          |
| <b>2. Đất ngoài đơn vị ở</b>  | <b>1,30</b>  |             |          |          |
| <b>2.1. Đất công trình dịch vụ cấp đơn vị ở</b>   | <b>0,05</b>  |             |          |          |
| - Đất tôn giáo hiện hữu cải tạo ( <i>chùa Khánh Hòa, miếu Bà Có, hội thánh Tin lành</i> ) | 0,05         |             |          |          |
| <b>2.2. Đất kênh rạch ( Kênh Tè )</b>   | <b>1,25</b>  |             |          |          |

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

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

- Khu dân cư phường 16, quận 4 được quy hoạch theo mô hình đơn vị ở, bao gồm các khu chức năng: các nhóm nhà ở, khu công trình công cộng cấp đơn vị ở, khu công viên cây xanh sử dụng công cộng và hệ thống đường giao thông (cải tạo, mở rộng hiện trạng và quy hoạch mới). Ngoài các khu chức năng cấp đơn vị ở, trên địa bàn phường còn có các khu đất chức năng khác (ngoài cấp đơn vị ở) như: đất cơ quan, xí nghiệp, công trình tôn giáo, công trình công cộng cấp quận hoặc thành phố, kênh rạch...

- Định hướng quy hoạch các khu nhà ở:

+ Dự kiến xây dựng khu công trình hỗn hợp (chung cư cao tầng kết hợp thương mại - dịch vụ) tại các khu đất Nhà máy Thủy tinh Malaya - Việt Nam và Công ty vận tải Bia Sài Gòn sau khi di dời.

+ Khu dân cư phía Tây chủ yếu là các nhóm nhà ở hiện hữu cải tạo.

+ Khu dân cư phía Bắc và Đông - Nam chủ yếu là các nhóm nhà ở hiện hữu cải tạo kết hợp xây dựng mới.

- Định hướng quy hoạch các công trình công cộng cấp đơn vị ở:

+ Hành chính: chuyển vị trí Ủy ban nhân dân phường 16 đến khu đất mặt tiền đường số 14 nối dài; chuyển vị trí trụ sở Công an phường 16 đến vị trí Ủy ban nhân dân phường 16 hiện hữu.

+ Giáo dục: cập nhật theo quy hoạch mạng lưới giáo dục quận 4 đã duyệt, kết hợp một số điều chỉnh nhằm phù hợp thực tế.

+ Dịch vụ - thương mại: xây dựng mới trung tâm thương mại - dịch vụ - chợ phường 16 tại khu đất góc giao giữa đường Đoàn Văn Bơ và đường 14 nối dài, bán kính phục vụ phường 14, 16, 18.

+ Y tế và văn hóa: xây dựng mới trạm y tế và nhà văn hóa phường 16 tại cụm công trình công cộng phía Bắc đường số 14 nối dài.

- Định hướng quy hoạch các khu cây xanh - công viên:

+ Xây dựng mới 01 khu công viên - thể dục thể thao tại vị trí giáp nhà thờ Xóm Chiếu và 01 khu công viên cây xanh tập trung cấp quận tại vị trí phía Nam đường số 14 nối dài.

+ Điều chỉnh quy hoạch khu công viên cây xanh phía Bắc đường số 14 nối dài thành khu chức năng hỗn hợp kết hợp các công trình công cộng cấp phường.

- Định hướng quy hoạch hệ thống giao thông: một phần cải tạo, mở rộng hiện trạng và một phần quy hoạch xây dựng mới, trong đó quan trọng nhất là xây dựng đường số 14 nối dài (lộ giới 25m) nối liền các phường 14, 16, 18.

Toàn khu vực quy hoạch được phân chia thành 3 đơn vị ở, xác định như sau:

Đơn vị ở I: giới hạn bởi đường Vĩnh Hội nối dài - đường Xóm Chiếu - đường Đoàn Văn Bơ, là khu vực dân cư hiện hữu định hướng có thể thực hiện dự án và xây dựng các khu vực công cộng. Dự kiến cải tạo và chỉnh trang đô thị khi dự án đầu tư.

Đơn vị ở II: giới hạn bởi đường Xóm Chiếu - đường Vĩnh Hội nối dài - đường mở rộng từ hẻm 78 Tôn Thất Thuyết - Kênh Tẻ và ranh phường. Đây là khu vực dân cư hiện hữu ổn định với các công trình dịch vụ xã hội sẽ được cải tạo.

Đơn vị ở III: giới hạn bởi đường mở rộng hẻm 78 Tôn Thất Thuyết - đường 14 nối dài - ranh phường 16 - Kênh Tẻ. Đây là khu vực có những biến động lớn trong sử dụng đất với các dự án của công ty cổ phần vận tải và giao nhận bia Sài Gòn, công ty rượu bia - nước giải khát Sài Gòn, công ty cổ phần đầu tư thương mại Việt Tín và dự án xây dựng khu công viên tập trung.

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

- Khu vực quy hoạch được tổ chức không gian tuân thủ theo thiết kế đô thị của đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận 4 đến năm 2020 đã được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt tại Quyết định số 5191/QĐ-UBND ngày 29 tháng 11 năm 2008.

- Các không gian cao tầng, không gian mở, điểm nhìn thu hút được phân bố trên các trục đường lớn; các khu vực hiện hữu được khuyến khích cải tạo, tổ chức lại một cách ngăn nắp, trật tự, tạo nên hình ảnh của một đô thị hiện đại, văn minh.

- Nguyên tắc định hướng, giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị:

+ Đối với các khu vực hiện hữu cải tạo chỉnh trang: Đơn vị ở II được định hướng là khu vực hiện hữu cải tạo. Các công trình trong khu vực này chủ yếu là nhà liên kế với diện tích nhỏ và một số công trình công cộng khu ở, không có các

công trình mang tính lịch sử cần giữ lại. Việc chỉnh trang đô thị sẽ dựa vào các quyết định quản lý các khu vực hiện hữu của Ủy ban nhân dân thành phố hiện hành, hình thức kiến trúc khuyến khích theo hướng hiện đại, phù hợp khí hậu nhiệt đới, tránh lai căng.

+ Đối với các khu vực phát triển mới: Trục đường Vĩnh Hội nổi dài và Tôn Thất Thuyết được xác định là các trục cảnh quan chính; các khu hỗn hợp thương mại - dịch vụ, công viên tạo cảnh quan đẹp, sắm uất kết hợp tổ chức các hoạt động vui chơi giải trí cho khu vực sẽ tập trung trên các tuyến này. Công trình kiến trúc xây dựng mới trên trục đường này phải có khoảng lùi lớn nhằm tạo tầm nhìn thoáng cho công trình, hình thức kiến trúc đẹp, hài hòa, vừa mang vẻ đẹp hiện đại, văn minh.

- Khu vực trụ sở Ủy ban nhân dân phường 16 dự kiến trên đường Vĩnh Hội nổi dài sẽ là khu vực diễn ra các hoạt động chính của phường với các công trình hành chính, thương mại, công viên và nhà ở cao tầng kết nối với nút giao thông yêu cầu tổ chức không gian như là 1 điểm nhấn chính cho khu quy hoạch.

- Cơ sở xác định tầng cao xây dựng công trình cho từng ô phố; nguyên tắc xác định khoảng lùi các công trình đối với các trục đường:

+ Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD của Bộ Xây dựng về Ban hành quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

+ Quyết định số 135/2007/QĐ-UBND ngày 08 tháng 12 năm 2007 của Ủy ban nhân dân thành phố ban hành quy định về kiến trúc nhà liên kế trong khu đô thị hiện hữu tại thành phố Hồ Chí Minh.

+ Quyết định số 45/2009/QĐ-UBND ngày 03 tháng 7 năm 2009 của Ủy ban nhân dân thành phố về sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 135/2007/QĐ-UBND ngày 08 tháng 12 năm 2007 của Ủy ban nhân dân thành phố.

### 7.3. 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 để lập kế hoạch tổ chức 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...

### 8. 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:



## 8.1. Quy hoạch giao thông:

### a) Giao thông đường bộ:

- Căn cứ đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận 4 đã được phê duyệt, xác định các trục đường Xóm Chiếu, đường Đoàn Văn Bơ, đường Vĩnh Hội nổi dài, đường Tôn Thất Thuyết là các tuyến giao thông chính của khu quy hoạch. Về quy mô mặt cắt ngang và lộ giới các trục đường này như sau:

Đường Xóm Chiếu lộ giới 25m, dự kiến 2 làn xe cơ giới, 2 làn xe tổng hợp;

Đường Đoàn Văn Bơ lộ giới 25m, dự kiến 2 làn xe cơ giới, 2 làn xe tổng hợp;

Đường Vĩnh Hội nổi dài lộ giới 25m, dự kiến 2 làn xe cơ giới, 2 làn xe tổng hợp;

Đường Tôn Thất Thuyết lộ giới 25m (từ tim đường hiện hữu mở rộng về phía dân cư 10m, về phía kênh Tè 15m), dự kiến 2 làn xe cơ giới, 2 làn xe tổng hợp;

- Về giao thông đối nội: Trên cơ sở các tuyến đường hiện hữu và các dự án đang triển khai, dự kiến xây dựng một số tuyến đường nội bộ khu vực, bổ sung gắn kết với các trục đường chính. Tổng chiều dài mạng lưới đường quy hoạch khoảng 5.993 m, trong đó:

Đường chính: 1.925 m (gồm các tuyến kể trên)

Đường khu vực, nội bộ: 2.466 m (các tuyến đường còn lại).

| STT | Tên đường                                     | Từ                          | Đến                          | Lộ giới (m) | Chiều rộng(m) |           |             | Chi giới xây dựng(m) |         |
|-----|---|-----------------------------|------------------------------|-------------|---------------|-----------|-------------|----------------------|---------|
|     |   |                             |                              |             | Via hè trái   | Mặt đường | Via hè phải | Lề trái              | Lề phải |
| 1   | Đường Xóm Chiếu                               | Ranh quy hoạch phía Tây     | Đường Đoàn Văn Bơ            | 25          | 5             | 15        | 5           | Ngoài ranh           | 0-6     |
| 1   | Đường Đoàn Văn Bơ                             | Đường Xóm Chiếu             | Hết ranh quy hoạch phía đông | 25          | 5             | 15        | 5           | Ngoài ranh           | 0-7     |
| 2   | Đường Vĩnh Hội nổi dài                        | Đường Xóm Chiếu             | Đường Đoàn Văn Bơ            | 25          | 5             | 15        | 5           | 0-7                  | 0-6     |
| 3   | Đường Tôn Thất Thuyết                         | Hết ranh quy hoạch phía Tây | Hết ranh quy hoạch phía đông | 25          | 5             | 15        | 5           | 0-6                  | 10      |
| 4   | Đường số 1 (dự kiến)                          | Đường Tôn Thất Thuyết       | Đường Đoàn Văn Bơ            | 20          | 4,5           | 11        | 4,5         | 0-6                  | 0-7     |
| 5   | Đường số 2 (dự kiến)                          | Đường Tôn Thất Thuyết       | Đường Đoàn Văn Bơ            | 20          | 4,5           | 11        | 4,5         | 0-7                  | 0-6     |
| 6   | Đường số 3 (dự kiến)                          | Đường Vĩnh Hội nổi dài      | Đường Đoàn Văn Bơ            | 16          | 3             | 6         | 3           | 0-6                  | 7       |
| 7   | Đường số 4 (dự kiến)                          | Đường số 2                  | Hết ranh quy hoạch phía đông | 16          | 3             | 6         | 3           | 0-6                  | 0-6     |
| 8   | Nút giao thông Đoàn Văn Bơ - Vĩnh Hội nổi dài |                             |                              | D=90m       |               |           |             |                      |         |

- Nút giao thông quan trọng của khu vực quy hoạch là điểm giao cắt của đường Đoàn Văn Bơ, đường Vĩnh Hội nổi dài.

b) Giao thông đường thủy: Kênh Tê là kênh cấp II. Theo Quyết định số 150/2004/QĐ-UB ngày 09 tháng 6 năm 2004 của Ủy ban nhân dân thành phố, với chiều rộng trung bình đoạn qua khu vực quy hoạch là khoảng 110m, có hành lang cách ly mỗi bên là 50m. Tuy nhiên, theo Quyết định số 5191/QĐ-UBND ngày 29 tháng 11 năm 2008 của Ủy ban nhân dân thành phố về phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận 4 thì hướng xác định hành lang an toàn kênh Tê trùng với ranh lộ giới đường Tôn Thất Thuyết nhằm hạn chế việc giải tỏa dân hiện hữu.

#### \* 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 việc 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.

#### 8.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng:

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

- Chọn cao độ khống chế cho toàn khu vực là  $H=2,00\text{m}$  (Hệ VN2000).

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

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

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

##### b) Quy hoạch thoát nước mưa:

- Sử dụng hệ thống thoát chung nước bản và nước mặt.

- Tổ chức mạng lưới: cập nhật các tuyến cống chính phù hợp với định hướng thoát nước của đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận 4 như: tuyến cống  $\Phi 1500$  trên đường Đoàn Văn Bơ và cống hộp  $1600 \times 1600$  trên đường Xóm Chiếu, tuyến  $1400 \times 1400$  trên đường số 1 và tuyến  $1400 \times 1600$  trên đường số 2 dự phóng. Xây dựng các tuyến cống nhánh dọc theo các trục đường giao thông để thu gom toàn bộ nước mặt khu vực rồi dẫn thoát vào các tuyến cống chính trước khi xả ra kênh.

- Hướng thoát: thoát về phía Nam ra kênh Tê.

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

### 8.3. Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn cấp nước: Nguồn nước máy thành phố, từ các tuyến ống cấp nước hiện hữu Ø500, Ø150, Ø200 đường Xóm Chiếu, Ø300, Ø200 đường Tôn Thất Thuyết, Ø300 đường Đoàn Văn Bơ.

- Tiêu chuẩn cấp nước:

+ Sinh hoạt : 180 (lít/người/ngày);

+ Dịch vụ công cộng : 40 (lít/người/ngày);

+ Khách vãng lai : 35 (lít/người/ngày);

+ Tiêu thu công nghiệp : 15 (lít/người/ngày);

+ Công trình hỗn hợp : 30 m<sup>3</sup>/ha/ngày.

- Tiêu chuẩn cấp nước chữa cháy: 15 lít/s/đám cháy, số đám cháy đồng thời: 1 đám cháy (theo TCVN 2622-1995).

- Tổng nhu cầu dùng nước: 6.740 - 8.165 (m<sup>3</sup>/ngày).

- Mạng lưới cấp nước cho khu quy hoạch dựa vào mạng lưới cấp nước phân phối hiện hữu và mạng lưới đường ống cấp nước dự kiến trong quy hoạch chung cấp nước thành phố và quy hoạch cấp nước của quận 4.

### 8.4. Quy hoạch cấp điện và chiếu sáng:

- Chi tiêu cấp điện: 2.500 KWh/người/năm.

- Nguồn cấp điện cho khu quy hoạch được lấy từ trạm hiện hữu 110/15-22KV Chánh Hưng thông qua trạm ngắt Thành Công. Giai đoạn sau bổ sung từ trạm 110/15-22KV Khánh Hội.

- Trạm biến áp phân phối 15-22/0,4KV đặt ngoài trời kém mỹ quan và thiếu an toàn sẽ thay dần bằng trạm phòng, trạm đơn thân (trạm cột), riêng các trạm phòng có công suất nhỏ cần cải tạo và thay máy có công suất lớn.

- Phương án quy hoạch lưới phân phối phù hợp:

+ Mạng trung thế 15KV hiện hữu đi trên trụ bê tông ly tâm được thay thế dần bằng cáp ngầm 22KV tiết diện trên các trụ chính  $S \geq 240\text{mm}^2$ .

+ Xây dựng mới các tuyến 22KV xuất phát từ trạm 110/15-22KV Khánh Hội dẫn dọc theo các trục đường giao thông chính dùng cáp đồng 3 lõi cách điện XLPE,  $S \geq 240\text{mm}^2$ , chôn ngầm.

+ Mạng hạ thế cấp điện cho các công trình dùng cáp đồng 4 lõi bọc cách điện chôn ngầm, tiết diện phù hợp với với các công trình.

+ Mạng hạ thế hiện hữu đi trên trụ bê tông ly tâm sử dụng cáp ABC sẽ dần được thay thế bằng cáp ngầm.

+ Chiếu sáng giao thông sử dụng đèn cao áp Sodium 150W÷250W-220V gắn trên trụ thép mạ kẽm cao 8m ÷ 9m.

## 8.5. Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

### a) Thoát nước bản:

- Giải pháp thoát nước thải:

+ Khu vực quy hoạch nằm trong lưu vực kênh Tàu Hũ - kênh Bến Nghé - kênh Đồi - kênh Tè và thuộc dự án cải thiện môi trường nước thành phố Hồ Chí Minh nên toàn bộ nước thải sẽ được đưa về nhà máy xử lý tại xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, cách khu quy hoạch khoảng 5 km về phía Tây Nam.

+ Khu quy hoạch phần lớn là khu xây dựng mới và hệ thống công thoát nước chung hiện hữu hầu như không thể sử dụng lại, do đó đề xuất xây dựng hệ thống thoát nước riêng để thu gom nước thải thoát trực tiếp vào tuyến cống bao của dự án dọc đường Tôn Thất Thuyết, đưa nước thải về trạm bơm chuyển tiếp nước thải tại phường 4, quận 8, trước khi về nhà máy xử lý nước thải tại xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh.

- Tiêu chuẩn thoát nước:

+ Sinh hoạt : 180 (lít/người/ngày);

+ Dịch vụ công cộng : 40 (lít/người/ngày);

+ Khách vãng lai : 35 (lít/người/ngày);

+ Tiểu thu công nghiệp : 15 (lít/người/ngày);

+ Công trình hỗn hợp : 30 m<sup>3</sup>/ha/ngày.

- Tổng lượng nước thải : 4.962 - 6.559 (m<sup>3</sup>/ngày).

- Mạng lưới thoát nước thải: Mạng lưới cống được xây dựng trong khu quy hoạch là mạng lưới cống ngầm có đường kính Ø300 - Ø500 mm, trong đó tuyến cống chính đi dọc theo trục đường mở rộng hẻm 78 Tôn Thất Thuyết nối vào tuyến cống bao dọc đường Tôn Thất Thuyết.

### b) Rác thải và vệ sinh môi trường:

- Tiêu chuẩn rác thải sinh hoạt: 1,2 (kg/người/ngày).

- Tổng lượng rác thải: 21,6 (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.

## 8.5. Quy hoạch mạng lưới thông tin liên lạc:

- Tiêu chuẩn phát triển viễn thông: 25 + 30 máy/100 dân.

- Dự báo nhu cầu phát triển viễn thông trên toàn khu là: 7.128 máy.

- Các tuyến cáp treo hiện hữu sẽ được tháo gỡ và thay thế dần bằng cáp đi ngầm. Các tuyến cáp xây mới được đặt trong hào kỹ thuật đi ngầm.

## 9. Nội dung lưu ý khác:

- Đối với nội dung bản đồ đánh giá môi trường chiến lược và Quy định quản lý theo đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư phường 16, quận 4 sẽ được cơ quan tổ chức lập quy hoạch đô thị trình thẩm định

và phê duyệt hồ sơ sau khi Sở Tài nguyên và Môi trường có hướng dẫn triển khai Nghị định số 29/2011/NĐ-CP ngày 18 tháng 4 năm 2011 của Chính phủ, Thông tư số 26/2011/TT-BTNMT ngày 18 tháng 7 năm 2011 của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Thông tư số 01/2011/TT-BXD ngày 27 tháng 01 năm 2011 của Bộ Xây dựng.

- Việc công bố công khai quy hoạch đô thị và cắm mốc giới theo quy hoạch đô thị cần thực hiện theo Thông tư số 15/2010/TT-BXD ngày 27 tháng 8 năm 2010 và Điều 53, Điều 54 và Điều 57 Luật Quy hoạch đô thị.

**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 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 trong hồ sơ bản vẽ đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư phường 16, 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 cắm mốc giới theo đồ án quy hoạch đô thị để triển khai cắm 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 phường 16, 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, 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 quận 4, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường 16, 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, (DTMT-N) H 148

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**



**Nguyễn Hữu Tín**