

**QUẬN 5**

**ỦY BAN NHÂN DÂN**  
**QUẬN 5**

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

Số: 10/2007/QĐ-UBND

*Quận 5, ngày 13 tháng 7 năm 2007*

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị  
tỷ lệ 1/2.000 khu dân cư liên phường 7, 8, 11, 12 quận 5**

**ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN 5**

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 Quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam ban hành kèm theo Quyết định số 682/BXD-CSXD ngày 14 tháng 12 năm 1996 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 137/2005/QĐ-UBND ngày 02 tháng 8 năm 2005 của Ủy ban nhân dân thành phố về thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ, đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị và quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 6786/QĐ-UB-QLĐT ngày 18 tháng 12 năm 1998 của Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung quận 5;

Căn cứ Quyết định số 3650/QĐ-UB ngày 01 tháng 9 năm 2004 của Ủy ban nhân dân quận 5 về phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2.000 khu dân cư liên phường 7, 8, 11, 12 quận 5, diện tích 117,1018ha.;

Căn cứ Công văn số 2105/QHKT-QH ngày 24 tháng 6 năm 2004 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc có ý kiến về nhiệm vụ quy hoạch đồ án quy hoạch chi tiết liên phường 7, 8, 11, 12 quận 5;

Căn cứ Kết quả thẩm định số 2458/KQTĐ-SQHKT ngày 04 tháng 7 năm 2007 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc thành phố cho đề án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2.000 khu dân cư liên phường 7, 8, 11, 12 quận 5;

Xét đề nghị của Trưởng Phòng Quản lý đô thị quận 5 tại Tờ trình số 1644/TTr-QLĐT ngày 05 tháng 7 năm 2007,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Đề án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (tỷ lệ 1/2.000) khu dân cư liên phường 7, 8, 11, 12 quận 5 và ban hành Quy định về quản lý xây dựng theo đề án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2.000 khu dân cư liên phường 7, 8, 11, 12 quận 5, với các nội dung chính (đính kèm bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất và bản đồ quy hoạch giao thông, tỷ lệ 1/2.000), như sau:

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

- Tổng diện tích phạm vi khu vực lập quy hoạch chi tiết là: 117,1018ha.

- Ranh giới:

+ Phía Đông giáp phường 2, 3 quận 5 giới hạn bởi đường Huỳnh Mẫn Đạt và phường 9 giới hạn đường Ngô Quyền.

+ Phía Tây giáp phường 14, 15 quận 5 giới hạn bởi đường Châu Văn Liêm và đường Đỗ Ngọc Thanh.

+ Phía Nam giáp phường 5, 6, 10 quận 5 giới hạn bởi đường Trần Hưng Đạo.

+ Phía Bắc giáp phường 9, đường An Dương Vương và đường Nguyễn Chí Thanh, quận 11.

2. Tính chất - chức năng quy hoạch:

Trên cơ sở hiện trạng, tổ chức quy hoạch theo hướng cải thiện điều kiện ở, sinh hoạt, phát triển công trình công cộng, tăng cường hệ thống hạ tầng kỹ thuật, bảo vệ môi trường.

Khu quy hoạch bao gồm các khu chức năng chính, như sau:

- Trung tâm hành chính của quận 5.

- Các công trình giáo dục lớn của thành phố và cả khu vực phía Nam như Trường Đại học Y Dược, Trường Đại học Sư phạm Thể dục Thể thao thành phố.

- Y tế cấp thành phố và khu vực phía Nam như Bệnh viện Chợ Rẫy, Viện Răng Hàm Mặt, Bệnh viện miễn phí An Bình, Bệnh viện Nguyễn Tri Phương, Bệnh viện Nguyễn Trãi, Bệnh viện Hùng Vương, Bệnh viện Y Dược,...

- Trung tâm thương mại - dịch vụ.

- Khu ở hiện hữu cải tạo chỉnh trang và xây mới tạo mỹ quan đô thị.

- Khu công viên cây xanh - thể dục thể thao.

3. Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc và cơ cấu sử dụng đất:

a) Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc:

TT	Nội dung	Đơn vị	Chỉ tiêu
1	Tổng diện tích khu vực quy hoạch	ha	117,1018
2	Dân số dự kiến	Người	57.000
3	Đất dân dụng:		
	- Đất ở	m <sup>2</sup> /người	6 - 8
	- Đất CTCC	m <sup>2</sup> /người	2,5 - 3,4
	- Đất cây xanh	m <sup>2</sup> /người	1,0 - 1,5
	- Đất giao thông nội bộ	m <sup>2</sup> /người	5,0 - 5,5
4	Đất ngoài dân dụng	ha	2,5460
5	Mật độ xây dựng chung toàn khu	%	40 - 50
6	Tầng cao trung bình của khu dân cư mới	Tầng	3,5 - 4
7	Mật độ dân số	Người/ha	487

b) Cơ cấu sử dụng đất:

Tổng diện tích khu đất quy hoạch là: 117,1018ha; được bố trí cơ cấu sử dụng đất như sau:

- Đất dân dụng : 114,5558ha chiếm tỷ lệ 97,83%.

Trong đó, gồm:

+ Đất khu ở : 34,9008ha chiếm tỷ lệ 29,81%.

+ Đất CTCC : 19,3360ha chiếm tỷ lệ 16,51%.

+ Đất CVCX - TDDT : 6,6300ha chiếm tỷ lệ 5,66 %.

- + Đất giao thông nội bộ : 28,8230ha chiếm tỷ lệ 24,61%.
- + Đất CTCC cấp TP - TW : 24,8660ha chiếm tỷ lệ 21,24%.
- Đất ngoài dân dụng : 2,5460ha chiếm tỷ lệ 2,17%.

Trong đó, gồm:

- Đất tôn giáo, tín ngưỡng : 1,9560ha chiếm tỷ lệ 1,67%.
- Đất công nghiệp, TTCN, kho : 0,5000ha chiếm tỷ lệ 0,50%.

#### 4. Nội dung bố trí các hạng mục công trình trong khu ở:

##### a) Khu ở:

- Tổng diện tích đất ở là 34,9008ha.
- Khu quy hoạch tổ chức thành 4 đơn vị ở, mỗi đơn vị ở tương đương với phường.

##### Phường 7:

- Diện tích tự nhiên: 24,2375ha.
- Quy mô dân số dự kiến: 16.500 người.
- Diện tích đất ở: 10,1225ha, chỉ tiêu 6,1m<sup>2</sup>/người.
- Tầng cao trung bình: 3,2 tầng.
- Mật độ xây dựng: 52%.

##### Phường 8:

- Diện tích tự nhiên: 23,6663ha.
- Quy mô dân số dự kiến: 14.000 người.
- Diện tích đất ở: 7,5525ha, chỉ tiêu 5,39m<sup>2</sup>/người.
- Tầng cao trung bình: 3,2 tầng.
- Mật độ xây dựng: 52%.

##### Phường 11:

- Diện tích tự nhiên: 31,3754ha.
- Quy mô dân số dự kiến: 17.500 người.
- Diện tích đất ở: 9,7458ha, chỉ tiêu 5,56m<sup>2</sup>/người.
- Tầng cao trung bình: 3,5 tầng.
- Mật độ xây dựng: 50%.

Phường 12:

- Diện tích tự nhiên: 37,8226ha.
- Quy mô dân số dự kiến: 9.000 người.
- Diện tích đất ở: 7,4800ha, chỉ tiêu 8,3m<sup>2</sup>/người.
- Tầng cao trung bình: 4,0 tầng.
- Mật độ xây dựng: 45%.

## b) Khu công trình công cộng:

Các công trình công cộng được bố trí tại các cơ sở hiện hữu, nâng cấp và phát triển thêm ở những vị trí phù hợp để đảm bảo bán kính phục vụ.

Diện tích đất công trình công cộng: 19,3360ha, trong đó:

- Nhà trẻ, mẫu giáo: diện tích 0,9596ha, tầng cao  $\leq 2$  tầng, mật độ xây dựng 65%, hệ số sử dụng đất  $\leq 1,3$ .
- Trường tiểu học, trường phổ thông, quy mô 6,3700ha, tầng cao  $\leq 3$  tầng, mật độ xây dựng  $\leq 60\%$ , hệ số sử dụng đất  $\leq 1,8$ .
- Thương mại - dịch vụ, quy mô 4,1999ha, tầng cao  $\leq 3$  tầng, mật độ xây dựng  $\leq 60\%$ , hệ số sử dụng đất  $\leq 1,8$ .
- Công trình hành chính, y tế, văn hóa: 7,8065ha, tầng cao  $\leq 3$  tầng, mật độ xây dựng  $\leq 65\%$ , hệ số sử dụng đất  $\leq 1,9$ .
- Diện tích đất công trình công cộng cấp thành phố, Trung ương: 24,866ha, tầng cao  $\leq 4$  tầng, mật độ xây dựng  $\leq 60\%$ , hệ số sử dụng đất  $\leq 2,0$ , trong đó:
  - Giáo dục: Trường Đại học Y Dược, Trường Đại học Sư phạm Thể dục Thể thao thành phố, quy mô 4,85ha.
  - Y tế: Bệnh viện Chợ Rẫy, Viện Răng Hàm Mặt, Bệnh viện miễn phí An Bình, Bệnh viện Nguyễn Tri Phương, Bệnh viện Nguyễn Trãi, Bệnh viện Hùng Vương, Bệnh viện Y Dược,... tổng diện tích 18,766ha.

Công trình công cộng khác: 1,25ha.

## c) Khu công viên cây xanh:

Tổng diện tích các công viên cây xanh - thể dục thể thao sử dụng công cộng trong khu dân cư là 6,6300ha; chỉ tiêu diện tích cây xanh là 1,2m<sup>2</sup>/người.

Tăng cường mảng cây xanh tại vị trí khu Nhà máy Bia Sài Gòn (sau khi di

chuyển); một phần khu đất Bệnh viện Phạm Ngọc Thạch, góp phần tăng mật độ cây xanh cho khu đô thị và các khu công viên nhỏ trong các nhóm nhà, khu chung cư.

Phát triển trồng cây xanh trong các công trình công cộng, dọc các tuyến giao thông góp phần cải tạo vi khí hậu và cảnh quan.

d) Các công trình tôn giáo:

Các công trình tôn giáo tín ngưỡng được giữ nguyên vị trí và tôn tạo trùng tu.

đ) Công nghiệp - Tiểu thủ công nghiệp:

Các công trình công nghiệp - tiểu thủ công nghiệp gây ô nhiễm môi trường sẽ di chuyển khỏi khu dân cư và di dời đến các khu công nghiệp tập trung có điều kiện xử lý.

5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) Hệ thống giao thông:

- Cải tạo nâng cấp và mở rộng các tuyến đường chính hiện hữu cấp thành phố và quận, lộ giới được xác định theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chung quận 5 tại Quyết định số 6786/QĐ-UB-QLĐT ngày 18 tháng 12 năm 1998 của Ủy ban nhân dân thành phố.

- Trên cơ sở định hướng chung về giao thông của quy hoạch chung thành phố và quy hoạch chung quận 5, dự kiến mở rộng các tuyến đường hiện hữu theo đúng lộ giới quy định.

- Dự phóng tuyến đường Bùi Hữu Nghĩa nối đường Nguyễn Trãi và đường Trần Phú.

- Hai nút giao thông tại đường An Dương Vương - Ngô Quyền - Ngô Gia Tự - Hùng Vương và đường Hùng Vương - Thuận Kiều - Châu Văn Liêm.

- Các giao lộ được tổ chức giao cùng mức, đảm bảo bán kính cong bó vỉa tại ngã ba, ngã tư  $R = 10m$ .

- Diện tích đất dành cho giao thông là 28,8230ha, tỷ lệ 24,61%.

b) Hệ thống cấp nước:

Các chỉ tiêu cấp nước:

- Cấp nước sinh hoạt : 250 lít/người/ngày đêm.

- Nước dịch vụ công cộng : 30 lít/người/ngày đêm.

- Khối lượng nước sử dụng : 21.900 - 25.730m<sup>3</sup>/ngày đêm.

c) Quy hoạch chiều cao và thoát nước mưa:

Cao độ nền thiết kế :  $\geq 2,00$  (cao độ chuẩn Hòn Dấu).

Độ dốc nền thiết kế : trung bình 0,4%.

Hướng thoát : về phía Nam ra kênh Tàu Hủ.

d) Hệ thống cấp điện:

Nguồn điện: Trước mắt được cấp từ trạm 110/15kV Hùng Vương, Chợ Lớn, trạm ngắt 15kV Tân Hưng, Nguyễn Hoàng. Dài hạn trạm Hùng Vương sẽ được cải tạo nâng cấp lên 110/22kV, xây dựng mới trạm 110/22kV Tân Hưng, nằm gần trạm ngắt Tân Hưng, cải tạo trạm ngắt Tân Hưng, Nguyễn Hoàng lên 22kV (giai đoạn 2005 - 2010) thuộc mạng điện chung của thành phố Hồ Chí Minh.

Chỉ tiêu cấp điện:

- Điện sinh hoạt: 1.800 - 2.000kWh/người/năm.

- Lưới điện:

- Cải tạo 52 trạm, 81 máy biến áp phân phối từ 15/0,4kV lên 22/0,4kV với tổng công suất là 53.380kVA và xây mới 26 trạm, 48 máy, dung lượng 29.550kVA.

- Cải tạo 25km đường dây 15kV hiện có thành cáp ngầm 22kV và xây dựng 2,4km cáp ngầm 22kV.

- Cải tạo khoảng 8km tuyến 15kV hiện có lên 22kV.

- Cải tạo và xây mới đường dây hạ áp bằng cáp ngầm hạ áp.

đ) Thoát nước bẩn và vệ sinh môi trường:

- Sử dụng hệ thống cống chung (hiện hữu).

- Nước thải sinh hoạt phải qua xử lý sơ bộ đạt tiêu chuẩn kỹ thuật trước khi xả ra hệ thống thoát nước chung khu vực.

Rác thải được thu gom và đưa thẳng đến bãi xử lý rác chung của thành phố.

6. Một số lưu ý khi thực hiện quy hoạch:

- Việc chuyển đổi các cơ sở sản xuất gây ô nhiễm sang công trình xây dựng, các chỉ tiêu kiến trúc - quy hoạch sẽ được xem xét cụ thể theo từng dự án, theo khuynh hướng giảm mật độ xây dựng, tăng tầng cao, dành một số tỷ lệ diện tích cho cây xanh tại khu vực.

- Lưu ý rà soát quy hoạch mạng lưới đường hầm (dưới 12m) để điều chỉnh phù hợp và mang tính khả thi cao.

**Điều 2.**

## 1. Giao Phòng Quản lý đô thị quận 5:

a) Tiến hành cắm mốc các tuyến hạ tầng kỹ thuật chính, mốc ranh các khu cây xanh tập trung, công trình công cộng (cấp khu vực và cấp thành phố) trên bản đồ giải thửa hiện hành để quản lý; cụ thể hóa các mốc này trên thực địa khi triển khai dự án.

b) Phối hợp với các Sở - ngành thành phố tổ chức kiểm tra việc thực hiện quy hoạch, tổng hợp báo cáo và đề xuất Ủy ban nhân dân quận 5 các giải pháp quản lý, đầu tư xây dựng theo đồ án quy hoạch chi tiết được phê duyệt .

2. Giao Ban Quản lý dự án Đầu tư - Xây dựng Công trình quận 5 phối hợp các phòng chức năng của quận 5 lập kế hoạch triển khai đầu tư xây dựng các công trình công cộng, công trình hạ tầng kỹ thuật theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng được phê duyệt trên, trình Ủy ban nhân dân quận 5 thông qua.

**Điều 3.** Trên cơ sở Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2.000 khu dân cư liên phường 7, 8, 11, 12 được duyệt, Phòng Quản lý Đô thị quận 5 và Ủy ban nhân dân các phường 7, 8, 11, 12 quận 5 chịu trách nhiệm công bố công khai quy hoạch tại Ủy ban nhân dân phường chậm nhất sau 30 ngày, kể từ ngày ký Quyết định này, đồng thời thông báo kịp thời cho nhân dân và các đơn vị kinh tế - xã hội có liên quan trên địa bàn về nội dung quy hoạch cùng các văn bản liên quan khác để thực hiện quản lý tốt việc sử dụng quỹ đất và quản lý xây dựng theo quy hoạch.

Theo Luật Xây dựng, hiệu lực pháp lý của Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (tỷ lệ 1/2.000) khu dân cư liên phường 7, 8, 11, 12 quận 5 này có giá trị thực hiện kể từ ngày công bố rộng rãi ra nhân dân.

**Điều 4.** Quyết định này có hiệu lực sau 07 ngày, kể từ ngày ký.

**Điều 5.** Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân quận 5, Trưởng Phòng Quản lý Đô thị, Trưởng Phòng Tài chính - Kế hoạch, Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường, Giám đốc Ban Quản lý dự án Đầu tư - Xây dựng Công trình và Chủ tịch Ủy ban nhân dân các phường 7, 8, 11, 12 quận 5 chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**

**Lê Văn Khoa**



**ỦY BAN NHÂN DÂN**  
**QUẬN 5**

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

## **QUY ĐỊNH**

**Quản lý xây dựng theo Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng  
đô thị tỷ lệ 1/2.000 khu dân cư liên phường 7, 8, 11, 12 quận 5**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 10/2007/QĐ-UBND  
ngày 13 tháng 7 năm 2007 của Ủy ban nhân dân quận 5)*

### **Chương I**

#### **NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**

**Điều 1.** Quy định này hướng dẫn việc quản lý xây dựng cải tạo, tôn tạo, bảo vệ và sử dụng các công trình theo đúng Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2.000 khu dân cư liên phường 7, 8, 11, 12 quận 5 đã được phê duyệt.

**Điều 2.** Ngoài những quy định trong Quy định này, việc quản lý xây dựng trong khu dân cư liên phường 7, 8, 11, 12 quận 5 còn phải tuân theo các quy định pháp luật của Nhà nước khác có liên quan.

**Điều 3.** Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi những quy định tại Quy định này phải do cấp có thẩm quyền quyết định trên cơ sở điều chỉnh đồ án quy hoạch chi tiết.

**Điều 4.** Ủy ban nhân dân quận 5 thống nhất quản lý xây dựng trên toàn địa bàn quận 5. Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Sở Tài nguyên - Môi trường, Sở Xây dựng, cùng với Ủy ban nhân dân quận hướng dẫn quản lý xây dựng tại khu dân cư liên phường 7, 8, 11, 12 quận 5 theo đúng với quy hoạch.

### **Chương II**

#### **QUY ĐỊNH CỤ THỂ**

**Điều 5.** Ranh giới khu đất quy hoạch bao gồm diện tích 117,1018ha, thuộc địa bàn phường 7, 8, 11, 12 quận 5 thành phố Hồ Chí Minh. Ranh giới cụ thể được giới hạn như sau:

- Phía Đông giáp phường 2, 3 quận 5 giới hạn bởi đường Huỳnh Mẫn Đạt và phường 9 giới hạn đường Ngô Quyền.

- Phía Tây giáp phường 14, 15 quận 5 giới hạn bởi đường Châu Văn Liêm và đường Đỗ Ngọc Thạnh.

- Phía Nam giáp phường 5, 6, 10 quận 5 giới hạn bởi đường Trần Hưng Đạo.

- Phía Bắc giáp phường 9, đường An Dương Vương và đường Nguyễn Chí Thanh, quận 11.

**Điều 6.** Khu đất thiết kế được chia thành những khu chức năng sau: (Xem bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất)

- Trung tâm hành chính: Ủy ban nhân dân quận 5 và các cơ quan hành chính cấp quận nằm trên trục đường An Dương Vương, phường 8.

- Trung tâm giáo dục: Trường Đại học Y Dược, Trường Đại học Sư phạm Thể dục Thể thao thành phố.

- Trung tâm y tế: Bệnh viện lớn như Bệnh viện Chợ Rẫy, Viện Răng Hàm Mặt, Bệnh viện miễn phí An Bình, Bệnh viện Nguyễn Tri Phương, Bệnh viện Nguyễn Trãi, Bệnh viện Hùng Vương, Bệnh viện Y Dược,...

- Trung tâm thương mại - dịch vụ.

- Khu ở hiện hữu cải tạo chỉnh trang gồm khu nhà phố và khu chung cư.

- Công viên cây xanh - thể dục thể thao.

- Giao thông khu vực và nội bộ.

### BẢNG QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

TT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m <sup>2</sup> /người)
<b>I</b>	<b>Đất dân dụng</b>	<b>114,5558</b>	<b>97,83</b>	<b>20,09</b>
1	Đất ở: - Đất ở hiện hữu - Đất ở xây dựng mới	34,9008 30,6388 4,2620	29,81 26,17 3,64	6,1
2	Đất CTCC - Giáo dục mầm non - Giáo dục phổ thông - Thương mại - dịch vụ - Cơ quan, y tế, văn hóa	19,3360 0,9596 6,3700 4,1999 7,8065	16,51	3,4
3	Đất cây xanh - TDDT	6,6300	5,66	1,2

4	Đất giao thông	28,8230	24,61	5,1
5	CTCC cấp TP - TW	24,8660	21,24	4,4
	- Giáo dục	4,8500		
	- Y tế	18,7660		
	- CTCC khác	1,2500		
<b>II</b>	<b>Đất ngoài dân dụng</b>	<b>2,5460</b>	<b>2,17</b>	<b>0,4</b>
6	Đất tôn giáo, tín ngưỡng	1,9560	1,67	0,3
7	Đất công nghiệp - TTCN, kho	0,5900	0,50	0,1
	<b>Cộng</b>	<b>117,1018</b>	<b>100,0</b>	<b>20,5</b>

### Điều 7. Khu dân cư

1. Tổng diện tích đất ở là 34,9008ha.

2. Khu quy hoạch tổ chức thành 4 đơn vị ở, mỗi đơn vị ở tương đương với phường.

Phường 7:

- Diện tích tự nhiên : 24,2375ha.
- Quy mô dân số dự kiến : 16.500 người.
- Diện tích đất ở : 10,1225ha, chỉ tiêu 6,1m<sup>2</sup>/người.
- Tầng cao trung bình : 3,2 tầng.
- Mật độ xây dựng : 52%.

Phường 8:

- Diện tích tự nhiên : 23,6663ha.
- Quy mô dân số dự kiến : 14.000 người.
- Diện tích đất ở : 7,5525ha, chỉ tiêu 5,39m<sup>2</sup>/người.
- Tầng cao trung bình : 3,2 tầng.
- Mật độ xây dựng : 52%.

Phường 11:

- Diện tích tự nhiên : 31,3754ha.
- Quy mô dân số dự kiến : 17.500 người.
- Diện tích đất ở : 9,7458ha, chỉ tiêu 5,56m<sup>2</sup>/người.
- Tầng cao trung bình : 3,5 tầng.

- Mật độ xây dựng : 50%.

Phường 12:

- Diện tích tự nhiên : 37,8226ha.
- Quy mô dân số dự kiến : 9.000 người.
- Diện tích đất ở : 7,4800ha, chỉ tiêu 8,3m<sup>2</sup>/người.
- Tầng cao trung bình : 4,0 tầng.
- Mật độ xây dựng : 45%.

### 3. Các yêu cầu về không gian kiến trúc - quy hoạch:

- Đối với các khu ở hiện hữu sẽ cải tạo nâng cấp thông qua nâng tầng cao, giảm mật độ xây dựng, tăng cường hệ thống hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo xây dựng đúng lộ giới quy hoạch.

- Trong nhóm nhà ở mới xây phải tổ chức cây xanh công cộng (vườn hoa, cây bóng mát, sân chơi,...) tạo cảnh quan thoáng mát cho khu ở.

- Nhà ở trong khu vực này chủ yếu là hiện hữu cải tạo chỉnh trang, việc quản lý xây dựng được dựa vào các yếu tố sau:

+ Mật độ xây dựng:

<b>DT đất (m<sup>2</sup>)</b>	< 50	50 - 100	100 - 200	200 - 300	300 - 400	400 - 500
<b>Mật độ XD tối đa (%)</b>	100	90	80	70	60	50

+ Chiều cao tầng nhà: tầng trệt, kể cả bố trí thêm tầng lửng có chiều cao tối đa là 5m. Các tầng lầu có chiều cao tối đa 4m.

+ Các bộ phận nhà được phép nhô ra quá lộ giới:

Ban công, ô văng, mái đón từ độ cao 3,4m trở lên so với mặt vỉa hè được phép nhô ra trong giới hạn:

<b>Chiều rộng lộ giới (m)</b>	<b>Độ vươn tối đa (m)</b>
Dưới 6m	0
6m ≤ lộ giới ≤ 12m	0,9
12m ≤ lộ giới ≤ 16m	1,2
>16m	1,4

#### 4. Các yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật, vệ sinh môi trường:

- Trong khu nhà ở cần tổ chức giao thông nội bộ hợp lý, bố trí một số bãi đậu xe, đảm bảo cho xe cứu hỏa, cứu thương có thể chạy tới từng nhà. Các đường cụt phải có chỗ quay xe đúng tiêu chuẩn.

- Tất cả các loại hình nhà ở đều phải xây dựng bể tự hoại để làm sạch sơ bộ nước thải trước khi xả vào hệ thống thoát nước chung.

#### **Điều 8. Các khu công trình công cộng**

Diện tích đất công trình công cộng: 19,3360ha, trong đó:

- Nhà trẻ, mẫu giáo: diện tích 0,9596ha, tầng cao  $\leq 2$  tầng, mật độ xây dựng 65%, hệ số sử dụng đất  $\leq 1,3$ .

- Trường tiểu học, trường phổ thông, quy mô 6,3700ha, tầng cao  $\leq 3$  tầng, mật độ xây dựng  $\leq 60\%$ , hệ số sử dụng đất  $\leq 1,8$ .

- Thương mại - dịch vụ, quy mô 4,1999ha, tầng cao  $\leq 3$  tầng, mật độ xây dựng  $\leq 60\%$ , hệ số sử dụng đất  $\leq 1,8$ .

- Công trình hành chính, y tế, văn hóa: 7,8065ha, tầng cao  $\leq 3$  tầng, mật độ xây dựng  $\leq 65\%$ , hệ số sử dụng đất  $\leq 1,9$ .

- Diện tích đất công trình công cộng cấp thành phố, Trung ương: 24,866ha, tầng cao  $\leq 4$  tầng, mật độ xây dựng  $\leq 60\%$ , hệ số sử dụng đất  $\leq 2,0$ , trong đó:

- Giáo dục: Trường Đại học Y Dược, Trường Đại học Sư phạm Thể dục Thể thao thành phố, quy mô 4,85ha.

- Y tế: Bệnh viện Chợ Rẫy, Viện Răng Hàm Mặt, Bệnh viện miễn phí An Bình, Bệnh viện Nguyễn Tri Phương, Bệnh viện Nguyễn Trãi, Bệnh viện Hùng Vương, Bệnh viện Y Dược,... tổng diện tích 18,766ha.

Công trình công cộng khác: 1,25ha.

#### **Điều 9. Các khu công viên, cây xanh**

1. Tổng diện tích các công viên cây xanh - thể dục thể thao sử dụng công cộng trong khu dân cư là 6,6300ha; chỉ tiêu diện tích cây xanh là  $1,2m^2/\text{người}$ .

Tăng cường mảng cây xanh tại vị trí khu Nhà máy Bia Sài Gòn (sau khi di chuyển); một phần khu đất Bệnh viện Phạm Ngọc Thạch, góp phần tăng mật độ cây xanh cho khu đô thị và các khu công viên nhỏ trong các nhóm nhà, khu chung cư.

Phát triển trồng cây xanh trong các công trình công cộng, dọc các tuyến giao thông góp phần cải tạo vi khí hậu và cảnh quan.

## 2. Các yêu cầu về không gian kiến trúc - quy hoạch:

- Chỉ giới xây dựng: cách xa lộ giới các đường giao thông chính ít nhất 3m để tránh tiếng ồn.

- Bố trí hài hòa hệ thống cây xanh trong bố cục tổng mặt bằng công trình kiến trúc, tổ chức các bãi đậu xe. Kiểu dáng kiến trúc nên chú ý đến tính hiện đại kết hợp tính dân tộc.

- Các công trình của khu giáo dục phải cách lộ giới tối thiểu 3 m, đặc biệt các lớp học phải được cách ly với đường giao thông bằng 1 dải cây xanh để giảm tác động của khói, bụi, tiếng ồn.

- Khoảng cách tối thiểu giữa các công trình: tính cho 2 mặt công trình song song bằng chiều cao (h) của một công trình cao nhất.

## 3. Các yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật, vệ sinh môi trường:

- Tất cả các công trình kiến trúc được nâng cấp hoặc xây dựng mới đều phải tuân thủ lộ giới quy định.

- Đảm bảo yêu cầu về phòng cháy, chữa cháy.

- Đảm bảo yêu cầu cấp điện, cấp nước, thoát nước, môi trường, hệ thống thu gom rác.

- Mỗi công trình đều phải có bể tự hoại để làm sạch sơ bộ nước thải trước khi thải vào hệ thống thoát nước chung.

## 4. Các yêu cầu về quản lý xây dựng:

- Xây dựng đúng lộ giới, tuân thủ theo đúng tiêu chuẩn về xây dựng hiện hành.

- Phát triển trồng cây xanh trong các công trình công cộng, dọc các tuyến giao thông góp phần cải tạo vi khí hậu và cảnh quan.

- Tạo công viên, vườn hoa nhỏ trong các nhóm nhà ở, khu chung cư...

## 5. Các yêu cầu về không gian kiến trúc - quy hoạch:

- Mật độ xây dựng không quá 10%.

- Việc trồng cây không gây nguy hiểm (không trồng cây dễ gãy, đổ), không làm ảnh hưởng đến vệ sinh môi trường (không trồng các loại cây có tiết ra chất độc hại hoặc hấp dẫn côn trùng).

## 6. Các yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật:

- Hệ thống giao thông quanh công viên phải đảm bảo đúng lộ giới quy định.

- Trong công viên cây xanh cần có đủ các thiết bị cấp, thoát nước, chiếu sáng cũng như công trình phục vụ, ngoài ra còn bố trí các sân chơi cho thiếu nhi, sân tập luyện thể thao cho người dân.

### **Điều 10. Công trình tôn giáo tín ngưỡng**

- Yêu cầu quy hoạch: Đây là công trình có giá trị về mặt văn hóa nên được giữ lại để tôn tạo, trùng tu.

- Các yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật: gắn với hạ tầng kỹ thuật của khu vực xung quanh.

- Các yêu cầu về quản lý theo quy định chung.

### **Điều 11. Công trình công nghiệp - tiểu thủ công nghiệp**

- Tính chất: sản xuất công nghiệp không ô nhiễm.

- Các yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật: gắn với hạ tầng kỹ thuật của khu vực xung quanh.

### **Điều 12. Giao thông**

- Đường giao thông:

+ Độ dốc dọc : từ 0,5% đến 1%.

+ Độ dốc ngang : 2%.

+ Chiều cao bó vỉa : 0,20m.

- Các trục giao lộ được tổ chức giao cùng mức, đảm bảo bán kính cong bó vỉa tại ngã ba, ngã tư  $R = 10m$ .

- Lộ giới:

TT	Tên đường	Mặt cắt	Lộ giới (m)	Mặt cắt ngang (m)		
				Hè phố bên trái	Mặt đường + dải phân cách + mặt đường	Hè phố bên phải
1.	Huỳnh Mẫn Đạt	2 - 2	20	4	12	4
2.	Bùi Hữu Nghĩa	1 - 1	20	4,5	11	4,5
3.	Trần Tuấn Khải	2 - 2	20	4	12	4
4.	Nguyễn Tri Phương	3 - 3	30	6	18	6

5.	Ngô Quyền	12 - 12 4 - 4	14 16	4 4	6 8	4 4
6.	An Bình	4 - 4	16	4	8	4
7.	Tản Đà	1 - 1	20	4,5	11	4,5
8.	Nguyễn Kim	1 - 1	20	4,5	11	4,5
9.	Lý Thường Kiệt	3 - 3	30	6	18	6
10.	Triệu Quang Phục	5' - 5'	12	2,5	7	2,5
11.	Lương Nhữ Học	5'' - 5''	12	2	8	2
12.	Châu Văn Liêm	6 - 6	36	5	(2) - 22 - (2)	5
13.	Thuận Kiều	7 - 7	36	6	24	6
14.	Phó Cơ Điều	5'' - 5''	12	2	8	2
15.	Đỗ Ngọc Thạnh	5'' - 5''	12	2	8	2
16.	Lão Tử	5'' - 5''	12	2	8	2
17.	Mạc Thiên Tích	5 - 5	12	2,5	7	2,5
18.	Xóm Cải	1 - 1	20	4,5	11	4,5
19.	Phan Văn Trị	4 - 4	16	4	8	4
20.	Trần Hưng Đạo	3 - 3	30	6	18	6
	Trần Hưng Đạo	3 - 3	30	6	18	6
	Trần Hưng Đạo	10 - 10	22	5	12	5
21.	Nguyễn Trãi	2 - 2	20	4	12	4
22.	Trần Phú	3 - 3	30	6	18	6
23.	An Dương Vương	8' - 8'	40	8,5	23	8,5
24.	Hùng Vương	8 - 8	40	5	28 (2)	5
25.	Tăng Bạc Hồ	5 - 5	12	3	6	3
26.	Nguyễn Chí Thanh	9 - 9	25	5,5	14	5,5
27.	Bà Triệu	4 - 4	16	4	8	4
28.	Tân Thành	4 - 4	16	4	8	4
29.	Phạm Hữu Chí	5 - 5	12	3	6	3
	Phạm Hữu Chí	4 - 4	16	4	8	4
30.	Tân Hưng	5 - 5	12	3	6	3
31.	Phù Đổng Thiên Vương	1 - 1	20	4,5	11	4,5
32.	Kỳ Hòa	5' - 5'	12	2,5	7	2,5



33.	Phước Hưng	4' - 4'	16	4,5	7	4,5
34.	Đặng Thái Thân	5' - 5'	12	2,5	7	2,5
35.	Trần Xuân Hòa	12 - 12	14	4	6	4
36.	Nguyễn Duy Dương	1 - 1	20	4,5	11	4,5

Hai nút giao thông tại đường An Dương Vương - Ngô Quyền - Ngô Gia Tự - Hùng Vương và đường Hùng Vương - Thuận Kiều - Châu Văn Liêm.

### **Điều 13. Các công trình hạ tầng kỹ thuật**

#### 1. Hệ thống cấp điện:

- Nguồn điện: Trước mắt được cấp từ trạm 110/15kV Hùng Vương, Chợ Lớn, trạm ngắt 15kV Tân Hưng, Nguyễn Hoàng. Dài hạn trạm Hùng Vương sẽ được cải tạo nâng cấp lên 110/22kV, xây dựng mới trạm 110/22kV Tân Hưng, nằm gần trạm ngắt Tân Hưng, cải tạo trạm ngắt Tân Hưng, Nguyễn Hoàng lên 22kV (giai đoạn 2005 - 2010) thuộc mạng điện chung của thành phố Hồ Chí Minh.

- Hệ thống các trạm biến áp 22/0,4kV và đường dây cần được quy định khoảng cách ly theo quy chuẩn XDVN.

#### 2. Hệ thống cấp nước:

Nguồn nước: Nhà máy Nước Thủ Đức và Nhà máy Nước sông Sài Gòn, từ các tuyến cấp nước chính  $\Phi 250$  đường Lý Thường Kiệt,  $\Phi 200$  đường Tân Đà;  $\Phi 1050$  đường Trần Hưng Đạo và  $\Phi 300 - \Phi 350 - \Phi 400 - \Phi 500$  đường Hùng Vương;  $\Phi 600$  đường Thuận Kiều,  $\Phi 300$  đường Lương Nhữ Học;  $\Phi 450$  đường Thuận Kiều,  $\Phi 300$  đường Triệu Quang Phục và Ngô Quyền;  $\Phi 400$  đường Hùng Vương,  $\Phi 250$ ,  $\Phi 300$  đường Nguyễn Trãi.

#### 3. Hệ thống nước thải:

- Sử dụng hệ thống cống thoát nước chung để thoát nước mưa và nước thải bản.

- Hoàn chỉnh mạng lưới cống thu gom, xây dựng các tuyến cống bao với các giếng ngăn tách nước bản để đưa nước thải về trạm bơm chuyển tiếp nước thải đặt tại khu Đồng Điều thuộc phường 4, quận 8 trước khi về nhà máy xử lý đặt tại xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh bằng tuyến cống chuyển tải dọc đường Cao Lỗ - Chánh Hưng.

#### 4. Vệ sinh môi trường:

- Tất cả khu vệ sinh đều phải có bể tự hoại ba ngăn xây ngầm theo đúng quy cách để xử lý nước thải, phân, tiêu trước khi thoát vào cống.

- Ở giai đoạn đầu, nước thải đầu ra của nhà máy xử lý phải đạt tiêu chuẩn loại B - TCVN 5945 - 1995, trong đó  $BOD_5 = 50\text{mg/l}$ . Ở giai đoạn dài hạn (sau 2020), chất lượng nước thải đầu ra của nhà máy xử lý được nâng lên loại A - TCVN 5945 - 1995 trong đó  $BOD_5 = 20\text{mg/l}$ .

- Rác phải được phân loại trong từng căn hộ trước khi cơ quan có chức năng đến thu gom mỗi ngày và vận chuyển đến khu xử lý rác thành phố.

- Xây dựng nhà vệ sinh công cộng có bán kính phục vụ khoảng 1km ở các khu vực có công trình công cộng, khu vui chơi giải trí, công viên cây xanh để phục vụ khách vãng lai.

### **Chương III** **ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH**

**Điều 14.** Các cơ quan có trách nhiệm quản lý xây dựng dựa trên nội dung đồ án quy hoạch chi tiết sử dụng đất và Quy định này có quy định cụ thể để thực hiện.

**Điều 15.** Mọi hành vi vi phạm các điều khoản của Quy định này thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm sẽ bị xem xét, xử lý kỷ luật, xử lý vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật hiện hành.

**Điều 16.** Hồ sơ Đồ án quy hoạch chi tiết khu dân cư liên phường 7, 8, 11, 12, quận 5 được ấn hành và lưu giữ tại các nơi dưới đây để mọi tổ chức và công dân biết thực hiện:

- + Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân quận 5.
- + Sở Quy hoạch - Kiến trúc thành phố.
- + Sở Xây dựng thành phố.
- + Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố.
- + Ủy ban nhân dân các phường 7, 8, 11, 12 quận 5.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**  
**CHỦ TỊCH**

**Lê Văn Khoa**