

## PHẦN VĂN BẢN KHÁC

### ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ

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

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

Số: 4737/QĐ-UBND

*Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 23 tháng 9 năm 2015*

### QUYẾT ĐỊNH

**Về duyệt nhiệm vụ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000  
(điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000)  
Khu dân cư liên Phường 2, 3, 4, Quận 5**

### 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 đô thị;

Căn cứ Quyết định số 24/2010/QĐ-TTg ngày 06 tháng 01 năm 2010 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt đề án 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 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 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 50/2011/QĐ-UBND ngày 12 tháng 7 năm 2011 của Ủy ban nhân dân Thành phố về thẩm định, phê duyệt quy hoạch đô thị trên địa bàn Thành phố;

Căn cứ Quyết định số 62/2012/QĐ-UBND ngày 25 tháng 12 năm 2012 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 50/2011/QĐ-UBND ngày 12 tháng 7 năm 2011 của Ủy ban nhân dân Thành phố về thẩm định, phê duyệt quy hoạch đô thị trên địa bàn Thành phố;

Căn cứ Quyết định số 6786/QĐ-UBND ngày 18 tháng 12 năm 1998 của Ủy ban nhân dân Thành phố về duyệt đề án quy hoạch chung xây dựng Quận 5;

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 2398/TTr-SQHKT ngày 15 tháng 7 năm 2015 về trình duyệt nhiệm vụ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 (điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000) Khu dân cư liên Phường 2, 3, 4, Quận 5,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Duyệt nhiệm vụ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 (điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000) Khu dân cư liên Phường 2, 3, 4, Quận 5, với các nội dung chính như sau:

#### **1. Vị trí, phạm vi ranh giới, diện tích, tính chất khu vực quy hoạch:**

- Vị trí khu vực quy hoạch: thuộc Phường 2, Phường 3, Phường 4, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh;

- Giới hạn khu vực quy hoạch như sau:

+ Phía Đông: giáp đường Nguyễn Văn Cừ.

+ Phía Tây: giáp đường Huỳnh Mẫn Đạt.

+ Phía Nam: giáp đường Trần Hưng Đạo.

+ Phía Bắc: giáp đường Hùng Vương.

- Tổng diện tích khu vực quy hoạch: 84,89 ha.

- Tính chất của khu vực quy hoạch: khu dân cư đô thị, dịch vụ công cộng và công viên cây xanh.

**2. Cơ quan tổ chức lập nhiệm vụ quy hoạch phân khu:**

Ủy ban nhân dân Quận 5 (Chủ đầu tư: Ban Quản lý Đầu tư - Xây dựng Công trình Quận 5).

**3. Đơn vị tư vấn lập nhiệm vụ quy hoạch phân khu:**

Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Đầu tư Xây dựng Hưng Định.

**4. Hồ sơ, bản vẽ nhiệm vụ quy hoạch phân khu:**

- Thuyết minh nhiệm vụ quy hoạch phân khu.

- Thành phần bản vẽ bao gồm:

+ Sơ đồ vị trí khu vực quy hoạch trích từ quy hoạch chung đô thị, tỷ lệ 1/10000.

+ Bản đồ ranh giới nghiên cứu, phạm vi khu vực lập quy hoạch phân khu, tỷ lệ 1/2000.

**5. Dự báo quy mô dân số, các chỉ tiêu sử dụng đất, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đô thị trong khu vực quy hoạch:**

**5.1. Dự báo quy mô dân số:** khoảng 40.000 người (dân số hiện trạng khoảng 33.601 người)

**5.2. Các chỉ tiêu dự kiến về sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đô thị trong khu vực quy hoạch:**

STT	Loại chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
A	Chỉ tiêu sử dụng đất toàn khu quy hoạch	m <sup>2</sup> /người	21,2
B	Chỉ tiêu đất đơn vị ở trung bình toàn khu quy hoạch	m <sup>2</sup> /người	Từ: 14,1 Đến: 22
C	Các chỉ tiêu sử dụng đất trong đơn vị ở		
	- Đất các nhóm nhà ở	m <sup>2</sup> /người	Từ: 10 Đến: 13
	- Đất công trình giáo dục cấp đơn vị ở (trường mầm non, trường tiểu học, trường trung học cơ sở)	m <sup>2</sup> /người	Từ: 0,5 Đến: 2
	- Đất cây xanh sử dụng công cộng (vườn hoa, sân chơi, sân bãi thể dục thể thao)	m <sup>2</sup> /người	Từ: 0,1 Đến: 0,5
	- Đất công trình dịch vụ đô thị khác cấp đơn vị ở. Trong đó:	m <sup>2</sup> /người	Từ: 0,5 Đến: 1,5

	+ Trạm y tế + Chợ + Trung tâm thể dục thể thao (luyện tập) + Điểm sinh hoạt văn hóa (nếu có) + Trung tâm hành chính cấp Phường (nếu có) + Trung tâm dịch vụ khác,...(nếu có)	m <sup>2</sup> /người m <sup>2</sup> m <sup>2</sup> /người, hoặc ha/công trình m <sup>2</sup> m <sup>2</sup> m <sup>2</sup>	(Cần nghiên cứu, đề xuất cụ thể trong giai đoạn lập bước đồ án)
	- Đất đường giao thông cấp phân khu vực	km/km <sup>2</sup>	13,3 - 10
D	Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật đô thị		
	Đất giao thông tính đến mạng lưới đường khu vực (từ đường khu vực trở lên), kể cả giao thông tĩnh	%	≥ 13
	Tiêu chuẩn cấp nước	lít/người/ngày	180
	Tiêu chuẩn thoát nước	lít/người/ngày	180
	Tiêu chuẩn cấp điện	kwh/ng/năm	1800 - 3000
	Tiêu chuẩn rác thải, chất thải	kg/người/ngày	1,3

### 6. Các yêu cầu và nguyên tắc cơ bản về phân khu chức năng, kiến trúc, kết nối hạ tầng trong khu vực quy hoạch:

- Trên cơ sở định hướng phát triển không gian; điều kiện và định hướng phát triển hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội tại từng khu vực theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Thành phố đã được phê duyệt và các Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam, các Quy định về quản lý kiến trúc đô thị của các cơ quan có thẩm quyền để xác định các khu chức năng, các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị phù hợp tại từng khu chức năng, từng ô đường.

- Nội dung nghiên cứu của đồ án cần đáp ứng yêu cầu theo định hướng các quy hoạch phát triển ngành, lĩnh vực; mạng lưới giao thông được tổ chức và kết nối theo tầng bậc, được cập nhật và bảo đảm kết nối hạ tầng kỹ thuật của các dự án đầu tư xây dựng, các đồ án quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) trong phạm vi khu vực quy hoạch; kết nối đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội với các quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 tiếp giáp khu vực quy hoạch, phù hợp với đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Thành phố đã được phê duyệt.

- Kết hợp với khu vực dân cư hiện hữu để khai thác các công trình dịch vụ công cộng sẵn có làm điểm nhấn, tạo tiền đề phát triển khu vực.

- Xác định ranh các đơn vị ở phù hợp, trong đó có trung tâm cấp đơn vị ở và các nhóm ở theo từng loại hình nhà ở (thấp tầng, cao tầng); các đơn vị ở cần được nghiên cứu xác định với quy mô dân số và cơ cấu sử dụng đất phù hợp (đường giao thông chính đô thị không chia cắt đơn vị ở); các công trình dịch vụ công cộng, khu công viên cây xanh, sân chơi - thể dục thể thao,... bảo đảm bán kính phục vụ cho các nhóm nhà ở và các đơn vị ở phù hợp với QCVN 01:2008/BXD.

- Công viên cây xanh: tận dụng các quỹ đất còn lại để tổ chức mảng xanh kết hợp mặt nước tạo không gian thông thoáng, vi khí hậu tốt, thuận lợi cho người dân tiếp cận sử dụng.

### **7. Yêu cầu đánh giá môi trường chiến lược:**

- Đánh giá hiện trạng môi trường về điều kiện địa hình; điều kiện tự nhiên; chất thải rắn, nước thải, tiếng ồn; các vấn đề xã hội, văn hóa, cảnh quan thiên nhiên;

- Phân tích, dự báo những tác động tích cực và tiêu cực ảnh hưởng đến môi trường; đề xuất hệ thống các tiêu chí bảo vệ môi trường để đưa ra các giải pháp quy hoạch không gian và hạ tầng kỹ thuật tối ưu cho khu vực quy hoạch;

- Đề ra các giải pháp giảm thiểu, khắc phục tác động đối với dân cư, cảnh quan thiên nhiên; không khí, tiếng ồn khi triển khai thực hiện quy hoạch đô thị;

- Lập kế hoạch giám sát môi trường về kỹ thuật, quản lý và quan trắc môi trường.

### **8. Hồ sơ sản phẩm của đề án, tiến độ và tổ chức thực hiện:**

#### **8.1. Danh mục, hồ sơ sản phẩm của đề án (17 bộ):**

- Thuyết minh tổng hợp.
- Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất, tỷ lệ 1/10.000 hoặc 1/25.000.
- Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan và đánh giá đất xây dựng, tỷ lệ 1/2.000.
- Các bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường, tỷ lệ 1/2.000, bao gồm:
  - + Bản đồ hiện trạng hệ thống giao thông.
  - + Bản đồ hiện trạng cao độ nền và thoát nước mặt.
  - + Bản đồ hiện trạng hệ thống cấp điện chiếu sáng.

- + Bản đồ hiện trạng hệ thống cấp nước.
- + Bản đồ hiện trạng hệ thống thoát nước thải và xử lý chất thải rắn.
- + Bản đồ hiện trạng hệ thống thông tin liên lạc.
- + Bản đồ hiện trạng môi trường.
- Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, tỷ lệ 1/2.000 (có thể hiện sơ đồ thu nhỏ xác định ranh các đơn vị ở trên bản vẽ này).
- Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, tỷ lệ 1/2.000.
- Các bản đồ thiết kế đô thị.
- Bản đồ quy hoạch giao thông.
- Bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng (tùy theo nội dung và quy mô đồ án, có thể gộp chung với bản đồ quy hoạch giao thông).
- Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác và môi trường, tỷ lệ 1/2.000, bao gồm:
  - + Bản đồ quy hoạch cao độ nền và thoát nước mặt đô thị.
  - + Bản đồ quy hoạch cấp điện và chiếu sáng đô thị.
  - + Bản đồ quy hoạch cấp nước đô thị.
  - + Bản đồ quy hoạch thoát nước thải và xử lý chất thải rắn đô thị.
  - + Bản đồ quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc.
  - Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật.
  - Bản đồ đánh giá môi trường chiến lược.
  - Dự thảo Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000.
  - Đĩa CD lưu trữ toàn bộ hồ sơ đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 bao gồm thuyết minh, bản vẽ và dự thảo Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000.

## **8.2. Tiến độ và tổ chức thực hiện:**

**a. Tiến độ thực hiện:** thời gian lập đồ án quy hoạch phân khu tối đa 09 tháng kể từ ngày phê duyệt nhiệm vụ.

### **Tổ chức thực hiện:**

- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Ủy ban nhân dân Quận 5 (chủ đầu tư: Ban quản lý đầu tư xây dựng công trình Quận 5).

- Đơn vị tư vấn: Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Đầu tư Xây dựng Hưng Định.

- Cơ quan thẩm định: Sở Quy hoạch - Kiến trúc.

- Cơ quan phê duyệt: Ủy ban nhân dân Thành phố.

### **9. Các điểm lưu ý khi nghiên cứu, lập đề án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 (điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000):**

- Về kiến trúc cảnh quan - thiết kế đô thị khu vực: nội dung nghiên cứu về tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan cần giữ gìn tính chất đặc thù, phát huy được bản sắc, đồng thời xác định các khu vực có giá trị về di sản kiến trúc để bảo tồn phát huy.

- Về bố trí các công trình hạ tầng kỹ thuật: trong phạm vi đề án cần nghiên cứu bố trí các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật, bảo đảm phục vụ cho khu vực quy hoạch và cấp đô thị.

- Quy hoạch hệ thống đường giao thông phù hợp với tính chất là một khu dân cư hiện hữu cải tạo, kết nối đồng bộ theo tầng bậc, song song với việc nâng cấp hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật hiện hữu.

- Cần lưu ý dành quỹ đất từ việc di dời xưởng và xí nghiệp để bố trí các công trình phúc lợi công cộng - hạ tầng xã hội, cây xanh; đồng thời lưu ý dành quỹ đất phù hợp để bố trí các công trình bến bãi đậu xe, phù hợp với quy hoạch phát triển giao thông, bến bãi trên địa bàn Thành phố.

- Cần lưu ý tiếp thu, ghi nhận và giải trình các ý kiến đóng góp của cộng đồng dân cư có liên quan đến đề án quy hoạch (theo quy định của pháp luật về thực hiện dân chủ cơ sở) để có giải pháp quy hoạch phù hợp, khả thi.

- Nội dung hồ sơ, hình thức, quy cách thể hiện bản vẽ đề án cần thực hiện theo Quyết định số 21/2005/QĐ-BXD ngày 22 tháng 7 năm 2005 của Bộ Xây dựng về việc ban hành quy định hệ thống ký hiệu bản vẽ trong các đề án quy hoạch xây dựng và 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. Tầng cao công trình cần được xác định theo QCVN 03:2012/BXD.

### **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 5 và đơn vị tư vấn khảo sát, lập bản đồ hiện trạng chịu trách nhiệm về tính chính xác các số liệu đánh giá hiện

trạng trong hồ sơ, bản vẽ nhiệm vụ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 (điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000) Khu dân cư liên Phường 2, 3, 4, Quận 5.

- Trên cơ sở nhiệm vụ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 (điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000) này được phê duyệt, Ủy ban nhân dân Quận 5 cần tổ chức lập, trình thẩm định và phê duyệt đồ án quy hoạch trong thời hạn theo tiến độ được nêu tại điểm 8.2, khoản 8, Điều 1 Quyết định này để làm cơ sở quản lý xây dựng đô thị, phát triển đô thị theo quy hoạch.

**Điều 3.** Quyết định này có đính kèm các bản vẽ, thuyết minh nhiệm vụ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 (điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000) Khu dân cư liên Phường 2, 3, 4, Quận 5 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 Tài nguyên và Môi trường, Giám đốc Sở Giao thông vận tải, Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư, Giám đốc Sở Tài chính, Giám đốc Sở Thông tin và Truyền thông, Giám đốc Sở Văn hóa và Thể thao, Giám đốc Sở Giáo dục và Đào tạo, Giám đốc Sở Y tế, Giám đốc Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Viện trưởng Viện Nghiên cứu Phát triển Thành phố, Thủ trưởng các Sở - Ban - Ngành, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận 5, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Phường 2, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Phường 3, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Phường 4 và Ban quản lý Đầu tư Xây dựng công trình Quận 5, các đơn vị, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

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

**Nguyễn Hữu Tín**