

Số: 4798/QĐ-UBND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 04 tháng 9 năm 2013

QUYẾT ĐỊNH

**Về duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000
khu dân cư phía Bắc xã Phong Phú, huyện Bình Chánh
(quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông)**

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 24/2010/QĐ-TTg ngày 06 tháng 01 năm 2010 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt đồ 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 việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng (QCVN 01:2008/BXD);

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/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 6013/QĐ-UBND ngày 26 tháng 11 năm 2012 của Ủy ban nhân dân thành phố về duyệt đồ án quy hoạch chung xây dựng huyện Bình Chánh;

Căn cứ Quyết định số 4393/QĐ-UBND ngày 15 tháng 8 năm 2013 của Ủy ban nhân dân thành phố về duyệt nhiệm vụ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu dân cư phía Bắc xã Phong Phú, huyện Bình Chánh;

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 2813/TTr-SQHKT ngày 21 tháng 8 năm 2013 về trình duyệt đề án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu dân cư phía Bắc xã Phong Phú, huyện Bình Chánh (quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông),

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt đề án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu dân cư phía Bắc xã Phong Phú, huyện Bình Chánh (quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông), 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 xã Phong Phú, huyện Bình Chánh, thành phố Hồ Chí Minh.

- Giới hạn khu vực quy hoạch như sau:

- + Phía Đông : giáp rạch Bà Lào (xã Bình Hưng) và một nhánh rạch.
- + Phía Tây : giáp khu dân cư hiện hữu dọc Quốc lộ 50.
- + Phía Nam : giáp rạch Bà Lào và rạch Rô.
- + Phía Bắc : giáp khu dân cư.

- Tổng diện tích khu vực quy hoạch: 148,03 ha.

- Tính chất của khu vực quy hoạch: khu dân cư mới đa chức năng, bao gồm: nhà ở cao tầng kết hợp thương mại - dịch vụ, nhà ở thấp tầng, công trình giáo dục, hành chính, văn hóa và y tế; sân luyện tập thể dục thể thao - công viên cây xanh kết hợp vui chơi giải trí cho thiếu nhi, trong đó bố trí hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, kết nối với Quốc lộ 50.

2. Cơ quan tổ chức lập đề án quy hoạch phân khu:

Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh (Chủ đầu tư: Ban Quản lý Đầu tư Xây dựng Công trình huyện Bình Chánh).

3. Đơn vị tư vấn lập đề án quy hoạch phân khu:

Công ty TNHH Quy hoạch - Kiến trúc S.P.A.

4. Danh mục hồ sơ, bản vẽ đề án quy hoạch phân khu:

- Thuyết minh tổng hợp;
- Thành phần bản vẽ bao gồm:
 - + Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất, tỷ lệ 1/10.000.
 - + Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan và đánh giá đất xây dựng, tỷ lệ 1/2000.
 - + Bản đồ hiện trạng hệ thống giao thông.
 - + Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, tỷ lệ 1/2000.
 - + Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, tỷ lệ 1/2000.

+ Bản đồ quy hoạch giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, tỷ lệ 1/2000.

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

5.1. Thời hạn quy hoạch: đến năm 2020 (theo thời hạn quy hoạch của đồ án quy hoạch chung xây dựng huyện Bình Chánh được duyệt).

5.2. Dự báo quy mô dân số trong khu vực quy hoạch: 18.200 người.

5.3. Các chỉ tiêu sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đô thị toàn khu vực quy hoạch:

STT	Loại chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
A	Chỉ tiêu sử dụng đất toàn khu	m ² /người	81,33
B	Chỉ tiêu sử dụng đất đơn vị ở trung bình toàn khu	m ² /người	48,42
C	Các chỉ tiêu sử dụng đất trong các đơn vị ở		
	- Đất nhóm nhà ở	m ² /người	28,35
	- Đất nhóm nhà ở hiện hữu ổn định		
	- Đất nhóm nhà ở xây dựng mới thấp tầng		
	- Đất nhóm nhà ở xây dựng mới cao tầng		
	- Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở	m ² /người	4,82
	Trong đó:		
	+ Đất công trình giáo dục	m ² /người	3,58
	+ Trạm y tế	m ² /người	0,51
	+ Trung tâm hành chính	ha	0,35
	+ Đất thương mại dịch vụ	ha	0,98
	- Đất cây xanh sử dụng công cộng (không kể 1 m ² /người đất cây xanh trong nhóm nhà ở)	m ² /người	2,51
	- Đất đường giao thông cấp phân khu vực	km/km ²	12,74
D	Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật đô thị		
	- Đất giao thông bố trí đến mạng lưới đường phân cấp khu vực (từ đường phân cấp khu vực trở lên), kể cả giao thông tỉnh	%	26,06
	- Tiêu chuẩn cấp nước	lít/người/ngày	180
	- Tiêu chuẩn thoát nước	lít/người/ngày	180
	- Tiêu chuẩn cấp điện	kwh/người/năm	2500
	- Tiêu chuẩn rác thải, chất thải	kg/người/ngày	1,2

E	Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị toàn khu		
	- Mật độ xây dựng chung	%	20,78
	- Hệ số sử dụng đất toàn khu	lần	0,94
	- Tầng cao xây dựng	Tối đa	15
		Tối thiểu	1

6. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

6.1. Các khu chức năng trong khu vực quy hoạch:

Toàn khu vực quy hoạch được phân chia làm 02 đơn vị ở và các chức năng cấp đô thị ngoài đơn vị ở, được xác định như sau:

- Đơn vị ở 1:

+ Vị trí giới hạn như sau:

* Phía Đông : giáp rạch Bà Lào (xã Bình Hưng) và một nhánh rạch.

* Phía Tây : giáp khu dân cư hiện hữu dọc Quốc lộ 50.

* Phía Nam : giáp rạch Thủ Đảo.

* Phía Bắc : giáp khu dân cư.

+ Diện tích: 56,53 ha.

+ Dân số: 6.710 người.

- Đơn vị ở 2:

+ Vị trí giới hạn như sau:

* Phía Đông : giáp rạch Bà Lào (xã Bình Hưng) và một nhánh rạch.

* Phía Tây : giáp khu dân cư hiện hữu dọc Quốc lộ 50.

* Phía Nam : giáp rạch Bà Lào và rạch Rô.

* Phía Bắc : giáp rạch Thủ Đảo.

+ Diện tích: 91,50 ha.

+ Dân số: 11.490 người.

a. Các khu chức năng thuộc các đơn vị ở, (tổng diện tích các đơn vị ở: 88,13 ha) bao gồm:

a.1. Các khu chức năng xây dựng nhà ở: tổng diện tích 51,59 ha, bao gồm nhóm nhà ở hiện hữu ổn định, nhóm nhà ở thấp tầng và cao tầng xây mới. Trong đó:

- Nhóm nhà ở hiện hữu ổn định: 15,95 ha.

- Nhóm nhà ở cao tầng xây dựng mới: 28,20 ha.

- Nhóm nhà ở thấp tầng xây dựng mới: 7,44 ha.

a.2. Khu chức năng dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở: tổng diện tích 8,77 ha. Trong đó:

- Khu chức năng giáo dục: có tổng diện tích 6,51 ha. Trong đó:

- + Trường mầm non bao gồm 02 trường xây mới: 1,40 ha.
- + Trường tiểu học bao gồm 02 trường xây mới: 1,93 ha.
- + Trường trung học cơ sở bao gồm 02 trường xây mới: 3,18 ha.

- Khu chức năng y tế (trạm y tế) xây mới: 0,93 ha.

- Khu chức năng hành chính xây mới: 0,35 ha.

- Khu chức năng dịch vụ - thương mại xây mới: 0,98 ha

a.3. Khu chức năng cây xanh sử dụng công cộng: 4,57 ha.

a.4. Mạng lưới đường giao thông đối nội tính đến đường cấp phân khu vực: tổng diện tích 22,97 ha.

a.5. Khu bến, bãi đỗ xe phục vụ đơn vị ở: tổng diện tích 0,23 ha.

b. Các khu chức năng ngoài đơn vị ở nằm đan xen trong đơn vị ở: 59,90 ha, trong đó:

b.1. Khu cây xanh sử dụng công cộng ngoài đơn vị ở: diện tích 11,48 ha, bao gồm:

- Khu cây xanh cảnh quan dọc Quốc lộ 50: diện tích 1,53 ha.

- Khu cây xanh công viên cấp khu vực: 9,95 ha.

b.2. Khu cây xanh chuyên dùng (cây xanh cách ly): diện tích 21,22 ha.

b.3. Khu công trình luyện tập thể dục thể thao (hiện hữu cải tạo): tổng diện tích 11,95 ha.

b.4. Mạng lưới đường giao thông đối ngoại: tính đến mạng lưới đường khu vực (từ đường khu vực trở lên): diện tích 3,96 ha.

b.5. Khu công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị: diện tích 3,74 ha, bao gồm:

- Trạm xử lý nước thải: diện tích 0,52 ha.

- Trạm điện Nam Sài Gòn: 3,22 ha.

b.6. Các khu chức năng khác (sông rạch, hồ điều tiết): diện tích 7,55 ha, bao gồm:

- Hồ điều tiết: diện tích 0,64 ha.

- Kênh, rạch: 6,91 ha.

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

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
A	Đất các đơn vị ở	88,13	100,00
1	Đất các nhóm nhà ở	51,59	58,54
	- Đất các nhóm nhà ở hiện hữu	15,95	
	- Đất các nhóm nhà ở dự kiến xây dựng mới thấp tầng	28,20	
	- Đất các nhóm nhà ở dự kiến xây dựng mới cao tầng	7,44	

2	Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở	8,77	9,95
	- Đất giáo dục	6,51	7,39
	+ Trường mầm non	1,40	
	+ Trường tiểu học	1,93	
	+ Trường trung học cơ sở	3,18	
	- Đất trung tâm hành chính cấp xã	0,35	0,40
	- Đất y tế (trạm y tế)	0,93	1,06
	- Đất dịch vụ thương mại, chợ	0,98	1,11
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng (vườn hoa, sân chơi - không kể đất cây xanh sử dụng công cộng trong nhóm ở)	4,56	5,19
4	Đất đường giao thông cấp phân khu vực	22,97	26,06
5	Đất bến bãi đỗ xe	0,23	0,26
B	Đất ngoài đơn vị ở (năm đan xen trong đơn vị ở)	59,90	
	- Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị.	11,48	
	Trong đó:		
	+ Đất cây xanh cảnh quan dọc Quốc lộ	1,53	
	+ Đất công viên cây xanh	9,95	
	- Đất cây xanh cách ly	21,22	
	- Đất giao thông đối ngoại - tính đến mạng lưới đường khu vực (từ đường khu vực trở lên)	3,96	
	- Đất công trình luyện tập - thể dục thể thao	11,95	
	- Đất công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị	3,74	
	- Đất khác (sông rạch)	7,55	
Tổng cộng		148,03	

6.3. Cơ cấu sử dụng đất và các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị từng đơn vị ở và ngoài đơn vị ở:

Đơn vị ở	Cơ cấu sử dụng đất			Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị				
	Loại đất	Ký hiệu khu đất hoặc ô phố	Diện tích (m ²)	Chỉ tiêu sử dụng đất (m ² / người)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao (tầng)		Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)
						Tối thiểu	Tối đa	
	Đất trong đơn vị ở		29,00	43,22				
	Đất nhóm nhà ở		15,76	23,49	34,99			

Đơn vị ở 1 (diện tích: 56,53 ha; dự báo quy mô dân số: 6.710 người	Nhóm nhà ở hiện hữu chính trang	I.1.1	0,63		60	1	6	3,0
		I.1.2	2,63		60	1	6	3,0
		I.1.3	0,11		60	1	6	3,0
	Nhóm nhà ở xây dựng mới thấp tầng.	I.2.1	1,22		35	1	4	1,4
		I.2.2	1,92		35	1	4	1,4
		I.2.3	2,85		35	1	4	1,4
		I.2.4	0,62		35	1	4	1,4
		I.2.5	0,91		35	1	4	1,4
		I.2.6	0,62		35	1	4	1,4
		I.2.7	0,84		35	1	4	1,4
	Nhóm nhà ở xây dựng mới cao tầng.	I.3.1	2,28		30	1	15	4,5
		I.3.2	1,13		30	1	15	4,5
	Đất công trình dịch vụ đơn vị ở		3,62	5,40				
	Đất công trình giáo dục		2,48	3,70	40	1	3	1,07
	Trường mầm non	I.4.1	0,54		40	1	2	0,8
	Trường tiểu học	I.4.2	0,81		40	1	3	1,2
	Trường trung học cơ sở	I.4.3	1,13		40	1	3	1,2
	Đất trạm y tế	I.5.1	0,48		40	1	2	0,8
	Đất thương mại dịch vụ - chợ		0,66		40	1	4	1,6
	Đất thương mại dịch vụ	I.6.1	0,66		40	1	4	1,6
	Đất cây xanh sử dụng công cộng		1,49	2,22				
	Đất cây xanh sử dụng công cộng	I.7.1	1,03		5		1	0,05
		I.7.2	0,15		5		1	0,05
		I.7.3	0,31		5		1	0,05
	Đất giao thông khu vực		8,13					
	Đất ngoài đơn vị ở		27,53					
	Đất hạ tầng		3,74					
	Trạm xử lý nước thải	I.8.1	0,52					
Đất trạm diện nam Sài Gòn	I.8.2	3,22						
Cây xanh cách ly tuyến điện	I.9.1	0,17						
	I.9.2	0,59						
	I.9.3	0,14						
	I.9.4	0,48						
	I.9.5	0,27						
	I.9.6	0,35						
	I.9.7	0,08						
	I.9.8	0,12						

		I.9.9	2,22					
		I.9.10	1,97					
		I.9.11	0,2					
	Cây xanh cách ly rạch	I.10.1	0,21					
		I.10.2	0,91					
		I.10.3	0,45					
		I.10.4	0,35					
		I.10.5	0,64					
	Đất công viên cây xanh ngoài đơn vị ở	I.11.1	0,90		5		1	0,05
		I.11.2	0,69		5		1	0,05
		I.11.3	0,43		5		1	0,05
		I.11.4	0,78		5		1	0,05
		I.11.5	0,73		5		1	0,05
		I.11.6	3,64		5		1	0,05
		I.11.7	0,85		5		1	0,05
		I.11.8	0,98		5		1	0,05
	Kênh rạch	I.12.1	0,31					
		I.12.2	1,37					
	Đất giao thông đối ngoại		3,96					
Đơn vị ở 2 (diện tích: 91,50 ha; dự báo quy mô dân số: 11.490 người)	Đất trong đơn vị ở		59,13	51,46				
	Đất nhóm nhà ở		35,83	31,18	36,18			
	Nhóm nhà ở hiện hữu chỉnh trang	II.1.1	2,63		60	1	6	3,0
		II.1.2	1,89		60	1	6	3,0
		II.1.3	5,13		60	1	6	3,0
		II.1.4	2,93		60	1	6	3,0
	Nhóm nhà ở xây dựng mới thấp tầng	II.2.1	1,74		35	1	3	1,1
		II.2.2	1,89		35	1	3	1,1
		II.2.3	0,57		35	1	3	1,1
		II.2.4	1,02		35	1	3	1,1
		II.2.5	1,12		35	1	3	1,1
		II.2.6	1,08		35	1	3	1,1
		II.2.7	3,15		35	1	3	1,1
		II.2.8	2,19		35	1	3	1,1
		II.2.9	1,34		35	1	3	1,1
		II.2.10	0,71		35	1	4	1,4
II.2.11		1,42		35	1	3	1,1	
II.2.12		2,99		35	1	3	1,1	
Nhóm nhà ở xây dựng mới cao tầng	II.3.1	0,68		30	1	15	4,5	
	II.3.2	0,68		30	1	15	4,5	

	II.3.3	1,29		30	1	15	4,5
	II.3.4	1,38		30	1	15	4,5
Đất công trình dịch vụ đơn vị ở		5,15	4,48				1,07
Đất công trình giáo dục		4,03	3,50	40			1,07
Trường mầm non	II.4.1	0,86		40	1	2	0,8
Trường tiểu học	II.4.2	1,12		40	1	3	1,2
Trường trung học cơ sở	II.4.3	2,05		40	1	3	1,2
Đất công trình hành chính	II.5.1	0,35		40	1	2	0,8
Đất trạm y tế	II.6.1	0,45		40	1	2	0,8
Đất thương mại dịch vụ - chợ	II.7.1	0,32		40	1	4	1,6
Đất cây xanh sử dụng công cộng	II.8.1	0,24	1,85	5	1	1	0,05
	II.8.2	0,69		5	1	1	0,05
	II.8.3	1,20		5	1	1	0,05
Sân luyện tập thể dục thể thao	II.9.1	0,95		5	1	1	0,05
Đất giao thông khu vực		14,84	0,83				
Đất bến bãi đậu xe đơn vị ở	II.10.2	0,23					
Đất ngoài đơn vị ở		32,37					
Cây xanh cách ly tuyến điện	II.11.1	3,91					
	II.11.2	1,96					
	II.11.3	0,30					
Cây xanh cách ly rạch	II.12.1	0,81					
	II.12.2	0,33					
	II.12.3	0,34					
	II.12.4	0,33					
	II.12.5	0,33					
	II.12.6	3,10					
	II.12.7	0,66					
Đất Công viên cây xanh ngoài đơn vị ở	II.13.1	0,95		5	1	1	0,05
Cây xanh phục vụ khu dân cư hiện hữu dọc Quốc lộ 50	II.14.1	1,53		5	1	1	0,05
Đất thể dục thể thao ngoài đơn vị ở	II.15.1	4,31		40	1	3	1,2
	II.15.2	4,20		40	1	3	1,2
	II.15.3	2,33		40	1	3	1,2
	II.15.4	1,11		40	1	3	1,2

Kênh rạch	II.16.1	3,66					
	II.16.2	1,06					
	II.16.3	0,51					
Hồ điều tiết	II.17.1	0,64					

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

a) Giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị toàn khu vực quy hoạch:

- Cấu trúc không gian kiến trúc khu vực khu dân cư Bắc xã Phong Phú, gồm hệ thống giao thông chính hình thành các khu ở và khu trung tâm. Tổ chức mạng lưới giao thông, bằng cách nâng cấp các tuyến đường hiện hữu và xây dựng mới một số tuyến để nối kết các khu chức năng với nhau.

- Khu chung cư cao tầng với tầng cao tối đa khoảng 15 tầng, bố trí ở dọc các trục giao thông chính có động lực phát triển (đường Vành đai trong, đường dự phóng số 1, đường dự phóng số 17), không gian kiến trúc thấp dần về phía sau. Bố trí các cụm công trình có chức năng dịch vụ - thương mại (cao tầng) tại các khu vực trung tâm (trục đường số 01 và số 17).

- Khu nhà ở hiện hữu là nhà ở dạng liên kế hoặc dạng riêng lẻ, tầng cao 1 - 6 tầng, bám dọc theo các trục đường hiện hữu với kiến trúc theo dạng đơn lập hay được ghép song lập một các hợp lý, sinh động, kết hợp với những khoảng xanh nhỏ xen cài, sân, bãi đậu xe, kiến trúc hiện đại.

- Tổ chức các khu công viên cây xanh thể dục thể thao tập trung tạo lá phổi chính cho khu quy hoạch.

- Trong các khu nhà cao tầng sẽ bố trí những mảng xanh nhỏ, tận dụng khoảng cây xanh để tạo cảnh quan và sự thông thoáng cho khu vực.

- Phát triển trồng cây xanh trên các tuyến đường kết hợp xây dựng mới các khu ở, chú trọng bố trí xen cài nhiều vườn hoa nhỏ, cây xanh, thảm cỏ.

b) Về khoảng lùi các công trình đối với các trục đường:

Khoảng lùi công trình (chỉ giới xây dựng) trên từng lô đất sẽ được xác định cụ thể theo các Quy chế quản lý quy hoạch - kiến trúc đô thị, các đồ án thiết kế đô thị riêng (sẽ được thiết lập sau khi đồ án quy hoạch phân khu này được phê duyệt) hoặc căn cứ vào các Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và các Quy định về quản lý kiến trúc đô thị do các cơ quan có thẩm quyền ban hành.

8. Quy hoạch hệ thống giao thông đô thị:

- Việc tổ chức giao thông theo hướng cải tạo mở rộng lộ giới theo đúng quy định, kết hợp xây mới một số tuyến đường, tạo thành mạng lưới đường hoàn chỉnh.

- Cải tạo và nâng cấp mở rộng các tuyến đường chính hiện hữu cấp thành phố và huyện, lộ giới được xác định theo Quyết định số 6982/QĐ.UB.QLĐT ngày 30 tháng 9 năm 1995 và Quyết định số 4963/QĐ.UB.QLĐT ngày 30 tháng 8 năm 1999 của Ủy ban nhân dân thành phố.

- Nâng cấp, mở rộng đúng lộ giới một số tuyến đường nhỏ nội bộ có lộ giới < 12m theo quyết định công bố của Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh theo kế hoạch xây dựng hàng năm của huyện.

- Bảng thống kê đường giao thông:

STT	Tên đường	Từ...	Đến...	Lộ giới (mét)	Chiều rộng (mét)		
					Via hè trái	Mặt đường	Via hè phải
A,	Giao thông đối ngoại						
1	Đường Vành đai trong	Quốc lộ 50	Rạch Bà Lào	40	8	10+(4)+10	8
B	Giao thông đối nội						
2	Đường Ông Niệm	Quốc lộ 50	Rạch Cầu Lớn	25	5	15	5
3	Đường số 1A	Đường Vành đai trong	Rạch Thủ Đảo	30	4,5	21	4,5
4	Đường số 1B	Đường số 11	Đường Ông Niệm	30	4,5	21	4,5
5	Đường số 2	Đường số 3	Đường số 1A	13	3	7	3
6	Đường số 3	Đường Vành đai trong	Đường số 10	20	4	12	4
7	Đường số 4	Đường Vành đai trong	Đường Ông Niệm	20	4	12	4
8	Đường số 5	Đường số 2	Đường số 7	13	3	7	3
9	Đường số 6	Đường số 4	Đường số 5	10	2	6	2
10	Đường số 7	Đường số 3	Đường số 1	13	3	7	3
11	Đường số 8	Đường số 3 nối dài	Đường số 10	20	4	12	4
12	Đường số 9	Đường số 10 nối dài	Đường số 9	10	2	6	2
13	Đường số 10	Đường Vành đai trong	Đường số 8	20	4	12	4
14	Đường số 11	Đường số 4	Rạch Cầu Lớn	20	4	12	4
15	Đường số 12	Đường số 17	Đường Ông Niệm	16	4	8	4
16	Đường số 13	Đường số 11	Đường số 17	16	4	8	4
17	Đường số 14	Đường số 15	Đường số 17	12	3	6	3
18	Đường số 15	Đường số 13	Đường số 1B	12	3	6	3
19	Đường số 16	Đường số 1b	Đường số 19	12	3	6	3
20	Đường số 17	Quốc lộ 50	Đường số 20	30	4,5	21	4,5

21	Đường số 18	Đường số 11	Đường Ông Niệm	16	4	8	4
22	Đường số 19	Đường số 11	Đường số 12	20	4	12	4
23	Đường số 20	Đường số 11	Đường Ông Niệm	14	3,5	7	3,5
24	Đường số 21	Đường Ông Niệm	Đường số 12	10	2	6	2
25	Đường số 22	Đường Ông Niệm	Đường số 12	10	2	6	2

Ghi chú:

- Đối với đường có lộ giới nhỏ hơn 12m thuộc quy hoạch hẻm, đề nghị Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh căn cứ theo Quyết định số 88/2007/QĐ-UBND ngày 04 tháng 07 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. Việc thể hiện lộ giới quy hoạch giao thông nhỏ hơn 12m trên bản đồ quy hoạch giao thông chỉ mang tính chất tham khảo.

- Bán kính cong tại các giao lộ và phần chỉ giới xây dựng sẽ được nghiên cứu xác định cụ thể khi có thiết kế đô thị hoặc khi khai triển các đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 và dự án cụ thể.

- 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, Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh và đơn vị tư vấn sẽ chịu trách nhiệm về tính chính xác về số liệu cập nhật này

9. Những hạng mục ưu tiên đầu tư; các vấn đề về tổ chức thực hiện theo quy hoạch:

a) Những hạng mục ưu tiên đầu tư:

- Huy động nguồn vốn xây dựng các công trình công cộng và cây xanh, ưu tiên mở rộng, cải tạo, nâng cấp và xây dựng mới các công trình về giáo dục, y tế, văn hóa và thể dục thể thao;

- Huy động nguồn vốn đầu tư xây dựng các khu hỗn hợp: nhà ở kết hợp thương mại - dịch vụ.

- Nâng cấp và cải tạo toàn bộ các tuyến đường giao thông nội bộ.

- Xây dựng và hoàn thiện các mạng lưới hạ tầng kỹ thuật.

b) Về tổ chức thực hiện theo quy hoạch:

- Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh, các cơ quan quản lý đầu tư phát triển đô thị căn cứ vào đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 này được phê duyệt để làm cơ sở xác định, lập kế hoạch thực hiện các khu vực phát triển đô thị để trình cấp có thẩm quyền quyết định phê duyệt theo Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14 tháng 01 năm 2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị.

- Trong quá trình tổ chức thực hiện theo quy hoạch, triển khai các dự án đầu tư phát triển đô thị trong khu vực quy hoạch; các chủ đầu tư, tổ chức, đơn vị có liên quan cần tuân thủ các nội dung đã được nêu trong đồ án này và Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch đã được phê duyệt.

Điều 2. Trách nhiệm của chủ đầu tư và các đơn vị có liên quan.

- Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh và đơn vị tư vấn khảo sát, 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 quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu dân cư phía Bắc xã Phong Phú, huyện Bình Chánh (quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông).

- Để đảm bảo cân đối các chỉ tiêu sử dụng đất hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật phù hợp với quy mô dân số của đồ án và theo đồ án quy hoạch chung xây dựng huyện Bình Chánh; trong quá trình triển khai tổ chức thực hiện theo quy hoạch, Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh 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 cần có giải pháp để ưu tiên bố trí tái định cư tại chỗ.

- Trong quá trình tổ chức triển khai các dự án đầu tư xây dựng tại các khu vực có sông, kênh, rạch trong khu vực quy hoạch; Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh, Sở Giao thông vận tải, Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Sở Xây dựng và các đơn vị có liên quan cần quản lý chặt chẽ việc tuân thủ về chỉ giới hành lang sông, kênh, rạch đã được quy định tại Quyết định số 150/2004/QĐ-UBND ngày 09 tháng 5 năm 2004 của Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quy định quản lý, sử dụng hành lang sông, kênh, rạch trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh. Việc san lấp kênh, mương, rạch (nếu có) trong khu vực quy hoạch cần có ý kiến thỏa thuận của các cơ quan có thẩm quyền đã được quy định tại Quyết định số 319/2003/QĐ-UB ngày 26 tháng 12 năm 2003 của Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quy định về quản lý việc san lấp và xây dựng công trình trên sông, kênh, rạch, đầm, hồ công cộng thuộc địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.

- Để làm cơ sở quản lý không gian kiến trúc cảnh quan đô thị, quản lý xây dựng đô thị phù hợp với quy hoạch; sau khi đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 này được phê duyệt, Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cần phối hợp Sở Quy hoạch - Kiến trúc để có kế hoạch tổ chức lập các Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị theo quy định, phù hợp với nội dung đồ án hoặc lập các đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hoặc các đồ án thiết kế đô thị riêng tại các khu vực có ý nghĩa quan trọng, khu vực đặc trưng, khu vực cảnh quan đặc thù, khu vực dọc các tuyến đường quan trọng mang tính chất động lực phát triển.

- Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày được phê duyệt, Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cần tổ chức công bố công khai đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 này theo Luật Quy hoạch đô thị và 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 và tổ chức thực hiện công tác cắm mốc giới theo quy hoạch được duyệt đã được quy định tại Thông tư số 15/2010/TT-BXD ngày 27 tháng 8 năm 2010 của Bộ Xây dựng quy định về cắm mốc giới và quản lý mốc giới theo quy hoạch đô thị.

- Chậm nhất 01 tháng kể từ ngày Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt nội dung quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông của đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 này, Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh có trách nhiệm hoàn tất hồ sơ phần quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật của đồ án, trình thẩm định, phê duyệt bổ sung theo quy định.

- Sau khi đồ án quy hoạch phân khu này được phê duyệt, Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh, cần yêu cầu đơn vị tư vấn lập quy định quản lý đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu dân cư phía Bắc xã Phong Phú, huyện Bình Chánh (quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông) để trình Sở Quy hoạch - Kiến trúc phê duyệt theo Chỉ thị số 24/2012/CT-UBND ngày 03 tháng 11 năm 2012 của Ủy ban nhân dân thành phố về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị trên địa bàn thành phố.

Điều 3. Quyết định này đính kèm thuyết minh tổng hợp và các bản vẽ đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu dân cư phía Bắc xã Phong Phú, huyện Bình Chánh (quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông) 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 Y tế, Giám đốc Sở Giáo dục và Đào tạo, Giám đốc Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch, 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 huyện Bình Chánh, Giám đốc Ban Quản lý Đầu tư Xây dựng Công trình huyện Bình Chánh, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Phong Phú và các đơn vị, cá nhân có liên quan 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-N) D.

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

Nguyễn Hữu Tín