

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

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

Số: 4936 /QĐ-UBND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 11 tháng 9 năm 2013

SỞ QUY HOẠCH KIẾN TRÚC TP	
ĐẾN	Số: 10335/13CQH Ngày: 03/10/2013

**QUYẾT ĐỊNH**

Về duyệt đề án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000  
khu 4 - phía Nam phường An Phú Đông, quận 12  
(quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông)

Kc: *[Handwritten signatures]*

*[Handwritten date]*

**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 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 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 6706/QĐ-UBND ngày 29 tháng 12 năm 2012 của Ủy ban nhân dân thành phố về duyệt đề án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận 12;

Căn cứ Quyết định số 492/QĐ-UBND ngày 29 tháng 12 năm 2012 của Ủy ban nhân dân thành phố về duyệt nhiệm vụ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu 4 - phía Nam phường An Phú Đông, quận 12;

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 2523/TTr-SQHKT ngày 02 tháng 8 năm 2013 về trình duyệt đề án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu 4 - phía Nam phường An Phú Đông, quận 12 (quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông),

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu 4 - phía Nam phường An Phú Đông, quận 12 (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 phường An Phú Đông, quận 12, thành phố Hồ Chí Minh.

- Giới hạn khu vực quy hoạch như sau:

+ Phía Đông giáp : sông Sài Gòn.

+ Phía Tây giáp : sông Vàm Thuật.

+ Phía Nam giáp : sông Vàm Thuật.

+ Phía Bắc giáp : rạch Gia.

- Tổng diện tích khu vực quy hoạch: 221,22 ha.

- Tính chất của khu vực quy hoạch: khu dân cư hiện hữu cải tạo kết hợp xây dựng mới, trong đó mô hình ở chủ yếu bao gồm:

+ Khu nhà vườn mật độ xây dựng thấp (kết hợp phát triển du lịch);

+ Khu dân cư hiện hữu cải tạo, chỉnh trang;

+ Khu nhà ở cao tầng trong một số dự án dọc tuyến Quốc lộ 1, đường Vườn Lài là trục động lực phát triển của Quận 12.

### **2. Cơ quan tổ chức lập đồ án quy hoạch phân khu:**

Ủy ban nhân dân quận 12 (Chủ đầu tư: Ban Quản lý Đầu tư Xây dựng Công trình quận 12).

### **3. Đơn vị tư vấn lập đồ án quy hoạch phân khu:**

Công ty Cổ phần Tư vấn Kiến trúc và Xây dựng thành phố Hồ Chí Minh.

### **4. Hồ sơ, bản vẽ đồ 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 hạ tầng kỹ thuật, tỷ lệ 1/2000.

+ Bản đồ hiện trạng hệ thống giao thông, tỷ lệ 1/2000.

+ 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 điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận 12 đã được phê duyệt).

5.2. Dự báo quy mô dân số trong khu vực quy hoạch: 20.000 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 <sup>2</sup> /người	110,6
B	Chỉ tiêu sử dụng đất đơn vị ở trung bình toàn khu	m <sup>2</sup> /người	69,9
C	Các chỉ tiêu sử dụng đất trong các đơn vị ở		
	- Đất các nhóm nhà ở	m <sup>2</sup> /người	57,7
	+ Đất nhóm nhà ở hiện hữu ổn định (cải tạo chính trang)	m <sup>2</sup> /người	28,0
	+ Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	m <sup>2</sup> /người	22,0
	+ Đất nhà vườn mật độ thấp (kết hợp du lịch nghỉ dưỡng)	m <sup>2</sup> /người	7,7
	- Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở	m <sup>2</sup> /người	3,5
	Trong đó:		
	+ Đất công trình giáo dục	m <sup>2</sup> /người	2,5
	+ Đất y tế	m <sup>2</sup> /người	1,0
	- Đất cây xanh sử dụng công cộng (không kể 1 m <sup>2</sup> /người đất cây xanh trong nhóm nhà ở)	m <sup>2</sup> /người	13,7
	- Đất đường giao thông cấp phân khu vực	km/km <sup>2</sup>	10,7
D	Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật đô thị		
	Đất giao thông bố trí đến mạng lưới đường khu vực (tính đến đường khu vực trở lên), kể cả giao thông tĩnh	%	14,5
	Tiêu chuẩn cấp nước	lít/người/ngày	180
	Tiêu chuẩn thoát nước	lít/người/ngày	180
	Tiêu chuẩn cấp điện	kwh/người/năm	2.100
	Tiêu chuẩn rác thải, chất thải	kg/người/ngày	1,3

E	Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị toàn khu		
	Mật độ xây dựng	%	29,2
	Hệ số sử dụng đất	lần	1,26
	Tầng cao xây dựng (theo QCVN 03:2012/ BXD)	Tối đa	tầng 15
		Tối thiểu	tầng 1

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

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

- Trên cơ sở phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên, thực trạng đất xây dựng, dân cư, xã hội, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật; căn cứ nội dung đồ án điều chỉnh quy hoạch chung quận 12 và nội dung nhiệm vụ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu 4 - phía Nam phường An Phú Đông đã được phê duyệt, sự phân chia và xác định các khu chức năng trong khu vực quy hoạch của đồ án, như sau:

- Cơ cấu quy hoạch tổ chức không gian khu 4 phía Nam phường An Phú Đông trên cơ sở vừa cải tạo vừa xây dựng mới, đảm bảo yêu cầu cảnh quan môi trường đáp ứng yêu cầu sống, làm việc của dân cư và khai thác hiệu quả quỹ đất, hạn chế di dời giải tỏa, bảo đảm sự phát triển và ổn định lâu dài.

- Khu quy hoạch có tuyến đường Vườn Lài (40m) chạy dài từ ranh phía Bắc xuống ranh phía Nam và tuyến đường Đông - Tây 2, 4a, 4b đi ngang, nối kết khu vực phía Tây và phía Đông. Đây là những tuyến giao thông huyết mạch quan trọng của khu vực nên cần phải tổ chức quy hoạch, để tạo cấu trúc không gian đô thị hợp lý, phù hợp với đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận 12. Tuyến đường bờ hữu ven sông Sài Gòn và ven sông Vàm Thuật kết nối và liên kết các khu vực quy hoạch. Ngoài ra còn có các đường nội bộ trong các đơn vị ở hình thành từ các đường hiện trạng trong khu vực để kết nối nội bộ và các khu vực xung quanh.

- Trên cơ sở cấu trúc giao thông hoàn chỉnh, không gian đô thị khu vực quy hoạch được hình thành từ các dãy liên kế phố, từng cụm nhà vườn mật độ thấp riêng biệt và kết hợp với những cụm công trình cao tầng (nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ).

- Các tuyến đường khu vực chia khu đất quy hoạch thành 2 đơn vị ở.

- Toàn khu vực quy hoạch được phân chia làm 02 đơn vị ở với đầy đủ các cơ sở hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật của riêng từng đơn vị ở, đảm bảo bán kính phục vụ tốt nhất đến từng hộ dân cư, được xác định như sau:

Các đơn vị ở:

- Đơn vị ở 1 (khu 1): phía Tây khu vực quy hoạch, giới hạn bởi Sông Vàm Thuật, rạch Gia và đường Vườn Lài.

- Đơn vị ở 2 (khu 2): phía Đông khu vực quy hoạch, giới hạn bởi: đường Vườn Lài, sông Sài Gòn, rạch Gia và sông Vàm Thuật.

Các khu chức năng thuộc các đơn vị ở bao gồm:

**a) Các khu chức năng thuộc các đơn vị ở (tổng diện tích đất đơn vị ở: 139,75 ha):**

**a.1. Các khu chức năng xây dựng nhà ở (nhóm nhà ở):** tổng diện tích khoảng 115,31 ha, trong đó:

- Các khu nhà ở hiện hữu, chỉnh trang : quy mô khoảng 56,09 ha.
- Các nhóm nhà ở xây dựng mới : quy mô khoảng 43,93 ha.
- Các nhóm nhà ở nhà vườn mật độ thấp : quy mô khoảng 15,29 ha.

**a.2. Khu chức năng dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở:** tổng diện tích 7,00 ha; bao gồm:

- Khu chức năng giáo dục: tổng diện tích 5,08 ha, trong đó:
  - + Trường mầm non: 1,84 ha; gồm:
    - \* Hiện hữu cải tạo: 1,05 ha (trường Mầm non sơn ca 8).
    - \* Xây dựng mới: 0,79 ha (1 cơ sở).
  - + Trường tiểu học (xây dựng mới) : 2,01 ha (2 cơ sở).
  - + Trường trung học cơ sở (xây dựng mới) : 1,23 ha (1 cơ sở).
- + Khu chức năng y tế (trạm y tế xây dựng mới): diện tích 1,92 ha (2 cơ sở).

**a.3. Khu chức năng cây xanh sử dụng công cộng (vườn hoa, sân chơi):** tổng diện tích 4,34 ha.

**a.4. Mạng lưới đường giao thông cấp phân khu vực:** tổng diện tích 13,10 ha.

**b) Các khu chức năng ngoài đơn vị ở nằm đan xen trong đơn vị ở:** tổng diện tích 81,47 ha:

**b.1. Khu chức năng dịch vụ đô thị cấp đô thị:** tổng diện tích 4,25 ha. Trong đó:

- Công trình thương mại dịch vụ : 0,88 ha.
- Trường phổ thông trung học : 1,94 ha.
- Trung tâm dạy nghề : 1,43 ha.

**b.2. Khu cây xanh sử dụng công cộng ngoài đơn vị ở:** diện tích 22,98 ha. Trong đó:

- Diện tích khu cây xanh cảnh quan ven sông, rạch, kênh : 16,67 ha.
- Diện tích công viên cấp khu vực : 6,31 ha.

**b.3. Mạng lưới đường giao thông đối ngoại:** (từ đường tính khu vực trở lên) tính đến mạng lưới đường khu vực: diện tích 32,13 ha.

**b.4. Khu công trình tôn giáo, tín ngưỡng:** 1,35 ha.

Công trình tôn giáo tín ngưỡng được giữ lại theo hiện trạng, gồm: chùa Tường Quang có diện tích: 0,78 ha, chùa Phổ Quang có diện tích: 0,48 ha và Đình Hạnh Phú, có diện tích: 0,09 ha.

b.5. Khu đầu mối hạ tầng kỹ thuật: diện tích 10,79 ha.

b.6. Khu cây xanh cách ly giao thông: diện tích 1,74 ha.

b.7. Sông rạch: diện tích 8,23 ha.

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

STT	Loại đất	Diện tích	Tỷ lệ
		(ha)	(%)
A	Đất các đơn vị ở	139,75	63,2
1	Đất các nhóm nhà ở	115,31	52,1
	- Đất các nhóm nhà ở hiện hữu ổn định (cải tạo chỉnh trang)	56,09	
	Đất các nhóm nhà ở dự kiến xây dựng mới.	43,93	
	- Đất nhà vườn mật độ thấp (kết hợp phát triển du lịch)	15,29	
2	Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở	7,00	3,2
	Đất giáo dục	5,08	
	+ Trường mẫu giáo	1,84	
	+ Trường tiểu học	2,01	
	+ Trường trung học cơ sở	1,23	
	Đất y tế (trạm y tế)	1,92	
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng (vườn hoa, sân chơi - không kể đất cây xanh sử dụng công cộng trong nhóm ở)	4,34	1,3
4	Đất đường giao thông cấp phân khu vực	13,10	5,9
B	Đất ngoài đơn vị ở (nằm đan xen trong đơn vị ở)	81,47	36,8
	- Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đô thị	4,25	
	+ Đất thương mại dịch vụ	0,88	
	+ Đất trường trung học phổ thông	1,94	
	+ Đất trung tâm dạy nghề	1,43	
	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị	22,98	
	+ Đất cây xanh cảnh quan ven sông rạch	16,67	
	+ Đất cây xanh công viên cấp khu vực	6,31	
	- Đất giao thông đối ngoại - tính đến mạng lưới đường khu vực (từ đường khu vực trở lên).	32,13	
	- Đất công trình tôn giáo, tín ngưỡng.	1,35	

	- Đất sông rạch	8,23	
	- Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	10,79	
	- Đất cây xanh cách ly tuyến điện, giao thông	1,74	
	<b>Tổng cộng</b>	<b>221,22</b>	<b>100,0</b>

**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	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Chỉ tiêu sử dụng đất (m <sup>2</sup> / người)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao (tầng)		Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)
						Tối thiểu	Tối đa	
Đơn vị ở 1 (diện tích: 1.499.500 m <sup>2</sup> ; dự báo quy mô dân số: 10.024 người)	1. Đất đơn vị ở		893.600	89,1				
	1.1. Đất các nhóm nhà ở		722.600	72,1				
	- Đất các nhóm nhà ở hiện hữu ổn định (cải tạo chỉnh trang)		283.300	58,3	60	1	15	3,0
	- Đất các nhóm nhà ở dự kiến xây dựng mới		439.300	43,8	50	1	4	2,0
	1.2. Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở		47.100	4,7				
	- Đất giáo dục		27.900					
	+ Trường mầm non		18.400					
	* Hiện hữu cải tạo (trường mầm non Sơn Ca 8)	I.14	10.500		40	1	3	1,2
	* Xây dựng mới (1 cơ sở)	I.40	7.900		40	1	3	1,2
	+ Trường tiểu học		9.500					
	* Xây dựng mới (1 cơ sở)	I.27	9.500		40	1	3	1,2
	- Đất y tế (trạm y tế)		19.200					
	* Xây dựng mới (2 cơ sở)		19.200		40	1	3	1,2
	1.3. Đất cây xanh sử dụng công cộng		34.300	3,4				
	- Đất cây xanh công viên khu ở		34.300		5	1	1	0,05
1.4. Đất giao thông, bãi đỗ xe		89.600	8,9					
- Đất giao thông (tính đến đường cấp phân khu vực)		89.600						

	2. Đất ngoài đơn vị ở		605.900					
	2.1. Đất công trình dịch vụ đô thị		42.500					
	- Đất thương mại - dịch vụ	I.24	8.800					
	- Đất trường phổ thông trung học	I.23	19.400					
	- Đất trung tâm dạy nghề	I.31	14.300					
	2.2. Đất cây xanh sử dụng công cộng		171.700					
	- Đất cây xanh ven kênh rạch		108.600					
	- Đất cây xanh công viên, thể dục thể thao cấp khu vực	I.22	63.100					
	2.3. Đất giao thông đối ngoại (tính đến mạng lưới đường khu vực)		203.700					
	2.4. Đất công trình tôn giáo tín ngưỡng		12.600					
	- Chùa Phổ Quang	I.4	4.800					
	- Chùa Tường Quang	I.35	7.800					
	2.5. Đất hạ tầng kỹ thuật (nhà máy xử lý nước thải)	I.38	107.900					
	2.6. Đất cây xanh cách ly giao thông		4.500					
	2.7. Đất sông rạch		63.000					
Đơn vị ở 2 (diện tích: 712.700 m <sup>2</sup> ; dự báo quy mô dân số: 9.913 người)	1. Đất đơn vị ở		503.900	50,8				
	1.1. Đất các nhóm nhà ở		430.500	43,3				
	- Đất các nhóm nhà ở hiện hữu ổn định (cải tạo chính trang)		277.600	27,9	60	1	15	3,0
	- Đất nhà vườn mật độ thấp (kết hợp phát triển du lịch)		152.900	15,4	30	1	3	0,9
	1.2. Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở		22.900	2,3				
	- Đất giáo dục		22.900					
	+ Trường tiểu học		10.600					
	* Xây dựng mới (1 cơ sở)	II.6	10.600		40	1	3	1,2
	+ Trường trung học cơ sở		12.300					
	* Xây dựng mới (1 cơ sở)	II.3	12.300		40	1	4	1,6
	1.3. Đất cây xanh sử dụng công cộng		9.100	0,9				
	- Đất cây xanh công viên, thể dục thể thao		9.100		5	1	1	0,05



1.4. Đất giao thông, bãi đỗ xe		41.400	4,3				
- Đất giao thông (tính đến đường cấp phân khu vực).		41.400					
2. Đất ngoài đơn vị ở		208.800					
2.1. Đất cây xanh sử dụng công cộng		58.100					
- Đất cây xanh ven kênh rạch		58.100					
2.2. Đất giao thông đối ngoại (tính đến mạng lưới đường khu vực)		117.600					
2.3. Đất công trình tôn giáo tín ngưỡng		900					
- Đình Hạnh Phú (di tích cấp Thành phố)	II.22	900					
2.4. Đất cây xanh cách ly giao thông		12.900					
2.5. Đất sông rạch		19.300					

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

Tổ chức mạng lưới giao thông phù hợp với đô thị cải tạo, 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. Các tuyến đường này chia mặt bằng khu quy hoạch thành những ô phố, trên cơ sở đó bố trí sắp xếp lại nhà ở, công trình công cộng, công viên cây xanh nhằm cải thiện điều kiện sống cho người dân.

Yêu cầu về kiến trúc công trình:

- Những tiêu chí cần lưu ý trong quản lý quy hoạch và kiến trúc khi xây dựng mới hoặc cải tạo xây dựng khu ở như sau:

+ Các công trình kiến trúc khi xây dựng đều phải có khoảng lùi (chi giới xây dựng) và mật độ xây dựng theo đúng quy định.

+ Trường hợp các công trình công cộng và công trình có công năng đặc biệt khác cần có khoảng lùi theo tiêu chuẩn thiết kế công trình kiến trúc hoặc của chuyên ngành riêng biệt.

- Khu dân cư:

+ Khu vực hiện hữu giữ lại cải tạo phải tuân thủ mật độ, tầng cao chung và khoảng lùi so với lộ giới theo qui định.

+ Khu vực dân cư xây dựng mới, xây dựng chủ yếu nhà biệt thự và nhà liên kế có sân vườn, mật độ xây dựng trung bình 50%, tầng cao xây dựng tối đa là 4 tầng.

+ Khu nhà vườn mật độ thấp (kết hợp phát triển du lịch) phải đảm bảo xây dựng theo đúng mục tiêu tên gọi đề ra, kết hợp giữa ở và du lịch sinh thái, ưu tiên khai thác theo hướng nhà ở thấp tầng, mật độ thông thoáng, tối đa 30%, tầng cao tối đa: 3 tầng.

- Các công trình công cộng được bố trí theo giải pháp phân tán trong các khu ở, tại những vị trí thuận tiện và đảm bảo bán kính phục vụ gần nhất. Các công trình công cộng hiện hữu được giữ lại, nâng cấp cho phù hợp với quy mô phục vụ.

- Các công trình kiến trúc được thiết kế phù hợp cho từng chức năng, với hình thức kiến trúc đa dạng.

- Khu vực sát kênh, rạch, sông Sài Gòn, rạch Gia, kiến quy hoạch mảng xanh liên hoàn kết hợp mặt nước.

- Về tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan: cần xây dựng một số điểm nhấn tại khu vực trung tâm, dọc tuyến đường Quốc lộ 1, Vườn Lài và một số vị trí quan trọng khác... nhằm kiến tạo bộ mặt đô thị cho khu quy hoạch vừa làm động lực phát triển, nâng cao chất lượng môi trường sống.

- Về nguyên tắc xác định 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 này được phê duyệt) hoặc căn cứ vào Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam 01:2008/BXD và các Quy định về kiến trúc đô thị do các cơ quan có thẩm quyền ban hành.

- Cần lưu ý đến các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật khi áp dụng sao cho phù hợp với tiêu chuẩn thiết kế quy hoạch và kiến trúc hiện hành của từng ngành khác nhau và tiêu chí đã được các cơ quan chức năng phê duyệt thuộc quy hoạch đô thị.

## **8. Quy hoạch giao thông đô thị:**

### **a) Giao thông đường bộ:**

- Mạng lưới đường phù hợp với quy hoạch phát triển giao thông vận tải thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2020, định hướng đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận 12. 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.

- Quy hoạch các tuyến giao thông đối ngoại:

Tổng chiều dài các tuyến giao thông đối ngoại khoảng: 13.229m. Trong đó: Quốc lộ 1, đường Vườn Lài là tuyến đường động lực phát triển của quận 12. Ngoài ra, các tuyến khác cũng có vai trò quan trọng, nối quận 12 với các khu vực lân cận.

- Về giao thông đối nội: với tổng chiều dài khoảng 10.380,7m:

- Bảng thống kê các tuyến đường trong khu vực quy hoạch:

STT	Tên đường	Từ...	Đến...	Lộ giới mét	Chiều rộng (mét)		
					Lề trái	Lòng đường	Lề phải
1	Đường Vườn Lài	Ranh phía Bắc	Đường D4	40	7	26 (có đường trên cao)	7
		Đường D4	Ranh phía Nam	40	7	26	7
2	Đường Đông Tây 2	Đường N1	Đường Ven Sông	20	4	11	4
3	Đường Đông Tây 3	Đường D2	Đường Ven Sông	30	6	18	6
4	Đường Đông Tây 4a	Đường Bờ Hữu	Đường Vườn Lài	20	4,5	11	4,5
5	Đường Đông Tây 4b	Đường Vườn Lài	Đường Ven Sông	35	10	15	10
6	Đường Ven Sông	Ranh phía Bắc	Đường D2	20	4,5	11	4,5
7	Đường D2	Ranh phía Bắc	Đường Ven Sông	20	4,5	11	4,5
8	Đường D4	Đường Vườn Lài	Ranh phía Nam	31,5	5,75	20 (có đường trên cao)	5,75
9	Đường N1	Đường Ven Sông	Đường N5	16	4	8	4
10	Đường N2	Đường N1	Đường Vườn Lài	16	4	8	4
11	Đường N3	Đường Vườn Lài	Đường Ven Sông	13	3	7	3
12	Đường N4	Đường Vườn Lài	Đường Ven Sông	16	4	8	4
13	Đường N5	Đường Bờ Hữu	Đường D3	16	4	8	4
14	Đường N6	Đường D2	Đường Ven Sông	16	4	8	4
15	Đường N7	Đường Bờ Hữu	Đường D2	13	3	7	3
16	Đường N8	Đường D2	Đường D3	16	4	8	4
17	Đường N9	Đường Bờ Hữu	Đường D4	16	4	8	4

18	Đường N10	Đường Vườn Lài	Đường Ven Sông	16	4	8	4
19	Đường N11	Đường D2	Đường D4	13	3	7	3
20	Đường N12	Đường Đông Tây 4b	Đường Ven Sông	16	4	8	4
21	Đường N13	Đường Đông Tây 4a	Đường Ven Sông	16	4	8	4
22	Đường D1	Đường N1	Đường Đông Tây 2	16	4	8	4
23	Đường D3	Đường N1	Đường N9	16	4	8	4
24	Đường D5	Đường N1	Đường Đông Tây 3	16	4	8	4
25	Đường D6	Đường Ven Sông	Đường Ven Sông	13	3	7	3
26	Đường D7	Đường Vườn Lài	Đường Ven Sông	16	4	8	4
27	Đường D8	Đường Vườn Lài	Đường Ven Sông	16	4	8	4
28	Đường D9	Đường N8	Đường N9	13	3	7	3
29	Đường Bờ Hữu	Đường N5	Đường D2	13,5	3	7,5	3

- Về các nút giao thông chính: Các nút giao thông khác giao cắt ngang cùng mức với các bán kính bó vỉa tùy theo vị trí giao lộ. Giao lộ chính  $R_{min} = 12m$ .

b) Giao thông đường thủy: khu vực lập quy hoạch có nhiều sông, kênh, rạch tiếp giáp và cắt ngang khu đất. Tuy nhiên, chỉ có hai con sông chính có thể đảm nhiệm vai trò giao thông đường thủy của khu quy hoạch với cấp kỹ thuật cụ thể như sau:

- Sông Sài Gòn, cấp kỹ thuật : cấp 3.
- Sông Vàm Thuật, cấp kỹ thuật : cấp 5.

## **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:**

- Căn cứ vào Nghị Quyết Đại hội Đảng bộ Thành phố, Đại hội Đảng bộ của quận 12, trên cơ sở định hướng phát triển đô thị, các chương trình, công trình trọng điểm của thành phố, quy hoạch, kế hoạch phát triển kinh tế xã hội, quy hoạch phát triển ngành, lĩnh vực theo từng giai đoạn để xác định các phân kỳ tổ chức thực hiện theo quy hoạch, có dự kiến các dự án ưu tiên đầu tư trong phạm vi quy hoạch. Cụ thể thực hiện các công tác sau:

- Triển khai công bố quy hoạch.

- Cắm mốc các tuyến giao thông trọng điểm, hành lang an toàn sông rạch.

- Xác định mốc vị trí các công trình công cộng và công viên cây xanh.

- 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.

\* Lưu ý: Khi triển khai các dự án phát triển các tuyến đường giao thông theo quy hoạch được phê duyệt, tùy theo điều kiện cụ thể, để tạo nguồn lực thực hiện, cần khai thác hiệu quả quỹ đất 2 bên đường, tổ chức thu hồi, đấu giá hoặc đấu thầu để lựa chọn chủ đầu tư theo quy định của pháp luật.

**b) Về tổ chức thực hiện theo quy hoạch:**

- Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân quận 12, các cơ quan quản lý đầu tư phát triển đô thị căn cứ vào đồ án quy hoạch phân khu 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 quy hoạch phân khu này và Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch đã được phê duyệt.

**Điều 2.** Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân quận 12 và các đơn vị có liên quan.

- Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Ủy ban nhân dân quận 12 và đơn vị khảo sát đo đạc lập bản đồ hiện trạng hoặc cơ quan cung cấp bản đồ 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 4 - phía nam phường An Phú Đông, quận 12 (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 đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận 12; trong quá trình triển khai tổ chức thực hiện theo quy hoạch, Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Ủy ban nhân dân quận 12, các cơ quan, đơn vị có liên quan cần lưu ý việc kiểm soát và khống chế quy mô dân số trong phạm vi đồ án, theo đó, các dự án phát triển nhà ở mới hoặc dự án tái thiết đô thị 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 quận 12, 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 này được phê duyệt, Ủy ban nhân dân quận 12 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 quận 12 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 quận 12 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 quận 12 cần yêu cầu đơn vị tư vấn lập quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu 4 - phía nam phường An Phú Đông, quận 12 (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 4 - phía nam phường An Phú Đông, quận 12 (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 quận 12, Giám đốc Ban Quản lý Đầu tư Xây dựng Công trình quận 12, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường An Phú Đông 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) An. 33

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**

**KT CHỦ TỊCH**

**PHÓ CHỦ TỊCH**



**Nguyễn Hữu Tín**

1000

