

Số: 551 /QĐ-UBND-ĐT

Quận 12, ngày 28 tháng 11 năm 2008.

## QUYẾT ĐỊNH

V/v phê duyệt phần quy hoạch kiến trúc và giao thông của đề án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 khu dân cư phường Đông Hưng Thuận (khu 3), quận 12.

### ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN 12

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 26/11/2003;

Căn cứ Quy chuẩn, Tiêu chuẩn Xây dựng Việt Nam;

Căn cứ Nghị định 08/2005/NĐ-CP ngày 24/01/2005 của Chính phủ về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 21/2005/QĐ-BXD ngày 22/07/2005 của Bộ xây dựng về ban hành hệ thống ký hiệu bản vẽ trong các đồ án quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định 03/2008/QĐ-BXD ngày 31/3/2008 của Bộ Xây dựng về việc ban hành quy định nội dung thể hiện bản vẽ, thuyết minh đối với nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 07/2008/TT-BXD ngày 07/04/2008 của Bộ xây dựng hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 78/QĐ-UB-QLĐT ngày 06/01/1999 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc phê duyệt quy hoạch chung của quận 12;

Căn cứ Chỉ thị số 30/2003/CT-UB ngày 24/12/2003 của Ủy ban nhân dân Thành phố về giải quyết một số vấn đề nhà, đất trong khu vực có quy hoạch chi tiết và quản lý thực hiện quy hoạch chi tiết;

Căn cứ Quyết định số 137/2005/QĐ-UBND ngày 02/8/2005 của Ủy ban nhân dân thành phố về thẩm quyền 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 2534/QĐ-UBND ngày 11/06/2007 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chung quận 12;

Căn cứ Quyết định số 438/QĐ-UBND ngày 22/11/2007 của Ủy ban nhân dân Quận 12 về việc phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu dân cư phường Đông Hưng Thuận (khu 3), quận 12;

Căn cứ công văn số 2638/KQTD-SQHKT ngày 24/07/2008 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc về kết quả thẩm định đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây



dụng đô thị tỷ lệ 1/2000 (phần quy hoạch kiến trúc và giao thông) khu dân cư phường Đông Hưng Thuận (khu 3) - quận 12;

Căn cứ Quyết định số 520/QĐ-UBND-ĐT ngày 19/11/2008 của Ủy ban nhân dân Quận 12 V/v phê duyệt bổ sung nhiệm vụ thiết kế phần hạ tầng kỹ thuật của đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2.000 khu dân cư phường Đông Hưng Thuận (khu 3), quận 12.

Xét đề nghị của Trưởng phòng Quản lý đô thị tại tờ trình số ~~21~~<sup>238</sup>/TTr-QLĐT ngày ~~17~~<sup>17</sup>/11/2008 và của Giám đốc Ban Quản lý dự án khu vực quận 12 tại tờ trình số 459/TTr-QLDA ngày 14/11/2008 về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 khu dân cư phường Đông Hưng Thuận (khu 3), quận 12,

### **QUYẾT ĐỊNH :**

**Điều 1.** Nay phê duyệt phần quy hoạch kiến trúc và giao thông của đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 khu dân cư phường Đông Hưng Thuận (khu 3), quận 12; tên cũ của đồ án là Quy hoạch chi tiết sử dụng đất (phân khu chức năng 3 mảng) khu dân cư phường Đông Hưng Thuận, quận 12; với các nội dung như sau:

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

- Quy mô khu vực quy hoạch: 260 ha.
- Vị trí và giới hạn phạm vi quy hoạch:
  - Phía Đông - Bắc giáp phường Tân Thới Hiệp.
  - Phía Đông - Nam giáp kênh Tham Lương và khu dân cư (khu 2).
  - Phía Tây - Nam giáp đường Trường Chinh.
  - Phía Tây - Bắc giáp Quốc lộ 1A.

**2. Lý do và sự cần thiết phải lập đồ án điều chỉnh quy hoạch:**

Đồ án quy hoạch chi tiết khu dân cư phường Đông Hưng Thuận (khu 3), quận 12 đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/2000 tại Quyết định số 15722/KTS.T.QH ngày 30/12/1999. Qua gần 10 năm thực hiện có nhiều điểm không còn phù hợp với thực tế, do tốc độ đô thị hóa, dân số tăng nhanh làm thay đổi cấu trúc kinh tế - xã hội và các chỉ tiêu cơ cấu sử dụng đất của quận 12. Đồng thời quy hoạch chi tiết giao thông một số đường trên địa bàn quận nói chung và phường Đông Hưng Thuận nói riêng có nhiều điểm bất hợp lý, kém tính khả thi, gây ảnh hưởng đến đời sống người dân nên cần điều chỉnh lộ giới và hướng tuyến. Bên cạnh đó, việc khai thác sử dụng quỹ đất tại các khu vực cải tạo chỉnh trang đô thị chưa đạt hiệu quả cao. Do đó, khu vực phường Đông Hưng Thuận, quận 12 cần phải tiến hành điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng cho phù hợp với định hướng phát triển kinh tế xã hội của quận và thành phố.

**3. Mục tiêu của đồ án điều chỉnh quy hoạch:**

- Mục tiêu cơ bản của đô án là không xáo trộn lớn trong việc quy hoạch nhưng vẫn cải thiện điều kiện sinh hoạt cho người dân. Các nhóm dân cư bố trí hợp lý, mạng lưới công trình công cộng đảm bảo bán kính phục vụ, tạo mỹ quan cho đô thị.

- Xác định cơ cấu phân khu chức năng, quỹ đất dành cho đầu tư xây dựng khu dân cư, các công trình hạ tầng kỹ thuật phù hợp với quy hoạch chung, theo định hướng phát triển kinh tế xã hội của quận 12 và không chế các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất làm cơ sở cho việc triển khai các dự án đầu tư xây dựng cụ thể.

- Làm cơ sở pháp lý phục vụ công tác quản lý đô thị và thực hiện kế hoạch sử dụng đất phù hợp với quy hoạch, tăng hiệu quả sử dụng đất, thu hút đầu tư trong khu vực và trên địa bàn quận 12.

- Tạo điều kiện ở tốt, thoả mãn các yêu cầu về không gian kiến trúc, môi trường đô thị và điều kiện về cơ sở hạ tầng.

- Cân đối các tiêu chuẩn quy phạm có thể áp dụng cho khu vực trên cơ sở định hướng quy hoạch chung quận 12 và điều kiện hiện trạng sử dụng đất hiện nay.

#### **4. Cơ cấu sử dụng đất và chỉ tiêu quy hoạch-kiến trúc:**

##### **4.1. Cơ cấu sử dụng đất:**

- Đất dân dụng: 221,67 ha, trong đó:

+ Đất ở: 125,48ha - chiếm tỷ lệ 48,3% diện tích khu quy hoạch.

+ Đất công trình công cộng: 21,61ha - chiếm tỷ lệ 8,31% diện tích khu quy hoạch.

+ Đất cây xanh thể dục thể thao: 20,72ha – chiếm tỷ lệ 7,97% diện tích khu quy hoạch.

+ Đất giao thông đối nội: 53,86ha – chiếm tỷ lệ 20,72% diện tích khu quy hoạch.

- Đất ngoài dân dụng: 38,33ha, trong đó:

+ Đất giao thông đối ngoại, nút giao thông: 28,43ha – chiếm tỷ lệ 10,93% diện tích khu quy hoạch.

+ Đất tôn giáo: 0,95ha – chiếm tỷ lệ 0,37% diện tích khu quy hoạch.

+ Đất sông rạch: 1,34ha - chiếm tỷ lệ 0,52% diện tích khu quy hoạch.

+ Đất quân sự: 1,15ha – chiếm tỷ lệ 0,44% diện tích khu quy hoạch.

+ Cây xanh cách ly: 4,03ha – chiếm tỷ lệ 1,55% diện tích khu quy hoạch.

+Hành lang tuyến nước sạch: 2,43ha – chiếm tỷ lệ 0,93% diện tích khu quy hoạch.

##### **4.2. Các chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc cụ thể của các khu chức năng:**

###### **4.2.1-Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc cơ bản:**

- Tổng diện tích đất quy hoạch : 260ha.

- Quy mô dân số dự kiến : 30.000 người.

- Mật độ dân số : 115 người/ha.

- Mật độ xây dựng : 30 - 40%.

- Tầng cao xây dựng thấp nhất : 02 tầng.

- Tầng cao xây dựng cao nhất : 15 tầng.

- Chỉ tiêu đất dân dụng : 73,89 m<sup>2</sup>/người.
- + Chỉ tiêu đất ở : 41,83m<sup>2</sup>/người.
- + Chỉ tiêu đất công trình công cộng : 13,4 m<sup>2</sup>/người, trong đó đất công trình giáo dục, y tế (hạ tầng xã hội) : 7,20 m<sup>2</sup>/người, trong đó từ đất hỗn hợp là: 5,87 m<sup>2</sup>/người,.
- + Chỉ tiêu đất cây xanh thể dục thể thao: 6,91m<sup>2</sup>/người (cây xanh cách ly tính 50% chỉ tiêu).
- + Chỉ tiêu đất giao thông : 17,95m<sup>2</sup>/người (không tính giao thông đối ngoại)

## 5. Bố cục phân khu chức năng:

### 5.1. Khu ở:

Giữ lại các khu nhà ở hiện hữu, dự kiến cải tạo mở rộng các tuyến đường và tiến hành song song với việc nâng cấp hệ thống hạ tầng kỹ thuật. Các khu đất trống nhà cửa thưa thớt chưa có hạ tầng kỹ thuật sẽ xây khu dân cư mới theo đúng tiêu chuẩn của một khu ở văn minh, có các bãi đậu xe, các vườn hoa cây xanh tạo khoảng không gian thoáng mát.

### 5.2. Khu công trình công cộng:

Dự kiến sử dụng 21,61 ha đất cho nhu cầu xây dựng các công trình công cộng.

- **Công trình giáo dục:** phân bố đều trên toàn khu vực để đảm bảo nhu cầu phục vụ tối thiểu cho khu ở.

+ Nhà trẻ, mẫu giáo: diện tích 1,2ha.

- Mật độ xây dựng tối đa: 35%.
- Tầng cao xây dựng tối đa: 3 tầng.
- Hệ số sử dụng đất: ≤1.

+ Trường tiểu học: đảm bảo tương đối cho nhu cầu trong khu vực, diện tích khoảng 2,56ha .

- Mật độ xây dựng tối đa: 35%.
- Tầng cao xây dựng tối đa: 3 tầng.
- Hệ số sử dụng đất: ≤1.

+ Trường trung học : đảm bảo tương đối cho nhu cầu trong khu vực, diện tích khoảng 1,99ha .

- Mật độ xây dựng tối đa: 35 %.
- Tầng cao xây dựng tối đa: 3 tầng.
- Hệ số sử dụng đất: ≤1.

Ngoài ra trong khu vực đất hỗn hợp sẽ bố trí 3,08ha đất giáo dục chủ yếu phục vụ cho khu vực đất hỗn hợp và cả khu vực xung quanh.

- **Công trình y tế:** Trong quá trình cải tạo chỉnh trang đô thị, cần xây dựng trạm y tế xen cài trong khu dân cư với diện tích 500m<sup>2</sup>/trạm.

- Mật độ xây dựng tối đa: 30 %.
- Tầng cao xây dựng tối đa: 5 tầng.
- Hệ số sử dụng đất:  $\leq 2$ .

- **Công trình thương mại - dịch vụ:** Bố trí dọc tuyến đường Nguyễn Văn Quá, Trường Chinh, Quốc lộ 1A, Tô Ký, diện tích khoảng 3,04ha

- Mật độ xây dựng tối đa: 30%.
- Tầng cao xây dựng tối đa: 10 tầng.
- Hệ số sử dụng đất:  $\leq 2$ .

- **Các công trình công cộng, hành chính và hạ tầng xã hội khác:** diện tích khoảng 9,74ha.

- Mật độ xây dựng tối đa: 30%.
- Tầng cao xây dựng tối đa: 5 tầng.
- Hệ số sử dụng đất:  $\leq 2$ .

### 5.3. Khu công viên cây xanh:

+ Dọc kênh Tham Lương hình thành những mảng xanh liên hoàn nhằm bảo vệ bờ rạch và tính mỹ quan cho khu ở.

+ Rải rác trong khu dân sẽ hình thành các vườn hoa công cộng và các cây xanh trồng dọc các trục đường nhằm tạo cảnh quan thoáng mát cho khu ở.

+ Ngoài ra còn có cây xanh nằm rải rác trong các công trình công cộng, dọc các tuyến giao thông, hành lang bảo vệ rạch góp phần cải tạo vi khí hậu và cảnh quan chung.

### 5.4. Khu công nghiệp:

Không tăng diện tích đất công nghiệp, và có hướng di dời các xí nghiệp ra khỏi khu dân cư trong những năm tiếp theo. Chuyển đổi chức năng đất công nghiệp thành đất hỗn hợp.

## 6. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị:

### 6.1. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- Tại các khu dân cư được xác định là hiện hữu chính trang thực hiện theo các qui định quản lý kiến trúc của cấp thẩm quyền; các khu nhà ở thuộc dạng cư xá, các nhóm, nhà ở thuộc các dự án đầu tư xây dựng nhóm, khu nhà ở có quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 thực hiện theo quy hoạch chi tiết được duyệt hoặc theo quy chế quản lý kiến trúc cấp 2 được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Về chiều cao xây dựng công trình: thực hiện theo Quyết định số 100/2003/QĐ-UBND ngày 20/6/2003 của UBND thành phố về qui định các bề mặt hạn chế chướng ngại vật của sân bay Tân Sơn Nhất. Tùy theo định hướng phát triển không gian theo thiết kế đô thị tại từng khu vực, từng tuyến đường và từng địa điểm sẽ được cơ quan quản lý có thẩm quyền xem xét cụ thể.

### 6.2. Thiết kế đô thị:

Định hướng và lập thiết kế đô thị dọc tuyến đường (trục động lực) sau:

- + Trục Quốc lộ 1A.



- + Tuyến đường Tô Ký.
- + Trục đường Trường Chinh.
- + Tuyến đường Nguyễn Văn Quá.

**7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật (giao thông):**

- Thống nhất phương án quy hoạch bám theo mạng lưới đường hiện hữu.
  - + Đường Quốc lộ 1A có lộ giới 120m, với mặt cắt ngang (1 - 1): lòng đường rộng 97m, hè phố 2 x 11,5m.
  - + Đường Trường Chinh có lộ giới 60m, với mặt cắt ngang (2 - 2): lòng đường rộng 48m, hè phố 2 x 6,0m.
  - + Đường Tô Ký có lộ giới 40m, với mặt cắt ngang (3 - 3): lòng đường rộng 26m, hè phố 2 x 7m.
  - + Đường Nguyễn Văn Quá, Đ1, Đ48 có lộ giới 30m, với mặt cắt ngang (4 - 4): lòng đường rộng 15m, hè phố 2 x 7,5m.
  - + Đường Đ2, Đ3, Đ4, Đ5, Đ8, Đ9, Đ11, Đ12, Đ13, Đ15, Đ16, Đ18, Đ19, Đ20, Đ24, Đ25 có lộ giới 20m, với mặt cắt ngang (5 - 5): lòng đường rộng 10,5m, hè phố 2 x 4,75m.
  - + Đường Đ6, Đ7, Đ10, Đ14, Đ17, Đ21, Đ22, Đ23, Đ27, Đ32, Đ33, Đ34, Đ36 có lộ giới 16m, với mặt cắt ngang (6 - 6): lòng đường rộng 8m, hè phố 2 x 4m.
  - + Đường Đ26, Đ28, Đ29, Đ30, Đ31, Đ35, Đ37, Đ38, Đ39, Đ40, Đ41, Đ42, Đ43, Đ44, Đ45, Đ46, Đ47, Đ49, Đ50, Đ51, Đ52, Đ53, Đ54 có lộ giới 12m, với mặt cắt ngang (7 - 7): lòng đường rộng 7m, hè phố 2 x 2,5m.

- Đối với đường có lộ giới nhỏ hơn 12m thuộc quy hoạch hẻm, thực hiện quản lý lộ giới theo quyết định số 88/2007/QĐ-UBND ngày 04/07/2007 của UBND 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.

**8. Các nội dung khác khi thực hiện đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 (phần quy hoạch kiến trúc và giao thông):**

- Về qui mô dân số: với qui mô dân số của đồ án là 30.000 người nên về lâu dài, để đảm bảo cân đối các chỉ tiêu sử dụng đất hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật phù hợp quy hoạch chung quận 12, cần kiểm soát và khống chế qui mô dân số trong phạm vi đồ án (các dự án phát triển nhà ở cần ưu tiên tái định cư tại chỗ). Đồng thời, cần tập trung chỉnh trang nâng tầng tại các khu vực nhà ở lụp xụp, xuống cấp, thay đổi mô hình ở, nâng tầng cao, giảm mật độ xây dựng nhằm tạo thêm quỹ đất công trình công cộng phúc lợi xã hội, mảng xanh và không gian mở trong đô thị.

- Khu vực Đài Phát sóng Quán trẻ thuộc Đài Tiếng nói Việt Nam trong đồ án này thể hiện là đất hỗn hợp. Khu vực này sẽ được lập thẩm định và phê duyệt đồ án 1/500 cụ thể, có nội kết đồng bộ hạ tầng kỹ thuật chung toàn khu.

- Hành lang an toàn điện được tính từ dây bìa của đường điện hiện hữu theo quy định ngành điện.

**BẢN SAO**

- Hàng lang bảo vệ kênh, rạch quản lý theo phân cấp và các quy định hiện hành, ranh giới lấy theo mép bờ cao hiện trạng.

- Ranh quy hoạch các công trình hiện hữu như tôn giáo, giáo dục...mà không có lộ giới đường phân khu chức năng thì ranh quy hoạch là ranh sử dụng đất hiện hữu của các công trình đó.

- Các chỉ tiêu quy hoạch -kiến trúc của các ô phố là các chỉ tiêu chung mang tính định hướng, khi xây dựng các công trình đến từng lô đất cụ thể, các chỉ tiêu quy hoạch -kiến trúc được xác định theo Quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành.

- Nội dung Quyết định này chỉ phê duyệt phần quy hoạch kiến trúc và giao thông, chủ đầu tư và đơn vị tư vấn tiếp tục thực hiện lập quy hoạch hạ tầng kỹ thuật đảm bảo kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị trong khu vực theo quy định tại Nghị định 08/2005/NĐ-CP ngày 24/01/2005 của Chính phủ về quy hoạch xây dựng.

**Điều 2.** Quyết định này phê duyệt kèm Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất; Bản đồ đánh giá hiện trạng về kiến trúc cảnh quan hệ thống hạ tầng kỹ thuật và quỹ đất xây dựng ngày 26/03/2007; Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất; Bản đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan; Bản đồ quy hoạch giao thông, chỉ giới đường đỏ ngày 05/06/2007 trong đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 khu dân cư phường Đông Hưng Thuận (khu 3), quận 12 do Công ty cổ phần tư vấn quy hoạch và xây dựng - CPC lập, đã được Sở Quy hoạch - Kiến trúc đóng dấu thẩm định và Ủy ban nhân dân quận 12 phê duyệt. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 15722/KTS.T.QH ngày 30/12/1999 của Kiến trúc sư Trưởng Thành phố về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết sử dụng đất ( phân khu chức năng 3 mảng) khu dân cư phường Đông Hưng Thuận, quận 12.

**Điều 3.** Chánh văn phòng Hội đồng nhân dân - Ủy ban nhân dân, Trưởng phòng Quản lý đô thị, Giám đốc Ban Quản lý dự án khu vực quận 12, Trưởng phòng Tài chính - Kế hoạch, Trưởng phòng Tài nguyên - Môi trường, Chánh Thanh tra xây dựng, Chánh Thanh tra quận, Chủ tịch UBND phường Đông Hưng Thuận, Chủ tịch UBND phường Tân Hưng Thuận, Giám đốc Công ty cổ phần tư vấn quy hoạch và xây dựng - CPC và các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Ngày: 13 -10- 2009

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- UBND TP: "để báo cáo";
- Sở QH - KT, TN-MT, XD
- Kho bạc Nhà nước Thành phố
- Viện QHXD TP;
- TT.Quận ủy;
- TT.HĐND quận;
- TT.UBNDQ: CT, PCT
- Mặt trận Tổ quốc quận 12
- VP.HĐND-UBND quận: C.PV/TH;
- Lưu VT.

P. CHỦ TỊCH UBND P. TÂN THỜI HIỆP

T.M. ỦY BAN NHÂN DÂN



Nguyễn Thị Hương Đặng Văn Đức

