

Số: 4664/QĐ-UBND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 8 năm 2013

SỞ QUY HOẠCH KIẾN TRÚC TP	
ĐẾN	Số: 10521/1308 Ngày: 8/10/2013

**QUYẾT ĐỊNH**

Về duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000  
khu 1 - phía Bắc phường Thạnh Lộc, quận 12  
(quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông)

ƯC: *ADP, PKVE, HTKT*

09/10/2013

**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 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 việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận 12;

Căn cứ Quyết định số 4947/QĐ-UBND ngày 26 tháng 9 năm 2012 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu 1 - phía Bắc phường Thạnh Lộc, quận 12;

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 2713/TTr-SQHKT ngày 14 tháng 8 năm 2013 về trình duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu 1 - phía Bắc phường Thạnh Lộc, quận 12 (quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông),

**Điều 1.** Duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu 1 - phía Bắc phường Thạnh Lộc, 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 Thạnh Lộc, quận 12, thành phố Hồ Chí Minh.

- Giới hạn khu vực quy hoạch như sau:

+ Phía Đông : giáp sông Sài Gòn.

+ Phía Tây : giáp đường Hà Huy Giáp và đường Bùi Công Trùng.

+ Phía Nam : giáp rạch Ông Đụng.

+ Phía Bắc : giáp rạch Cầu Vồng.

- Tổng diện tích khu vực quy hoạch: 95,62 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 là khu nhà liên kế phố (tại khu dân cư hiện hữu) kết hợp khu nhà liên kế có sân vườn mật độ thấp, thưa thoáng (tại khu xây dựng mới) phù hợp với cảnh quan sông rạch để khai thác du lịch sinh thái vườn.

**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 Xây dựng Thạnh Phú Gia.

**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:** 7.800 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	122,59
B	Chỉ tiêu sử dụng đất đơn vị ở trung bình toàn khu	m <sup>2</sup> /người	69,43
C	Các chỉ tiêu sử dụng đất trong các đơn vị ở		
	- Đất các nhóm nhà ở	m <sup>2</sup> /người	49,90
	+ Đất nhóm nhà ở hiện hữu ổn định (cải tạo chính trang)	m <sup>2</sup> /người	39,96
	+ Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	m <sup>2</sup> /người	43,51
	+ Đất nhà vườn mật độ thấp (kết hợp phát triển du lịch)	m <sup>2</sup> /người	139,85
	+ Đất nhóm nhà ở trong các khu đất sử dụng hỗn hợp	m <sup>2</sup> /người	10,90
	- Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở	m <sup>2</sup> /người	4,48
	Trong đó:		
	+ Đất công trình giáo dục	m <sup>2</sup> /người	3,54
	+ Đất công trình dịch vụ đô thị trong các khu đất sử dụng hỗn hợp	m <sup>2</sup> /người	0,94
	Trong đó:		
	* Đất dịch vụ - thương mại	m <sup>2</sup> /người	0,62
	* Đất dịch vụ đô thị khác	m <sup>2</sup> /người	0,32
	- 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	3,70
	- Đất đường giao thông cấp phân khu vực	km/km <sup>2</sup>	10,82
D	Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật đô thị		
	- Đất giao thông bố trí đến mạng lưới đường phân khu vực, kể cả giao thông tĩnh	%	19,70
	- Tiêu chuẩn cấp nước	lít/người/ngày	180
	- Tiêu chuẩn thoát nước	lít/người/ngày	180
	- Tiêu chuẩn cấp điện	kwh/người/năm	2.000

- Tiêu chuẩn tác dụng, chất lượng		Người/ngày	1,7
E	Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị toàn khu		
	- Mật độ xây dựng	%	19,53
	- Hệ số sử dụng đất	lần	0,78
	- Tầng cao xây dựng (theo QCVN 03:2012/BXD)	Tối thiểu	tầng 1
		Tối đa	tầng 12

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

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

- Cơ cấu quy hoạch tổ chức không gian khu 1 - phía Bắc phường Thạnh Lộc 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 2 tuyến đường nối thành phố Hồ Chí Minh với tỉnh Bình Dương là đường Hà Huy Giáp lộ giới 30m (qua cầu Phú Long cũ) và đường Vòng cung Tây Bắc lộ giới 34m - 48,5m (qua cầu Phú Long mới). 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 ven sông Sài Gòn 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 khu nhà liên kế phố (tại khu dân cư hiện hữu) kết hợp khu nhà liên kế có sân vườn mật độ thấp, thưa thoáng (tại khu xây dựng mới) phù hợp với cảnh quan sông rạch để khai thác du lịch sinh thái vườn.

- Toàn khu vực quy hoạch gồm 1 đơn vị ở có quy mô diện tích 95,62 ha, quy mô dân số 7.800 người với đầy đủ các cơ sở hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật cấp đơn vị ở, đảm bảo bán kính phục vụ tốt nhất đến từng hộ dân cư, được xác định như sau: phía Đông giáp sông Sài Gòn; phía Tây giáp đường Hà Huy Giáp và đường Bùi Công Trừng; phía Nam giáp rạch Ông Đụng; phía Bắc giáp rạch Cầu Vồng.

Các khu chức năng thuộc đơn vị ở bao gồm:

**a. Các khu chức năng thuộc đơn vị ở (tổng diện tích đất đơn vị ở: 54,16 ha):**

**a.1. Các khu chức năng xây dựng nhà ở (nhóm nhà ở): tổng diện tích 38,93 ha, trong đó:**

- Các khu nhà ở hiện hữu, chỉnh trang : 12,75 ha.
- Các nhóm nhà ở xây dựng mới : 10,75 ha.
- Các nhóm nhà ở trong khu hỗn hợp : 1,23 ha.
- Các nhóm nhà vườn mật độ thấp (kết hợp phát triển du lịch): 14,20 ha.

a.2. Khu chức năng dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở: tổng diện tích 3,50 ha; bao gồm:

- Khu chức năng giáo dục: tổng diện tích 2,77 ha, trong đó:

+ Trường mẫu giáo (xây dựng mới) : 0,53 ha (1 cơ sở).

+ Trường tiểu học (xây dựng mới) : 1,20 ha (1 cơ sở).

+ Trường trung học cơ sở (xây dựng mới) : 1,04 ha (1 cơ sở).

- Khu chức năng dịch vụ đô thị trong các khu hỗn hợp: tổng diện tích 0,73 ha, trong đó:

+ Dịch vụ - thương mại : 0,48 ha.

+ Dịch vụ đô thị khác : 0,25 ha.

a.3. Khu chức năng cây xanh sử dụng công cộng (vườn hoa, sân chơi): tổng diện tích 2,88 ha.

a.4. Mạng lưới đường giao thông cấp phân khu vực: tổng diện tích 8,85 ha.

**b. Các khu chức năng ngoài đơn vị ở nằm đan xen trong đơn vị ở: tổng diện tích 41,46 ha:**

b.1. Khu cây xanh sử dụng công cộng ngoài đơn vị ở (cây xanh hành lang sông, rạch): diện tích 8,12 ha.

b.2. Mạng lưới đường giao thông đối ngoại: tính đến mạng lưới đường khu vực: diện tích 9,99 ha.

b.3. Sông rạch: diện tích 23,35 ha.

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

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ %
A	Đất đơn vị ở	54,16	56,64
1	Đất nhóm nhà ở	38,93	40,71
	- Đất nhóm nhà ở hiện hữu cải tạo, chỉnh trang	12,75	13,34
	- Đất nhóm nhà ở dự kiến xây dựng mới	10,75	11,24
	- Đất nhà vườn mật độ thấp (kết hợp phát triển du lịch)	14,20	14,85
	- Đất nhóm nhà ở trong khu hỗn hợp	1,23	1,28
2	Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở	3,50	3,67
	- Đất giáo dục	2,77	2,90
	+ Trường mẫu giáo	0,53	0,55
	+ Trường tiểu học	1,20	1,26
	+ Trường trung học cơ sở	1,04	1,09
	- Đất công trình dịch vụ đô thị trong khu hỗn hợp	0,73	0,77

	Đất dịch vụ - trường mầm non	0,40	0,51
	+ Đất dịch vụ đô thị khác	0,25	0,26
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng	2,88	3,01
	- Đất công viên cây xanh	2,39	2,50
	- Đất công viên cây xanh trong khu hỗn hợp	0,49	0,51
4	Đất giao thông cấp đơn vị ở	8,85	9,25
B	Đất ngoài đơn vị ở	41,46	43,36
1	Đất giao thông ngoài đơn vị ở	9,99	10,45
2	Đất cây xanh hành lang sông, rạch	8,12	8,49
3	Đất sông rạch	23,35	24,42
Tổng cộng		95,62	100,00

**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 (diện tích: 95618 0 m <sup>2</sup> ; dự báo quy mô dân số: 7.800 người)	1. Đất đơn vị ở		541.550	69,43				
	1.1. Đất các nhóm nhà ở		389.185	49,90				
	- Đất các nhóm nhà ở hiện hữu ổn định (cải tạo chỉnh trang)		127.520	39,96	60	1	6	2,4
	- Đất các nhóm nhà ở dự kiến xây dựng mới		107.460	43,51	50	1	4	2,0
	- Đất các nhóm nhà vườn mật độ thấp (kết hợp phát triển du lịch)		141.950	139,85	25	1	3	0,75
	- Đất các nhóm nhà ở trong khu hỗn hợp		12.255	10,90	50	1	12	5,0
	1.2. Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở		34.993	4,48				
	- Đất giáo dục		27.640	3,54				
	+ Trường mầm non (xây dựng mới 01 cơ sở)	4	5.250	0,67	40	1	3	1,2
	+ Trường tiểu học (xây dựng mới 01 cơ sở)	17	12.010	1,54	40	1	3	1,2

+ Trường trung học cơ sở (xây dựng mới 01 cơ sở)	16	10.380	1,33	40	1	4	1,6
- Đất dịch vụ đô thị trong các khu hỗn hợp (xây dựng mới)		7.353	0,94				
+ Dịch vụ - thương mại	14	4.848	0,62	40	1	4	1,6
+ Dịch vụ đô thị khác	5	2.505	0,32	40	1	4	1,6
1.3. Đất cây xanh sử dụng công cộng		28.832	3,70				
- Đất cây xanh công viên khu ở		23.930		5	1	1	0,1
- Đất cây xanh trong các khu hỗn hợp		4.902		5	1	1	0,1
1.4. Đất giao thông, bãi đỗ xe		88.540	11,35				
- Đất giao thông (đường phân khu vực)		88.540					
2. Đất ngoài đơn vị ở		414.630					
2.1. Đất cây xanh sử dụng công cộng		81.200					
- Đất cây xanh hành lang sông, rạch		81.200					
2.2. Đất giao thông đối ngoại (tính đến mạng lưới đường khu vực)		99.940					
2.3. Đất sông rạch		233.490					

**6.4. Cơ cấu sử dụng đất trong các khu đất có chức năng sử dụng hỗn hợp:**

Khu đất sử dụng hỗn hợp		Chức năng sử dụng đất trong khu đất sử dụng hỗn hợp	Tỷ lệ các khu chức năng trong khu đất sử dụng hỗn hợp (%)	Diện tích từng khu chức năng (m <sup>2</sup> )
Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )			
5	8350	Đất nhóm nhà ở	50	4175
		Đất công trình dịch vụ đô thị	30	2505
		Đất cây xanh	20	1670
14	16160	Đất nhóm nhà ở	50	8080
		Đất dịch vụ - thương mại	30	4848
		Đất cây xanh	20	3232

- Tổ chức mạng lưới giao thông phù hợp với một khu 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 (chỉ 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 25%, 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 kiến trúc được thiết kế phù hợp cho từng chức năng, với hình thức kiến trúc đa dạng.

+ Khu vực sát sông, rạch đều có mảng cây xanh bảo vệ hành lang ven rạch, kết hợp mặt nước tạo cảnh quan.

+ Về tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan: cần quan tâm đến công trình kiến trúc dọc trục đường Hà Huy Giáp, đường Bùi Công Trừng, Vòng cung Tây Bắc 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 chung, quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 và 1/500.

## 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. 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.

- Giao thông đối ngoại: tổng chiều dài các tuyến giao thông đối ngoại khoảng: 4.852m. Trong đó, đường Hà Huy Giáp và đường Vòng cung Tây Bắc là 2 tuyến đường quan trọng kết nối thành phố Hồ Chí Minh với tỉnh Bình Dương.

- Giao thông đối nội: với tổng chiều dài khoảng 5.529 m.

- Bảng thống kê đường giao thông:

STT	Tên đường	Giới hạn		Lộ giới (mét)	Chiều rộng (mét)		
		Từ ...	Đến ...		Via hè trái	Lòng đường	Via hè phải
A	Đường khu vực						
1	Đường Hà Huy Giáp	Cầu Ông Đụng	Cầu Phú Long cũ	30	6	18	6
2	Đường Bùi Công Trùng	Đường Hà Huy Giáp	Cầu Võng	30	6	18	6
3	Đường Vòng cung Tây Bắc	Đường Hà Huy Giáp	Cầu Phú Long mới	34 đến 48,5	5	24 đến 38,5	5
4	Đường Đ1	Rạch Ông Đụng	Đường Hà Huy Giáp	20	4.5	11	4.5
B	Đường phân khu vực						
1	Đường TL47	Đường Hà Huy Giáp	Đường Đ1	16	4	8	4
2	Đường TL49	Đường Hà Huy Giáp	Đường Đ1	12	3	6	3
3	Đường TL50	Đường Hà Huy Giáp	Đường Đ1	16	4	8	4
4	Đường TL52	Đường Bùi Công Trùng	Đường Đ1	12	3	6	3
5	Đường TL54	Đường Bùi Công Trùng	Đường Đ1	16	4	8	4

6	Đường TL56	Công Trùng	Đường Đ1	16	4	8	4
7	Đường TL57	Đường Bùi Công Trùng	Đường Đ1	12	3	6	3
8	Đường Đ2	Rạch Ông Đụng	Đường Đ1	20	4,5	11	4,5
9	Đường Đ5	Đường Đ7	Đường Đ1	12	3	6	3
10	Đường Đ7	Đường TL50	Đường TL52	12	3	6	3
11	Đường Đ8	Đường Đ2	Đường Đ1	12	3	6	3
12	Đường Đ9	Đường Hà Huy Giáp	Đường Đ1	12	3	6	3

- Về các nút giao thông chính: Các nút giao thông giao cắt ngang cùng mức với các bán kính bó vỉa tùy theo vị trí giao lộ. Giao lộ chính  $R_{min} = 12 - 15m$ .

**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 một 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.

### **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:

- 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 mới các khu nhà ở.

- 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.

- 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 1 - phía Bắc phường Thanh Lộc, quận 12.

- 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.

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 1 - phía Bắc phường Thạnh Lộc, quận 12 (nội dung quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông) đề 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 1 - phía Bắc phường Thạnh Lộc, 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 Thạnh Lộc 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. 38

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**

**KT. CHỦ TỊCH**

**PHÓ CHỦ TỊCH**



**Nguyễn Hữu Tín**