

Số: 5434/QĐ-UBND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 9 năm 2013

SỞ QUY HOẠCH KIẾN TRÚC TP	
ĐẾN	Số: 12928/13.000 Ngày: 4/12/2013

QUYẾT ĐỊNH

Về duyệt đề án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000
khu 2 - phía Nam phường Thạnh Xuân, quận 12

(Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000,

(quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông)

(đc: *Đ. Tuấn*
Phúc, H.T.K.T
Tr. Tấn

05/12/13

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Quyết định số 24/2010/QĐ-TTg ngày 06 tháng 01 năm 2010 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt đề án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2025;

Căn cứ Thông tư số 10/2010/TT-BXD ngày 11 tháng 8 năm 2010 của Bộ Xây dựng quy định hồ sơ của từng loại quy hoạch đô thị;

Căn cứ Quyết định số 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 4503/QĐ-UBND ngày 30 tháng 8 năm 2012 của Ủy ban nhân dân thành phố về duyệt nhiệm vụ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu 2 - phía Nam phường Thạnh Xuân, quận 12 (Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000);

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 3081/TTr-SQHKT ngày 04 tháng 9 năm 2013 về trình duyệt đề án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu 2 - phía Nam phường Thạnh Xuân, quận 12 (Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000), (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 2 - phía Nam phường Thạnh Xuân, quận 12 (Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000), (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 Xuân, quận 12, thành phố Hồ Chí Minh, giới hạn khu vực quy hoạch như sau:

+ Phía Đông : giáp phường Thạnh Lộc.

+ Phía Tây : giáp sông Bến Cát.

+ Phía Nam : giáp quận Gò Vấp.

+ Phía Bắc : giáp khu trung tâm phường Thạnh Xuân.

- Diện tích khu vực quy hoạch: khoảng 264,71 ha.

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

+ Khu dân cư hiện hữu ổn định, cải tạo chỉnh trang.

+ Khu dân cư dự kiến xây dựng mới.

+ Khu nhà ở trong khu hỗn hợp.

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

Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng SG69.

4. 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 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: 22.000 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 ² /người	120,3
B	Chỉ tiêu sử dụng đất đơn vị ở trung bình toàn khu	m ² /người	73,7
C	Các chỉ tiêu sử dụng đất trong các đơn vị ở		
	- Đất các nhóm nhà ở	m ² /người	51,2
	+ Nhóm nhà ở hiện hữu ổn định	m ² /người	98,3
	+ Nhóm nhà ở dự kiến xây dựng mới	m ² /người	18,0
	+ Nhóm nhà ở trong khu hỗn hợp	m ² /người	32,6
	- Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở	m ² /người	5,4
	Trong đó:		
	+ Đất giáo dục	m ² /người	3,0
	+ Đất công trình dịch vụ đô thị khác cấp đơn vị ở	m ² /người	2,4
	* Đất y tế	m ² /người	0,5
	* Đất hành chính	m ² /người	0,2
	* Đất bưu chính viễn thông	m ² /người	0,2
	* Đất công trình dịch vụ đô thị (sân tập luyện thể dục thể thao,..)	m ² /người	0,5
	* Đất công trình dịch vụ đô thị khác trong khu hỗn hợp	m ² /người	1,0
	- Đất cây xanh sử dụng công cộng	m ² /người	3,1
	- Đất giao thông	m ² /người	14,0
D	Các chỉ tiêu khác		
	- Đất đường giao thông cấp phân khu vực	(km/km ²)	10,4
	- Đất giao thông tính đến mạng lưới đường khu vực, kể cả giao thông tĩnh	(%)	15,8

	- Tiêu chuẩn cấp nước	lít/người/ngày	180	
	- Tiêu chuẩn thoát nước	lít/người/ngày	180	
	- Tiêu chuẩn cấp điện	kwh/người/năm	2100	
	- Tiêu chuẩn rác thải, chất thải	kg/người/ngày	1,2	
E	Các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất toàn khu			
	Mật độ xây dựng chung	(%)	27,8	
	Hệ số sử dụng đất	(lần)	1,4	
	Tầng cao xây dựng (theo QCVN 03:2012/BXD)	tối đa	tầng	18
		tối thiểu	tầng	01

* Lưu ý: chiều cao xây dựng cần phù hợp với yêu cầu không chế tĩnh không sân bay Tân Sơn Nhất.

6. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

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

Giải pháp về sự phân chia và xác định các khu chức năng trong khu vực quy hoạch được cụ thể như sau:

- Cơ cấu quy hoạch tổ chức không gian khu 2 phía Nam phường Thạnh Xuân 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 Tô Ngọc Vân chạy dài từ ranh phía Bắc xuống ranh phía Nam, tuyến Quốc lộ 1, đường D9, đường Đ43 đi qua, 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, đề xuất cấu trúc không gian đô thị hợp lý và phù hợp với định hướng chung toàn quận. Tuyến đường bờ hữu ven sông 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 cấu giao thông hoàn chỉnh được hình thành từ các trục giao thông nói trên, không gian đô thị khu vực quy hoạch được hình thành từ tuyến liên kế phố, từng cụm nhà vườn mật độ thấp riêng biệt và được nhấn bởi những cụm công trình cao tầng (nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ).

- Dựa vào các tuyến đường khu vực chia khu đất quy hoạch thành 2 đơn vị ở và 1 khu 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.

Các đơn vị ở, được xác định như sau:

- Đơn vị ở 1 (Khu I): phía Tây - Bắc khu vực quy hoạch, giới hạn bởi: phía Đông giáp đường Đ6; phía Tây giáp rạch Bến Cát; phía Nam giáp quốc lộ 1 và phía Bắc giáp đường dọc tuyến đường sắt. Diện tích đất 82,18 ha, dân số 13.159 người, mật độ cư trú 160 người/ha.

- Đơn vị ở 2 (Khu II): phía Bắc khu vực quy hoạch, giới hạn bởi: phía Đông giáp đường Hà Huy Giáp và phường Thạnh Lộc; phía Tây giáp đường Đ6; phía Nam giáp quốc lộ 1 và phía Bắc giáp đường dọc tuyến đường sắt. Diện tích đất 126,88 ha, dân số 6.801 người, mật độ cư trú 54 người/ha.

- Khu ở (Khu III): phía Nam khu vực quy hoạch, giới hạn bởi: phía Đông giáp Phường Thạnh Lộc; phía Tây giáp Rạch Bến Cát; phía Nam giáp quận Gò Vấp và phía Bắc giáp đường quốc lộ 1. Diện tích đất 55,65 ha, dân số 2.046 người, mật độ cư trú 37 người/ha.

a. Các khu chức năng thuộc các đơn vị ở: tổng diện tích đất đơn vị ở: 162,21 ha.

a.1. Các khu chức năng xây dựng nhà ở (nhóm nhà ở): tổng diện tích khoảng 112,71ha, bao gồm:

- Các khu nhà ở hiện hữu ổn định: quy mô khoảng 86,44 ha.
- Các nhóm nhà ở dự kiến xây dựng mới: quy mô khoảng 20,68 ha.
- Các nhóm nhà ở trong khu hỗn hợp: quy mô khoảng 5,59 ha.

a.2. Khu chức năng dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở: tổng diện tích khoảng 11,98 ha, bao gồm:

- Khu công trình giáo dục: tổng diện tích 6,64 ha, cân đối quy mô diện tích để đảm bảo phục vụ nhu cầu phục vụ tại phường, bao gồm:

- + Trường mầm non : 1,76 ha (xây dựng mới 04 cơ sở).
- + Trường tiểu học : 2,59 ha.
- * Hiện hữu cải tạo : 0,89 ha (01 cơ sở).
- * Xây dựng mới : 1,70 ha (02 cơ sở).

+ Trường trung học cơ sở : 2,29 ha (xây dựng mới 02 cơ sở).

- Khu công trình y tế: diện tích 1,12 ha (xây dựng mới 01 cơ sở).

- Khu công trình cơ quan, hành chính: diện tích 0,33 ha.

+ Hiện hữu cải tạo : 0,10 ha (01 cơ sở).

+ Xây dựng mới : 0,23 ha (01 cơ sở).

- Khu công trình bưu chính viễn thông: diện tích 0,33 ha (xây dựng mới 01 cơ sở).

- Khu công trình dịch vụ đô thị: diện tích 1,11 ha (xây dựng mới 02 cơ sở).

- Khu công trình dịch vụ đô thị khác trong khu hỗn hợp: diện tích 2,45 ha (xây dựng mới 02 cơ sở).

a.3. Khu chức năng cây xanh sử dụng công cộng (bao gồm vườn hoa, sân chơi): diện tích 6,77 ha, bao gồm:

- Khu cây xanh công viên khu ở : diện tích 4,53 ha.

- Cây xanh trong khu hỗn hợp : diện tích 2,24 ha.

a.4. Mạng lưới đường giao thông cấp phân khu vực: diện tích 30,76 ha.

b. Các khu chức năng ngoài đơn vị ở nằm đan xen trong đơn vị ở: tổng diện tích 102,50 ha.

b.1. Khu công trình dịch vụ đô thị cấp đô thị: tổng diện tích 2,32 ha.

- Trường trung học phổ thông: 1,42 ha (xây dựng mới 01 cơ sở).

- Đất công trình dịch vụ đô thị trong khu hỗn hợp: 0,90 ha

b.2. Khu cây xanh sử dụng công cộng ngoài đơn vị ở (đất cây xanh ven kênh rạch): diện tích 14,74 ha.

b.3. Mạng lưới đường giao thông đối ngoại (tính đến mạng lưới đường khu vực): diện tích 35,73 ha.

b.4. Khu tôn giáo, tín ngưỡng (giữ lại theo hiện trạng và trùng tu): diện tích 0,51 ha.

* Lưu ý: Ủy ban nhân dân quận 12 chịu trách nhiệm đảm bảo chính xác về nguồn gốc đất, ranh đất đối với loại đất công trình tôn giáo.

b.5. Khu cây xanh cách ly tuyến điện, tuyến đường sắt: diện tích 9,85 ha.

b.6. Khu mặt nước, sông, kênh rạch: diện tích 13,52 ha.

b.7. Khu ga Depot : diện tích 24,94 ha.

b.8. Khu Công nghiệp sạch: diện tích 0,43 ha.

b.9. Khu du lịch nhà nghỉ : diện tích 0,19 ha.

b.10. Đất hạ tầng kỹ thuật : diện tích 0,26 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	162,21	61,3
1	Đất các nhóm nhà ở	112,71	42,6
	- Đất nhóm nhà ở hiện hữu ổn định	86,44	32,7
	- Đất nhóm nhà ở dự kiến xây dựng mới	20,68	7,8
	- Đất nhóm nhà ở trong khu hỗn hợp	5,59	2,1
2	Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở	11,98	4,5
	- Đất giáo dục	6,64	2,5
	+ Trường mẫu giáo	1,76	
	+ Trường tiểu học	2,59	
	+ Trường trung học cơ sở	2,29	
	- Đất y tế (trạm y tế)	1,12	0,4
	- Đất hành chính	0,33	0,1
	- Đất bưu chính viễn thông	0,33	0,1
	- Đất công trình dịch vụ đô thị (sân tập luyện thể dục thể thao)	1,11	0,4

	- Đất công trình dịch vụ đô thị khác trong khu hỗn	2,45	0,9
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng	6,77	2,6
	- Đất cây xanh công viên khu ở	4,53	1,7
	- Đất cây xanh công viên trong khu hỗn hợp	2,24	0,8
4	Đất giao thông	30,76	11,6
B	Đất ngoài đơn vị ở	102,50	38,7
1	Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đô thị	2,32	
	+ Trường trung học phổ thông	1,42	
	+ Đất công trình dịch vụ đô thị khu hỗn hợp	0,90	
2	Đất cây xanh sử dụng công cộng (đất cây xanh ven kênh rạch)	14,74	
3	Đất giao thông đối ngoại (tính đến mạng lưới đường khu vực)	35,73	
4	Đất tôn giáo, tín ngưỡng	0,51	
5	Đất cây xanh cách ly tuyến điện, tuyến đường sắt	9,85	
6	Đất mặt nước, sông, kênh rạch	13,52	
7	Đất ga Depot	24,94	
8	Đất công nghiệp sạch	0,43	
9	Đất du lịch, nhà nghỉ	0,19	
10	Đất hạ tầng kỹ thuật	0,26	
	Tổng cộng	264,71	100,0

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:

STT	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 (ha)	Chỉ tiêu (m ² /người)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao (tầng)		Hệ số sử dụng đất tối đa
						Tối thiểu	Tối đa	
Đơn vị ở	1. Đất đơn vị ở		39,49	30,0				
	1.1. Đất các nhóm nhà ở		24,47	18,6				
	- Đất nhóm nhà ở hiện hữu ổn định	I.10	0,41		60	1	7	3,0
		I.11	0,40		60	1	7	3,0
		I.12	0,81		60	1	7	3,0
		I.13	2,85		60	1	7	3,0
I.14	0,45		60	1	15	6,1		

1 (diện tích: 82,18 ha; dự báo quy mô dân số: 13.172 người)	I.15	0,11		60	1	7	3,0	
	I.16	1,46		60	1	7	3,0	
	I.17	1,56		60	1	7	3,0	
	I.18	0,78		60	1	7	3,0	
	I.19	1,12		60	1	7	3,0	
	I.20	0,64		60	1	7	3,0	
	I.21	0,59		60	1	7	3,0	
	I.22	1,57		60	1	7	3,0	
	- Đất nhóm nhà ở dự kiến xây dựng mới	I.2	4,57		30	2	15	2,5
		I.6	4,63		35	3	18	4,4
	- Đất nhóm nhà ở trong khu hỗn hợp	I.5	2,52		50	1	7	3,0
	1.2. Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở		4,47	3,4				
	- Đất giáo dục		2,96	2,2				
	+ Trường mẫu giáo (xây dựng mới 01 cơ sở)	I.8	0,58		30	1	3	0,9
	+ Trường tiểu học (xây dựng mới 01 cơ sở)	I.7	0,88		30	1	4	1,2
	+ Trường trung học cơ sở (xây dựng mới 1 cơ sở)	I.3	1,50		30	1	4	1,2
	- Đất công trình dịch vụ đô thị khu hỗn hợp	I.5	1,51	1,1	40	1	5	2,0
	1.3. Đất cây xanh sử dụng công cộng		1,47	1,1				
	- Đất cây xanh công viên khu ở	I.9	0,32		5	0	1	0,05
		I.23	0,14		5	0	1	0,05
	- Đất cây xanh công viên khu hỗn hợp	I.5	1,01		5	0	1	0,05
	1.4. Đất giao thông		9,09	6,9				
	2. Đất ngoài đơn vị ở		42,69					
2.1. Đất cây xanh sử dụng công cộng (đất cây xanh ven kênh rạch)		3,29						
2.2. Đất giao thông đối ngoại (tính đến mạng lưới đường khu vực)		7,50						
2.3. Đất cây xanh cách ly tuyến điện, tuyến đường sắt		3,44						

	2.4. Đất mặt nước, sông, kênh rạch		3,52					
	2.5. Đất ga Depot	I.1	24,94		-	-	-	-
	2.5. Đất hạ tầng kỹ thuật	I.4	0,26		-	-	-	-
Đơn vị ở 2 (diện tích: 126,88 ha; dự báo quy mô dân số: 6804 người)	1. Đất đơn vị ở		90,36	132,8				
	1.1. Đất các nhóm nhà ở		68,06	100,0				
	- Đất nhóm nhà ở hiện hữu ổn định	II.6	0,50		60	1	7	3,0
		II.7	0,36		60	1	7	3,0
		II.9	3,35		60	1	7	3,0
		II.10	3,06		60	1	7	3,0
		II.11	2,80		60	1	7	3,0
		II.12	2,54		60	1	7	3,0
		II.13	1,21		60	1	7	3,0
		II.14	4,05		60	1	7	3,0
		II.15	1,76		60	1	7	3,0
		II.16	3,44		60	1	7	3,0
		II.21	1,83		60	1	7	3,0
		II.22	1,17		60	1	7	3,0
		II.23	0,80		60	1	7	3,0
		II.24	0,89		60	1	7	3,0
		II.25	1,33		60	1	7	3,0
		II.28	2,11		60	1	7	3,0
		II.29	4,17		60	1	7	3,0
		II.30	3,04		60	1	7	3,0
		II.31	3,71		60	1	7	3,0
		II.32	3,98		60	1	7	3,0
		II.35	3,73		60	1	7	3,0
		II.36	1,06		60	1	7	3,0
		II.37	0,85		60	1	7	3,0
	II.38	0,90		60	1	7	3,0	
	II.39	0,24		60	1	7	3,0	
II.41	0,67		60	1	7	3,0		
II.42	1,05		60	1	7	3,0		
II.43	2,27		60	1	7	3,0		
- Đất nhóm nhà ở dự kiến xây dựng mới	II.1	4,89		50	1	7	2,5	
	II.2	4,14		50	1	7	2,5	

- Đất nhóm nhà ở trong khu hỗn hợp	II.3	1,57		30	1	12	3,6
	II.17	0,59		50	1	7	3,0
1.2. Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở		4,99	7,4				
- Đất giáo dục		1,49	2,2				
+ Trường mẫu giáo (xây dựng mới 01 cơ sở)	II.19	0,60		30	1	3	0,9
+ Trường tiểu học (hiện hữu cải tạo 01 cơ sở)	II.20	0,89		30	1	4	1,2
- Đất y tế (xây dựng mới 01 trạm y tế)	II.4	1,12	1,6	40	1	4	1,6
- Đất cơ quan, hành chính	II.40	0,10	0,1	40	1	4	1,6
- Đất bưu chính viễn thông	II.18	0,33	0,5	40	1	4	1,6
- Đất công trình dịch vụ đô thị (sân tập luyện thể dục thể thao,...)	II.27	0,40	1,6	40	1	4	1,6
	II.44	0,71		40	1	4	1,6
- Đất công trình dịch vụ đô thị trong khu hỗn hợp	II.3	0,94	1,4	40	1	5	2,0
1.3. Đất cây xanh sử dụng công cộng		4,06	6,0				
- Đất cây xanh công viên khu ở	II.8	0,69		5	0	1	0,05
	II.26	1,25		5	0	1	0,05
	II.33	1,03		5	0	1	0,05
	II.45	0,23		5	0	1	0,05
- Đất cây xanh công viên khu hỗn hợp	II.3	0,63		5	0	1	0,05
	II.17	0,23		5	0	1	0,05
1.4. Đất giao thông		13,25	19,4				
2. Đất ngoài đơn vị ở		36,52					
2.1. Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đô thị		1,77					
- Trường trung học phổ thông	II.5	1,42		30	1	4	1,2
- Đất công trình dịch vụ đô thị khu hỗn hợp	II.17	0,35		40	1	5	2,0
2.2. Đất cây xanh sử dụng công cộng (đất cây xanh ven kênh rạch)		5,95					

	2.3. Đất giao thông đối ngoại (tính đến mạng lưới đường khu vực)		18,18					
	2.4. Đất tôn giáo, tín ngưỡng	II.34	0,19		-	-	-	-
	2.5. Đất cây xanh cách ly tuyến điện, tuyến đường sắt		6,41					
	2.6. Đất mặt nước, sông, kênh rạch		4,02					
Khu ở (III) (diện tích: 55,65 ha; dự báo quy mô dân số: 2051 người)	1. Đất đơn vị ở		32,36	157,8				
	1.1. Đất các nhóm nhà ở		20,19	98,5				
	- Đất nhóm nhà ở hiện hữu ổn định	III.6	3,31		60	1	7	3,0
		III.7	2,58		60	1	7	3,0
		III.8	2,30		60	1	7	3,0
		III.10	2,69		60	1	7	3,0
		III.14	5,94		60	3	4	2,4
	- Đất nhóm nhà ở dự kiến xây dựng mới	III.12	2,45		50	1	7	2,5
	- Đất nhóm nhà ở trong khu hỗn hợp	III.11	0,92		50	1	7	3,0
	1.2. Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở		2,42	11,8				
	- Đất giáo dục		2,19	10,7				
	+ Trường mẫu giáo (xây dựng mới 02 cơ sở)	III.3	0,39		30	1	3	0,9
		III.15	0,15		30	1	1	0,3
	+ Trường Tiểu học (xây dựng mới 01 cơ sở)	III.1	0,82		30	1	4	1,2
	+ Trường trung học cơ sở (xây dựng mới 1 cơ sở)	III.4	0,79		30	1	4	1,2
	- Đất cơ quan, hành chính	III.2	0,23	1,1	30	1	4	1,2
	1.3. Đất cây xanh sử dụng công cộng		1,24	6,0				
	- Đất cây xanh công viên khu ở	III.5	0,87		5	0	1	0,05
	- Đất cây xanh công viên khu hỗn hợp	III.11	0,37		5	0	1	0,05
	1.4. Đất giao thông		8,51	41,5				
2. Đất ngoài đơn vị ở		23,29						

2.1. Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đô thị (trong khu hỗn hợp)	III.11	0,55		40	1	5	2,0
2.2. Đất cây xanh sử dụng công cộng (đất cây xanh ven kênh rạch)		5,50					
2.3. Đất giao thông đối ngoại (tính đến mạng lưới đường khu vực)		10,32					
2.4. Đất tôn giáo, tín ngưỡng	III.9	0,32		-	-	-	-
2.5. Đất mặt nước, sông, kênh rạch		5,98					
2.6. Đất công nghiệp sạch	III.13	0,43		46,8	1	2	0,9
2.7. Đất du lịch, nhà nghỉ	III.16	0,19		30	1	2	0,6

6.4. Cơ cấu sử dụng đất trong các khu đất có chức năng sử dụng hỗn hợp (trong và ngoài đơn vị ở):

Khu đất sử dụng hỗn hợp		Các chức năng sử dụng đất trong khu đất sử dụng hỗn hợp (nhóm nhà ở, giao thông, cây xanh, đất công trình dịch vụ đô thị: y tế, trường mẫu giáo)	Tỷ lệ các khu chức năng trong khu đất sử dụng hỗn hợp (%)	Diện tích từng khu chức năng (ha)
Ký hiệu	Diện tích (ha)			
I.5	5,03	Đất nhóm nhà ở (gồm cả đất cây xanh và đất giao thông nhóm ở)	50	2,52
		Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở	30	1,51
		Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đơn vị ở	20	1,01
II.3	3,14	Đất nhóm nhà ở (gồm cả đất cây xanh và đất giao thông nhóm ở)	50	1,57
		Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở	30	0,94
		Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đơn vị ở	20	0,63
II.17	1,17	Đất nhóm nhà ở (gồm cả đất cây xanh và đất giao thông nhóm ở)	50	0,59
		Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đô thị	30	0,35

		Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đơn vị ở	20	0,63
III.11	1,84	Đất nhóm nhà ở (gồm cả đất cây xanh và đất giao thông nhóm ở)	50	0,92
		Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đô thị	30	0,55
		Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đơn vị ở	20	0,37

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

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 ở thấp tầng có sân vườn. Các dự án dân cư xây dựng mới đã có chủ trương, cập nhật theo đúng thông tin của dự án.

+ Khu ở hỗn hợp là khu có dịch vụ công cộng, nhà ở xây dựng mới và khu công viên cây xanh.

- 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 giáp kênh, rạch, dự 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 đường Quốc lộ 1, đường Tô Ngọc Vân, đường Đ6 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.

8. Quy hoạch giao thông đô thị:

Mạng lưới đường phù hợp với quy hoạch phát triển giao thông vận tải thành phố 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.

- Về quy hoạch các tuyến giao thông đối ngoại:

- + Tuyến đường quốc lộ 1 : lộ giới 120m.
- + Tuyến dọc đường sắt : lộ giới 70m.
- + Tuyến Tô Ngọc Vân. : lộ giới 30m.
- + Tuyến Hà Huy Giáp. : lộ giới 40m.
- + Tuyến Đ6 : lộ giới 30m.
- + Tổng chiều dài tuyến các tuyến giao thông đối ngoại khoảng: 7.193,1m.

Trong đó: đường Tô Ngọc Vân và Quốc lộ 1 là 2 tuyến đường động lực phát triển của khu quy hoạch. 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 20.216,3m, bao gồm:

STT	Tên đường	Chiều dài	Lộ giới	Chiều rộng			Mặt cắt
				Via hè trái	Lòng đường	Via hè phải	
		mét	mét	mét	mét	mét	
1	Đường Đ2	705,9	20,0	4,5	11,0	4,5	6 - 6
2	Đường Đ4a	317,0	20,0	4,5	11,0	4,5	6 - 6
3	Đường Đ4b	217,9	16,0	4,0	8,0	4,0	8 - 8
4	Đường Đ4c	118,3	12,0	3,0	6,0	3,0	12 - 12
5	Đường Đ8	938,9	16,0	4,0	8,0	4,0	8 - 8
6	Đường Đ35	520,0	13,0	3,0	7,0	3,0	11 - 11
7	Đường Đ36	348,8	13,0	3,0	7,0	3,0	11 - 11
8	Đường Đ37	415,0	16,0	4,0	8,0	4,0	8 - 8
9	Đường Đ38	987,1	16,0	4,0	8,0	4,0	8 - 8
10	Đường Đ39	1.928,7	25,0	5,0	15,0	5,0	5 - 5
11	Đường Đ40	666,1	13,0	3,0	7,0	3,0	11 - 11

12	Đường Đ41	243,1	13,0	3,0	7,0	3,0	11 - 11
13	Đường Đ42	963,0	16,0	4,0	8,0	4,0	8 - 8
14	Đường Đ43a	1.595,5	30,0	6,0	18,0	6,0	4' - 4'
15	Đường Đ43b	280,5	30,0	6,0	18,0	6,0	4 - 4
16	Đường Đ44	446,8	16,0	4,0	8,0	4,0	8 - 8
17	Đường Đ45	164,2	13,0	3,0	7,0	3,0	11 - 11
18	Đường Đ46	799,4	16,0	4,0	8,0	4,0	8 - 8
19	Đường Đ47	333,2	20,0	4,5	11,0	4,5	6 - 6
20	Đường Đ48	175,3	13,0	3,0	7,0	3,0	11 - 11
21	Đường Đ49	161,3	13,0	3,0	7,0	3,0	11 - 11
22	Đường Thanh Xuân 45	835,5	12,0	3,0	6,0	3,0	12 - 12
23	Đường N1	606,9	14,0	3,0	8,0	3,0	10 - 10
24	Đường N2	270,8	13,0	3,0	7,0	3,0	11 - 11
25	Đường N3	229,9	13,0	3,0	7,0	3,0	11 - 11
26	Đường N4	382,5	16,0	4,0	8,0	4,0	8 - 8
27	Đường N5	377,7	13,0	3,0	7,0	3,0	11 - 11
28	Đường N6	106,3	20,0	4,5	11,0	4,5	6 - 6
29	Đường N7a	273,2	12,0	3,0	6,0	3,0	12 - 12
30	Đường N7b	106,3	12,0	3,0	6,0	3,0	12 - 12
32	Đường N8a	104,2	16,0	4,0	8,0	4,0	8 - 8
33	Đường N8b	117,8	12,0	3,0	6,0	3,0	12 - 12
34	Đường N8c	83,5	13,0	3,0	7,0	3,0	11 - 11
35	Đường N9	193,4	13,0	3,0	7,0	3,0	11 - 11
36	Đường N10	289,6	13,0	3,0	7,0	3,0	11 - 11
37	Đường N11	239,7	13,0	3,0	7,0	3,0	11 - 11
38	Đường N12	159,3	13,0	3,0	7,0	3,0	11 - 11
39	Đường N13	637,8	13,0	3,0	7,0	3,0	11 - 11
40	Đường N14	129,5	16,0	4,0	8,0	4,0	8 - 8
41	Đường N15	530,4	12,0	3,0	6,0	3,0	12 - 12
42	Đường N16	158,8	12,0	3,0	6,0	3,0	12 - 12
43	Đường N17	385,2	13,0	3,0	7,0	3,0	11 - 11
44	Đường N18	120,9	12,0	3,0	6,0	3,0	12 - 12
45	Đường N19	99,0	12,0	3,0	6,0	3,0	12 - 12
46	Đường N20a	188,7	13,0	3,0	7,0	3,0	11 - 11
47	Đường N20b	115,4	18,0	3,0	12,0	3,0	7 - 7
48	Đường N20c	102,4	13,5	3,0	7,5	3,0	9 - 9
49	Đường N21	216,8	12,0	3,0	6,0	3,0	12 - 12
50	Đường N22	397,1	12,0	3,0	6,0	3,0	12 - 12

51	Đường N23	93,6	12,0	3,0	6,0	3,0	12 - 12
52	Đường N24	125,7	13,5	3,0	7,5	3,0	9 - 9
53	Đường N25	117,4	24,0	4,0	16,0	4,0	13-13
53	Đường N26	95,0	10,0	2,0	6,0	2,0	

- 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 $R_{min} = 12m$.

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.

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 2 - phía Nam phường Thạnh Xuân, quận 12 (Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000), (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 2 - phía Nam phường Thạnh Xuân, quận 12 (Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000), (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 2 - phía Nam phường Thạnh Xuân, quận 12 (Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000), (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 Xuân và các đơn vị, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

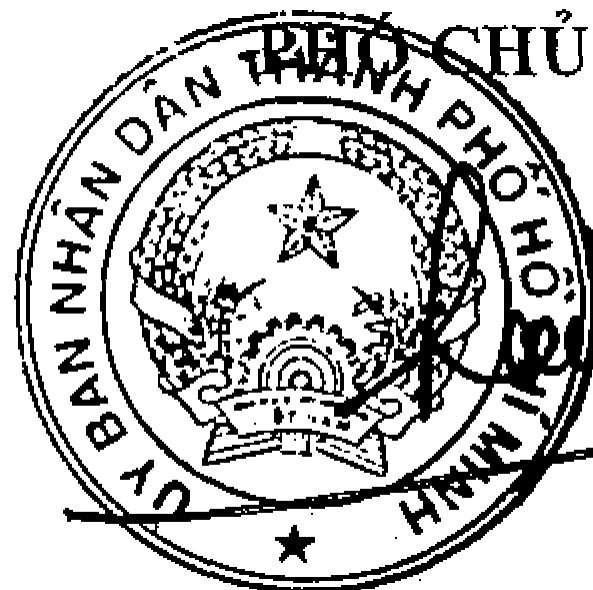
Nơi nhận :

- 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. 29

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Hữu Tín