

Số: 5332 /QĐ-UBND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 9 năm 2013

SỞ QUY HOẠCH KIẾN TRÚC TP	
ĐẾN	Số: 12717/13/UBND Ngày: 02/12/2013

TRUNG TÂM THÔNG TIN QUY HOẠCH	
ĐẾN	Số: 623 Ngày: 05/12/2013

### QUYẾT ĐỊNH

Vê duyệt đồ án quy hoạch phân khu (điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng) tỷ lệ 1/2000 khu trung tâm

l/c: UBND  
P.UB, H.HT  
TT.HT & H.  
Ban UBND.  
02/12/13

và dân cư quận 12 (khu 2) tại phường Thới An, quận 12  
(quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông)

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

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

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

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

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

Căn cứ Quyết định số 5138/QĐ-UBND ngày 20 tháng 9 năm 2013 của Ủy ban nhân dân thành phố về duyệt nhiệm vụ quy hoạch phân khu (điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng) tỷ lệ 1/2000 khu trung tâm và dân cư quận 12 (khu 2) tại phường Thới An, quận 12;

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 3014/TTr-SQHKT ngày 27 tháng 8 năm 2013 về trình duyệt đề án quy hoạch phân khu (điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng) tỷ lệ 1/2000 khu trung tâm và dân cư quận 12 (khu 2) tại phường Thới An, quận 12 (quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông),

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Duyệt đề án quy hoạch phân khu (điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng) tỷ lệ 1/2000 khu trung tâm và dân cư quận 12 (khu 2) tại phường Thới An, 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 Thới An, quận 12, thành phố Hồ Chí Minh.

- Giới hạn khu vực quy hoạch như sau:

+ Phía Đông giáp : sông Bến Cát và phường Thạnh Xuân.

+ Phía Tây giáp : đường Lê Thị Riêng và đường nội bộ khu ở hiện hữu.

+ Phía Nam giáp : sông Vàm Thuật và quận Gò Vấp.

+ Phía Bắc giáp : đường sắt quốc gia dự kiến.

- Tổng diện tích khu vực quy hoạch: 111,91 ha.

- Tính chất của khu vực quy hoạch: trung tâm hành chính của quận 12, khu dân cư với hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật hoàn chỉnh, khu dân dụng với cấp quản lý hành chính cấp quận. Phát triển đô thị theo hướng cải tạo, chỉnh trang kết hợp xây dựng mới.

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

Sở Quy hoạch - Kiến trúc (Chủ đầu tư: Ban quản lý dự án Quy hoạch Xây dựng thành phố).

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

Viện Quy hoạch Xây dựng - Viện Nghiên cứu Phát triển thành phố.

### **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: 14.000 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	79,93
B	Chỉ tiêu sử dụng đất đơn vị ở trung bình toàn khu	m <sup>2</sup> /người	57,88
C	Các chỉ tiêu sử dụng đất trong các đơn vị ở		
	- Đất các nhóm nhà ở	m <sup>2</sup> /người	36,90
	Trong đó:	m <sup>2</sup> /người	
	+ Đất nhóm nhà ở hiện hữu chính trang		5,18
	+ Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	m <sup>2</sup> /người	27,93
	+ Đất nhóm nhà ở trong khu đất sử dụng hỗn hợp	m <sup>2</sup> /người	3,79
	- Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở	m <sup>2</sup> /người	3,99
	Trong đó:		
	+ Đất thương mại dịch vụ, chợ	m <sup>2</sup>	9.800
	+ Đất công trình giáo dục	m <sup>2</sup> /người	3,15
	+ Đất công trình dịch vụ đô thị trong khu đất sử dụng hỗn hợp	m <sup>2</sup>	1.900
	- Đất cây xanh sử dụng công cộng	m <sup>2</sup> /người	4,51
	- Đất đường giao thông cấp phân khu vực	m <sup>2</sup> /người	12,48
D	Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật đô thị		
	Đất giao thông bố trí đến mạng lưới đường khu vực (từ đường khu vực trở lên) kể cả giao thông tĩnh	%	18,51
	Tiêu chuẩn cấp nước	lít/người/ngày	180
	Tiêu chuẩn thoát nước	lít/người/ngày	180
	Tiêu chuẩn cấp điện	kwh/người/năm	2.500
	Tiêu chuẩn rác thải, chất thải	kg/người/ngày	1,0
E	Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị toàn khu		
	Mật độ xây dựng chung	%	23,62

Hệ số sử dụng đất	lần	1,34
Tầng cao xây dựng (theo QCVN 03:2012/BXD)	tối đa	15
	tối thiểu	1

**\* Ghi chú:**

- Tùy theo vị trí, quy mô diện tích khu đất, chức năng công trình và tổ chức không gian kiến trúc tại khu vực, có thể xây dựng công trình với tầng cao tối đa 15 tầng nhưng cần phải phù hợp Nghị định số 20/2009/NĐ-CP ngày 23 tháng 02 năm 2009 của Chính phủ về quản lý độ cao chướng ngại vật hàng không và các trận địa quản lý, bảo vệ vùng trời tại Việt Nam. Đối với tầng cao công trình cho từng khu đất, lô đất sẽ được xem xét cụ thể theo định hướng thiết kế đô thị hoặc quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị tại khu vực được phê duyệt và các quy định hiện hành về quản lý không gian kiến trúc cảnh quan đô thị.

- Các chỉ tiêu sử dụng đất về cây xanh, giáo dục, thương mại dịch vụ sẽ được tăng thêm khi triển khai thực hiện các dự án đầu tư tại các khu đất sử dụng hỗn hợp trong khu vực đồ án quy hoạch.

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

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

Toàn khu vực quy hoạch được phân chia làm 01 đơn vị ở và các khu chức năng thuộc đơn vị ở (có đan xen các khu chức năng ngoài đơn vị ở) bao gồm:

**a. Các khu chức năng thuộc đơn vị ở: tổng diện tích đơn vị ở: 81,03 ha.**

**a.1. Các khu chức năng xây dựng nhà ở (khu ở, nhóm nhà ở): tổng diện tích 51,66 ha. Trong đó:**

- Nhóm nhà ở hiện hữu chỉnh trang : tổng diện tích 7,25 ha.

- Nhóm nhà ở xây dựng mới : tổng diện tích 39,11 ha.

- Nhóm nhà ở trong khu đất sử dụng hỗn hợp : tổng diện tích 5,30 ha.

**a.2. Khu chức năng dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở : tổng diện tích 5,58 ha. bao gồm :**

- Khu chức năng thương mại dịch vụ - chợ : tổng diện tích 0,98 ha.

- Khu chức năng giáo dục : tổng diện tích 4,41 ha.

Trong đó :

+ Trường mầm non: tổng diện tích 1,23 ha, gồm:

\* Xây dựng mới : diện tích 1,23 ha.

+ Trường tiểu học: tổng diện tích 1,46 ha, gồm:

\* Xây dựng mới : diện tích 0,34 ha.

\* Hiện hữu : diện tích 1,12 ha.

+ Trường trung học cơ sở : diện tích 1,72 ha.

\* Xây dựng mới : diện tích 1,72 ha.

- Khu chức năng công trình dịch vụ đô thị trong khu đất sử dụng hỗn hợp : tổng diện tích 0,19 ha.



**a.3. Khu chức năng cây xanh sử dụng công cộng :** tổng diện tích 6,32 ha.  
Trong đó:

- Đất cây xanh công viên khu ở : tổng diện tích 4,52 ha.

- Đất cây xanh trong khu đất sử dụng hỗn hợp : tổng diện tích 1,80 ha.

**a.4. Mạng lưới đường giao thông cấp phân khu vực:** tổng diện tích 17,47ha

**b. Các khu chức năng ngoài đơn vị ở nằm đan xen trong đơn vị ở:** tổng diện tích: 30,88 ha.

**b.1. Đất công trình dịch vụ cấp đô thị** : diện tích 6,69 ha.

**b.2. Mạng lưới đường giao thông đối ngoại** : diện tích 7,99 ha (từ đường khu vực trở lên)

**b.3. Đất cây xanh cảnh quan ven sông** : diện tích 7,22 ha.

**b.4. Đất cây xanh cách ly đường điện** : diện tích 2,63 ha.

**b.5. Mặt nước** : diện tích 6,35 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	81,03	72,41
1	Đất các nhóm nhà ở:	51,66	46,16
	- Đất các nhóm nhà ở hiện hữu chính trang	7,25	6,48
	- Đất các nhóm nhà ở dự kiến xây dựng mới	39,11	34,95
	- Đất các nhóm nhà ở trong khu đất sử dụng hỗn hợp	5,30	4,74
2	Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở	5,58	4,99
	- Đất thương mại dịch vụ, chợ	0,98	0,88
	- Đất giáo dục	4,41	3,94
	+ Đất giáo dục hiện hữu (trường tiểu học)	1,12	1,00
	+ Đất giáo dục xây dựng mới	3,29	2,94
	* Trường mầm non	1,23	
	* Trường tiểu học	0,34	
	* Trường trung học cơ sở	1,72	
	- Đất công trình dịch vụ đô thị trong khu đất sử dụng hỗn hợp	0,19	0,17
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng	6,32	5,65
	- Đất cây xanh công viên khu ở	4,52	4,04
	- Cây xanh trong khu đất sử dụng hỗn hợp	1,80	1,61
4	Đất đường giao thông cấp phân khu vực	17,47	15,61
5	Đất hỗn hợp	(8,56)	

B	Đất ngoài đơn vị ở	30,88	27,59
5	Đất công trình dịch vụ cấp đô thị	6,69	5,98
6	Đất giao thông đối ngoại	7,99	7,14
7	Đất cây xanh cảnh quan ven sông	7,22	6,45
8	Cây xanh cách ly đường điện	2,63	2,35
9	Mặt nước	6,35	5,67
	<b>Tổng cộng</b>	<b>111,91</b>	<b>100,00</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 khu đất hoặc ô phố	Diện tích (ha)	Dân số (người)	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: 111,91 ha; dự báo quy mô dân số: 14.000 người)	1. Đất đơn vị ở		81,03	14.000	57,88				
	1.1. Đất nhóm nhà ở		51,66	14.000	36,90				
	- Đất nhóm nhà ở hiện hữu chính trang:		7,25	700	103,57				
	+ Nhóm nhà ở hiện hữu chính trang	III.1	2,75	266	103,38	60	1	5	2,5
	+ Nhóm nhà ở hiện hữu chính trang	IV.1	4,50	434	103,68	60	1	5	2,5
	- Đất nhóm nhà ở xây dựng mới:		39,11	9.064	43,15				
	+ Nhóm nhà ở xây dựng mới	III.2	0,71	520	13,65	40	1	4	1,6
	+ Nhóm nhà ở xây dựng mới	III.3	3,87	992	39,01	40	1	4	1,6
	+ Nhóm nhà ở xây dựng mới	III.4	3,19	2.216	14,39	40	1	4	5,0
	+ Nhóm nhà ở xây dựng mới	III.5	2,25	384	58,59	40	1	4	1,6
	+ Nhóm nhà ở xây dựng mới	IV.2	3,64	1.356	26,84	40	1	15	6,0
	+ Nhóm nhà ở xây dựng mới	IV.3	4,27	692	61,71	40	1	4	1,6
	+ Nhóm nhà ở xây dựng mới	IV.4	2,77	840	32,98	40	1	4	1,6
	+ Nhóm nhà ở xây dựng mới	IV.5	6,01	1.244	48,31	40	1	4	1,6
	+ Nhóm nhà ở xây dựng mới	IV.6	0,50	120	41,67	48,3	1	3	1,4 1
+ Nhóm nhà ở xây dựng mới	V.1	9,89	500	197,80	40	1	4	1,6	
+ Nhóm nhà ở xây dựng mới	V.2	2,01	200	100,50	40	1	4	1,6	
- Đất các nhóm nhà ở trong khu đất sử dụng hỗn hợp	III.16 IV.16 IV.17 V.11 V.12		5,30	4.236		40 (t.b)	1	15	3,5- 6,0



1.2. Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở		5,58		3,99				
- Đất thương mại dịch vụ-chợ		0,98						
+ Đất thương mại dịch vụ-chợ	III.10	0,44			40	1	2	1,0
+ Đất thương mại dịch vụ-chợ	IV.10	0,54			40	1	2	0,8
- Đất giáo dục		4,41		3,15				
+ Trường mầm non		1,23						
* Trường mầm non xây dựng mới	III.6	0,17			40	1	2	0,8
* Trường mầm non xây dựng mới	III.7	0,13			40	1	2	0,8
* Trường mầm non xây dựng mới	IV.7	0,25			40	1	2	0,8
* Trường mầm non xây dựng mới	IV.8	0,24			40	1	2	0,8
* Trường mầm non xây dựng mới	V.3	0,44			40	1	2	0,8
+ Trường tiểu học		1,46						
* Trường tiểu học xây dựng mới	III.8	0,34			40	1	4	1,6
* Trường tiểu học Kim Đồng hiện hữu (Thới An 1)	IV.9	1,12			40	1	4	1,6
+ Trường trung học cơ sở		1,72			40	1	4	1,6
* Trường trung học cơ sở	III.9	0,45			40	1	4	1,6
* Trường trung học cơ sở trong khu đất sử dụng hỗn hợp	III.16	1,27			40	1	4	1,6
- Đất công trình dịch vụ đô thị trong khu đất sử dụng hỗn hợp	V.11V.12	0,19			40	1	4	1,6
1.3. Đất cây xanh sử dụng công cộng		6,32		4,51				
- Đất cây xanh công viên khu ở		4,52		3,23				
+ Đất cây xanh công viên khu ở	III.12	0,10			5		1	0,05
+ Đất cây xanh công viên khu ở	III.13	1,22						
+ Đất cây xanh công viên khu ở	IV.11	0,35			5		1	0,05
+ Đất cây xanh công viên khu ở	IV.12	1,04			5		1	0,05
+ Đất cây xanh công viên khu ở	V.4	0,18			5		1	0,05
+ Đất cây xanh công viên khu ở	V.5	0,61			5		1	0,05
+ Đất cây xanh công viên khu ở	V.6	0,14						

+ Đất cây xanh công viên khu ở	V.7	0,88						
- Đất cây xanh trong khu đất sử dụng hỗn hợp	III.16 IV.16 IV.17 V.11V .12	1,80						
1.4. Đất giao thông cấp phân khu vực		17,47		12,48				
2. Đất ngoài đơn vị ở		30,88						
2.1. Đất công trình dịch vụ cấp đô thị	III.11	6,69			30	1	5	1,5
2.2. Đất giao thông đối ngoại (từ đường khu vực trở lên)		7,99						
2.3. Đất cây xanh cảnh quan ven sông		7,22						
- Đất cây xanh cảnh quan ven sông	III.14	3,74						
- Đất cây xanh cảnh quan ven sông	IV.14	1,30						
- Đất cây xanh cảnh quan ven sông	V.8	1,40						
- Đất cây xanh cảnh quan ven sông	V.9	0,78						
2.4. Đất cây xanh cách ly đường điện	IV.13	2,63						
2.5. Mặt nước		6,35						
- Mặt nước	III.15	2,08						
- Mặt nước	IV.15	1,36						
- Mặt nước	V.10	2,91						

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

Khu đất sử dụng hỗn hợp		Các 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 (ha)	Dân số (người)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao tối thiểu - tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)
Ký hiệu	Diện tích (ha)							
III.16	6,38	- Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	60	3,83	2.122	40	1 - 15	3,5
		- Đất giáo dục (trường trung học cơ sở)	20	1,27		40	1 - 4	1,6
		- Đất cây xanh	20	1,28				



IV.16	0,55	- Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	70	0,39	481	40	1 - 15	6,0
		- Đất cây xanh	30	0,16				
IV.17	0,38	- Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	70	0,27	332	40	1 - 15	
		- Đất cây xanh	30	0,11				
V.11	0,74	- Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	65	0,48	770	40	1 - 15	5,0
		- Đất công trình dịch vụ đô thị mới	15	0,11		40	1 - 4	1,6
		- Đất cây xanh	20	0,15				
V.12	0,51	- Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	65	0,33	530	40	1 - 15	5,0
		- Đất công trình dịch vụ đô thị mới	15	0,08		40	1 - 4	1,6
		- Đất cây xanh	20	0,10				
Tổng cộng				8,56	4.236			

\* Ghi chú: Đối với diện tích đất các công trình dịch vụ đô thị trong các khu đất sử dụng hỗn hợp hiện nay chưa xác định chức năng công trình cụ thể. Do đó, khi thực hiện triển khai dự án trên các khu đất sử dụng hỗn hợp này, Ủy ban nhân dân quận 12 cần cân đối nhu cầu sử dụng theo định hướng quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội của địa phương để đề xuất cho phù hợp.

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

- Giữ lại khu dân cư tập trung ổn định, tạo mạng lưới giao thông thông suốt cho toàn khu vực nghiên cứu với các khu lân cận và ngay trong từng ô phố. Các công trình công cộng hiện hữu được giữ lại, cải tạo với mật độ xây dựng và tầng cao xây dựng phù hợp với chức năng công trình. Đồng thời, bố trí thêm một số công trình giáo dục đảm bảo phục vụ cho người dân dựa trên nguyên tắc bảo đảm bán kính phục vụ và hệ thống mạng lưới giáo dục của toàn khu, tận dụng những khu vực đất trống, dân cư thưa để tổ chức công viên cây xanh, bố trí công trình cao tầng (chung cư, cao ốc văn phòng và các công trình dịch vụ khác,...).

- Tổ chức mạng lưới giao thông phù hợp với đô thị cải tạo bằng cách nâng cấp các tuyến đường hiện hữu, xây dựng mới một số tuyến để nối kết các khu chức năng với nhau.

- Dọc trục giao thông chính và khu vực, nhằm tạo được bộ mặt kiến trúc đa dạng, phong phú, ưu tiên bố trí các công trình công cộng, chung cư cao tầng.

+ Đối với các khu vực hiện hữu: tại các khu dân cư được xác định là hiện hữu chính trang (chủ yếu phân bố dọc theo Quốc lộ 1, đường Lê Thị Riêng) thực hiện theo các quy định về kiến trúc nhà liên kế trong khu đô thị hiện hữu trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh. Tuy nhiên, cần khống chế tầng cao tối đa trong khu vực hiện hữu là 5 tầng (tính cả các yếu tố cộng thêm). Đối với các khu nhà ở thuộc các dự án đầu tư xây dựng nhóm, khu nhà ở đã có quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được duyệt cần thực hiện theo quy hoạch chi tiết được duyệt. Trong trường hợp cần thiết, đề xuất điều chỉnh hoặc lập quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị theo quy định được cấp thẩm quyền phê duyệt (nếu có).

+ Đối với các khu vực phát triển xây dựng mới, bố cục theo các khu vực trọng tâm, các tuyến - điểm:

\* Tại trung tâm các khu ở: bố trí các công trình công cộng (kết hợp công viên cây xanh nhằm nâng cao yếu tố cảnh quan) với hình thức kiến trúc và mặt đứng đa dạng phong phú, kết hợp các mảng cây xanh, không chỉ phục vụ cho nội khu mà còn đáp ứng nhu cầu cho cả các khu lân cận trong tương lai.

\* Ngoài các khu nhà ở thấp tầng bên trong khu vực, các khu nhà ở chung cư thấp tầng, cao tầng được tập trung ven trục giao thông lớn, tạo nên bố cục tuyến quy mô lớn, phù hợp với các trục giao thông lớn. Bố cục các đơn nguyên chung cư phù hợp điều kiện tự nhiên khí hậu, đạt yêu cầu về thẩm mỹ.

\* Các công viên kết hợp sân bãi sinh hoạt tập luyện thể dục được bố trí như không gian đệm chuyển tiếp giữa các nhóm nhà ở và các phân khu chức năng.

\* Bố cục tuyến, điểm sẽ tạo ra những không gian sống sinh động, bền vững.

- Đối với các khu vực tập trung các công trình cao tầng trên các tuyến đường chính, các trục thương mại dịch vụ, trong các giai đoạn tiếp theo, đề nghị cần nghiên cứu lập Quy chế quản lý kiến trúc đô thị khu vực cụ thể phù hợp cho từng khu vực.

- Yêu cầu về kiến trúc công trình trong khu vực quy hoạch: Khu vực quy hoạch phần lớn là khu dân cư hiện hữu cải tạo, tầng cao xây dựng 1 - 5 tầng, để tạo các khối kiến trúc điểm nhấn, dự kiến khu nhà ở xây dựng mới với loại hình nhà ở chung cư tầng cao 1 - 15 tầng, khu hỗn hợp 1 - 15 tầng.

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

- Các công trình kiến trúc được thiết kế phù hợp cho từng chức năng, với hình thức kiến trúc đa dạng, hiện đại phù hợp với xu hướng phát triển của khu đô thị.

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

a) Giao thông đường bộ: mạng lưới giao thông của đồ án phù hợp với quy hoạch ngành, quy hoạch phát triển giao thông vận tải thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2020, đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận 12 và Quy chuẩn Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế (trên cơ sở quy hoạch mạng giao thông chung quận 12 kết hợp hiện trạng các trục đường đã có và địa hình khu vực).

- Về giao thông đối ngoại: theo định hướng các tuyến đường chính hiện hữu (Quốc lộ 1) dự kiến mở rộng 12 - 14 làn xe, lộ giới 120m.

- Về giao thông đối nội: các tuyến đường chính khu vực như đường Lê Thị Riêng lộ giới 30m, đường Hiệp Thành 37 lộ giới từ 25m; các tuyến đường nội bộ như đường dọc tuyến đường sắt (phía Nam), đường Thới An 17A, đường dọc sông Bến Cát lộ giới 20m và các tuyến đường nội bộ khác lộ giới 16m được nâng cấp, mở rộng theo lộ giới quy định.



- Các tuyến đường giao cắt ngang cùng mức với các bán kính bó vỉa tùy theo vị trí giao lộ. Giao lộ chính  $R_{\min} = 15m$  và tại các giao lộ phụ khác  $R_{\min} = 12m$ .

- Bảng thông kê đường giao thông:

STT	Tên đường	Chiều dài (mét)	Mặt cắt ngang quy hoạch (mét)			Lộ giới (mét)	Ký hiệu mặt cắt
			Lề đường	Lòng đường	Lề đường		
A	Đường đối ngoại	1.072					
1	Quốc lộ 1	1.072	6,0	7,5(16)28,5 (4)28,5(16)7,5	6,0	120	1 - 1
B	Đường đối nội	7.969					
2	Đường dọc tuyến đường sắt (phía Nam) (tính toán trong ranh)	723	3,0	6	3,0	12	7 - 7
3	Đường Lê Thị Riêng	1,021	6,0	18	6,0	30	3 - 3
4	Đường Hiệp Thành 37 nối dài	644	5,0	15	5,0	25	4 - 4
5	Đường Thới An 17A	482	4,5	11	4,5	20	5 - 5
6	Đường dọc sông Bến Cát (Đoạn 1)	337	4,5	11	4,5	20	5 - 5
7	Đường dọc sông Bến Cát (Đoạn 2)	723	4,5	11	4,5	20	5 - 5
8	Đường dọc sông Bến Cát (Đoạn 3)	605	4,0	8	4,0	16	6 - 6
9	Đường dọc Sông Vàm Thuật	529	4,0	8	4,0	16	6 - 6
10	Đường N2	634	4,0	8	4,0	16	6 - 6
11	Đường D4	539	4,0	8	4,0	16	6 - 6
12	Đường D3	574	4,5	11	4,5	20	5 - 5
13	Đường D2A	268	4,0	8	4,0	16	6 - 6
11	Đường số 2	337	4,0	8	4,0	16	6 - 6
13	Đường D1	553	4.0	8	4.0	16	6 - 6
	Tổng cộng	9,041					

b) Giao thông đường sắt: theo định hướng có tuyến đường sắt quốc gia (tuyến phía Tây thành phố Hồ Chí Minh) đi qua phía Bắc khu vực quy hoạch.

\* Ghi chú:

- Việc thể hiện tọa độ mốc thiết kế để tạo điều kiện thuận lợi cho việc công bố quy hoạch và cắm mốc giới xây dựng ngoài thực địa nhằm phục vụ công tác quản lý và tổ chức thực hiện theo quy hoạch được duyệt, Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Ủy ban nhân dân quận 12 và đơn vị tư vấn chịu trách nhiệm về tính chính xác các số liệu này.

- Đối với đường có lộ giới nhỏ hơn hoặc bằng 12m thuộc quy hoạch hẻm, đề nghị Ủy ban nhân dân quận 12 căn cứ theo Quyết định số 88/2007/QĐ-UBND ngày 04 tháng 7 năm 2007 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc ban hành quy định về lộ giới và quản lý đường hẻm trong các khu dân cư hiện hữu thuộc địa bàn thành phố để xác định cụ thể. Việc thể hiện lộ giới quy hoạch giao thông nhỏ hơn 12m trên bản đồ quy hoạch giao thông chỉ mang tính chất tham khảo.

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

**9. Giải pháp tổ chức tái định cư:** Thực hiện theo dự án đầu tư được duyệt đúng quy định tại thời điểm có yêu cầu giải tỏa.

**10. 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:

- Vận động các doanh nghiệp sản xuất công nghiệp trên địa bàn tổ chức khoanh vùng cây xanh cách ly giữa khu nhà xưởng và khu dân cư.

- Huy động nguồn vốn xây dựng các công trình công cộng và cây xanh, ưu tiên cải tạo và xây dựng mới các công trình về giáo dục, văn hoá và thể dục thể thao.

- Đầu tư xây dựng mới 5 trường mầm non.

- Đầu tư xây dựng mới 1 trường tiểu học.

- Xây dựng tuyến đường dự kiến dọc sông Vàm Thuật.

- Xây dựng tuyến đường dự kiến dọc tuyến đường sắt Quốc gia.

- Khu hỗn hợp: nhà ở kết hợp dịch vụ - thương mại.

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

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

b) Về tổ chức thực hiện theo quy hoạch:

- Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân 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, Ban quản lý dự án Quy hoạch Xây dựng thành phố 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 (điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng) tỷ lệ 1/2000 khu trung tâm và dân cư quận 12 (khu 2) tại phường Thới An, 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, Ban quản lý dự án Quy hoạch Xây dựng thành phố 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, Ban quản lý dự án Quy hoạch Xây dựng thành phố cần yêu cầu đơn vị tư vấn lập quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu (điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng) tỷ lệ

1/2000 khu trung tâm và dân cư quận 12 (khu 2) tại phường Thới An, 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 (điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng) tỷ lệ 1/2000 khu trung tâm và dân cư quận 12 (khu 2) tại phường Thới An, 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, Giám đốc Ban quản lý dự án Quy hoạch Xây dựng thành phố, Thủ trưởng các Sở - Ban - Ngành; Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận 12, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Thới An 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