

Số: **5391/QĐ-UBND**

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày **30** tháng **9** năm **2013**

<b>SỐ QUY HOẠCH KIẾN TRÚC TP</b>	
<b>ĐẾN</b>	Số: <b>3144/HẠCH</b> Ngày: <b>01/4/2014</b>

**QUYẾT ĐỊNH**

Về Duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị  
(quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 khu dân cư phường Tân Hưng, quận 7.  
(quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông)

l/c: *ADT, T. T. H.*  
*PKVI, HTKT*  
*T. T. H.*

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

02/4/14  
*[Signature]*

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 04/2008/QĐ-BXD ngày 03 tháng 4 năm 2008 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng (QCVN 01:2008/BXD);

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 5760/QĐ-UBND ngày 12 tháng 11 năm 2012 của Ủy ban nhân dân thành phố về duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận 7;

ngày 20 tháng 9 năm 2013 về trình duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 khu dân cư phường Tân Hưng, quận 7 (quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông),

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 khu dân cư phường Tân Hưng, quận 7 (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: phường Tân Hưng, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh.

- Giới hạn khu vực quy hoạch như sau:

+ Phía Đông : giáp phường Tân Quy.

+ Phía Tây : giáp quận 8 qua sông ông Lớn.

+ Phía Nam : giáp phường Tân Phong.

+ Phía Bắc : giáp quận 4 qua kênh Tẻ.

- Tổng diện tích khu vực quy hoạch: 219,84 ha.

- Tính chất của khu vực quy hoạch: Khu dân cư hiện hữu chỉnh trang và xây dựng mới.

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

Ủy ban nhân dân quận 7 (chủ đầu tư: Ban Quản lý Đầu tư Xây dựng Công trình quận 7).

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

Công ty Thiết kế Kiến trúc P.A.

### **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 2025 (theo thời hạn quy hoạch của đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận 7 được duyệt).

5.2. Dự báo quy mô dân số trong khu vực quy hoạch: 50.000 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	43,968	
B	Chỉ tiêu sử dụng đất đơn vị ở trung bình toàn khu	m <sup>2</sup> /người	29,277	
C	Các chỉ tiêu sử dụng đất trong các đơn vị ở			
1	- Đất nhóm nhà ở	m <sup>2</sup> /người	19,392	
2	- Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở; trong đó:	m <sup>2</sup> /người	4,617	
	+ Đất công trình giáo dục		2,137	
	+ Đất hành chính - văn hóa cấp phường		0,096	
	+ Thương mại dịch vụ		2,128	
	+ Đất thể dục thể thao (sân luyện tập)		0,257	
3	- Đất cây xanh sử dụng công cộng	m <sup>2</sup> /người	1,992	
4	- Đất đường giao thông cấp khu vực	m <sup>2</sup> /người	3,275	
		km/km <sup>2</sup>	7,94	
D	Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị toàn khu			
1	Đất giao thông bố trí đến mạng lưới đường cấp khu vực.	%	11,18	
2	Tiêu chuẩn cấp nước	lít/người/ngày	180	
3	Tiêu chuẩn thoát nước	lít/người/ngày	180	
4	Tiêu chuẩn cấp điện	kwh/người/năm	2.500	
5	Tiêu chuẩn rác thải, chất thải	kg/người/ngày	1,2	
E	Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị toàn khu			
	Mật độ xây dựng toàn khu	%	30	
	Hệ số sử dụng đất	lần	2,58	
	Tầng cao xây dựng (theo QCVN 03:2012/BXD)	Tối đa	tầng	41
		Tối thiểu	tầng	1

**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 là 01 khu ở bao gồm các khu chức năng thuộc đơn vị ở và các khu chức năng cấp đô thị ngoài đơn vị ở, được xác định như sau:

trong đó:

**a.1.** Các khu chức năng xây dựng nhà ở : tổng diện tích 969.599 m<sup>2</sup>; gồm:

- Khu ở hiện hữu ổn định, cải tạo chỉnh trang : tổng diện tích 487.554 m<sup>2</sup>.

- Khu tái định cư hiện hữu (khu tái định cư Tân Hưng I): diện tích 24.646 m<sup>2</sup>.

- Các khu ở xây dựng mới : tổng diện tích 380.078 m<sup>2</sup>.

- Các khu ở trong khu đất hỗn hợp : tổng diện tích 50.676 m<sup>2</sup>.

- Khu tái định cư xây dựng mới (khu tái định cư Tân Hưng II): diện tích 26.645 m<sup>2</sup>.

**a.2.** Khu chức năng dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở: tổng diện tích 230.873m<sup>2</sup>; gồm:

- Khu chức năng giáo dục : tổng diện tích 106.858m<sup>2</sup>; trong đó:

+ Trường mầm non : 36.065 m<sup>2</sup>; gồm:

\* Hiện hữu cải tạo : 10.171 m<sup>2</sup>; gồm:

Trường mầm non khu tái định cư Tân Hưng I: 2.045 m<sup>2</sup>.

Trường mầm non khu dân cư Him Lam : 8.013 m<sup>2</sup>.

Trường mầm non tuổi thơ B : 113 m<sup>2</sup>.

\* Xây dựng mới : 25.894 m<sup>2</sup>; gồm:

Trường mầm non khu tái định cư Tân Hưng II : 6.062 m<sup>2</sup>

Các trường mầm non xây dựng mới : 19.832 m<sup>2</sup>

+ Trường tiểu học : 30.311 m<sup>2</sup>; gồm:

\* Hiện hữu cải tạo (trường tiểu học Lê Quý Đôn): 1.521 m<sup>2</sup>.

\* Xây dựng mới : 28.790 m<sup>2</sup>.

+ Trường trung học cơ sở : 40.482 m<sup>2</sup>; gồm:

\* Hiện hữu cải tạo (trường trung học cơ sở Sao Việt): 30.482 m<sup>2</sup>.

\* Xây dựng mới : 10.000 m<sup>2</sup>.

- Đất hành chính, văn hóa, y tế: : tổng diện tích 4.777 m<sup>2</sup>; trong đó:

+ Ủy ban nhân dân phường : 4.138 m<sup>2</sup>.

\* Hiện hữu : 138 m<sup>2</sup>.

\* xây dựng mới : 4.000 m<sup>2</sup>.

+ Trạm y tế phường hiện hữu : diện tích 693 m<sup>2</sup>.

- Chợ, thương mại dịch vụ : tổng diện tích 106.388 m<sup>2</sup>.

- Đất thể dục - thể thao : tổng diện tích 12.850 m<sup>2</sup>.

**a.3.** Khu chức năng cây xanh : tổng diện tích 99.621 m<sup>2</sup>:

+ Đất cây xanh sử dụng công cộng: 66.518 m<sup>2</sup>.

+ Đất cây xanh trong các khu chức năng đất hỗn hợp: 31.569 m<sup>2</sup>.

a.4. Mạng lưới đường giao thông cấp phân khu vực: tổng diện tích 163.767 m<sup>2</sup>.

**b. Các khu chức năng cấp ngoài đơn vị ở: tổng diện tích 734.541 m<sup>2</sup>.**

**b.1. Khu chức năng dịch vụ đô thị cấp đô thị: tổng diện tích 60.000 m<sup>2</sup>, trong đó:**

+ Trường trung học phổ thông : diện tích 20.000 m<sup>2</sup>.

+ Đất y tế (bệnh viện) : diện tích 40.000 m<sup>2</sup>.

**b.2. Khu công trình tôn giáo, tín ngưỡng : diện tích 8.180 m<sup>2</sup>.**

**b.3. Khu đầu mối hạ tầng kỹ thuật : diện tích 5.238 m<sup>2</sup>.**

**b.3. Mặt nước : diện tích 274.376 m<sup>2</sup>.**

**b.4. Khu cây xanh cảnh quan ven sông, rạch, kênh : diện tích 78.832 m<sup>2</sup>.**

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

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
A	Đất các đơn vị ở	146,386	100,00
1	Đất các nhóm nhà ở	96,960	66,24
	- Đất các nhóm nhà ở hiện hữu	51,22	
	- Đất các nhóm nhà ở xây dựng mới	45,74	
2	Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở	23,087	15,77
	- Đất giáo dục	10,686	
	+ Trường mầm non	3,607	
	+ Trường tiểu học	3,031	
	+ Trường trung học cơ sở	4,048	
	- Đất hành chính, văn hóa, y tế cấp phường	0,478	
	- Đất thể dục thể thao (sân luyện tập)	1,285	
	- Đất dịch vụ thương mại, chợ	10,639	
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng	9,962	6,81
	- Đất cây xanh sử dụng công cộng	6,805	
	- Đất cây xanh trong khu chức năng đất hỗn hợp	3,157	
4	Đất đường giao thông cấp phân khu vực	16,377	
B	Đất ngoài đơn vị ở	73,454	
	- Đất trường trung học phổ thông.	2,0	
	- Đất xây dựng bệnh viện (bố trí tại khu đất có chức năng hỗn hợp sông Ông Lớn)	4,0	
	- Đất công trình tôn giáo, tín ngưỡng	0,818	

- Đất cây xanh cảnh quan ven sông, rạch.	7,883	
- Mặt nước	27,438	
- Đất giao thông cấp khu vực trở lên	30,792	
<b>Tổng cộng</b>	<b>219,840</b>	

**6.3. Cơ cấu sử dụng đất và các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị từng đơn vị ở và cấp ngoài đơn vị ở:**

	STT	Cơ cấu sử dụng đất		Diện tích (m <sup>2</sup> )	Dân số (người)	Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị			
		Loại đất	Ký hiệu khu đất hoặc ô phố			Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao thấp nhất (tầng)	Tầng cao nhất (tầng)	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)
Khu ở Diện tích: 219,84 ha; dự báo quy mô dân số: 50.000 người	I	Đất đơn vị ở		163.859			1	41	
	1	Đất nhóm nhà ở		969.599	50.000				
	a	- Đất nhóm nhà ở hiện hữu chính trang; trong đó:		487.554	12.741		1	7	
			A1.1	8.636	226	60,0	1	7	3,5
			A1.2	6.898	180	60,0	1	7	3,5
			A1.3	1.442	38	60,0	1	7	3,5
			A1.4	13.497	353	60,0	1	7	3,5
			A3.1	26.077	681	60,0	1	7	3,5
			A3.2	11.376	297	60,0	1	7	3,5
			A3.3	29.113	760	60,0	1	7	3,5
			A4.1	27.407	716	60,0	1	7	3,5
			A4.2	44.035	1.151	60,0	1	7	3,5
			A4.3	29.371	768	60,0	1	7	3,5
			A4.4	13.741	359	60,0	1	7	3,5
			A4.5	9.298	243	60,0	1	7	3,5
			A4.6	10.629	278	60,0	1	7	3,5
			A4.7	10.763	281	60,0	1	7	3,5
			A4.8	13.678	357	60,0	1	7	3,5
			A4.9	127.312	3.327	60,0	1	7	3,5
			A5	8.525	223	40,0	1	22	8,6
		A6.1	45.592	1.191	60,0	1	7	3,5	
		A6.2	13.690	358	60,0	1	7	3,5	
		A7.1	3.282	86	600,0	1	7	3,5	
		A7.2	8.343	218	60,0	1	7	3,5	

			A7.3	10.375	271	600,0	1	7	3,5
			A7.4	14.474	370	60,0	1	7	3,5
	b	Đất nhóm nhà ở tái định cư (tái định cư Tân Hưng I)	B7	24.646	936	36,4	1	6	1,5
	c	- Đất nhóm nhà ở xây dựng mới; trong đó:		430.754	34.591		1	41	
		+ Đất nhóm nhà ở xây dựng mới		380.078					
			B2	2.422	72	60,0	1	3	2,6
			B4.1	11.336	3.233	26,0	1	40	7,0
			B5	34.680	1.788	40,0	1	32	7,0
			B6	28.173	3.600	31,0	1	30	5,8
			B8.1	24.435	4.536	33,0	1	25	5,6
			B8.2	19.302	680	70,0	1	5	3,0
			B8.3	14.698	335	60,0	1	5	2,0
			B8.4	8.610	280	70,0	1	5	2,0
			B8.5	31.075	605	60,0	1	3	2,0
			B8.6	21.150	435	60,0	1	3	2,0
			B8.7	21.150	490	65,0	1	5	2,5
			B8.9	12.579	1.680	40,0	1	30	7,0
			B8.1 2	18.495	2.528	40,0	1	35	7,0
			B8.1 3	20.168	3.008	40,	1	34	7,0
			B8.1 4	29.760	840	70,0	1	5	3,0
			B8.1 5	21.150	655	70,0	1	5	3,0
			B8.1 6	19.218	735	70,0	1	5	3,0
			B8.1 7	16.084	435	70,0	1	5	3,0
			B8.1 8	2.940	145	70,0	1	5	3,0
			B8.1 9	5.927	170	70,0	1	5	3,0
			B9	14.497	2.300	45,0	1	41	6,1
			B10	2.229	325	50,0	1	20	6,0
		- Đất nhóm nhà ở khu hỗn hợp		50.676			1	25	
			A2.1	3.851	199	40,0	1	15	6,0

			A2.3	3.097	160	40,0	1	15	6,0
			B1.1	4.906	253	40,0	1	15	6,0
			B1.2	6.770	349	40,0	1	15	6,0
			B1.3	8.012	413	40,0	1	15	6,0
			B11	14.600	6.480	55,0	1	25	7,0
	d	- Đất nhóm nhà ở tái định cư. (khu tái định cư Tân Hưng II)	B3	26.645	1.732	30,0	1	12	2,0
	2	Đất công trình dịch vụ đô thị		230.873					
	a	- Đất giáo dục		106.858					
	i	+ Trường mầm non, Trong đó:		36.065					
		Hiện hữu cải tạo hoặc tái thiết đô thị:		10.171			1	3	
		- Trường mầm non khu tái định cư Tân Hưng I	T7	2.045		40,0	1	2	0,8
		- Trường mầm non	T10	8.013		35,0	1	3	1,0
		- Trường mầm non tuổi thơ B	T14	113		60,0	1	3	1,5
		Xây dựng mới		25.894			1	5	
		- Trường mầm non khu tái định cư Tân Hưng II	T5	6.062		40,0	1	3	1,2
		- Trường mầm non xây dựng mới	T6	2.442		40,0	1	5	1,0
		- Trường mầm non xây dựng mới	T15	1.248		40,0	1	4	1,2
		- Trường mầm non xây dựng mới	T12	4.200		40,0	1	3	1,0
		- Trường mầm non khu phố 4	T2	2.799		40,0	1	3	1,0
		- Trường mầm non xây dựng mới	T9	5.173			1	3	1,0
		- Trường mầm non xây dựng mới	T11	3.970		40,0	1	3	1,0
	ii	+ Trường tiểu học; trong đó:		30.311			1	5	
		Hiện hữu cải tạo: Trường tiểu học Lê Quý Đôn	T1	1.521		50,0	1	5	2,0
		Xây dựng mới.		28.790		40,0	1	5	1,6



		T13	11400		40,0	1	4	1,6
		T3	6.788		40,0	1	4	1,6
		T4	10.602		40,0	1	4	1,6
	iii	+ Trường trung học cơ sở; trong đó:	40.482				10	
		Hiện hữu cải tạo: Trường trung học cơ sở Sao Việt	T8	30.482	30,0	1	10	2,5
		Xây dựng mới	T3	10.000	40,0	1	5	2,5
	b	- Đất hành chính - văn hóa - y tế (cấp phường); trong đó:		4.777		1	5	
		- Đất hành chính hiện hữu	H1	138	80,0	1	4	3,0
		Đất hành chính - văn hóa xây mới	H2	4.000	40,0	1	5	2,0
		Đất y tế hiện hữu	Y	639	60,0	1	3	1,5
	c	Thương mại dịch vụ		106.388		1	40	
	i	Thương mại dịch vụ		57.937				
			B8.10	3.974	60,0	1	18	9,4
			B8.11	3.902	40,0	1	12	5,0
			B10	183	50,0	1	20	6,0
			B4.2	12.123	40,0	1	40	7,0
			B5	6.120	40,0	1	32	6,0
			B8.20	31.635	40,0	1	3	1,2
	ii	Thương mại dịch vụ trong khu hỗn hợp		48.451				
			A2.1	825	40,0	1	40	5,0
			A2.2	2.023	40,0	1	40	5,0
			A2.3	664	40,0	1	40	5,0
			B1.1	1.051	40,0	1	40	5,0
			B1.2	1.451	40,0	1	15	5,0
			B1.3	1.717	40,0	1	15	5,0
			B11	10.400	40,0	1	25	6,0
			B12	30.320	40,0	1	32	5,0
	d	Đất thể dục thể thao (sân luyện tập)	TD	12.850				
	3	Đất cây xanh		99.621				

	a	Cây xanh khu vực công cộng		68.052					
			X1.2	4.681					
			X4.2	2.564					
			X5.2	803					
			X6.2	2146					
			X7.2	1.826					
			X8.2	5.590					
			X9.2	1.843					
			X11	43.804					
			B7.1	4.795					
	b	Cây xanh khu hỗn hợp		31.569					
			A2	3.467					
			B1	4.222					
			B11	16.300					
			B12	7580					
	4	Đất giao thông		163.767					
	II	Đất ngoài đơn vị ở		734.541					
	1	Trường trung học phổ thông	T9	20.000		40	1	5	2,0
	2	Đất y tế khu Sông Ông Lớn	B11	40.000		35	1	4	1,4
	3	Đất tôn giáo tín ngưỡng		8.180					
		Chùa Kiều Đàm	C1	3.118					
		Tịnh xá Ngọc Ân	C2	1.162					
		Miếu bà	C3	386					
		Đền Quán Thánh	C5	1.910					
		Miếu Bà Thổ Vương	C6	96					
		Miếu Nam Hải	C7	129					
		Nhà thờ xây mới	C4	1.379					
	4	Đất xây dựng công trình đầu môi hạ tầng kỹ thuật		5.238					
			V1	4.000					
			V2	238					
			V3	1.000					
	5	Đất cây xanh ngoài đơn vị ở (ven sông rạch)		78.832					
			X1	11.747					

		X2	8086					
		X3	2.116					
		X4	3.839					
		X5	7.308					
		X6	2.090					
		X7	5.096					
		X8	6.936					
		X10	5.008					
		B3	3.606					
		X12	23.000					
	6	Mặt nước		274.376				
		X2.1	918					
		X3.1	2.121					
		X4.1	4.428					
		X5.1	3.176					
		X6.1	5.640					
		X7.1	14.084					
		X8.1	9.777					
		B3	2.832					
		Kênh Tê, sông Ông Lớn, rạch Bàng		231.400				
	7	Đất giao thông		307.915				
		Tổng cộng		2.198.400				

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

Ký hiệu lô đất	Khu chức năng	Diện tích	Tỷ lệ	Dân số	Mật độ xây dựng	Tầng cao tối thiểu	Tầng cao tối đa	Hệ số sử dụng đất tối đa
		(m <sup>2</sup> )	(%)	(người)	(%)	(tầng)	(tầng)	(lần)
A2.1		5.501						
1	Đất nhóm ở xây mới	3.851	70	199	40	1	15	6
2	Đất thương mại - dịch vụ hỗn hợp	825	15		40	1	15	6
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng	825	15					
A2.2		13.486						
1	Đất nhóm ở xây mới	9.440	70	847	40	1	15	6
2	Thương mại - dịch vụ hỗn hợp	2.023	15		40	1	15	6

3	Đất cây xanh sử dụng công cộng	2.023	15					
A2.3		4.425						
1	Đất nhóm ở xây dựng mới	3.097	70	160	40	1	15	6
2	Đất thương mại - dịch vụ hỗn hợp	664	15		40	1	15	6
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng	664	15					
B1.1		7.008						
1	Đất nhóm ở xây dựng mới	4.906	70	253	40	1	15	6
2	Đất thương mại - dịch vụ hỗn hợp	1.051	15		40	1	15	6
3	Cây xanh sử dụng công cộng	1.051	15					
B1.2		9.672						
1	Đất nhóm ở xây dựng mới	6.770	70	349	40	1	15	6
2	Đất thương mại - dịch vụ hỗn hợp	1.451	15		40	1	15	6
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng	1.451	15					
B1.3		11.446						
1	Đất nhóm ở xây dựng mới	8.012	70	413	40	1	15	6
2	Đất thương mại - dịch vụ hỗn hợp	1.717	15		40	1	15	6
3	Cây xanh sử dụng công cộng	1.717	15					
B3		32.945	100,00		22,2			
1	Đất nhóm ở xây dựng mới	26.645	80,88	1.732	80	1	4	3,2
2	Trường mầm non	6.062	18,4		40	1	25	10
3	Xử lý nước thải	238	0,72		40	1	2	0.8
B11		132.839	100,00		22,2			
1	Đất xây dựng nhà liên kế	5.400	4,06	6.480	80	1	4	3,2
2	Đất xây dựng chung cư cao tầng	9.200	6,93		40	1	25	10
3	Trường trung học cơ sở	11.400	8,58		35	1	4	1.4
4	Trường mầm non	4.200	3,16		40	1	2	0.8
5	Y tế	40.000	30,11		35	1	4	1.4
6	Đất công viên	16.300	12,27					
7	Thương mại - dịch vụ du lịch	10.400	7,83		40			
8	Đất hạ tầng kỹ thuật	1.000	0,75		20	1	1	0.2

9	Đất giao thông	34.939	26,31					
B.12		37.900						
1	Đất thương mại - dịch vụ	30.320	80		40	1	18	5
2	Cây xanh sử dụng đất công cộng	7.580	20					

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

- Đối với các khu vực hiện hữu cải tạo: Chủ yếu tập trung tại phía Bắc rạch Ông Đội, là khu dân cư hiện hữu chính trang cải tạo.

- Các khu vực xây dựng mới: phía Nam rạch ông Đội phần lớn là các dự án xây dựng mới sẽ được quản lý theo các đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được phê duyệt; các chung cư cao tầng kết hợp thương mại - dịch vụ bố trí tiếp cận đường Nguyễn Hữu Thọ tạo điểm nhấn cho không gian kiến trúc cảnh quan.

- Khu cảng sông Ông Lớn (cũ) sẽ được chuyển thành khu chức năng phục hợp trải dài theo sông Ông Lớn; tại đây bố trí bệnh viện, trường Trung học cơ sở, trường mầm non, ngoài ra còn dành quỹ đất xây dựng nhà ở tái định cư phục vụ tại chỗ cho người dân bị ảnh hưởng bởi dự án. Dọc theo sông Ông Lớn là mảng xanh liên hoàn kết hợp mặt nước vừa là hành lang bảo vệ sông tối thiểu 30m, vừa tạo cảnh quan cho khu vực.

- Bố trí các công viên cây xanh phân tán vào các nhóm nhà ở kết hợp công viên cây xanh bảo vệ hành lang ven sông, rạch cảnh quan cho toàn khu vực quy hoạch.

- Về khoảng lùi các công trình đối với các trục đường sẽ được xác định theo các Quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc đô thị, các đồ án thiết kế đô thị riêng (sẽ được thiết lập và phê duyệt) hoặc căn cứ vào QCXD01:2008/BXD và các Quy định về quản lý kiến trúc đô thị do các cơ quan thẩm quyền ban hành.

- Đối với mạng lưới giao thông: Nâng cấp các tuyến đường hiện hữu và xây dựng một số tuyến nối kết các khu vực với nhau.

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

#### **a) Giao thông đường bộ:**

Quy hoạch mạng lưới giao thông phù hợp theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chung quận 7 được phê duyệt.

- Giao thông đối ngoại:

+ Các tuyến Bắc - Nam gồm các tuyến đường Nguyễn Hữu Thọ, lộ giới 60m; Lê Văn Lương, lộ giới 40m; và đường số 1, lộ giới 35m nối từ trung tâm Thành phố đi khu đô thị mới Phú Mỹ Hưng và Nhà Bè.

+ Các tuyến trục Đông - Tây gồm đường Nguyễn Thị Thập, lộ giới 35m nối từ quận 7 qua huyện Bình Chánh; đường Trần Xuân Soạn chạy dọc theo Kênh Tè, lộ giới 30m nối từ quận 7 qua quận 8, đường liên phường D4, lộ giới 40m trong tương lai đây là tuyến đường nối liền 3 phường Tân Hưng, Tân Kiểng và Tân Thuận Đông.

giới từ 14m đến 20m và một số tuyến đường 12m trong khu dân cư hiện hữu chính  
 trang phía Bắc phường Tân Hưng.

- Bảng thống kê đường giao thông:

STT	Tên đường	Từ...	Đến...	Lộ giới (mét)	Chiều rộng (mét)		
					Lề trái	Mặt đường	Lề phải
I	Giao thông đối ngoại						
1	Đường Nguyễn Hữu Thọ	Cầu Kênh Tẻ	Cầu rạch Bàng	60	10	40,0	10
2	Đường Nguyễn Thị Thập	Cầu Nguyễn Thị Thập	Đường Lê Văn Lương	35	7	21	7
3	Đường Lê Văn Lương	Đường Trần Xuân Soạn	Rạch Bàng	40	9,5	21	9,5
4	Đường Trần Xuân Soạn	Cầu rạch Ông	Đường Lê Văn Lương	30	7	16	7
5	Đường số 1	Đường Trần Xuân Soạn	Rạch Bàng	35	7	21	7
6	Đường D4	Đường số 7	Đườn Lê Văn Lương	40	8	24	8
II	Giao thông đối nội						
7	Đường số 2	Đường Trần Xuân Soạn	Rạch ông Đội	16	4	8	4
8	Đường số 3	Đường Trần Xuân Soạn	Đường D4	20	4,5	11	4,5
9	Đường số 4	Đường Nguyễn Hữu Thọ	Đường Lê Văn Lương	32	4	7+(10) +7	4
10	Đường số 5	Đường số 4	Đường số 6	16	4	8	4
11	Đường số 6	Đường Nguyễn Hữu Thọ	Đường Lê Văn Lương	14	3	8	3
12	Đường số 7	Rạch ông Đội	Đường Nguyễn Thị Thập	16	4	8	4
13	Đường số 8	Đường số 7	Đường D4	16	4	8	4
14	Đường số 9	Đường số 7	Đường Lê Văn Lương	16	4	8	4
15	Đường số 10	Đường số 1	Đường số 14	14	3,5	7	3,5
16	Đường số 11	Đường số 9	Đường Nguyễn Thị Thập	14	3,5	7,0	3,5
17	Đường số 12	Đường D4	Đường số 10	14	3	8	3

18	Đường số 13	Đường số 9	Đường số 10	16	4	8	4
19	Đường số 14	Đường số 9	Rạch Bàng	14	3	8	3
20	Đường số 15	Đường Nguyễn Hữu Thọ	Đường Lê Văn Lương	16	4	8	4
21	Đường số 16	Đường D4	Đường ven rạch Bàng	14	3	8	3
22	Đường số 17A	Đường Trần Xuân Soạn	Đường số 3	12	3	6	3
23	Đường số 17B	Đường số 17 D	Đường số 3	12	3	6	3
24	Đường số 17C	Đường số 1	Đường số 3	12	3	6	3
25	Đường số 17D	Đường Trần Xuân Soạn	Đường số 17C	12	3	6	3
26	Đường số 17E	Đường số 17A	Đường số 17C	12	3	6	3
27	Đường số 17F	Đường số 17A	Đường số 17B	12	3	6	3
28	Đường số 17G	Đường số 17B	Đường số 17C	12	3	6	3
29	Đường số 18	Đường số 1	Đường số 10	12	3	6	3

**b) Giao thông thủy:** Khu vực nghiên cứu có sông kênh Tẻ (cấp III) hành lang bảo vệ sông kênh Tẻ là 30m), rạch Bàng (cấp IV) hành lang bảo vệ 20m và rạch Ông Đội, rạch Cụt hành lang bảo vệ 10m.

\* 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 7 và đơn vị tư vấn chịu trách nhiệm về tính chính xác các số liệu này.

### **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:**

- Cắm mốc các tuyến giao thông trọng điểm, hành lang an toàn sông rạch. Nâng cấp và cải tạo toàn bộ các tuyến giao thông nội bộ.

- Xây dựng mới các công trình công cộng về giáo dục, văn hoá và thể dục thể thao.

- Giải tỏa, di dời và bố trí tái định cư cho các khu nhà tạm lấn chiếm kênh, rạch.

- Mời gọi đầu tư các khu đất sử dụng hỗn hợp.

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

- Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân quận 7, các cơ quan quản lý đầu tư phát triển đô thị căn cứ vào đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 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.

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 này và Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch đã được phê duyệt.

- Đối với mạng lưới giao thông: Tổ chức mạng lưới giao thông phù hợp với đô thị, bằng cách nâng cấp các tuyến đường hiện hữu và xây dựng mới một số tuyến.

## **Điều 2. Trách nhiệm của chủ đầu tư và các đơn vị có liên quan.**

- Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Ủy ban nhân dân quận 7 và đơn vị tư vấn khảo sát, lập bản đồ hiện trạng chịu trách nhiệm về tính chính xác của các số liệu đánh giá hiện trạng trong hồ sơ, bản vẽ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 khu dân cư phường Tân Hưng, quận 7 (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 quy mô dân số của đồ án và theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận 7; trong quá trình triển khai tổ chức thực hiện theo quy hoạch, Ủy ban nhân dân quận 7 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 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 7, 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 tỷ lệ 1/2000 này được phê duyệt, Ủy ban nhân dân quận 7 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 7 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 7 có trách nhiệm hoàn tất hồ sơ phân 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 7, cần yêu cầu đơn vị tư vấn lập quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 khu dân cư phường Tân Hưng, quận 7 (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 chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 khu dân cư phường Tân Hưng, quận 7 (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 7, Giám đốc Ban Quản lý Đầu tư Xây dựng Công trình quận 7, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Tân Hưng 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. 23

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Hữu Tín

