

ỦY BAN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 4392 /QĐ-UBND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 8 năm 2013

SỞ QUY HOẠCH KIẾN TRÚC TP	
ĐẾN	Số: 19725/13/QĐ
	Ngày: 02/12/2013

TRUNG TÂM THÔNG TIN QUY HOẠCH	
ĐẾN	Số: 610
	Ngày: 05/12/2013

**QUYẾT ĐỊNH**

Về duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 khu dân cư Ngã tư Tân Tạo - Tây Bắc Tỉnh lộ 10, phường Tân Tạo và phường Bình Trị Đông A, quận Bình Tân. (quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông)

k/c: *[Handwritten signature]*  
P/CU, HTKT.  
TT-TTĐH.  
*[Handwritten signature]*

03/12/2013  
*[Handwritten signature]*

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 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 6012/QĐ-UBND ngày 26 tháng 11 năm 2012 của Ủy ban nhân dân thành phố về phê duyệt đồ án quy hoạch chung xây dựng quận Bình Tân;

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 2596/TTr-SQHKT ngày 08 tháng 8 năm 2013 về trình duyệt đề án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 khu dân cư Ngã tư Tân Tạo - Tây Bắc Tỉnh lộ 10, phường Tân Tạo và phường Bình Trị Đông A, quận Bình Tân (quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông),

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Duyệt đề án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 khu dân cư Ngã tư Tân Tạo - Tây Bắc Tỉnh lộ 10, phường Tân Tạo và phường Bình Trị Đông A, quận Bình Tân (quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông), với các nội dung 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 Tân Tạo và phường Bình Trị Đông A, quận Bình Tân, thành phố Hồ Chí Minh.

- Giới hạn khu vực quy hoạch như sau:

+ Phía Đông giáp : Quốc lộ 1A.

+ Phía Tây giáp : Huyện Bình Chánh.

+ Phía Nam giáp : Khu dân cư Tân Tạo hiện hữu (khu 1) và Tỉnh lộ 10.

+ Phía Bắc giáp : Khu dân cư phường Bình Hưng Hòa B.

- Tổng diện tích khu vực quy hoạch: 274,34 ha.

- Tính chất của khu vực quy hoạch: Chủ yếu là khu dân cư xây dựng mới, là khu vực kho trung chuyển, bến bãi, dịch vụ vận chuyển và hệ thống giao thông đối ngoại cấp thành phố (Quốc lộ 1A, đường cao tốc thành phố Hồ Chí Minh - Trung Lương và các nút giao thông phục vụ cho nhu cầu sử dụng chung).

### **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 Hồ Chí Minh).

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

Công ty TNHH Xây dựng Kiến trúc Miền Nam.

### **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 quy hoạch chung xây dựng quận Bình Tân đã được phê duyệt).

**5.2.** Dự báo quy mô dân số trong khu vực quy hoạch: 20.000 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	137,17
B	Chỉ tiêu sử dụng đất đơn vị ở trung bình toàn khu	m <sup>2</sup> /người	87,11
C	Các chỉ tiêu sử dụng đất trong các đơn vị ở		
	- Đất nhóm nhà ở	m <sup>2</sup> /người	51,64
	- Đất nhóm nhà ở hiện hữu (cải tạo chỉnh trang)	m <sup>2</sup> /người	94,29
	- Đất nhóm nhà ở trong khu vực xây dựng mới. Trong đó:	m <sup>2</sup> /người	37,38
	+ Đất nhóm nhà ở xây mới thấp tầng	m <sup>2</sup> /người	56,19
	+ Đất nhóm nhà ở xây mới cao tầng	m <sup>2</sup> /người	15,33
	- Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở	m <sup>2</sup> /người	6,3
	Trong đó:		
	+ Đất công trình giáo dục	m <sup>2</sup> /người	4,19
	+ Trạm y tế	m <sup>2</sup> /người	0,5
	+ Thương mại dịch vụ	ha	1,00
	+ Trung tâm hành chính cấp phường	ha	0,98
	+ Văn hóa	ha	1,26
	- 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	9,82
	- Đất đường giao thông cấp phân khu vực	km/km <sup>2</sup>	7,85
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	%	14,11

	Tiêu chuẩn cấp nước	lít/người/ngày	180
	Tiêu chuẩn thoát nước	lít/người/ngày	180
	Tiêu chuẩn cấp điện	kwh/người/năm	2000
	Tiêu chuẩn rác thải, chất thải	kg/người/ngày	1
E	Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị toàn khu		
	Mật độ xây dựng chung	%	33
	Hệ số sử dụng đất	lần	1,3
	Tầng cao xây dựng	Tối đa	tầng
		Tối thiểu	tầng
			15
			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 được phân chia làm 3 đơn vị ở và các khu chức năng cấp đô thị ngoài đơn vị ở, được xác định như sau:

Các đơn vị ở:

- Đơn vị ở 1: diện tích 69,82 ha, dân số dự kiến là 7.400 người; nằm phía Tây - Bắc khu quy hoạch, giới hạn bởi:

- + Phía Đông giáp : Đường số 2.
- + Phía Tây và phía Bắc giáp : Rạch Nước Lên.
- + Phía Nam giáp : Đường số 10.

- Đơn vị ở 2: diện tích 79,52 ha, dân số dự kiến là 10.050 người; nằm phía Tây - Nam khu vực quy hoạch, giới hạn bởi:

- + Phía Đông giáp : Đường số 2.
- + Phía Tây giáp : Sông Bà Hom.
- + Phía Nam giáp : Sông Bà Hom.
- + Phía Bắc giáp : Đường số 10.

- Đơn vị ở 3: diện tích 125 ha, dân số dự kiến là 2.250 người; nằm phía Đông khu quy hoạch, giới hạn bởi:

- + Phía Đông giáp : Quốc lộ 1A.
- + Phía Tây giáp : Đường số 2.
- + Phía Nam giáp : Sông Bà Hom, Tỉnh lộ 10.
- + Phía Bắc giáp : Đường số 7.

Các khu chức năng thuộc các đơn vị ở (có đan xen các khu chức năng ngoài đơn vị ở) bao gồm:



**a) Các khu chức năng thuộc các đơn vị ở:**

**a.1.** Các khu chức năng xây dựng nhà ở (khu ở, nhóm nhà ở): tổng diện tích 103,28 ha, trong đó:

- Khu ở (nhóm nhà ở) hiện hữu ổn định (cải tạo chỉnh trang): tổng diện tích 47,24 ha.

- Các khu ở (nhóm nhà ở) xây dựng mới: tổng diện tích 56,04 ha.

**a.2.** Khu chức năng dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở: tổng diện tích 13,92 ha; bao gồm:

- Khu chức năng giáo dục: tổng diện tích 8,37 ha, trong đó:

+ Trường mầm non: 2,04 ha; gồm:

\* Hiện hữu cải tạo (hoặc tái thiết đô thị): 0,23 ha (trường mầm non Sen Hồng).

\* Xây dựng mới : 1,81 ha.

+ Trường tiểu học: 3,59 ha; gồm:

\* Hiện hữu cải tạo (hoặc tái thiết đô thị): 0,92 ha (trường tiểu học Tân Tạo).

\* Xây dựng mới: 2,67 ha.

+ Trường trung học cơ sở: 2,74 ha; gồm:

\* Hiện hữu cải tạo (hoặc tái thiết đô thị): 1,25 ha ( trường trung học cơ sở Hồ Văn Long).

\* Xây dựng mới: 1,49 ha.

- Khu chức năng trung tâm hành chính cấp phường: tổng diện tích 0,98 ha.

- Khu chức năng y tế (trạm y tế): diện tích 1,00 ha.

- Khu chức năng văn hóa: tổng diện tích 1,26 ha.

- Khu chức năng dịch vụ - thương mại, chợ: tổng diện tích 1,00 ha.

**a.3.** Khu chức năng cây xanh sử dụng công cộng (vườn hoa, sân chơi): tổng diện tích 19,63 ha.

**a.4.** Mạng lưới đường giao thông cấp phân khu vực: tổng diện tích 38,7 ha.

**b) Các khu chức năng ngoài đơn vị ở nằm đan xen trong đơn vị ở,** tổng diện tích 100,12 ha:

**b.1.** Khu chức năng dịch vụ đô thị cấp đô thị: tổng diện tích 4,0 ha, trong đó:

- Khu chức năng giáo dục (trường Trung học phổ thông): diện tích 4,0 ha.

**b.2.** Khu cây xanh cảnh quan ven sông, rạch, kênh: diện tích 7,76 ha.

**b.3.** Khu cây xanh cách ly: diện tích 11,54 ha.

**b.4.** Mạng lưới đường giao thông đối ngoại: tính đến mạng lưới đường khu vực (từ đường khu vực trở lên: trên mặt đất, trên cao, ngầm, đường sắt, đường thủy): diện tích 44,2 ha.

**b.5.** Khu bến, bãi đỗ xe cấp đô thị: diện tích 27,53 ha.

**b.6.** Các khu chức năng khác (đài tưởng niệm liệt sĩ): diện tích 1,31 ha.

## 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	174,22	100
1.	Đất các nhóm nhà ở	103,28	59,3
	- Đất các nhóm nhà ở hiện hữu ổn định (cải tạo chỉnh trang)	47,24	-
	- Đất các nhóm nhà ở dự kiến xây dựng mới	56,04	-
	+ Đất nhóm nhà ở thấp tầng	45,46	-
	+ Đất nhóm nhà ở cao tầng	10,58	-
2.	Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở	12,61	7,23
	- Đất giáo dục	8,37	-
	+ Trường mầm non	2,04	-
	+ Trường tiểu học	3,59	-
	+ Trường trung học cơ sở	2,74	-
	- Đất Trung tâm hành chính cấp phường	0,98	-
	- Đất y tế (trạm y tế)	1,00	-
	- Đất văn hóa (điểm sinh hoạt văn hóa)	1,26	-
	- Đất dịch vụ thương mại, chợ	1,00	-
3.	Đất cây xanh sử dụng công cộng (vườn hoa, sân chơi - không kể đất cây xanh sử dụng công cộng trong nhóm ở)	19,63	11,27
4.	Đất đường giao thông cấp phân khu vực	38,7	22,2
B	Đất ngoài đơn vị ở (nằm đan xen trong đơn vị ở)	100,12	
	- Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đô thị	4,00	
	+ Đất trường Trung học phổ thông	4,00	
	- Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị	19,30	
	Trong đó:		
	- Đất cây xanh cảnh quan ven sông.	7,76	
	- Đất cây xanh cách ly	11,54	
	- Đất giao thông đối ngoại - tính đến mạng lưới đường khu vực (từ đường khu vực trở lên)	44,20	
	- Đất bến, bãi đỗ xe cấp đô thị	27,53	
	- Đất khác (đất đài tưởng niệm liệt sĩ)	1,31	
Tổng cộng		274,34	



**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	Diện tích (ha)	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 thiểu	Tối đa	
Đơn vị ở 1 (diện tích 69,82 ha, dân số dự kiến 7.400 người)	1. Đất đơn vị ở		61,69	83,36				
	1.1. Đất các nhóm nhà ở	I.D	39,47	53,34				
	Đất dân cư hiện hữu chính trang	I.D1	3,34					
	Đất dân cư hiện hữu chính trang	I.D2	1,63					
	Đất dân cư hiện hữu chính trang	I.D3	7,80					
	Đất dân cư hiện hữu chính trang	I.D4	3,04					
	Đất dân cư hiện hữu chính trang	I.D5	1,73					
	Đất dân cư hiện hữu chính trang	I.D6	2,72					
	Đất dân cư hiện hữu chính trang	I.D7	1,22					
	Đất dân cư hiện hữu chính trang	I.D8	2,15					
	Dân cư cao tầng xây dựng mới	I.D9	2,95		40	10	15	5
	Dân cư thấp tầng xây dựng mới	I.D10	2,25		55	3	5	2,75
	Dân cư thấp tầng xây dựng mới	I.D11	1,71		55	3	4	2,2
	Dân cư thấp tầng xây dựng mới	I.D12	2,45		55	3	4	2,2
	Dân cư thấp tầng xây dựng mới	I.D13	3,01		55	3	4	2,2
	Dân cư thấp tầng xây dựng mới	I.D14	1,67		55	3	5	2,75
	Dân cư cao tầng xây dựng mới	I.D15	1,80		40	10	15	5
1.2. Đất công trình dịch vụ công cộng	I.C	5,05	6,82					
- Đất giáo dục		4,05						
+ Trường mẫu giáo xây dựng mới	I.C1	0,26		40	1	2	0,8	

	+ Trường mẫu giáo xây dựng mới	I.C2	0,72		40	1	2	0,8
	+ Trường mẫu giáo xây dựng mới	I.C3	0,41		40	1	2	0,8
	+ Trường tiểu học xây dựng mới	I.C4	1,17		40	2	3	1,2
	+ Trường trung học cơ sở xây dựng mới	I.C5	1,49		45	3	4	1,6
	- Đất thương mại - dịch vụ xây dựng mới	I.C6	1,00		50	10	15	6
	1.3. Đất cây xanh sử dụng công cộng	I.X	2,19	2,96				
	- Cây xanh công viên	I.X1	0,76		5	1	2	0,1
	- Cây xanh công viên	I.X2	1,43		5	1	2	0,1
	1.4. Đất giao thông		14,98	9,25 km/km <sup>2</sup>				
	2. Đất ngoài đơn vị ở		8,13					
	2.1. Đất cây xanh bảo vệ rạch	I.XB	3,75					
	2.1. Đất giao thông đối ngoại		3,78					
	2.3. Đất kênh, rạch		0,60					
Đơn vị ở 2 (diện tích 79,52 ha, dân số dự kiến 10.050 người)	1. Đất đơn vị ở		70,60	70,25				
	1.1. Đất các nhóm nhà ở	II.D	40,20	40,00				
	Dân cư thấp tầng xây dựng mới	II.D1	2,37		55	3	5	2,75
	Dân cư thấp tầng xây dựng mới	II.D2	6,22		55	3	5	2,75
	Dân cư thấp tầng xây dựng mới	II.D3	2,42		55	3	4	2,2
	Dân cư cao tầng xây dựng mới	II.D4	2,83		40	10	15	5
	Dân cư thấp tầng xây dựng mới	II.D5	3,71		55	3	4	2,2
	Dân cư thấp tầng xây dựng mới	II.D6	1,77		55	3	5	2,75
	Dân cư thấp tầng xây dựng mới	II.D7	2,48		55	3	5	2,75
	Dân cư thấp tầng xây dựng mới	II.D8	2,55		55	3	5	2,75
	Dân cư thấp tầng xây dựng mới	II.D9	2,83		55	3	5	2,75
	Dân cư cao tầng xây dựng mới	II.D10	5,51		40	10	15	5
	Dân cư thấp tầng xây dựng mới	II.D11	7,51		55	3	5	2,75



	1.2. Đất công trình dịch vụ công cộng	II.C	5,16	5,13				
	- Đất giáo dục		1,92					
	+ Trường mẫu giáo xây dựng mới	II.C1	0,42		40	1	2	0,8
	+ Trường tiểu học xây dựng mới	II.C2	1,50		40	2	3	1,2
	- Đất công trình công cộng	II.C3	0,33		40	3	5	2
	- Đất công trình công cộng	II.C5	0,65		40	3	5	2
	- Đất y tế	II.C3	1,00		40	3	5	2
	- Đất văn hoá	II.C4	1,26		40	3	5	2
	1.3. Đất cây xanh sử dụng công cộng	II.X	10,58	10,53				
	- Cây xanh công viên	II.X1	4,33		5	1	2	0,1
	- Cây xanh công viên	II.X2	6,25		5	1	2	0,1
	1.4. Đất giao thông		14,66	10,01 km/km <sup>2</sup>				
	2. Đất ngoài đơn vị ở		8,92					
	2.1. Đất công trình dịch vụ công cộng		4,00					
	- Trường trung học phổ thông xây mới	II.N1	4,00		45	3	4	1,6
	2.2. Đất cây xanh bảo vệ rạch	I.XB	2,24					
	2.3. Đất kênh, rạch		2,68					
Đơn vị ở 3 (diện tích 125,0 ha, dân số dự kiến 2.550 người)	1. Đất đơn vị ở		41,93	164,43				
	1.1. Đất các nhóm nhà ở	III.D	23,61	92,59				
	Dân cư dân cư hiện hữu chính trang	III.D1	3,20					
	Dân cư dân cư hiện hữu chính trang	III.D2	7,10					
	Dân cư dân cư hiện hữu chính trang	III.D3	1,60					
	Dân cư dân cư hiện hữu chính trang	III.D4	4,07					
	Dân cư dân cư hiện hữu chính trang	III.D5	6,50					
	Dân cư hiệu hữu giữ lại dưới hành lang điện	III.D6	1,14					
	1.2. Đất công trình dịch vụ công cộng	III.C	3,71	14,55				
	- Đất giáo dục		2,40					
	+ Trường mầm non Sen Hồng hiện hữu	III.C1	0,23		40	1	2	0,8
	+ Trường tiểu học Tân Tạo hiện hữu	III.C2	0,92		40	2	3	1,2

+ Trường THCS bán công Tân Tạo hiện hữu	III.C2	0,78		45	3	4	1,6
+ Trường trung học cơ sở Hồ Văn Long hiện hữu	III.C3	0,47		45	3	4	1,6
1.3. Đất cây xanh sử dụng công cộng	III.X1	6,86	26,90	5	1	2	0,1
1.4. Đất giao thông		9,06	3,54 Km/km <sup>2</sup>				
2. Đất ngoài đơn vị ở		83,07					
2.1. Đất cây xanh bảo vệ rạch	III.X B	1,77					
2.2. Đất giao thông đối ngoại		40,42					
2.3. Bãi đậu xe	III.P	27,53					
2.4. Đất cây xanh cách ly		11,54					
2.5. Đất kênh, rạch		0,50					
2.6 Đất khác (đài tưởng niệm liệt sĩ)	III.C4	1,31					

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

- Khu dân cư hiện hữu sẽ được gom cụm tập trung trên đường Hương lộ 2 và khu vực giữa Quốc lộ 1A và đường cao tốc thành phố Hồ Chí Minh - Trung Lương. Hạn chế tối đa việc di dời giải toả dân cư để tránh xáo trộn đời sống. Các khu vực dân cư hiện hữu được khoanh vùng chính trang hệ thống giao thông và hạ tầng kỹ thuật. Đối với khu dân cư hiện hữu chính trang khi mở rộng lộ giới các tuyến đường hoặc xây dựng các tuyến giao thông mới cần thống nhất khoảng lùi, màu sắc, công rào nhằm tạo không gian đồng nhất cho khu vực. Ưu tiên mở rộng các đường hiện hữu tránh giải toả nhiều dân cư nhưng vẫn nối kết được với khu vực kế cận.

- Đối với khu dân cư xây mới khi lập quy hoạch chi tiết xây dựng cần quản lý chặt chẽ, đồng bộ các thông số kỹ thuật theo đúng quy định của nhà nước. Các khu chung cư cũng là một trong những điểm nhấn cho khu vực quy hoạch nên xây dựng với mật độ thấp để tạo nhiều không gian xanh xen cài trong các lô chung cư bố trí các quảng trường nhỏ, các tiểu cảnh tạo cảnh quan cho khu vực.

- Công trình phúc lợi công cộng bố trí vừa tập trung vừa phân tán do khu vực bị chia cắt bởi 2 tuyến giao thông là đường cao tốc thành phố Hồ Chí Minh - Trung Lương và tuyến đường sắt Quốc gia. Tuy nhiên vẫn đảm bảo bán kính phục vụ của công trình công cộng như : công trình mẫu giáo, nhà trẻ có bán kính phục vụ không quá 300m, trường trung học cơ sở không quá 500m. Quy mô các quỹ đất công trình công cộng được xác định, cân đối trên mối quan hệ phục vụ nội vi nghiên cứu quy hoạch và kế cận; bên cạnh đó giữ lại một số công trình công cộng hiện hữu đạt chuẩn. Khu thương mại dịch vụ được bố trí tách riêng và nằm trên đường chính liên khu vực.



- Khu vực kho bãi được bố trí dọc Quốc lộ 1A và tuyến đường sắt phục vụ cho việc tiếp cận thuận tiện các phương tiện chuyên chở hàng hoá đi các tỉnh thành. Theo đồ án quy hoạch chung xây dựng quận Bình Tân, kho bãi nằm giữa tuyến đường sắt và Quốc lộ 1A với khoảng cách lý hợp lý. Đây là vị trí thuận lợi về mặt giao thông và cách ly hoàn toàn với khu dân cư.

- Các khu vực nghĩa địa di dời sẽ bố trí làm khu công viên cây xanh tập trung. Các công viên được nối kết liên hoàn bằng hệ thống kênh rạch và dãy cây xanh cách ly xen cài vào tận khu ở. Tận dụng các kênh rạch xen lẫn trong khu dân cư kết hợp với khu công viên tạo thành không gian mở cho khu dân cư.

- Ngoài những khoảng xanh cần thiết trong khu ở, phương án còn đưa yếu tố này vào trong hình thức nhà ở của khu vực bằng các dạng nhà vườn và phố liền kề có sân vườn; khu vực công cộng được tổ chức gắn kết với các quảng trường công viên, hoa viên cây xanh riêng cho khu vực hoặc tạo không gian thoáng bằng khu công viên tập trung.

- Hệ thống kênh rạch sau khi nạo vét sẽ bố trí các dãy cây xanh bảo vệ rạch với những khu vực mở rộng tạo thành cụm công viên lớn nối liền nhau ăn sâu vào khu dân cư nhằm tạo cảnh quan sinh động, những không gian thoáng mở cho khu quy hoạch:

+ Trong các khu nhà cao tầng sẽ bố trí những mảng xanh nhỏ, để tạo cảnh quan và sự thông thoáng cho khu vực.

+ Phát triển trồng cây xanh trên các tuyến đường, chú trọng bố trí xen cài nhiều vườn hoa, cây xanh, thảm cỏ trong các khu vực dân cư xây dựng mới.

+ Ngoài ra trong khu vực còn có hệ thống cây xanh cách ly tuyến điện, cây xanh cách ly của tuyến giao thông đường sắt và cây xanh bảo vệ rạch có diện tích khá lớn, đây cũng là một trong những yếu tố giúp cho cải thiện vi khí hậu của khu vực nói riêng và của quận nói chung.

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

### **a) Giao thông đường bộ:**

Căn cứ đồ án quy hoạch chung xây dựng quận Bình Tân, ngoài tuyến đường chính hiện hữu đối ngoại (Quốc lộ 1A, đường Cao tốc thành phố Hồ Chí Minh - Trung Lương, Tỉnh lộ 10, Hương lộ 2) được nâng cấp và mở rộng theo lộ giới quy định, dự kiến xây dựng mới các tuyến đường ngang và đường dọc bổ sung nối kết hệ thống đường hiện hữu, trong đó:

- Tuyến đường chính đối ngoại dự kiến 5 - 12 làn xe, lộ giới 30 - 120 m.
- Tuyến đường chính khu vực và nội bộ, dự kiến 2 - 5 làn xe, lộ giới 16 - 30m.

- Chiều dài, chiều rộng mạng lưới đường quy hoạch: Tổng chiều dài mạng lưới đường 21.524 m, trong đó:

+ Đường chính đối ngoại dài 4.946m (gồm 5 tuyến là Quốc lộ 1A, đường cao tốc thành phố Hồ Chí Minh - Trung Lương, Tỉnh lộ 10, Hương lộ 2).

+ Đường khu vực và đường nội bộ dài 16.578m (gồm 15 tuyến đường số 1, 2, 3,... đường số 14, 15).

- Chiều rộng lòng đường bình quân 14,53m (tính trong ranh nghiên cứu), trong đó:

+ Đường chính bình quân 25,0m.

+ Đường khu vực, nội bộ bình quân 10,4m.

- Lộ giới các tuyến đường thay đổi từ 16m - 120m.

STT	Tên đường	Từ...	Đến...	Lộ giới (mét)	Chiều rộng (mét)		
					Lề trái	Mặt đường	Lề phải
A	Đường chính						
1	Quốc lộ 1A	Tỉnh lộ 10	Đường số 7	120	6	108	6
2	Cao tốc thành phố Hồ Chí Minh - Trung Lương	Ranh phía Nam	Quốc lộ 1A	120	44	31	44
3	Tỉnh lộ 10	Ranh phía Tây	Quốc lộ 1A	40	8	24	8
4	Hương lộ 2	Quốc lộ 1A	Ranh phía Tây	40	8	24	8
B	Đường khu vực, nội bộ						
1	Đường số 1	Ranh phía Tây	Ranh phía Bắc	30	6	18	6
2	Bến Lội	Đường số 2	Đường số 8	30	6	18	6
3	Đường số 2	Ranh phía Tây	Ranh phía Bắc	30	6	18	6
4	Đường số 3	Đường số 4	Hương lộ 2	25	5	15	5
		Đường số 1	Đường số 4	20	4,5	11	4,5
5	Đường số 4	Đường số 2	Ranh phía Tây	25	5	15	5
6	Đường số 5	Đường số 11	Đường số 8	20	4,5	11	4,5
7	Đường số 6	Đường số 12	Bến Lội	20	4,5	11	4,5
8	Đường số 7	Quốc lộ 1A	Hương lộ 2	20	4,5	11	4,5
9	Đường số 8	Đường số 11	Bến Lội	20	4,5	11	4,5
10	Đường số 8A	Đường số 9	Đường số 11	20	4,5	11	4,5
11	Đường số 9	Đường số 2	Đường số 8	20	4,5	11	4,5



12	Đường số 10	Đường số 2	Đường số 11	20	4,5	11	4,5
13	Đường số 11	Đường số 2	Đường số 10	20	4,5	11	4,5
14	Đường số 12	Đường số 2	Đường số 3	20	4,5	11	4,5
15	Đường số 13	Đường số 15 (Bắc)	Đường số 15 (Nam)	16	4	8	4
16	Đường số 14	Đường số 13	Quốc lộ 1A	16	4,5	11	4,5
17	Đường số 15	Tỉnh lộ 10	đường số 13	16	4,5	11	4,5

- Khu bến bãi: bãi đậu xe có diện tích 27,53 ha, được bố trí dọc theo tuyến xe lửa cấp Quốc gia - cập nhật theo đồ án quy hoạch chung xây dựng quận Bình Tân đã được phê duyệt.

**b) Giao thông đường thủy:**

Khu vực nghiên cứu có tuyến sông rạch hiện hữu dự kiến có chức năng giao thông thủy: rạch Nước Lên, theo phân cấp là cấp IV (ĐTND), hành lang bảo vệ kênh sông 30 m (theo Quyết định số 66/2009/QĐ-UBND, ngày 14 tháng 9 năm 2009 của Ủy ban nhân dân thành phố về duyệt quy hoạch mạng lưới đường thủy và cảng, bến khu vực thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn từ nay đến năm 2020).

**c) Giao thông đường sắt (quốc gia):** tuyến đường sắt Quốc Gia dự kiến đi dọc theo phía Tây đường Quốc lộ 1A - cập nhật theo đồ án quy hoạch chung xây dựng quận Bình Tân đã được phê duyệt.

**9. Những hạng mục ưu tiên đầu tư; các vấn đề về tổ chức thực hiện theo quy hoạch:** Ngay sau khi đồ án quy hoạch được phê duyệt, việc triển khai thực hiện như sau:

**a) Các hạng mục ưu tiên đầu tư:**

- Ưu tiên đầu tư các công trình hạ tầng xã hội.
- Nâng cấp và hoàn thiện các công trình hạ tầng kỹ thuật trong khu vực đồ án.

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

- Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân quận Bình Tân, 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 Bình Tân và các đơn vị có liên quan:

- Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Ủy ban nhân dân quận Bình Tân 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 chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 khu dân cư Ngã tư Tân Tạo - Tây Bắc Tỉnh lộ 10, phường Tân Tạo và phường Bình Trị Đông A, quận Bình Tân (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 quy hoạch chung xây dựng quận Bình Tân; trong quá trình triển khai tổ chức thực hiện theo quy hoạch, Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Ủy ban nhân dân quận Bình Tân, 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 Bình Tân, 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 Bình Tân 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 Bình Tân 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 03 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 Bình Tân 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 Bình Tân 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 Ngã tư Tân Tạo - Tây Bắc Tỉnh lộ 10, phường Tân Tạo và phường Bình Trị Đông A, quận Bình Tân (nội dung 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 Ngã tư Tân Tạo - Tây Bắc Tỉnh lộ 10, phường Tân Tạo và phường Bình Trị Đông A, quận Bình Tân (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 Hồ Chí Minh, Thủ trưởng các Sở - Ban - Ngành; Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Bình Tân, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Tân Tạo, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Bình Trị Đông A 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) An. 39

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHẠO CHỦ TỊCH



Nguyễn Hữu Tín