

Số: 4655/QĐ-UBND

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

QUYẾT ĐỊNH

**Về duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000
khu 100 ha, phường Thạnh Xuân, 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 xây dựng;

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

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

Căn cứ Quyết định số 28/2011/QĐ-UBND ngày 19 tháng 5 năm 2011 của Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quy định về điều chỉnh quy hoạch đô thị tại thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 50/2011/QĐ-UBND ngày 12 tháng 7 năm 2011 của Ủy ban nhân dân thành phố về thẩm định, phê duyệt quy hoạch đô thị trên địa bàn thành phố;

Căn cứ Quyết định số 62/QĐ-UBND ngày 25 tháng 12 năm 2012 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 50/2011/QĐ-UBND ngày 12 tháng 7 năm 2011 của Ủy ban nhân dân thành phố về thẩm định, phê duyệt quy hoạch đô thị trên địa bàn thành phố;

Căn cứ Quyết định số 6706/QĐ-UBND ngày 29 tháng 12 năm 2012 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận 12;

Căn cứ Quyết định số 3292/QĐ-UBND ngày 21 tháng 6 năm 2013 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu 100 ha, phường Thạnh Xuân, quận 12;

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 2704/TTr-SQHKT ngày 14 tháng 8 năm 2013 về trình duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu 100 ha, phường Thạnh Xuân, quận 12 (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 100 ha, phường Thạnh Xuân, quận 12 (quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông), với các nội dung chính như sau:

1. Vị trí, phạm vi ranh giới, diện tích, tính chất khu vực quy hoạch:

- Vị trí khu vực quy hoạch: thuộc phường Thạnh Xuân, quận 12, thành phố Hồ Chí Minh.

- Giới hạn khu vực quy hoạch như sau:

+ Phía Đông giáp: đường Thạnh Xuân 31 hiện hữu và tuyến đường Tô Ngọc Vân dự phóng nối dài.

+ Phía Tây giáp: khu công viên 150 ha và rạch Rỗng Tùng.

+ Phía Nam giáp: rạch Rỗng Tùng.

+ Phía Bắc giáp: khu công viên 150 ha.

- Tổng diện tích khu vực quy hoạch: 86,53 ha.

- Tính chất của khu vực quy hoạch: là khu dân cư phát triển mở rộng của phường Thạnh Xuân, khu dân cư hiện hữu kết hợp xây dựng mới có mật độ xây dựng trung bình và thấp.

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 Cổ phần Tư vấn Quy hoạch Xây dựng và Hạ tầng đô thị Hoàng An (HAPICo).

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: 10.000 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	86,53	
B	Chỉ tiêu sử dụng đất đơn vị ở trung bình toàn khu	m ² /người	64,63	
C	Các chỉ tiêu sử dụng đất trong các đơn vị ở			
	- Đất nhóm nhà ở	m ² /người	36,72	
	- Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở	m ² /người	5,46	
	Trong đó:		2,79	
	+ Đất công trình giáo dục	m ² /người	0,5	
	+ Đất y tế	m ² /người	2,6	
	+ Đất thương mại dịch vụ, chợ		(trong khu hỗn hợp)	
	- Đất cây xanh sử dụng công cộng (không kể 1 m ² /người đất cây xanh trong nhóm nhà ở)	m ² /người	10,09	
	- Đất đường giao thông cấp phân khu vực	km/km ²	12,0	
D	Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật đô thị			
	Đất giao thông bố trí đến mạng lưới đường khu vực (tính đến đường khu vực trở lên) , kể cả giao thông tỉnh	%	23,70	
	- Tiêu chuẩn cấp nước	lít/người/ngày	180	
	- Tiêu chuẩn thoát nước	lít/người/ngày	180	
	- Tiêu chuẩn cấp điện	kwh/người/năm	2500	
	- 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 chung	%	40 - 60	
	- Hệ số sử dụng đất	lần	2,0	
	- Tầng cao xây dựng (theo QCVN 03:2012/BXD)	Tối đa	tầng	15
		Tối thiểu	tầng	1

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

Khu đất sử dụng hỗn hợp		Chức năng sử dụng đất trong khu đất sử dụng hỗn hợp	Tỷ lệ các khu chức năng trong khu đất sử dụng hỗn hợp (%)	Diện tích từng khu chức năng (m ²)
Ký hiệu	Diện tích (m ²)			
26	112.300	Đất nhóm nhà ở	50	15.600
		Đất công trình dịch vụ đô thị	25	7.700
		Đất cây xanh sử dụng công cộng	25	7.800
27	42.700	Đất nhóm nhà ở	40	17.100
		Đất công trình dịch vụ đô thị	25	10.600
		Đất cây xanh sử dụng công cộng	25	10.700
		Đất giao thông	10	4.300
29	38.500	Đất nhóm nhà ở	60	23.100
		Đất công trình dịch vụ đô thị	20	7.700
		Đất cây xanh sử dụng công cộng	20	7.700

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 tính tương đương 01 đơn vị ở bao gồm các nhóm nhà ở, công trình dịch vụ đô thị, cây xanh sử dụng công cộng và các khu chức năng cấp đô thị ngoài đơn vị ở, được xác định như sau:

a. Các khu chức năng thuộc đơn vị ở:

- Các khu chức năng trong khu quy hoạch chủ yếu là công trình xây dựng mới kết hợp với một bộ phận nhỏ dân cư hiện hữu cải tạo chỉnh trang.

- Khung giao thông chính của toàn khu được hình thành bởi 3 tuyến đường: đường Thanh Xuân 31 (đường Tô Ngọc Vân nối dài), tuyến đường dọc theo hướng Bắc - Nam nối ra Quốc lộ 1 (đường D6) và trục ngang Đông - Tây (đường TA-TX1) gắn kết với hệ thống các đường phân khu vực khác tạo thành mạng lưới đường phân bố trong toàn khu dân cư.

- Các khu chức năng được phân bố trên cơ sở gắn kết thuận tiện về chức năng, mối liên hệ giao thông và bán kính phục vụ.

- Tổng diện tích đất thuộc đơn vị ở: 64,63 ha, trong đó gồm:

a.1. Các khu chức năng xây dựng nhà ở (các nhóm nhà ở): tổng diện tích 36,72 ha, bao gồm:

- Các nhóm nhà ở xây dựng mới: tổng diện tích 31,15 ha.

- Các nhóm nhà ở trong khu hỗn hợp: tổng diện tích 5,57 ha.

a.2. Khu chức năng dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở: tổng diện tích 5,46 ha; bao gồm:

- Khu chức năng giáo dục: tổng diện tích 2,79 ha, trong đó:

+ Trường mầm non : 0,55 ha (xây dựng mới).

+ Trường tiểu học : 0,94 ha (xây dựng mới).

+ Trường trung học cơ sở : 1,30 ha (xây dựng mới).

- Khu đất văn hóa tín ngưỡng (Đình Quới An): diện tích 0,07 ha (hiện hữu).

- Khu chức năng y tế (trạm y tế): diện tích tối thiểu 0,5 ha (bố trí trong khu hỗn hợp).

- Khu chức năng dịch vụ - thương mại; chợ: tổng diện tích 2,60 ha (bố trí trong khu hỗn hợp).

a.3. Khu chức năng cây xanh sử dụng công cộng (vườn hoa, sân chơi): tổng diện tích 10,09 ha.

a.4. Mạng lưới đường giao thông cấp phân khu vực: tổng diện tích 12,36 ha.

b. Các khu chức năng ngoài đơn vị ở (nằm đan xen trong đơn vị ở): tổng diện tích 21,88 ha, gồm có các khu như sau:

b.1. Khu chức năng dịch vụ đô thị cấp đô thị: tổng diện tích 5,40 ha.

b.2. Khu cây xanh chuyên dụng (bảo vệ ven rạch): diện tích 3,51 ha.

b.3. Mạng lưới đường giao thông đối ngoại: tính đến mạng lưới đường khu vực: diện tích 8,32 ha.

b.4. Công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật (trạm trung chuyển rác) có diện tích 0,10 ha.

b.5. Các khu chức năng khác (mặt nước, sông rạch): diện tích 4,57 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	64,63	100
1	Đất các nhóm nhà ở	36,72	56,82
	- Đất các nhóm nhà ở xây dựng mới	31,15	
	- Đất các nhóm nhà ở trong các khu đất sử dụng hỗn hợp	5,57	
2	Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở	5,46	8,45
	- Đất giáo dục	2,79	
	+ Trường mầm non	0,55	
	+ Trường tiểu học	0,94	
	+ Trường trung học cơ sở	1,30	

	- Đất văn hóa tín ngưỡng (Đình Quới An)	0,07	
	- Đất công trình dịch vụ đô thị khác trong các khu đất sử dụng hỗn hợp (trạm y tế, công trình thương mại - dịch vụ)	2,60	
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng (vườn hoa, sân chơi - không kể đất cây xanh sử dụng công cộng trong nhóm ở), trong đó: + Đất cây xanh sử dụng công cộng trong khu đất sử dụng hỗn hợp	10,09 2,62	15,61
4	Đất đường giao thông cấp phân khu vực	12,36	19,12
B	Đất ngoài đơn vị ở (nằm đan xen trong đơn vị ở)	21,90	
	- Đất công trình dịch vụ cấp đô thị	5,40	
	- Đất cây xanh chuyên dụng (bảo vệ rạch)	3,51	
	- Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật	0,10	
	- Đất giao thông đối ngoại - tính đến mạng lưới đường khu vực (từ đường khu vực trở lên).	8,32	
	- Sông rạch, mặt nước	4,57	
Tổng cộng		86,53	

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 (m ²)	Chỉ tiêu sử dụng đất (m ² /người)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao (tầng)		Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)
						Tối thiểu	Tối đa	
Toàn khu là một đơn vị ở (diện tích: 865.300 m ² ; dự báo quy mô dân số: 10.000 người)	1. Đất đơn vị ở		646.300	64,63				
	1.1. Đất nhóm nhà ở		367.200	36,72				
	- Đất nhóm nhà ở xây dựng mới		311.500	-	60	1	6	3,0
	- Đất nhóm nhà ở trong đất sử dụng hỗn hợp.		55.700	-	40	1	15	4,0
	1.2. Đất công trình dịch vụ đô thị		54.600	5,46				
	- Đất giáo dục		27.900	2,79	40	1	4	1,6

+ Trường mầm non	5	5.500	-	40	1	3	1,2
+ Trường tiểu học	6	9.400	-	40	1	4	1,6
+ Trường trung học cơ sở	4	13.000	-	40	1	4	1,6
- Đất dịch vụ - thương mại, chợ, y tế (trong khu hỗn hợp)		26.000	-	40	1	8	3,0
- Đất văn hóa tín ngưỡng (Đình Quới An)	40	700	-	50	1	2	1,0
1.3. Đất cây xanh sử dụng công cộng		100.900	10,09	5	1	1	0,05
Trong đó: + Xây dựng mới		74.900	-	5	1	1	0,05
+ Trong đất sử dụng hỗn hợp		26.200	-	5	1	1	0,05
1.4. Đất giao thông		123.600	-	-	-	-	-
- Đất đường giao thông cấp phân khu vực.		123.600 12,0	12,36 km/km ²	-	-	-	-
2. Đất ngoài đơn vị ở		219.000	-	-	-	-	-
2.1. Đất công trình dịch vụ cấp đô thị		54.000	-	40	1	8	3,5
2.2. Đất cây xanh mặt nước		80.800	-	-	-	-	-
- Mặt nước		45.700	-	-	-	-	-
- Đất cây xanh chuyên dùng (hành lang bảo vệ rạch)		35.100	-	-	-	-	-
2.3. Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật		1000	-	-	-	-	-
2.4. Đất giao thông đối ngoại		83.200	-	-	-	-	-

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

Giải pháp tổ chức không gian khu quy hoạch trên cơ sở tổ chức mạng lưới giao thông phù hợp gắn kết giữa các tuyến đường mới (dự phóng) với việc nâng cấp các tuyến đường hiện hữu nhằm 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 các nhóm nhà ở, công trình công cộng, công viên cây xanh nhằm tạo môi trường sống tốt cho người dân. Việc tổ chức không gian toàn khu gồm các yếu tố cơ bản như sau:

a) Các trục khung giao thông chính:

- Đường TA-TX 1 vai trò là trục ngang Đông - Tây.

- Đường trục nối Quốc lộ 1A (đường D6) vai trò là trục chính Bắc - Nam.

b) Cây xanh và không gian mở:

- Được hình thành bởi 2 rạch tự nhiên là rạch Sơ Rơ và rạch Rỗng Tùng.

- Các rạch tự nhiên chảy theo phương ngang Đông - Tây kết hợp với khu cây xanh công viên hai bên rạch thành các lõi không gian mở cho khu dân cư, vừa có chức năng tạo cảnh quan, vừa có chức năng cải tạo vi khí hậu cho khu vực lân cận.

c) Không gian trên các trục đường - điểm nhấn:

- Trên các trục giao thông chính, công trình kiến trúc được phép xây dựng cao tầng, dự kiến ưu tiên bố trí các công trình thương mại dịch vụ, các khu nhà ở chung cư kết hợp dịch vụ hoặc văn phòng theo hình thức công trình đa chức năng tại vị trí này.

- Các công trình điểm nhấn có thể là khối độc lập hoặc ghép các đơn nguyên, màu sắc cần có sự khác biệt, tạo ấn tượng.

- Trên các trục chính ưu tiên xây dựng các loại nhà ở kết hợp dịch vụ thương mại, tùy khu vực có thể cho phép xây dựng sát chỉ giới đường đỏ.

- Dọc các trục phụ (đường phân khu vực) bố trí các dãy nhà mật độ xây dựng trung bình và thấp như nhà ở sân vườn, nhà biệt thự, cần đảm bảo khoảng lùi trước và sau công trình theo Quy chuẩn, Tiêu chuẩn hiện hành.

d) Các yêu cầu về tổ chức và bảo vệ cảnh quan:

- Trong các khu vực cây xanh mặt nước ven sông rạch, bố trí các khu tiểu cảnh, vườn dạo, chỗ nghỉ chân, các sân bãi thể dục thể thao phục vụ cho người dân đến nghỉ ngơi, sinh hoạt, giải trí và giao lưu.

- Cần có các biện pháp kè bờ đảm bảo tránh sạt lở và thẩm mỹ, trong đó, kiểu dáng và màu sắc lan can tay vịn, lát gạch, trồng cỏ trên các khu vực có vỉa hè đi bộ sẽ góp phần tạo nên một cảnh quan không gian mở hiệu quả.

- Ở những đường chính, cần trồng cây trên hè để tạo bóng mát, cảnh quan và cải thiện môi trường.

- Về nguyên tắc xác định khoảng lùi các công trình đối với các trục đường: khoảng lùi công trình (chỉ giới xây dựng) trên từng lô đất sẽ được xác định cụ thể theo các Quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc đô thị, các đồ án thiết kế đô thị riêng (sẽ được thiết lập sau khi đồ án này được phê duyệt) hoặc căn cứ vào Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam 01:2008/BXD và các Quy định về kiến trúc đô thị do các cơ quan có thẩm quyền ban hành.

- Cần lưu ý đến các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật khi áp dụng sao cho phù hợp với Tiêu chuẩn thiết kế quy hoạch và kiến trúc hiện hành của từng ngành khác nhau và tiêu chí đã được các cơ quan chức năng phê duyệt thuộc quy hoạch chung, quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 và 1/500.

e) Các yêu cầu về khu vực cấm xây dựng và hạn chế xây dựng:

Các khu vực cấm xây dựng trong khu quy hoạch là các khu vực sau:

- Các khu vực nằm trong khoảng cách có cây xanh bảo vệ ven rạch Sơ Rơ và rạch Rỗng Tùng chỉ giới xây dựng là 10 m.

- Các khu vực nằm trong phạm vi lộ giới mở rộng.
- Các khu vực hạn chế xây dựng là khu vực công viên cây xanh với mật độ xây dựng không quá 5%, cần ưu tiên tạo khoảng xanh, thông thoáng cho khu vực này, các công trình kiến trúc chỉ xây dựng quy mô nhỏ, thấp tầng để phục vụ cho các sinh hoạt của người dân khi sử dụng công viên.

8. Quy hoạch hệ thống giao thông đô thị:

Mạng lưới đường phù hợp với quy hoạch phát triển giao thông vận tải thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2020, định hướng đô án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận 12. Thống nhất 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.

a) Giao thông đối ngoại:

Đường TA-TX1, đường D6, đường Tô Ngọc Vân nối dài (Thanh Xuân 31):
Mặt đường: 18m; vỉa hè: 6 + 6m; lộ giới: 30m

b) Giao thông đối nội:

- Đường N1: Mặt đường: 11m; Vỉa hè: 4.5+4.5m; Lộ giới: 20m.
- Đường N2, N3, Thanh Xuân 25, D1, D2, D3, đường vào cầu Ba Phụ, đường Đình Quới An: mặt đường: 8m; vỉa hè: 4 + 4m; lộ giới: 16m.
- Bảng thống kê đường giao thông:

STT	Tên đường	Từ...	Đến...	Chiều dài (mét)	Lộ giới (mét)	Chiều rộng (mét)		
						Vỉa hè trái	Mặt đường	Vỉa hè phải
I	Giao thông đối ngoại							
	Đường chính khu vực							
1	Đường D6	Đường Thanh Xuân 25	Đường N1	740	30	6	18	6
2	Đường TA-TX1	Ranh phía Tây - Nam	Đường Tô Ngọc Vân nối dài (TX31)	1.570	30	6	18	6
3	Đường Tô Ngọc Vân nối dài (TX31)	Đường Thanh Xuân 25	Đường N1	706	30	6	18	6
II	Giao thông đối nội							
II.1	Đường Khu vực							
	Đường N1	Đường Tô Ngọc Vân nối dài (TX31)	Đường Thanh Xuân 25	1.715	20	4.5	11	4.5

II.2	Đường phân khu vực							
1	Đường N2	Đường N1	Đường Tô Ngọc Vân nối dài (TX31)	1.057	16	4	8	4
2	Đường N3	Đường N1	Đường Tô Ngọc Vân nối dài (TX31)	1.031	16	4	8	4
3	Đường Thanh Xuân 25	Đường Tô Ngọc Vân nối dài (TX31)	Đường TA-TX1	1.513	16	4	8	4
4	Đường D1	Đường N1	Đường N2	170	16	4	8	4
5	Đường D2	Đường Thanh Xuân 25	Đường N1	659	16	4	8	4
6	Đường D3	Đường Thanh Xuân 25	Ranh phía Nam	71	16	4	8	4
7	Đường vào cầu Ba Phụng	Đường Thanh Xuân 25	Đường N3	465	16	4	8	4
8	Đường Đình Quới An	Đường Thanh Xuân 25	Đường N1	745	16	4	8	4
IV	Tổng cộng			10.442				

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 nhà ở xã hội, các khu phức hợp: nhà ở kết hợp thương mại - dịch vụ.

- Khu hỗn hợp: bố trí thương mại dịch vụ kết hợp ở cao tầng, giải quyết quỹ nhà tái định cư, nhà ở xã hội.

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

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

- Khi triển khai các dự án phát triển các tuyến đường giao thông theo quy hoạch được phê duyệt, tùy theo điều kiện cụ thể, để tạo nguồn lực thực hiện, cần khai thác hiệu quả quỹ đất 2 bên đường, tổ chức thu hồi, đấu giá hoặc đấu thầu để lựa chọn chủ đầu tư theo quy định của pháp luật.

b) Về tổ chức thực hiện theo quy hoạch:

- Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân quận 12, các cơ quan quản lý đầu tư phát triển đô thị căn cứ vào đồ án quy hoạch phân khu này được phê duyệt để làm cơ sở xác định, lập kế hoạch thực hiện các khu vực phát triển đô thị để trình cấp có thẩm quyền quyết định phê duyệt theo Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14 tháng 01 năm 2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị.

- Trong quá trình tổ chức thực hiện theo quy hoạch, triển khai các dự án đầu tư phát triển đô thị trong khu vực quy hoạch; các chủ đầu tư, tổ chức, đơn vị có liên quan cần tuân thủ các nội dung đã được nêu trong đồ án quy hoạch phân khu này và Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch đã được phê duyệt.

Điều 2. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân quận 12 và các đơn vị có liên quan.

- Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Ủy ban nhân dân quận 12 và đơn vị khảo sát đo đạc lập bản đồ hiện trạng hoặc cơ quan cung cấp bản đồ chịu trách nhiệm về tính chính xác của các số liệu đánh giá hiện trạng trong hồ sơ, bản vẽ đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu 100 ha, phường Thạnh Xuân, quận 12.

- Để đảm bảo cân đối các chỉ tiêu sử dụng đất hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật phù hợp với đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận 12; trong quá trình triển khai tổ chức thực hiện theo quy hoạch, Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Ủy ban nhân dân quận 12, các cơ quan, đơn vị có liên quan cần lưu ý việc kiểm soát và khống chế quy mô dân số trong phạm vi đồ án, theo đó, các dự án phát triển nhà ở mới hoặc dự án tái thiết đô thị cần có giải pháp để ưu tiên bố trí tái định cư tại chỗ.

- Trong quá trình tổ chức triển khai các dự án đầu tư xây dựng tại các khu vực có sông, kênh, rạch trong khu vực quy hoạch; Ủy ban nhân dân quận 12, Sở Giao thông vận tải, Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Sở Xây dựng và các đơn vị có liên quan cần quản lý chặt chẽ việc tuân thủ về chỉ giới hành lang sông, kênh, rạch đã được quy định tại Quyết định số 150/2004/QĐ-UBND ngày 09 tháng 5 năm 2004 của Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quy định quản lý, sử dụng hành lang sông, kênh, rạch trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh. Việc san lấp kênh, mương, rạch (nếu có) trong khu vực quy hoạch cần có ý kiến thỏa thuận của các cơ quan có thẩm quyền đã được quy định tại Quyết định số 319/2003/QĐ-UB ngày 26 tháng 12 năm 2003 của Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quy định về quản lý việc san lấp và xây dựng công trình trên sông, kênh, rạch, đầm, hồ công cộng thuộc địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.

- Để làm cơ sở quản lý không gian kiến trúc cảnh quan đô thị, quản lý xây dựng đô thị phù hợp với quy hoạch; sau khi đồ án quy hoạch phân khu này được phê duyệt, Ủy ban nhân dân quận 12 cần phối hợp Sở Quy hoạch - Kiến trúc để có kế hoạch tổ chức lập các Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị theo quy định, phù hợp với nội dung đồ án hoặc lập các đồ án quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) hoặc các đồ án thiết kế đô thị riêng tại các khu vực có ý nghĩa quan trọng, khu vực đặc trưng, khu vực cảnh quan đặc thù, khu vực dọc các tuyến đường quan trọng mang tính chất động lực phát triển.

- Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày được phê duyệt, Ủy ban nhân dân quận 12 cần tổ chức công bố công khai đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 này theo Luật Quy hoạch đô thị và Quyết định số 49/2011/QĐ-UBND ngày 12 tháng 7 năm 2011 của Ủy ban nhân dân thành phố, ban hành Quy định về công bố công khai và cung cấp thông tin về quy hoạch đô thị tại thành phố Hồ Chí Minh và tổ chức thực hiện công tác cắm mốc giới theo quy hoạch được duyệt đã được quy định tại Thông tư số 15/2010/TT-BXD ngày 27 tháng 8 năm 2010 của Bộ Xây dựng quy định về cắm mốc giới và quản lý mốc giới theo quy hoạch đô thị.

- 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 100 ha, phường Thạnh Xuân, quận 12 (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 phân khu tỷ lệ 1/2000 khu 100 ha, phường Thạnh Xuân, quận 12 (quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông) được nêu tại Khoản 4, Điều 1 Quyết định này.

Điều 4. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố, Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Giám đốc Sở Giao thông vận tải, Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư, Giám đốc Sở Tài chính, Giám đốc Sở Thông tin và Truyền thông, Giám đốc Sở Y tế, Giám đốc Sở Giáo dục và Đào tạo, Giám đốc Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Giám đốc Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Viện trưởng Viện Nghiên cứu phát triển thành phố, Thủ trưởng các Sở - Ban - Ngành, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận 12, Giám đốc Ban Quản lý Đầu tư Xây dựng Công trình quận 12, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Thạnh 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.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Nguyễn Hữu Tín