

Số: 3484 /QĐ-UBND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 6 năm 2013

QUYẾT ĐỊNH

Về duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000
khu dân cư dọc đường Nam Cao, phường Tân Phú, quận 9
(nội dung quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông)

SỞ QUY HOẠCH KIẾN TRÚC TP	
ĐẾN	Số: 8799/13 UB
	Ngày: 21/8/2013

Ký: *[Handwritten signature]*
P. Văn, HTCT
B. Văn, DUBA

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

[Handwritten 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 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 3827/QĐ-UBND ngày 30 tháng 8 năm 2010 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư dọc đường Nam Cao, phường Tân Phú, quận 9;

Căn cứ Quyết định số 5758/QĐ-UBND ngày 12 tháng 11 năm 2012 của Ủy ban nhân dân thành phố về phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận 9;

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 1841/TTr-SQHKT ngày 17 tháng 6 năm 2013 về trình duyệt đề án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư dọc đường Nam Cao, phường Tân Phú, quận 9 (nội dung 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 dân cư dọc đường Nam Cao, phường Tân Phú, quận 9 (nội dung 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 Tân Phú, quận 9, thành phố Hồ Chí Minh.

- Giới hạn khu vực quy hoạch như sau:

+ Đông giáp : khu du lịch Suối Tiên.

+ Tây Nam giáp : đường nối Vành đai 3.

+ Tây Bắc giáp : Xa lộ Hà Nội.

- Tổng diện tích khu vực quy hoạch: 30,16 ha.

- Tính chất của khu vực quy hoạch: khu dân cư đô thị phát triển theo hướng cải tạo, chỉnh trang, khu hỗn hợp thương mại dịch vụ kết hợp ở.

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

Ủy ban nhân dân quận 9.

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. Danh mục 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 giao thông.

+ 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 9 được duyệt).

5.2. Dự báo quy mô dân số trong khu vực quy hoạch: 5.800 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	52,0	
B	Chỉ tiêu sử dụng đất đơn vị ở trung bình toàn khu	m ² /người	43,09	
C	Các chỉ tiêu sử dụng đất trong các đơn vị ở			
	- Đất nhóm nhà ở	m ² /người	25,12	
	- Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở	m ² /người	4,85	
	Trong đó:			
	+ Đất công trình giáo dục	m ² /người	2,71	
	+ Đất công trình hành chính	m ² /người	0,78	
	+ Đất công trình công cộng trong khu hỗn hợp	m ² /người	1,36	
	- Đất cây xanh sử dụng công cộng (không kể 1 m ² /người đất cây xanh trong nhóm nhà ở)	m ² /người	2,95	
	- Đất đường giao thông cấp phân khu vực	km/km ²	10,95	
		m ² /người	10,17	
D	Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật đô thị			
	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	1,3	
E	Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị toàn khu			
	Mật độ xây dựng chung	%	35	
	Hệ số sử dụng đất	lần	1,8	
	Tầng cao xây dựng	Tối đa	tầng	30
		Tối thiểu	tầng	01

6. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

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

- Nhìn chung bố cục không gian toàn khu chia thành 2 mảng: Mảng dọc theo đường nối Vành đai 3 và dọc đường Nam Cao là khu nhà cao tầng (tối đa 30 tầng), các công trình hỗn hợp là điểm nhấn cho tuyến đường này và mảng còn lại là khu vực phía trong chủ yếu khu dân cư hiện hữu thấp tầng (1 - 5 tầng).

- Yêu cầu về kiến trúc công trình: Tùy thuộc vào tính chất và vị trí của công trình, các chỉ tiêu xây dựng như mật độ xây dựng khống chế chung toàn khu không quá 30%. Hình thức kiến trúc mang tính thẩm mỹ cao, đa dạng, hiện đại phù hợp với xu hướng phát triển của khu đô thị. Tầng cao xây dựng 1 - 30 tầng.

- Khu đất quy hoạch tiếp giáp với Xa lộ Hà Nội phía Tây - Bắc, giáp đường nối Vành đai 3 phía Tây - Nam và giáp khu du lịch Suối Tiên phía Đông. Dựa vào một số yếu tố trên, toàn khu quy hoạch khoảng 30,16 ha chỉ có 01 đơn vị ở với đầy đủ các yếu tố hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo bán kính phục vụ tốt nhất đến từng hộ dân cư, được xác định như sau:

Các khu ở:

- Giới hạn bởi:

+ Đông giáp : khu du lịch Suối Tiên.

+ Tây Nam giáp : đường nối Vành đai 3.

+ Tây Bắc giáp : Xa lộ Hà Nội.

- Phân khu chức năng:

+ Khu dân cư đô thị phát triển theo hướng cải tạo, chỉnh trang.

+ Khu hỗn hợp: dịch vụ thương mại kết hợp nhà ở dạng căn hộ.

+ Khu công trình công cộng bao gồm: Giáo dục, hành chính, thương mại dịch vụ.

+ Khu công viên cây xanh - thể dục thể thao.

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 (diện tích đơn vị ở: 25,06 ha):

a.1. Các khu chức năng xây dựng nhà ở (khu ở, nhóm nhà ở): tổng diện tích 14,64 ha. Trong đó:

- Các nhóm nhà ở hiện hữu ổn định (cải tạo chỉnh trang): diện tích 12,73 ha.

- Các nhóm nhà ở trong khu chức năng sử dụng hỗn hợp: diện tích 1,91 ha.

a.2. Khu chức năng dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở: tổng diện tích 2,81 ha; bao gồm:

- Khu chức năng giáo dục: tổng diện tích 1,57 ha. Trong đó:

+ Trường mầm non : diện tích 0,52 ha.

+ Trường học cơ sở : diện tích 1,05 ha.

- Khu chức năng dịch vụ - thương mại trong khu hỗn hợp: tổng diện tích 0,79 ha.

- Khu chức năng công trình hành chính: tổng diện tích 0,45 ha.

a.3. Khu chức năng cây xanh sử dụng công cộng (vườn hoa, sân chơi): tổng diện tích 1,71 ha, trong đó đất công viên cây xanh trong khu hỗn hợp là 0,99 ha.

a.4. Mạng lưới đường giao thông cấp phân khu vực: tổng diện tích 5,9 ha, trong đó đất giao thông trong khu đất hỗn hợp là 0,83 ha.

b. Các khu chức năng ngoài đơn vị ở nằm đan xen trong đơn vị ở: tổng diện tích 5,1 ha:

b.1. Đất quốc phòng an ninh: diện tích 0,71 ha.

b.2. Đất tôn giáo: diện tích 0,37 ha.

b.3. Đất cây xanh cảnh cách ly đường điện: diện tích 0,44 ha.

b.4. Đất giao thông đối ngoại: diện tích 3,58 ha.

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

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
I	Đất đơn vị ở	25,06	100
1	Đất nhóm nhà ở	14,64	58,43
	- Đất nhóm nhà ở hiện hữu cải tạo	12,73	
	- Đất nhóm nhà ở trong khu đất sử dụng hỗn hợp	1,91	
2	Đất công trình dịch vụ đô thị	2,81	11,21
	- Đất giáo dục	1,57	
	+ Trường mầm non	0,52	
	+ Trường trung học cơ sở	1,05	
	- Đất công trình công cộng trong khu đất sử dụng hỗn hợp	0,79	
	- Đất công trình hành chính	0,45	
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng	1,71	6,82
	- Đất công viên cây xanh	0,88	
	- Đất cây xanh trong khu đất sử dụng hỗn hợp	0,83	
4	Đất giao thông và sân bãi	5,9	23,54
	- Đất giao thông	5,07	
	- Đất giao thông trong khu hỗn hợp	0,83	
II	Đất ngoài đơn vị ở	5,1	
1	Đất quốc phòng an ninh	0,71	

2	Đất tôn giáo	0,37	
3	Đất cây xanh cách ly đường điện	0,44	
4	Đất giao thông đối ngoại	3,58	
	Tổng cộng	30,16	

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

STT	Loại đất	Ký hiệu ô phố	Diện tích	Tỷ lệ	Dân số	Mật độ xây dựng	Chi tiêu	Tầng cao (tầng)		Hệ số sử dụng đất tối đa
			ha	%	người	%	(m ² /ngư ời)	Tối thiểu	Tối đa	
Diện tích 30.16 ha; dự báo quy mô dân số 5.800 người	a. Đất đơn vị ở		25,06	82,86			43,21	1	30	5,00
	1. Đất các nhóm nhà ở:		14,64	48,31			25,24			
	- Đất nhóm nhà ở hiện hữu ổn định, cải tạo, chỉnh trang		12,73		5,025	60	21,95	1	5	3,0
	Đất nhóm nhà ở hiện hữu ổn định, cải tạo, chỉnh trang	I.1	1,91		758	60		1	5	3,0
	Đất nhóm nhà ở hiện hữu ổn định, cải tạo, chỉnh trang	I.2	1,61		639	60		1	5	3,0
	Đất nhóm nhà ở hiện hữu ổn định, cải tạo, chỉnh trang	I.3	0,66		262	60		1	5	3,0
	Đất nhóm nhà ở hiện hữu ổn định, cải tạo, chỉnh trang	I.4	1,95		774	60		1	5	3,0
	Đất nhóm nhà ở hiện hữu ổn định, cải tạo, chỉnh trang	I.5	1,30		516	60		1	5	3,0
	Đất nhóm nhà ở hiện hữu ổn định, cải tạo, chỉnh trang	I.6	1,03		409	60		1	5	3,0
	Đất nhóm nhà ở hiện hữu ổn định, cải tạo, chỉnh trang	I.7	1,61		639	60		1	5	3,0
	Đất nhóm nhà ở hiện hữu ổn định, cải tạo, chỉnh trang	I.8	2,24		881	60		1	5	3,0
	Đất nhóm nhà ở hiện hữu ổn định, cải tạo, chỉnh trang	I.9	0,37		147	60		1	5	3,0
	- Đất nhóm nhà ở trong khu đất sử dụng đất hỗn hợp		1,91		775	30		1	5	2,0
	Đất nhóm nhà ở khu sử dụng hỗn hợp	I.16	0,23		91	40		1	5	2,0
	Đất nhóm nhà ở khu sử dụng hỗn hợp	I.17	0,25		115	40		1	5	2,0
Đất nhóm nhà ở khu sử dụng hỗn hợp	I.18	0,61		242	40		1	5	2,0	

Đất nhóm nhà ở khu sử dụng hỗn hợp	I.19	0,82		327	40		1	5	2,0
2. Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở		2,81	9,32			4,85	1	4	
- Đất giáo dục		1,57				2,71	1	4	
Trường Mầm non (xây dựng mới)	I.10	0,52			40		1	2	1,2
Trường Trung học cơ sở hiện hữu (Trung học cơ sở Tân Phú)	I.11	1,05			40		1	4	1,6
- Đất trung tâm hành chính cấp phường (Ủy ban nhân dân phường)	I.12	0,45			40	0,78	1	4	1,6
- Đất công trình dịch vụ trong khu đất hỗn hợp		0,79				1,36	1	30	5,0
Đất công trình dịch vụ khu hỗn hợp	I.18	0,38			40		1	30	5,0
Đất công trình dịch vụ khu hỗn hợp	I.19	0,41			40		1	30	5,0
3. Đất cây xanh sử dụng công cộng		1,71	5,67			2,95			
- Đất cây xanh công viên khu ở (vườn hoa, sân chơi không kê đất cây xanh sử dụng công cộng trong nhóm nhà ở và trong khu đất sử dụng hỗn hợp)		0,72							
Đất cây xanh công viên khu ở	I.13	0,12			5			1	
Đất cây xanh công viên khu ở	I.14	0,21			5			1	
Đất cây xanh công viên khu ở	I.15	0,39			5			1	
- Đất cây xanh công viên trong khu đất sử dụng hỗn hợp		0,99			5			1	
Đất cây xanh công viên khu hỗn hợp	I.16	0,14			5			1	
Đất cây xanh công viên khu hỗn hợp	I.17	0,14			5			1	
Đất cây xanh công viên khu hỗn hợp	I.18	0,30			5			1	
Đất cây xanh công viên khu hỗn hợp	I.19	0,41			5			1	
- Đất đường giao thông cấp phân khu vực		5,90	19,56			10,17			
- Đất đường giao thông đối nội		5,07							

- Đất đường giao thông trong khu đất sử dụng hỗn hợp		0,83							
Đất đường giao thông khu hỗn hợp	I.16	0,09							
Đất đường giao thông khu hỗn hợp	I.17	0,10							
Đất đường giao thông khu hỗn hợp	I.18	0,23							
Đất đường giao thông khu hỗn hợp	I.19	0,41							
b. Đất ngoài đơn vị ở (bao gồm đất nằm đan xen trong đơn vị ở và nằm bên ngoài đơn vị ở)		5,10	16,9						
1. Đất tôn giáo	I.20	0,37	1,225						
2. Đất quốc phòng - an ninh	I.21	0,71	2,35						
3. Đất cây xanh chuyên dụng (cách ly đường điện)	I.22	0,44	1,445						
4. Đất giao thông đối ngoại - tính đến mạng lưới đường khu vực (từ đường khu vực trở lên)		3,58	3,58						
Tổng cộng		30,16	100	5,800		52,0			

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

Ký hiệu	Diện tích (ha)	Cơ cấu các loại chức năng sử dụng	Tỷ lệ (%)	Dân số (người)	Mật độ xây dựng tối đa	Tầng cao xây dựng tối thiểu-tối đa	Hệ số sử dụng đất tối đa
	4,52	Đất sử dụng hỗn hợp toàn khu quy hoạch		775			
I.16	0,46	Đất sử dụng hỗn hợp	100		30	1 - 5	
	0,23	Diện tích đất nhóm nhà ở	50	91	40	1 - 5	2,0
	0,14	Diện tích đất cây xanh công viên	30		5	1	
	0,09	Diện tích đất giao thông	20				
I.17	0,49	Đất sử dụng hỗn hợp	100		30	1 - 5	
	0,25	Diện tích đất nhóm nhà ở	50	115	40	1 - 5	2,0
	0,14	Diện tích đất cây xanh công viên	30		5	1	
	0,10	Diện tích đất giao thông	20				
I.18	1,52	Đất sử dụng hỗn hợp	100		30	1 - 30	
	0,61	Diện tích đất nhóm nhà ở	40	242	40	1 - 5	2,0
	0,30	Diện tích đất cây xanh công viên	20		5	1	
	0,23	Diện tích đất giao thông	15				

	0,38	Diện tích đất công trình dịch vụ đô thị	25		40	1 - 30	5,0
I.19	2,05	Đất sử dụng hỗn hợp	100		30	1 - 30	
	0,82	Diện tích đất nhóm nhà ở	40	327	40	1 - 5	2,0
	0,41	Diện tích đất cây xanh công viên	20		5	1	
	0,41	Diện tích đất giao thông	20				
	0,41	Diện tích đất công trình dịch vụ đô thị	20		40	1 - 30	5,0

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

- Tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan đô thị toàn khu vực quy hoạch dựa trên đặc điểm hiện trạng, không gian đường phố, phân chia ô phố theo quy mô hợp lý, phù hợp với tính chất hoạt động nhằm tạo các không gian kiến trúc đa dạng.

- Khu trung tâm hành chính, văn hóa, thương mại - dịch vụ, thể dục thể thao và công viên cây xanh - quảng trường thực hiện theo các đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt.

- Các công trình công cộng: dựa trên quy mô dân số đề xuất, tính toán theo chỉ tiêu quy định hiện hành của nhà nước, bố trí đủ các công trình phúc lợi công cộng như trường mầm non, trường tiểu học, trường trung học cơ sở, trường trung học phổ thông, trạm y tế,... đảm bảo bán kính phục vụ hợp lý cho từng khu ở và có yếu tố giao lưu với các khu vực lân cận (ngoài ranh nghiên cứu).

- Các khu nhà ở thấp tầng bố cục theo từng nhóm, kết hợp các khu công viên tập trung thành bố cục chặt chẽ, hài hòa, nhằm thỏa mãn các điều kiện tự nhiên khí hậu và nhu cầu thẩm mỹ. Các khu nhà ở chung cư cao tầng bố trí tại các khu đất ven công viên tập trung, gần các khu có chức năng đô thị quan trọng.

- Các khoảng công viên kết hợp sân bãi sinh hoạt thể dục thể thao được bố trí như những không gian đệm chuyển tiếp giữa các nhóm nhà ở và các phân khu chức năng.

- Bố cục tuyến, điểm trên sẽ tạo ra những không gian sống sinh động và bền vững.

- Các công trình kiến trúc được thiết kế phù hợp cho từng chức năng, với hình thức kiến trúc mang tính thẩm mỹ, đa dạng, phù hợp với xu hướng phát triển của khu đô thị. Khuyến khích phát triển hợp khối đồng bộ, tạo các không gian công cộng (đối với các công trình thương mại - dịch vụ và nhà ở cao tầng) để dành đất phát triển cây xanh, tạo khoảng trống cho sinh hoạt cộng đồng.

- Hệ thống giao thông là một yếu tố nền cho cảnh quan đô thị, được thiết kế hợp lý cho lưu thông và hài hòa trong bố cục. Quy định các góc vạt của từng ô phố để đảm bảo tầm nhìn thông thoáng; trồng cây dọc theo vỉa hè, màu sắc, độ cao, dáng cây,... để tạo nên một sự hài hòa trong cảnh quan. Tổ chức công viên với mảng xanh tập trung và cây xanh phân tán dọc các tuyến giao thông tạo môi trường cảnh quan đẹp, góp phần cải tạo vi khí hậu.

- Toàn bộ các công trình xây dựng phải tuân thủ lộ giới, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi theo quy định. Về nguyên tắc xác định 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 và các Quy định về kiến trúc đô thị do các cơ quan có thẩm quyền ban hành.

8. Giao thông đường bộ:

- Xây dựng hoàn chỉnh các trục đường lớn theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thành phố và đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận 9 đã được phê duyệt làm tiền đề cho việc phát triển khu đô thị với phân khu chức năng hợp lý, gắn kết các tuyến đường khu vực, đường nội bộ với trục chính.

a) Giao thông đối ngoại: Khu quy hoạch có điều kiện thuận lợi về giao thông đối ngoại do được tiếp cận, kết nối với đường nối Vành đai 3 (nằm tiếp giáp ranh phía Tây khu quy hoạch) là tuyến đường Vành đai thành phố lộ giới 107m gồm 8 làn xe cơ giới và 2 làn xe hỗn hợp. Ngoài ra, vị trí khu vực phía Bắc tiếp giáp với trục đường Xa lộ Hà Nội với quy hoạch lộ giới 113,5m.

b) Giao thông đối nội:

- Khu đất có tổng diện tích 30.16 ha, trong đó diện tích đất đơn vị ở là 24,99 ha, diện tích đất giao thông tính đến đường cấp khu vực là 5,90 ha.

- Quy hoạch mở rộng các tuyến đường hiện hữu kết hợp với việc phóng tuyến, mở mới một số đoạn đường đảm bảo kết nối liên tục thông suốt trong mạng lưới đường, quy hoạch xây dựng hệ thống giao thông trong khu quy hoạch bao gồm các tuyến đường liên khu vực, các tuyến chính cho khu vực và cả một số tuyến đường phân khu vực phù hợp với yêu cầu tổ chức giao thông trong đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000, các tuyến đường nội bộ và chi tiết các nhánh đường nhỏ trong từng ô phố sẽ được thể hiện cụ thể trong quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.

STT	Tên đường	Từ đường	Đến đường	Lộ giới (mét)	Chiều rộng (mét)		
					Lề trái	Mặt đường	Lề phải
1	Đường Nam Cao	Đường số 100	Ranh phía Đông	25	5	15	5
2	Đường số 100	Đường Nam Cao	Xa lộ Hà Nội	16	4	8	4
3	Đường N1	Đường nối Vành đai 3	Đường Nam Cao	16	4	8	4
4	Đường N2	Đường N3	Đường Nam Cao	17	3,5	7	3,5
5	Đường N3	Đường nối Vành đai 3	Đường số 100	16	4	8	4

*** Ghi chú:**

- Khoảng lùi xây dựng (chỉ giới xây dựng) được xác định theo các Quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc đô thị, các đồ án thiết kế đô thị riêng (được thiết lập sau khi đồ án này được phê duyệt) hoặc căn cứ vào Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam và các Quy định về kiến trúc đô thị được cấp thẩm quyền ban hành.

- 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, Ủy ban nhân dân quận 9 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:

- Tập trung nguồn vốn xây dựng các công trình công cộng và cây xanh, ưu tiên mở rộng, cải tạo và xây dựng các công trình giáo dục, văn hoá...

- Tập trung các nguồn vốn đầu tư xây dựng các khu phức hợp: nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ.

- Triển khai thi công các dự án đã huy động.

- Cải tạo và mở rộng các trục đường hiện hữu theo đúng lộ giới: đường Nam Cao giới 25m; đường số 100 lộ giới 16m.

- Cải tạo nâng cấp và xây dựng mới một số tuyến các tuyến đường nội bộ lộ giới 13 - 14m.

- Xây hệ thống cấp thoát nước, cấp điện, thông tin liên lạc.

b) Về tổ chức thực hiện theo quy hoạch:

- Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân quận 9, 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.

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

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 9 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 phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư dọc đường Nam Cao, phường Tân Phú, quận 9 (nội dung 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 9; trong quá trình triển khai tổ chức thực hiện theo quy

hoạch, Ủy ban nhân dân quận 9 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 9, 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 9 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 9 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 9 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 9 cần yêu cầu đơn vị tư vấn lập quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư dọc đường Nam Cao, phường Tân Phú, quận 9 (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 dân cư dọc đường Nam Cao, phường Tân Phú, quận 9 (nội dung 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, Viện Quy hoạch xây dựng thành phố, Thủ trưởng các Sở - Ban - Ngành; Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận 9, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Tân Phú 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. *HL*

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



Nguyễn Hữu Tín

