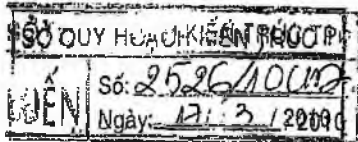


Số: 34 /QĐ-UBND

Quận 9, ngày 08 tháng 02 năm 2010

QUYẾT ĐỊNH

Về phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000
Khu dân cư 34ha phường Long Thanh Mỹ - Long Bình, quận 9.



CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN 9

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

Căn cứ Luật Xây dựng số 16/2003/QH11 ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật Quy hoạch số 30/2009/QH12 ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24 tháng 01 năm 2005 của Chính phủ về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 07/2008/TT-BXD ngày 07 tháng 4 năm 2008 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quy chuẩn xây dựng, Tiêu chuẩn xây dựng hiện hành;

Căn cứ Quyết định số 93/2008/QĐ-UBND ngày 26 tháng 12 năm 2008 của Ủy ban nhân dân Thành phố về thẩm quyền thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ, đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị và quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ văn bản số 1168/UBND-ĐTMT ngày 23 tháng 3 năm 2009 của Ủy ban nhân dân Thành phố về thực hiện Quyết định số 93/2008/QĐ-UBND ngày 26 tháng 12 năm 2008 của Ủy ban nhân dân Thành phố về thẩm quyền thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ, đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị và quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 3815/QĐ-UBND-QLĐT ngày 02 tháng 7 năm 1999 của Ủy ban nhân dân Thành phố về phê duyệt quy hoạch chung xây dựng quận 9;

Căn cứ Quyết định số 3216/QĐ-UBND ngày 23 tháng 7 năm 2007 của Ủy ban nhân dân Thành phố về phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận 9;

Căn cứ ý kiến chỉ đạo của Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Nguyễn Văn Đua tại công văn số 2629/UBND-DA ngày 10 tháng 5 năm 2005 và Thông báo số 131/TB-VP ngày 27 tháng 02 năm 2007 của Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân Thành phố về việc điều chỉnh nhiệm vụ quy hoạch khu trượt nước của Công ty Liên doanh TNHH Hoa - Việt;

Căn cứ thông báo số 134/TB-VP ngày 10 tháng 3 năm 2009 của Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân Thành phố về nội dung kết luận của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Lê Hoàng Quân tại buổi họp Thường trực Ủy ban nhân dân Thành phố ngày 19 tháng 02 năm 2009 nghe báo cáo tình hình triển khai các dự án sân Golf trên địa bàn thành phố;

Căn cứ Quyết định số 304/QĐ-UBND ngày 09 tháng 7 năm 2007 của Ủy ban nhân dân quận 9 về duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư 34ha phường Long Thạnh Mỹ - Long Bình, quận 9;

Căn cứ công văn số 146/UBND ngày 02 tháng 12 năm 2008 của Ủy ban nhân dân phường Long Bình và công văn số 130/UBND ngày 18 tháng 12 năm 2008 của Ủy ban nhân dân phường Long Thạnh Mỹ về việc lấy ý kiến đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư 34ha phường Long Thạnh Mỹ - Long Bình, quận 9;

Căn cứ kết quả thẩm định số 37/KQTĐ-SQHKT ngày 07 tháng 01 năm 2010 của Sở Quy hoạch Kiến trúc về Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư 34ha phường Long Thạnh Mỹ, quận 9;

Xét Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư 34ha phường Long Thạnh Mỹ - Long Bình, quận 9 do do Công ty TNHH Liên doanh Hoa Việt làm chủ đầu tư và Công ty TNHH tư vấn & thiết kế T.A.D lập và đã được Sở Quy hoạch - Kiến trúc thẩm định;

Xét theo đề nghị của Trưởng phòng Quản lý đô thị quận 9 tại Tờ trình số 156/TTr-QLĐT ngày 04 tháng 02 năm 2010,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư 34ha phường Long Thạnh Mỹ - Long Bình, quận 9 với các nội dung chính như sau:

1. Vị trí, giới hạn và quy mô khu vực thiết kế quy hoạch:

- Khu đất quy hoạch có diện tích khoảng 34ha thuộc phường Long Thạnh Mỹ và Long Bình, quận 9, được xác định theo Bản đồ tổng thể sân golf tỷ lệ 1/10.000, số 60843/ĐĐBĐ do Đoàn đo đạc bản đồ thuộc Sở Địa chính - Nhà đất (nay là Sở Tài nguyên và Môi trường) lập ngày 26 tháng 10 năm 1999.

- Ranh giới khu đất quy hoạch:

- + Phía Đông : giáp khu biệt thự sân golf.
- + Phía Tây : giáp dự án khu nhà ở của Công ty Nam Long.
- + Phía Nam : giáp khu quy hoạch sân golf.
- + Phía Bắc : giáp khu dân cư phường Long Bình.

2. Lý do và sự cần thiết phải lập đồ án quy hoạch:

Đảm bảo hiệu quả sử dụng đất. Phát triển đô thị theo định hướng điều chỉnh quy hoạch chung, quy hoạch phát triển kinh tế xã hội trên địa bàn quận 9, đồng thời đáp ứng nhu cầu về nhà ở cho các đối tượng có nhu cầu.

3. Mục tiêu của đồ án:

Thực hiện công tác phủ kín quy hoạch trên địa bàn toàn quận, là cơ sở pháp lý phục vụ công tác quản lý xây dựng, quản lý đô thị được hiệu quả.

Xác định cơ cấu phân khu chức năng sử dụng đất hợp lý và giành quỹ đất để đầu tư các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật phù hợp với định hướng phát triển kinh tế xã hội theo định hướng điều chỉnh quy hoạch chung của quận, làm cơ sở triển khai các dự án đầu tư trong khu vực.

4. Cơ cấu sử dụng đất và các chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc :

4.1. Cơ cấu sử dụng đất:

BẢNG CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT

Số TT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất xây dựng nhà ở	12,92	38,00
	- Đất xây dựng nhà ở thấp tầng	10,33	
	- Đất xây dựng nhà ở cao tầng (nhà ở thu nhập thấp)	2,59	
2	Đất công trình công cộng khu ở	1,50	4,41
	- Đất trường mầm non	0,47	
	- Đất y tế	0,23	
	- Đất dịch vụ khu ở	0,80	
3	Đất công viên cây xanh khu ở	1,48	4,36
4	Đất công trình công cộng cấp đô thị	11,00	32,35
	- Đất trường học (THPT - Chuyên nghiệp)	3,40	
	- Đất thương mại dịch vụ	1,63	
	- Đất công viên cây xanh kết hợp Câu lạc bộ, Vui chơi thiếu nhi, TDTT	5,56	
	- Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	0,41	
5	Đất giao thông, sân bãi (kể cả giao thông nội bộ)	7,10	20,88
	Tổng cộng	34,00	100,00

4.2. Chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc:

Số TT	Loại chỉ tiêu	Đơn vị tính	Theo đồ án đề xuất	
1	Dân số dự kiến	người	5.000	
2	Mật độ xây dựng	%	Khoảng 30	
3	Tầng cao xây dựng	Tối đa	tầng	18
		Tối thiểu	tầng	01
4	Chỉ tiêu sử dụng đất khu ở	m ² /người	46,0	
	+ Đất xây dựng nhà ở	m ² /người	25,84	
	+ Đất công trình công cộng khu ở	m ² /người	3,0	
	+ Đất cây xanh công viên khu ở	m ² /người	2,96	
	+ Đất giao thông, sân bãi	m ² /người	14,20	

5. Bố cục phân khu chức năng:

5.1. Khu ở:

- Nhà ở cao tầng: gồm 02 nhóm bố trí tại khu vực Tây – Bắc, khu vực quy hoạch có quy mô diện tích 2,59ha với các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc cơ bản như sau:

- + Mật độ xây dựng tối đa : 40 %.
- + Tầng cao tối đa : 18 tầng.
- + Hệ số sử dụng đất tối đa : 5.

- Nhà ở thấp tầng có quy mô diện tích 10,33ha, với các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc cơ bản như sau:

- + Mật độ xây dựng : khoảng 50% – 75%.
- + Khu nhà ở cao tầng : 04 tầng.

5.2. Đất công trình công cộng khu ở:

Tổng diện tích 1,5ha, được bố trí tại trung tâm các nhóm ở gồm:

- Trường mầm non:

- + Diện tích : khoảng 0,47ha.
- + Mật độ xây dựng : Khoảng 30%.
- + Tầng cao tối đa : 02 tầng.

- Y tế:

- + Diện tích : khoảng 0,23ha.
- + Mật độ xây dựng : Khoảng 35%.
- + Tầng cao tối đa : 03 tầng.

- Dịch vụ khu ở:

- + Tổng diện tích : khoảng 0,8ha.
- + Mật độ xây dựng : Khoảng 30%.
- + Tầng cao tối đa : 02 tầng.

5.3. Đất công viên cây xanh khu ở:

Tổng diện tích 1,48 ha, được bố trí tập trung tại trung tâm các nhóm ở tạo nên khu vực thư giãn, nghỉ ngơi cho người dân.

5.4. Đất công trình công cộng cấp đô thị:

Tổng diện tích 11ha gồm:

- Trường Trung học phổ thông – Chuyên nghiệp:

- + Diện tích : khoảng 3,4ha.
- + Mật độ xây dựng : Khoảng 25%.
- + Tầng cao tối đa : 04 tầng.

- Công trình thương mại dịch vụ:

- + Diện tích : khoảng 1,63ha.

- + Mật độ xây dựng : Khoảng 40%.
- + Tầng cao tối đa : 18 tầng.
- Công viên cây xanh khu vực kết hợp câu lạc bộ, vui chơi thiếu nhi, TĐTT:
 - + Diện tích : khoảng 5,56ha.
 - + Mật độ xây dựng : 3% - 10%.
 - + Tầng cao tối đa : 02 tầng.
- Đất đầu mỗi hạ tầng kỹ thuật: khoảng 0,41ha.

6. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị:

6.1. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- Khu ở:

+ Bố cục nhóm nhà ở cao tầng phía Tây – Bắc khu vực quy hoạch, kết nối với khu vực lân cận thông qua tuyến giao thông chính (đường Đ1) làm điểm nhấn về kiến trúc cảnh quan tại khu vực.

+ Các nhóm nhà ở thấp tầng được bố cục dàn trải phù hợp theo điều kiện hiện trạng địa hình tại khu vực với trung tâm là các khu công viên cây xanh khu ở hoặc các công trình công cộng khu ở.

- Khu công trình công cộng cấp đô thị: Các công trình công cộng cấp đô thị bố trí tại các khu vực trung tâm. Khu công viên cây xanh cấp đô thị kết hợp với câu lạc bộ, khu vui chơi thiếu nhi và thể dục thể thao được tổ chức theo dạng tuyến, dọc theo các tuyến đường chính khu vực quy hoạch nhằm tận dụng các cây xanh cổ thụ hiện hữu tại khu vực, đồng thời tạo khoảng không gian đệm giữa khu ở với khu sân Golf.

- Khu công viên cây xanh khu ở: Bố cục các mảng xanh nằm rải rác trong các nhóm ở, kết hợp với công trình công cộng tạo thành trung tâm nhóm ở.

6.2. Thiết kế đô thị:

- Thống nhất phương án bố trí các nhóm nhà ở tận dụng theo điều kiện thiên nhiên cảnh quan tại khu vực.

- Về khoảng lùi công trình so với ranh lộ giới (chỉ giới xây dựng), sẽ được xác định khi triển khai quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 hoặc các quy định về quản lý kiến trúc đô thị của cấp có thẩm quyền.

- Hình thức kiến trúc công trình cần phù hợp với xu hướng phát triển tại khu vực.

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

7.1. Hệ thống giao thông:

- Hệ thống đường giao thông chính khu vực như sau:

Stt	Tên đường	Lộ giới (m)	Chiều rộng (m)			Ký hiệu mặt cắt
			Lề (m)	Lòng (m)	Lề (m)	
1	Đường D1	30	2	22	6	1 - 1
		27	2	19	6	1A - 1A

2	Đường D2	19	4,25	10,5	4,25	2 - 2
		16	1,25	10,5	4,25	2A - 2A
3	Đường D3	16	4,5	7	4,5	3 - 3
		12,5	3	7	2,5	4 - 4
4	Đường phía tiếp giáp phía Nam và phía Đông khu vực quy hoạch (ngoài ranh)	30	7,5	15	7,5	5 - 5

* Lưu ý:

- Việc thể hiện các đường quy hoạch giao thông nhỏ hơn 13m trên các bản đồ quy hoạch chỉ mang tính chất tham khảo.

- Phần chỉ giới xây dựng sẽ được nghiên cứu xác định cụ thể khi có thiết kế đô thị hoặc khi khai triển các đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500.

- 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 quản lý quy hoạch xây dựng theo quy định, Công ty TNHH Liên doanh Hoa Việt và đơn vị tư vấn chịu trách nhiệm về tính chính xác các số liệu cập nhật này.

7.2. Chuẩn bị kỹ thuật khu đất xây dựng:

- Khu đất quy hoạch có nền đất cao, chủ yếu san ủi tại chỗ và hoàn thiện mặt phủ theo nguyên tắc giữ lại tối đa địa hình tự nhiên, lấp tất cả hố trũng.

- Hướng đồ dốc: theo hướng dốc của địa hình tự nhiên, hướng chủ yếu từ phía Tây về phía Đông.

- Cao độ nền thiết kế tối thiểu là +10,00m (hệ cao độ Hòn Dấu).

- Sử dụng hệ thống cống bê tông cốt thép đặt ngầm để tổ chức thoát nước mưa triệt để, tránh ngập úng cục bộ.

- Hướng thoát nước: theo địa hình tự nhiên về phía Đông.

- Cống thoát nước mưa được bố trí dọc theo các trục đường.

- Tính toán lưu lượng nước mưa thoát theo phương pháp cường độ mưa giới hạn với hệ số dòng chảy được tính được tính theo phương pháp trung bình.

- Chu kỳ tràn cống chọn $T = 3$ năm đối với cống cấp 2 và $T = 2$ năm đối với cống cấp 3, cấp 4.

- Nối cống theo nguyên tắc ngang đỉnh, độ sâu chôn cống tối thiểu là 0,7m.

7.3. Quy hoạch cấp điện:

- Chỉ tiêu cấp điện: 3000KWh/người/năm.

- Nguồn điện được cấp từ trạm 110/15-22KV Thủ Đức Đông.

- Xây dựng mới các trạm biến áp phân phối 15-22/0,4KV, sử dụng máy biến áp 3 pha, dung lượng ≥ 400 KVA, loại trạm phòng.

- Xây dựng mới mạng trung và hạ thế cấp điện cho khu quy hoạch sử dụng cáp đồng bọc cách điện XLPE, tiết diện dây phù hợp, chôn ngầm trong đất.

- Hệ thống chiếu sáng dùng đèn cao áp Sodium 150 ÷ 250W-220V có chóa và cần đèn đặt trên trụ thép tráng kẽm.

7.4. Hệ thống cấp nước:

- Nguồn nước cấp: sử dụng nguồn nước máy Thành phố, dựa vào tuyến ống cấp nước Ø200 hiện hữu trên đường Hoàng Hữu Nam.

- Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt: $Q_{sh} = 250$ lít/người/ngđ.

- Tiêu chuẩn cấp nước công trình dịch vụ cấp đô thị: $80 \text{ m}^3/\text{ha}/\text{ngày}$.

- Tiêu chuẩn cấp nước chữa cháy: 10 lít/s cho 01 đám cháy, số đám cháy xảy ra đồng thời cùng lúc là 01 đám cháy theo TCVN 2622:1995.

- Tổng nhu cầu dùng nước: $Q_{\max} = 2676 - 3211 \text{ m}^3/\text{ngày}$.

- Phương án bố trí, thiết kế mạng lưới cấp nước.

Lưu ý: cần bổ sung nội dung Quy hoạch hệ thống cấp nước phòng cháy và chữa cháy theo đúng quy định tại Thông tư liên tịch số 04/2009/TTLT/BXD-BCA ngày 10 tháng 04 năm 2009 của Bộ Xây dựng và Bộ Công an.

7.5. Quy hoạch thoát nước bản, rác thải và vệ sinh môi trường:

- Thoát nước bản:

+ Giải pháp thoát nước bản: Sử dụng hệ thống thoát nước riêng, nước thải được thu gom về trạm xử lý nước thải cục bộ công suất $2.800 \text{ m}^3/\text{ngày}$ xử lý đạt tiêu chuẩn cho phép trước khi xả ra hồ Đại Viên.

+ Tiêu chuẩn thoát nước sinh hoạt: $Q_{sh} = 250$ lít/người/ngđ.

+ Tổng lưu lượng nước thải: $2094 - 2723 \text{ m}^3/\text{ngày}$.

- Rác thải và vệ sinh môi trường:

+ Tiêu chuẩn rác thải sinh hoạt: $1,0 \text{ kg}/\text{người}/\text{ngày}$.

+ Tổng lượng rác thải sinh hoạt: $5 \text{ tấn}/\text{ngày}$.

+ Phương án xử lý: Rác thải sẽ được thu gom và vận chuyển về khu liên hiệp xử lý rác thành phố tại xã Phước Hiệp, huyện Củ Chi.

7.6. Bản đồ tổng hợp đường dây đường ống:

Việc bố trí các hệ thống hạ tầng kỹ thuật có thể thay đổi trong các bước triển khai thiết kế tiếp theo (thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật thi công của dự án) đảm bảo theo yêu cầu kỹ thuật.

8. Lưu ý quan trọng:

Công ty TNHH Liên doanh Hoa Việt và đơn vị tư vấn chịu trách nhiệm về tính chính xác trong việc đánh giá hiện trạng kiến trúc cảnh quan, hiện trạng kỹ thuật tại khu vực.

Điều 2. Trên cơ sở Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư 34ha phường Long Thạnh Mỹ - Long Bình, quận 9 được phê duyệt, Công ty TNHH Liên doanh Hoa Việt phối hợp với các phòng, ban có liên quan thuộc Ủy ban nhân dân quận 9, Ủy ban nhân dân phường Long Thạnh Mỹ và Ủy ban nhân dân phường Long Bình tổ chức công bố quy hoạch theo quy định. Các phòng, ban chức

H
7

năng thuộc Ủy ban nhân dân quận 9 và Ủy ban nhân dân phường Long Thạnh Mỹ và Ủy ban nhân dân phường Long Bình có trách nhiệm kiểm tra, quản lý, giám sát việc xây dựng theo quy hoạch được duyệt và có biện pháp xử lý các trường hợp vi phạm theo thẩm quyền và quy định của pháp luật.

Điều 3. Nội dung của Quyết định này mang tính chất điều chỉnh cục bộ quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/2000 dự án Golf Lâm Viên đã được Kiến trúc sư Trường Thành phố (nay là Sở Quy hoạch - Kiến trúc) thỏa thuận tại công văn số 417/KTST-KT ngày 08 tháng 01 năm 1998.

Điều 4. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân quận 9, Trưởng các phòng, ban chức năng thuộc Ủy ban nhân dân quận 9, Công ty TNHH Liên doanh Hoa Việt, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Long Thạnh Mỹ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Long Bình chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như điều 4; *TH*
- UBND TP;
- Sở QH-KT;
- Sở GT-CC, Sở XD;
- Sở TNMT, Sở KH&ĐT;
- TT UBND Q9;
- Lưu: VT, (tổ QH).



CHỦ TỊCH

Lê Thị Tám