

Số: 4043 /QĐ-UBND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 7 năm 2013

SỞ QUY HOẠCH KIẾN TRÚC

ĐẾN Số: 9069/13C/Đ  
Ngày: 30/8/2013

QUYẾT ĐỊNH

Về duyệt đề án điều chỉnh (mở rộng) quy hoạch chi tiết xây dựng  
đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 khu trung tâm và dân cư quận 9,  
phường Long Trường - Trường Thạnh, quận 9

b/c: *ND TP*  
*PKV, TET*

(*Sơ đồ, bản vẽ (sơ đồ?)*)

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

02/9/13

*←*

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

Căn cứ Quyết định số 4861/QĐ-UBND ngày 01 tháng 11 năm 2010 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh (mở rộng) quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 khu trung tâm và dân cư quận 9, phường Long Trường - Trường Thạnh, quận 9;

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 1942/TTr-SQHKT ngày 19 tháng 6 năm 2013 về trình duyệt đồ án điều chỉnh (mở rộng) quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 khu trung tâm và dân cư quận 9, phường Long Trường - Trường Thạnh, quận 9,

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Duyệt đồ án điều chỉnh (mở rộng) quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 khu trung tâm và dân cư quận 9, phường Long Trường - Trường Thạnh, quận 9, 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 Long Trường và phường Trường Thạnh, quận 9, thành phố Hồ Chí Minh.

- Giới hạn khu vực quy hoạch như sau:

+ Đông giáp: quy hoạch khu dân cư Ích Thạnh 1 và khu dân cư Ích Thạnh 2, phường Trường Thạnh, quận 9.

+ Tây, Tây - Bắc giáp: sông Ông Nhiêu và sông Trau Trầu.

+ Nam, Đông - Nam giáp: sông Ông Nhiêu, quy hoạch Khu đô thị mới Tây Thăng Long và Đông Thăng Long;

+ Bắc giáp: Đường Lò Lu và sông Ông Nhiêu.

- Tổng diện tích khu vực quy hoạch: 199,50 ha.

- Tính chất của khu vực quy hoạch: khu dân cư đô thị phát triển theo hướng cải tạo, chỉnh trang và xây mới, khu hỗn hợp thương mại dịch vụ kết hợp ở, khu công trình dịch vụ đô thị và công viên cây xanh, thể dục thể thao.

### **2. Cơ quan tổ chức lập đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000:**

Ủy ban nhân dân quận 9.

### **3. Đơn vị tư vấn lập đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000:**

Viện Quy hoạch Xây dựng - Viện Nghiên cứu Phát triển thành phố.

### **4. Danh mục 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.

+ Các bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường, tỷ lệ 1/2000, bao gồm:

\* Bản đồ hiện trạng hệ thống giao thông.

\* Bản đồ hiện trạng cao độ nền và thoát nước mặt.

- \* Bản đồ hiện trạng hệ thống cấp điện và chiếu sáng.
- \* Bản đồ hiện trạng hệ thống cấp nước.
- \* Bản đồ hiện trạng hệ thống thoát nước thải, xử lý chất thải rắn.
- \* Bản đồ hiện trạng hệ thống thông tin liên lạc.
- + 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, Bản đồ chỉ giới Đường đỏ, chỉ giới xây dựng, tỷ lệ 1/2000.
- + Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác và môi trường, tỷ lệ 1/2000, bao gồm:
  - \* Bản đồ quy hoạch cao độ nền và thoát nước mặt.
  - \* Bản đồ quy hoạch cấp điện và chiếu sáng.
  - \* Bản đồ quy hoạch cấp nước.
  - \* Bản đồ thoát nước thải và xử lý chất thải rắn.
  - \* Bản đồ quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc.
- + Bản đồ tổng hợp Đường dây, Đường ống kỹ thuật.

**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: 17.500 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 | 114,00   |
| B   | Chỉ tiêu sử dụng đất đơn vị ở trung bình toàn khu   | m <sup>2</sup> /người | 50,8     |
| C   | Các chỉ tiêu sử dụng đất trong các đơn vị ở   |                       |          |
|     | - Đất nhóm nhà ở  | m <sup>2</sup> /người | 30,67    |
|     | - Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở  | m <sup>2</sup> /người | 3,14     |
|     | Trong đó:   |                       |          |
|     | + Đất công trình giáo dục   | m <sup>2</sup> /người | 2,83     |
|     | + Đất công trình công cộng  | m <sup>2</sup> /người | 0,31     |
|     | - 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 | 3,18     |

|   |  |                       |       |    |
|---|--|-----------------------|-------|----|
|   | - Đất Đường giao thông cấp phân khu vực            | km/km <sup>2</sup>    | 10,06 |    |
|   |  | m <sup>2</sup> /người | 13,29 |    |
| 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                              | %                     | 30    |    |
|   | Hệ số sử dụng đất                                  | lần                   | 1,48  |    |
|   | Tầng cao xây dựng                                  | Tối đa                | tầng  | 15 |
|   |  | Tối thiểu             | tầng  | 01 |

## 6. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

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

Với chức năng là khu trung tâm hành chính quận 9, cơ cấu tổ chức không gian quy hoạch tập trung khai thác tính đặc trưng riêng của khu trung tâm hành chính hoành tráng và hiện đại. Khu vực quy hoạch được chia làm 2 khu vực chính là khu trung tâm hành chính và khu dân cư:

- Khu trung tâm hành chính quận 9 bố trí phía Đông đường Lã Xuân Oai (lộ giới 30 mét): đầy đủ chức năng của một khu trung tâm hành chính với trục cảnh quan lộ giới 40 mét kết nối với đường giao thông liên khu vực (từ khu công nghệ cao nối vào).

- Khu nhà ở bố trí phía Tây đường Lã Xuân Oai, trải dài về phía sông Ông Nhiêu: là khu dân cư hiện hữu chỉnh trang kết hợp xây dựng mới với hệ thống giao thông hoàn chỉnh gắn kết hợp lý với khu vực lân cận.

Các khu ở:

- Đơn vị ở 1: giới hạn bởi:

+ Phía Đông giáp : quy hoạch khu dân cư Ích Thạnh 1 và khu dân cư Ích Thạnh 2, phường Trường Thạnh, quận 9.

+ Phía Tây, Tây Bắc giáp: sông Trau Trầu.

+ Phía Đông Nam giáp : Đường dự kiến (N5) theo quy hoạch.

+ Phía Bắc giáp : quy hoạch khu dân cư Ích Thạnh 1.

Phân khu chức năng: khu nhà ở hiện hữu ổn định được giữ lại chỉnh trang thông qua việc đầu tư nâng cấp hệ thống hạ tầng kỹ thuật, nhóm nhà ở xây mới xây, xây dựng mới trường mầm non, văn hóa, thương mại dịch vụ, công viên cây xanh và khu công trình công cộng tập trung cấp quận.

- Đơn vị ở 2: giới hạn bởi:

+ Phía Đông giáp : quy hoạch khu dân cư Ích Thạnh 2.

+ Phía Tây giáp : sông Ông Nhiêu.

+ Phía Tây Bắc giáp : Đường dự kiến (N5) theo quy hoạch.

+ Phía Đông Nam giáp : sông Ông Nhiêu, khu đô thị mới Tây Tăng Long và Đông Thăng Long.

Phân khu chức năng: khu nhà ở hiện hữu ổn định được giữ lại chỉnh trang thông qua việc đầu tư nâng cấp hệ thống hạ tầng kỹ thuật, nhóm nhà ở xây mới, đất hạ tầng kỹ thuật, bến bãi và cây xanh tập trung.

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 (tổng diện tích các đơn vị ở: 87,97 ha):**

**a.1. Các khu chức năng xây dựng nhà ở (khu ở, nhóm nhà ở): tổng diện tích 53,67 ha, trong đó:**

- Các nhóm nhà ở hiện hữu ổn định (cải tạo chỉnh trang): tổng diện tích 43,24 ha.

- Các nhóm nhà ở xây dựng mới: tổng diện tích 8,75 ha.

- Các nhóm nhà ở trong khu chức năng sử dụng hỗn hợp: tổng diện tích 1,68 ha.

**a.2. Khu chức năng dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở: tổng diện tích 5,49 ha; bao gồm:**

- Khu chức năng giáo dục: tổng diện tích 4,96 ha, trong đó:

+ Trường mầm non : diện tích 1,12 ha.

+ Trường tiểu học : diện tích 2,07 ha.

+ Trường học cơ sở : diện tích 1,77 ha.

- Khu chức năng dịch vụ - thương mại trong khu hỗn hợp: tổng diện tích 0,50 ha.

- Ban điều hành khu phố: tổng diện tích 0,03 ha.

**a.3. Khu chức năng cây xanh sử dụng công cộng (vườn hoa, sân chơi): tổng diện tích 5,56 ha, trong đó đất công viên cây xanh trong khu hỗn hợp là 0,67 ha.**

**a.4. Mạng lưới Đường giao thông cấp phân khu vực: tổng diện tích 23,25 ha, trong đó đất giao thông trong khu đất hỗn hợp là 0,50 ha.**

**b. Các khu chức năng ngoài đơn vị ở nằm đan xen trong đơn vị ở: tổng diện tích 56 ha:**

**b.1. Công trình dịch vụ đô thị: diện tích 46,82 ha, trong đó:**

+ Khu di tích Vùng Bung Sáu Xã: diện tích 2,29 ha.

+ Khu công trình hành chính quận: diện tích 11,00 ha.

+ Quảng trường trung tâm: diện tích 1,86 ha.

+ Trung tâm tài chính: diện tích : 4,75 ha.

+ Trung tâm văn hóa, thư viện, bảo tàng: diện tích 5,57 ha.

+ Thương mại dịch vụ: diện tích 5,53 ha.

- + Trường phổ thông trung học hiện hữu: diện tích 2,48 ha.
- + Trung tâm bồi dưỡng cán bộ ngành tài chính: diện tích 7,79 ha.
- + Đất xây dựng công trình bệnh viện: 2,96 ha.
- + Đất xây dựng công trình thể dục thể thao: diện tích 2,56 ha.

b.2. Đất cây xanh công cộng cấp khu vực: diện tích 10,09 ha.

b.3. Đất tôn giáo : diện tích 0,66 ha.

b.4. Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật : diện tích 12,16 ha.

b.5. Khu sông rạch, hồ điều tiết : diện tích 17,62 ha.

b.6. Đất cây xanh cảnh quan dọc sông : diện tích 7,14 ha.

b.7. Đất giao thông đối ngoại : diện tích 15,16 ha.

b.8. Đất đầu mối giao thông (bến xe buýt): diện tích 1,87 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   | 87,97          | 100       |
| 1   | Đất nhóm nhà ở   | 53,67          | 61,01     |
|     | - Đất nhóm nhà ở hiện hữu cải tạo                        | 43,24          |           |
|     | - Đất nhóm nhà ở xây dựng mới:                           | 8,75           |           |
|     | - Đất nhóm nhà ở trong khu đất sử dụng hỗn hợp           | 1,68           |           |
| 2   | Đất công trình dịch vụ đô thị                            | 5,49           | 6,24      |
|     | - Đất giáo dục   | 4,96           |           |
|     | + Trường mầm non   | 1,12           |           |
|     | + Trường tiểu học  | 2,07           |           |
|     | + Trường trung học cơ sở                                 | 1,77           |           |
|     | - Đất công trình công cộng trong khu đất sử dụng hỗn hợp | 0,50           |           |
| 3   | - Đất công trình hành chính                              | 0,03           |           |
|     | Đất cây xanh sử dụng công cộng                           | 5,56           | 6,32      |
|     | - Đất công viên cây xanh                                 | 4,89           |           |
| 4   | - Đất cây xanh trong khu đất sử dụng hỗn hợp             | 0,67           |           |
|     | Đất giao thông và sân bãi                                | 23,25          | 26,43     |
|     | - Đất giao thông   | 22,75          |           |
| II  | - Đất giao thông trong khu hỗn hợp                       | 0,05           |           |
|     | Đất ngoài đơn vị ở                                       | 111,53         |           |
| 1   | Đất công trình dịch vụ đô thị                            | 46,82          |           |
| 2   | Đất tôn giáo   | 0,66           |           |

|   |                                      |        |  |
|---|--------------------------------------|--------|--|
| 3 | Đất cây xanh công cộng cấp khu vực   | 43,81  |  |
| 4 | Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật         | 12,16  |  |
| 5 | Đất cây xanh cảnh quan dọc sông      | 7,14   |  |
| 6 | Sông rạch - hồ điều tiết             | 17,62  |  |
| 7 | Đất giao thông đối ngoại             | 15,16  |  |
| 8 | Đất đầu mối giao thông (bến xe buýt) | 1,87   |  |
|   | Tổng cộng                            | 199,50 |  |

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

| Đơn vị ở 1  | Cơ cấu sử dụng đất                                  |           |       | Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị |                        |           |        |                          |
|---|---|-----------|-------|---------------------------------------|------------------------|-----------|--------|--------------------------|
|   | Loại đất  | Diện tích | Tỷ lệ | Chỉ tiêu sử dụng đất                  | Mật độ xây dựng tối đa | Tầng cao  |        | Hệ số sử dụng đất tối đa |
|   |   |           |       |                                       |                        | (tầng)    |        |                          |
|   |   | (ha)      | (%)   | (m <sup>2</sup> /ng ười)              | (%)                    | Tối thiểu | Tối đa | (lần)                    |
| Đất đơn vị ở 1 (diện tích 96,22 ha; dự báo quy mô dân số 9.600 người) | 1. Đất đơn vị ở                                     | 44,98     | 46,75 | 46,85                                 |                        |           |        |                          |
|   | 1.1. Đất nhóm nhà ở                                 | 29,11     | 30,25 | 30,33                                 |                        |           |        |                          |
|   | - Đất nhóm nhà ở hiện hữu cải tạo                   | 25,55     |       |                                       | 60                     | 1         | 5      | 3,0                      |
|   | - Đất nhóm nhà ở xây dựng mới                       | 3,56      |       |                                       | 60                     | 1         | 4      | 2,4                      |
|   | 1.2. Đất công trình dịch vụ đô thị                  | 2,79      | 2,90  | 2,91                                  |                        |           |        |                          |
|   | - Đất giáo dục                                      | 2,79      |       | 2,91                                  |                        |           |        |                          |
|   | + Trường mầm non (xây mới)                          | 0,72      |       |                                       | 40                     | 1         | 2      | 0,8                      |
|   | + Trường tiểu học (xây mới)                         | 2,07      |       |                                       | 40                     | 1         | 3      | 1,2                      |
|   | 1.3. Đất cây xanh sử dụng công cộng                 | 2,29      | 2,38  | 2,39                                  |                        |           |        |                          |
|   | - Đất cây xanh sử dụng công cộng                    | 2,29      |       |                                       | 5                      | 0         | 1      | 0,05                     |
|   | 1.4. Đất giao thông                                 | 10,79     | 11,22 | 11,23                                 |                        |           |        |                          |
|   | - Đất giao thông nội bộ                             | 10,78     |       |                                       |                        |           |        |                          |
|   | - Mật độ xây dựng giao thông (từ đường cấp khu vực) |           |       | 10,38                                 | km/k m <sup>2</sup>    |           |        |                          |
|   | 2. Đất ngoài đơn vị ở                               | 51,24     | 53,25 |                                       |                        |           |        |                          |

|  |   |              |            |               |    |   |   |      |
|--|---|--------------|------------|---------------|----|---|---|------|
|  | 2.1. Đất công trình dịch vụ đô thị                    | 31,01        | 32,23      |               |    |   |   |      |
|  | - Khu di tích Vùng Bưng Sáu Xã                        | 2,29         |            |               | 40 | 1 | 6 | 2,4  |
|  | - Đất trung tâm hành chính quận                       | 11,00        |            |               | 40 | 1 | 6 | 2,4  |
|  | - Đất thương mại dịch vụ                              | 10,28        |            |               | 40 | 1 | 9 | 3,6  |
|  | - Đất công trình văn hóa                              | 5,57         |            |               | 40 | 1 | 6 | 2,4  |
|  | - Công viên cây xanh, quảng trường                    | 1,86         |            |               |    |   |   |      |
|  | 2.2. Đất tôn giáo (chùa Phước Thạnh)                  | 0,50         | 0,52       |               |    |   |   |      |
|  | 2.3. Đất cây xanh cảnh quan dọc sông rạch             | 2,43         | 2,53       | 2,53          |    |   |   |      |
|  | 2.4. Sông rạch, hồ điều tiết                          | 5,26         | 5,47       |               |    |   |   |      |
|  | 2.5. Đất giao thông đối ngoại (lộ giới $\geq 30$ mét) | 12,04        | 12,51      |               |    |   |   |      |
|  | <b>Tổng cộng</b>                                      | <b>96,22</b> | <b>100</b> | <b>100,23</b> |    |   |   |      |
| Đơn vị ở 2 (diện tích: 103,28 ha; dự báo quy mô dân số: 7.900 người) | 1. Đất đơn vị ở                                       | 42,99        | 41,63      | 54,42         |    |   |   |      |
|  | 1.1. Đất nhóm nhà ở                                   | 24,56        | 23,78      | 31,08         |    |   |   |      |
|  | - Đất nhóm nhà ở hiện hữu cải tạo                     | 17,69        |            |               | 60 | 1 | 5 | 3    |
|  | - Đất nhóm nhà ở xây dựng mới                         | 5,19         |            |               | 60 | 1 | 4 | 2,4  |
|  | - Đất nhóm nhà ở trong khu đất hỗn hợp (50%)          | 1,68         |            |               |    |   |   |      |
|  | 1.2. Đất công trình dịch vụ đô thị                    | 2,70         | 2,61       | 3,42          |    |   |   |      |
|  | - Đất giáo dục  | 2,17         |            | 2,75          |    |   |   |      |
|  | + Trường mầm non (xây mới)                            | 0,40         |            |               | 40 | 1 | 2 | 0,8  |
|  | + Trường trung học cơ sở (xây mới)                    | 1,77         |            |               | 40 | 1 | 4 | 1,6  |
|  | - Đất công trình công cộng (ban điều hành khu phố)    | 0,03         |            |               | 60 | 1 | 5 | 3    |
|  | - Đất công trình công cộng trong khu hỗn hợp          | 0,50         |            |               | 40 | 1 | 5 | 2    |
|  | 1.3. Đất cây xanh sử dụng công cộng                   | 3,27         | 3,17       | 4,14          |    |   |   |      |
|  | - Đất cây xanh sử dụng công cộng                      | 2,60         |            |               | 5  | 0 | 1 | 0,05 |
|  | - Đất cây xanh công cộng trong khu đất hỗn hợp        | 0,67         |            |               | 5  | 0 | 1 | 0,05 |
|  | 1.4. Đất giao thông                                   | 12,46        | 12,07      | 15,78         |    |   |   |      |
| - Đất giao thông nội bộ  | 11,97   |              |            |               |    |   |   |      |



|   |               |       |      |                        |   |   |     |
|---|---------------|-------|------|------------------------|---|---|-----|
| - Đất giao thông nội bộ trong khu đất hỗn hợp                       | 0,50          |       |      |                        |   |   |     |
| - Mật độ xây dựng giao thông (từ đường cấp khu vực)                 |               |       | 9,75 | km/k<br>m <sup>2</sup> |   |   |     |
| 2. Đất ngoài đơn vị ở   | 60,29         | 58,37 |      |                        |   |   |     |
| 2.1. Đất công trình dịch vụ đô thị                                  | 15,82         |       |      |                        |   |   |     |
| - Trường phổ thông trung học hiện hữu                               | 2,48          |       |      | 40                     | 1 | 4 | 1,6 |
| - Trung tâm bồi dưỡng cán bộ ngành tài chính                        | 7,79          |       |      | 40                     | 1 | 9 | 3,6 |
| - Đất xây dựng công trình bệnh viện                                 | 2,96          |       |      | 40                     | 1 | 9 | 3,6 |
| - Đất công trình thể dục thể thao                                   | 2,59          |       |      | 40                     | 1 | 5 | 2   |
| 2.2. Đất tôn giáo   | 0,16          |       |      |                        |   |   |     |
| 2.3. Đất cây xanh ngoài đơn vị ở                                    | 10,09         |       |      |                        |   |   |     |
| 2.4. Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật                                   | 12,16         |       |      |                        |   |   |     |
| 2.5. Đất cây xanh cảnh quan dọc sông rạch                           | 4,71          |       |      |                        |   |   |     |
| 2.6. Sông rạch, hồ điều tiết  | 12,36         |       |      |                        |   |   |     |
| - Sông rạch   | 7,44          |       |      |                        |   |   |     |
| - Hồ điều tiết  | 4,92          |       |      |                        |   |   |     |
| 2.7. Đất giao thông đối ngoại (đường Lã Xuân Oai, đường Võ Văn Hát) | 3,12          |       |      |                        |   |   |     |
| 2.8. Đất đầu mối giao thông (bến xe buýt)                           | 1,87          |       |      |                        |   |   |     |
| <b>Tổng cộng</b>  | <b>103,28</b> |       |      |                        |   |   |     |

**- Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị trên từng ô phố trong các đơn vị ở:**

| STT Lô | Chức năng                              | Diện tích (ha) | Dân số (người) | Mật độ xây dựng (%) | Tầng cao (tầng) | Hệ số sử dụng đất (lần) |
|--------|--|----------------|----------------|---------------------|-----------------|-------------------------|
| I      | Đơn vị ở 1                             | 96,22          | 9600           |                     |                 |                         |
| 1      | Đất khu dân cư                         | 5,60           | 1892           |                     |                 |                         |
| 1.1    | Đất ở hiện hữu cải tạo kết hợp xây mới | 2,75           | 929            | 60                  | 5               | 3,00                    |
| 1.2    | Đất ở hiện hữu (trong dự án)           | 2,85           | 963            | 60                  | 5               | 3,00                    |
| 2      | Đất khu dân cư                         | 4,84           | 1635           |                     |                 |                         |
| 2.1    | Đất ở hiện hữu cải tạo kết hợp xây mới | 0,44           | 149            | 60                  | 5               | 3,00                    |
| 2.2    | Đất ở hiện hữu (trong dự án)           | 0,92           | 311            | 60                  | 5               | 3,00                    |

|      |   |      |      |    |   |      |
|------|---|------|------|----|---|------|
| 2.3  | Đất ở hiện hữu cải tạo kết hợp xây mới    | 3,48 | 1176 | 60 | 5 | 3,00 |
| 3    | Đất khu dân cư                            | 4,44 | 1500 |    |   |      |
| 3.1  | Đất ở hiện hữu cải tạo kết hợp xây mới    | 2,94 | 993  | 60 | 5 | 3,00 |
| 3.2  | Đất ở hiện hữu cải tạo kết hợp xây mới    | 1,50 | 507  | 60 | 5 | 3,00 |
| 4    | Đất khu dân cư (hiện hữu kết hợp xây mới) | 2,83 | 956  | 60 | 5 | 3,00 |
| 5    | Đất khu dân cư (hiện hữu kết hợp xây mới) | 0,39 | 132  | 60 | 5 | 3,00 |
| 6    | Đất khu dân cư, đất tôn giáo              | 5,22 | 1595 |    |   |      |
| 6.1  | Đất ở hiện hữu cải tạo kết hợp xây mới    | 4,30 | 1453 | 60 | 5 | 3,00 |
| 6.2  | Đất ở hiện hữu (trong dự án)              | 0,42 | 142  | 60 | 5 | 3,00 |
| 6.3  | Đất tôn giáo hiện hữu                     | 0,50 |      | 30 | 2 | 0,60 |
| 7    | Đất khu dân cư, công cộng                 | 3,26 | 485  |    |   |      |
| 7.1  | Đất ở xây dựng mới thấp tầng              | 1,43 | 485  | 60 | 4 | 2,40 |
| 7.2  | Trường tiểu học (xây dựng mới)            | 1,26 |      | 40 | 3 | 1,20 |
| 7.3  | Đất cây xanh sử dụng công cộng            | 0,57 |      | 5  | 1 | 0,05 |
| 8    | Đất cây xanh, sông rạch                   | 1,70 |      |    |   |      |
| 8.1  | Đất cây xanh sử dụng công cộng            | 0,27 |      | 5  | 1 | 0,05 |
| 8.2  | Đất cây xanh cảnh quan dọc sông, rạch     | 0,47 |      |    |   |      |
| 8.3  | Sông rạch                                 | 0,96 |      |    |   |      |
| 9    | Đất cây xanh, sông rạch                   | 1,65 |      |    |   |      |
| 9.1  | Đất cây xanh sử dụng công cộng            | 1,29 |      | 5  | 1 | 0,05 |
| 9.2  | Hồ cảnh quan (hồ điều tiết)               | 0,36 |      |    |   |      |
| 10   | Đất khu dân cư, công cộng                 | 2,23 |      |    |   |      |
| 10.1 | Đất ở xây dựng mới thấp tầng              | 0,70 | 236  | 60 | 4 | 2,40 |
| 10.2 | Trường mầm non xây mới                    | 0,72 |      | 40 | 2 | 0,80 |
| 10.3 | Trường tiểu học (xây dựng mới)            | 0,81 |      | 40 | 3 | 1,20 |
| 11   | Đất khu dân cư                            | 2,55 | 861  |    |   |      |
| 11.1 | Đất ở xây dựng mới thấp tầng              | 1,43 | 483  | 60 | 4 | 2,40 |
| 11.2 | Đất ở hiện hữu cải tạo kết hợp xây mới    | 1,12 | 378  | 60 | 5 | 3,00 |
| 12   | Đất khu dân cư, cây xanh, sông rạch       | 1,99 | 544  |    |   |      |
| 12.1 | Đất ở hiện hữu cải tạo kết hợp xây mới    | 0,48 | 162  | 60 | 5 | 3,00 |
| 12.2 | Đất ở hiện hữu cải tạo kết hợp xây mới    | 1,13 | 382  | 60 | 5 | 3,00 |
| 12.3 | Đất cây xanh cảnh quan dọc sông, rạch     | 0,17 |      |    |   |      |
| 12.4 | Sông rạch                                 | 0,21 |      |    |   |      |
| 13   | Dự án khu di tích Vùng Bung Sáu Xã        | 3,10 |      |    |   |      |
| 13.1 | Khu di tích Vùng Bung Sáu Xã              | 0,92 | 0    | 30 | 6 | 1,80 |

|      |  |        |      |    |   |      |
|------|--|--------|------|----|---|------|
| 13.2 | Khu di tích Vùng Bung Sáu Xã                         | 1,37   | 0    | 30 | 6 | 1,80 |
| 13.3 | Đất cây xanh cảnh quan dọc sông, rạch                | 0,42   |      |    |   |      |
| 13.4 | Sông rạch  | 0,39   |      |    |   |      |
| 14   | Đất cây xanh, sông rạch                              | 4,87   |      |    |   |      |
| 14.1 | Đất cây xanh sử dụng công cộng                       | 0,16   |      | 5  | 1 | 0,05 |
| 14.2 | Đất cây xanh cảnh quan dọc sông, rạch                | 1,37   |      |    |   |      |
| 14.3 | Sông rạch  | 3,34   |      |    |   |      |
| 15   | Trung tâm hành chính quận                            | 8,85   |      | 40 | 6 | 2,40 |
| 16   | Trung tâm hành chính quận                            | 2,15   |      | 40 | 6 | 2,40 |
| 17   | Đất thương mại dịch vụ                               | 2,17   |      | 40 | 9 | 3,60 |
| 18   | Đất thương mại dịch vụ                               | 2,58   |      | 40 | 9 | 3,60 |
| 19   | Đất công trình văn hóa                               | 2,35   |      | 40 | 6 | 2,40 |
| 20   | Đất thương mại dịch vụ                               | 2,33   |      | 40 | 9 | 3,60 |
| 21   | Công viên cây xanh                                   | 1,02   |      |    |   |      |
| 22   | Quảng trường   | 0,84   |      |    |   |      |
| 23   | Đất thương mại dịch vụ                               | 3,20   |      | 40 | 9 | 3,60 |
| 24   | Đất công trình văn hóa                               | 3,22   |      | 40 | 6 | 2,40 |
| II   | Đơn vị ở 2   | 103,28 | 7900 |    |   |      |
| 1    | Đất khu dân cư, công cộng                            | 5,03   | 759  |    |   |      |
| 1.1  | Đất ở hiện hữu cải tạo kết hợp xây mới               | 2,52   | 759  | 60 | 5 | 3,00 |
| 1.2  | Trường phổ thông trung học hiện hữu (ngoài đơn vị ở) | 2,48   |      | 40 | 4 | 1,60 |
| 1.3  | Đất công trình công cộng (ban điều hành khu phố)     | 0,03   |      | 60 | 5 | 3,00 |
| 2    | Đất khu dân cư, công cộng                            | 12,79  | 1315 |    |   |      |
| 2.1  | Đất ở hiện hữu cải tạo kết hợp xây mới               | 4,18   | 1261 | 60 | 5 | 3,00 |
| 2.2  | Đất ở hiện hữu cải tạo kết hợp xây mới               | 0,18   | 54   | 60 | 5 | 3,00 |
| 2.3  | Trường mầm non xây mới                               | 0,40   |      | 40 | 2 | 0,80 |
| 2.4  | Đất cây xanh sử dụng công cộng                       | 0,24   |      | 5  | 1 | 0,05 |
| 2.5  | Trung tâm bồi dưỡng cán bộ trường tài chính          | 7,79   |      | 40 | 9 | 3,60 |
| 3    | Đất xây dựng công trình y tế, bệnh viện              | 2,96   |      | 40 | 9 | 3,60 |
| 4    | Đất khu dân cư (hiện hữu kết hợp xây mới)            | 1,86   | 561  | 60 | 5 | 3,00 |
| 5    | Đất khu dân cư (hiện hữu kết hợp xây mới)            | 3,58   | 1080 | 60 | 5 | 3,00 |
| 6    | Đất khu dân cư, cây xanh, sông rạch                  | 6,76   | 1620 |    |   |      |

|      |   |       |      |    |      |      |
|------|---|-------|------|----|------|------|
| 6.1  | Đất ở hiện hữu cải tạo kết hợp xây mới            | 5,37  | 1620 | 60 | 5    | 3,00 |
| 6.2  | Đất cây xanh sử dụng công cộng                    | 0,44  |      | 5  | 1    | 0,05 |
| 6.3  | Đất cây xanh cảnh quan dọc sông, rạch             | 0,42  |      |    |      |      |
| 6.4  | Sông rạch   | 0,53  |      |    |      |      |
| 7    | Đất công cộng, sông rạch                          | 2,71  |      |    |      |      |
| 7.1  | Trường trung học cơ sở xây mới                    | 1,77  |      | 40 | 4    | 1,60 |
| 7.2  | Đất cây xanh sử dụng công cộng                    | 0,15  |      | 5  | 1    | 0,05 |
| 7.3  | Đất cây xanh cảnh quan dọc sông, rạch             | 0,46  |      |    |      |      |
| 7.4  | Sông rạch   | 0,33  |      |    |      |      |
| 8    | Đất khu dân cư, cây xanh, sông rạch               | 5,11  | 1128 |    |      |      |
| 8.1  | Đất ở xây dựng mới thấp tầng                      | 3,74  | 1128 | 60 | 4    | 2,40 |
| 8.2  | Đất cây xanh sử dụng công cộng                    | 0,67  |      | 5  | 1    | 0,05 |
| 8.3  | Đất cây xanh cảnh quan dọc sông, rạch             | 0,33  |      |    |      |      |
| 8.4  | Sông rạch   | 0,37  |      |    |      |      |
| 9    | Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật, cây xanh, sông rạch | 12,60 |      |    |      |      |
| 9.1  | Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật                      | 12,16 |      |    |      |      |
| 9.2  | Đất cây xanh cảnh quan dọc sông, rạch             | 0,21  |      |    |      |      |
| 9.3  | Sông rạch   | 0,23  |      |    |      |      |
| 10   | Đất cây xanh, sông rạch                           | 7,96  |      |    |      |      |
| 10.1 | Đất cây xanh sử dụng công cộng                    | 0,72  |      | 5  | 1    | 0,05 |
| 10.2 | Đất cây xanh cảnh quan dọc sông, rạch             | 2,44  |      |    |      |      |
| 10.3 | Sông rạch   | 4,80  |      |    |      |      |
| 11   | Đất khu dân cư, cây xanh, sông rạch               | 2,43  | 437  |    |      |      |
| 11.1 | Đất ở xây dựng mới thấp tầng                      | 1,45  | 437  | 60 | 4    | 2,40 |
| 11.2 | Đất cây xanh cảnh quan dọc sông, rạch             | 0,44  |      |    |      |      |
| 11.3 | Sông rạch   | 0,54  |      |    |      |      |
| 12   | Đất khu dân cư, cây xanh, sông rạch               | 4,78  | 1000 |    |      |      |
| 12.1 | Đất ở hỗn hợp                                     | 3,35  | 1000 | 40 | 3-15 | 5,00 |
|      | - Đất ở xây dựng mới (50%)                        | 1,68  |      |    |      |      |
|      | - Đất công trình công cộng (15%)                  | 0,50  |      |    |      |      |
|      | - Đất cây xanh sử dụng công cộng (20%)            | 0,67  |      |    |      |      |
|      | - Đất giao thông nội bộ (15%)                     | 0,50  |      |    |      |      |
| 12.2 | Đất cây xanh sử dụng công cộng                    | 0,38  |      | 5  | 1    | 0,05 |
| 12.3 | Đất cây xanh cảnh quan dọc sông, rạch             | 0,41  |      |    |      |      |
| 12.4 | Sông rạch   | 0,64  |      |    |      |      |

|      |   |       |  |    |   |      |
|------|---|-------|--|----|---|------|
| 13   | Khu công trình công cộng                | 4,62  |  |    |   |      |
| 13.1 | Đất công trình thể dục thể thao         | 2,59  |  | 60 | 5 | 3,00 |
| 13.2 | Đất tôn giáo                            | 0,16  |  |    |   |      |
| 13.3 | Đất đầu mối giao thông (bến xe buýt)    | 1,87  |  |    |   |      |
| 14   | Đất công viên - hồ cảnh quan            | 15,01 |  |    |   |      |
| 14.1 | Đất công viên cây xanh (ngoài đơn vị ở) | 10,09 |  |    |   |      |
| 14.2 | Hồ cảnh quan (hồ điều tiết)             | 4,92  |  |    |   |      |

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

| Ký hiệu | Loại đất                       | Diện tích (m <sup>2</sup> ) | Tỷ lệ (%) |
|---------|--------------------------------|-----------------------------|-----------|
|         | Đất khu hỗn hợp                | 3,35                        | 100,0     |
| 12.1    | Đất nhóm nhà ở                 | 1,68                        | 50,0      |
|         | Đất cây xanh sử dụng công cộng | 0,67                        | 20,0      |
|         | Đất giao thông nội bộ          | 0,50                        | 15,0      |
|         | Đất công trình công cộng       | 0,50                        | 15,0      |

**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.

- Tuyến đường Lã Xuân Oai chia đôi khu quy hoạch, thuận lợi để phát triển một trục thương mại - dịch vụ và gắn kết với trung tâm hành chính quận. Theo đó, cần thiết bố trí các công trình khang trang, hiện đại dọc tuyến đường này tạo thành trục nhấn quan trọng cho khu quy hoạch.

- Khu dân cư xây dựng mới thiết kế theo tiêu chuẩn đô thị loại II, với mật độ xây dựng cao, chủ yếu là các loại hình nhà chung cư cao tầng, nhà liên kế có sân vườn và nhà biệt thự vườn. Các cụm dân cư hiện hữu ven đường Lã Xuân Oai, kiến nghị nên chỉnh trang theo xu hướng bổ sung các công trình phúc lợi và thay đổi chủng loại nhà ở chung cư cao tầng tập trung, nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng đất.

- 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, cấp tiểu học, trung học cơ sở, phổ thông trung học, 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 cây xanh trong đơn vị ở kết hợp công viên cây xanh trong các nhóm ở được bố trí như những không gian đệm chuyên 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.

- Về nguyên tắc xác định khoảng lùi công trình (chi 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 Việt Nam và các Quy định về kiến trúc đô thị do các cơ quan có thẩm quyền ban hành.

- 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.

## **8. Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị:**

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

- 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 tiếp cận, kết nối với đường Lã Xuân Oai là tuyến đường trục chính lộ giới 30 m gồm 6 làn xe cơ giới.

- Ngoài ra, tuyến đường Lò Lu (lộ giới 30 mét, gồm mặt đường 18 mét, lề mỗi bên 6 mét) cũng là trục đường động lực kết nối mạng lưới giao thông của khu quy hoạch với hệ thống giao thông khu vực.

#### **b) Giao thông đối nội:**

- Khu đất có tổng diện tích 199,50 ha, diện tích đất giao thông tính đến đường cấp phân khu vực là 23,25 ha (chiếm 11,76%) và diện tích giao thông đối ngoại là 15,16 ha (chiếm 7,60%).

- 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 đường chính cho khu vực và kể 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 1/2000, 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               | Mặt cắt ngang đường |                  |               | Lộ giới (mét) |
|-----|-------------------------|---------------------|------------------|---------------|---------------|
|     |                         | Lề trái (mét)       | Lòng đường (mét) | Lề phải (mét) |               |
| 1   | Lã Xuân Oai             | 6                   | 18               | 6             | 30            |
| 2   | Lò Lu                   | 6                   | 18               | 6             | 30            |
| 3   | Lò Lu nối dài           | 6                   | 18               | 6             | 30            |
| 4   | Đường D1                | 4,5                 | 11               | 4,5           | 20            |
| 5   | Đường D2                | 4,5                 | 15               | 4,5           | 24            |
| 6   | Đường D3                | 4,5                 | 11               | 4,5           | 20            |
| 7   | Đường Võ Văn Hát (D4)   | 4,5                 | 11               | 4,5           | 20            |
| 8   | Đường D5                | 4,5                 | 11               | 4,5           | 20            |
| 9   | Đường D6                | 4,5                 | 11               | 4,5           | 20            |
| 10  | Đường D7                | 4                   | 8                | 4             | 16            |
| 11  | Đường N1                | 4,5                 | 11               | 4,5           | 20            |
| 12  | Đường N2                | 6                   | 10,5+7+10,5      | 6             | 40            |
| 13  | Đường N3                | 5                   | 15               | 5             | 25            |
| 14  | Đường N4                | 4                   | 8                | 4             | 16            |
| 15  | Đường N5                | 4,5                 | 11               | 4,5           | 20            |
| 16  | Đường N6                | 4,5                 | 11               | 4,5           | 20            |
| 17  | Đường N7                | 3                   | 8                | 3             | 14            |
| 18  | Đường N8                | 4                   | 8                | 4             | 16            |
| 19  | Đường Võ Văn Hát (N9)   | 4,5                 | 11               | 4,5           | 20            |
| 20  | Đường N10               | 4                   | 8                | 4             | 16            |
| 21  | Đường có lộ giới 13 mét | 3                   | 7                | 3             | 13            |
|     | Tổng cộng               |                     |                  |               |               |

\* 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 (sẽ được thiết lập sau khi đồ án này được phê duyệt) hoặc căn cứ vào Quy chuẩn Việt Nam và các Quy định về kiến trúc đô thị.

- 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 9 và đơn vị tư vấn chịu trách nhiệm về tính chính xác các số liệu này.

## **8.2. Quy hoạch cao độ nền và thoát nước mặt đô thị:**

### **a) Quy hoạch chiều cao:**

- Cao độ xây dựng toàn khu vực  $H_{xd} \geq 2,50m$  (hệ cao độ VN2000).
- Áp dụng giải pháp san đắp cục bộ và hoàn thiện mặt phủ khi xây dựng công trình, nâng dần cao độ nền đất theo cao độ xây dựng chọn.
- Cao độ thiết kế tại các điểm giao cắt đường được xác định đảm bảo điều kiện kỹ thuật tổ chức giao thông và thoát nước mặt cho khu đất, đồng thời phù hợp với khu vực xung quanh; với giá trị thấp nhất là  $+2,50m$  (theo hệ VN2000).
- Độ dốc nền thiết kế: khu công trình công cộng, khu ở  $\geq 0,4\%$ ; khu công viên cây xanh  $\geq 0,3\%$ .
- Hướng đổ dốc: theo hướng dốc địa hình tự nhiên, từ giữa các tiểu khu ra xung quanh và về phía sông rạch.

### **b) Quy hoạch thoát nước mặt:**

- Tổ chức hệ thống thoát riêng giữa nước bản và nước mưa.
- Tổ chức tuyến cống chính theo định hướng quy hoạch chung, cống  $1600 \times 1600$  trên đường Lã Xuân Oai, cống  $2000 \times 2000$  trên đường phía Nam khu đất.
- Nguồn thoát nước: về phía Tây và phía Bắc ra sông Trau Trầu, về phía Đông ra hồ cảnh quan trong khu vực.
- Cống thoát nước mưa quy hoạch đặt ngầm, bố trí dọc theo vỉa hè các trục đường giao thông trong khu vực; kích thước cống tính theo chu kỳ tràn cống  $T = 3$  năm (cống cấp 2) và  $T = 2$  năm (cống cấp 3, cấp 4), kích thước cống thay đổi từ  $\varnothing 1000mm$  đến  $2000 \times 2000$ .
- Nối cống theo nguyên tắc ngang đỉnh, độ sâu chôn cống tối thiểu  $0,70m$ ; độ dốc cống tối thiểu được lấy đảm bảo khả năng tự làm sạch cống  $i = 1/D$ .

## **8.3. Quy hoạch cấp năng lượng và chiếu sáng đô thị:**

- Chỉ tiêu cấp điện:  $2.500 \text{ KWh/người/năm}$ .
- Nguồn điện được cấp từ trạm  $110/15-22KV$  Thủ Đức Đông.
- Cải tạo các trạm biến áp  $15/0,4KV$  hiện hữu, tháo dỡ các trạm ngoài trời, có công suất thấp, vị trí không phù hợp với quy hoạch.
- Xây dựng mới các trạm biến áp  $15-22/0,4KV$ , sử dụng máy biến áp 3 pha, dung lượng  $\geq 250KVA$ , loại trạm phòng, trạm cột.
- Cải tạo mạng trung thế hiện hữu, giai đoạn đầu nâng cấp lên  $22KV$ , dài hạn sẽ được thay thế bằng cáp ngầm.
- 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.



#### **8.4. Quy hoạch cấp nước đô thị:**

- Nguồn cấp nước: Nguồn nước máy thành phố, từ các tuyến Ø600, Ø200 trên đường Lê Xuân Oai, Ø300 trên đường Lò Lu, đường N19, Ø250 trên đường Ích Thạnh và đường N1.

- Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt: 180 lít/người/ngày.

- Tiêu chuẩn cấp nước chữa cháy: 15 lít/s/đám cháy, số đám cháy đồng thời: 2 đám cháy (theo TCVN 2622-1995).

- Tổng nhu cầu dùng nước: 8.040 - 9.648 m<sup>3</sup>/ngày.

- Mạng lưới cấp nước: Xây dựng mạng lưới cấp nước mới, dạng mạng vòng, kết hợp nhánh cụt đảm khả năng cấp nước liên tục cho người dân.

#### **8.5. Quy hoạch thoát nước thải và rác thải:**

##### **a) Thoát nước thải:**

- Giải pháp thoát nước bản: Khu vực quy hoạch nằm trong lưu vực thoát nước Bắc Sài Gòn II. Nước thải được thoát theo hệ thống cống riêng tập trung về nhà máy xử lý Bắc Sài Gòn 2.

- Tiêu chuẩn thoát nước sinh hoạt: 180 lít/người/ngày.

- Tổng lượng nước thải: 6.335 - 7.600 m<sup>3</sup>/ngày.

- Mạng lưới thoát nước: Mạng lưới cống được xây dựng trong khu quy hoạch là mạng lưới cống ngầm được thiết kế với đường kính Ø300mm - Ø500mm, có tuyến cống chính đi dọc đường chính trong khu quy hoạch đến trạm xử lý nước thải Bắc Sài Gòn II phía Nam khu quy hoạch.

##### **b) Rác thải:**

- Tiêu chuẩn rác thải sinh hoạt: 1,3 kg/người/ngày.

- Tổng lượng rác thải sinh hoạt: 22,75 tấn/ngày.

- Phương án thu gom và xử lý rác: Rác thải được thu gom mỗi ngày và đưa đến trạm ép rác kín của quận. Sau đó vận chuyển đưa về các Khu Liên hiệp xử lý chất thải tập trung của thành phố theo quy hoạch.

#### **8.6. Quy hoạch mạng lưới thông tin liên lạc:**

- Nhu cầu điện thoại cố định: 29 - 32 máy/100 dân.

- Định hướng đầu nối từ bưu cục hiện hữu (Đài Trường Thạnh - Bưu điện Quận 9) xây dựng các tuyến cáp chính đi dọc các trục đường giao thông đến các tủ cáp chính của khu quy hoạch.

- Mạng lưới thông tin liên lạc được ngầm hóa đảm bảo mỹ quan khu quy hoạch và đáp ứng nhu cầu thông tin thông suốt trong khu quy hoạch.

- Hệ thống các tủ cáp xây dựng mới được lắp đặt tại các vị trí thuận tiện, đảm bảo mỹ quan và dễ dàng trong công tác vận hành, sửa chữa.

#### **9. Đánh giá môi trường chiến lược:**

- Hệ thống các tiêu chí bảo vệ môi trường:

+ Bảo vệ chất lượng nước mặt trên địa bàn quận và khu vực xung quanh, tăng tỷ lệ diện tích mặt nước ao, hồ, kênh, mương, sông trong các khu đô thị được cải tạo, phục hồi là 70% so năm 2010.

+ Bảo vệ môi trường không khí, cụ thể: Hàm lượng các chất độc hại trong không khí ở đô thị, khu dân cư đạt QCVN 05:2009/BTNMT.

+ Giữ gìn các di tích, công trình tôn giáo nằm trên địa bàn khu quy hoạch.

+ Giảm thiểu ô nhiễm do chất thải rắn, cụ thể: Tỷ lệ thu gom và xử lý chất thải rắn là 100%.

+ Tăng diện tích đất cây xanh và đáp ứng tiện nghi môi trường, cụ thể tăng 30% so năm 2010.

+ Tỷ lệ dân số được cấp nước sạch là 100%.

- Các giải pháp giảm thiểu, khắc phục tác động đối với dân cư, cảnh quan thiên nhiên; không khí, tiếng ồn khi triển khai thực hiện quy hoạch đô thị:

+ Các giải pháp quy hoạch xây dựng nhằm giảm thiểu và khắc phục các tác động và diễn biến môi trường đã được nhận diện:

\* Chuyển đổi mục đích sử dụng đất của các cơ sở sản xuất công nghiệp gây ô nhiễm.

\* Quy hoạch gìn giữ khu di tích Vùng Bưng Sáu xã và các công trình tôn giáo thuộc thu quy hoạch.

\* Đối với chỉ tiêu cây xanh: Bố trí khu công viên cây xanh - hồ cảnh quan tập trung ở trung tâm hành chính quận và một vài công viên cây xanh trong khu ở và khai thác cảnh quan thiên nhiên sông rạch phía Tây, bố trí cây xanh dọc hành lang sông rạch tạo không gian mở và mảng xanh đô thị cho khu quy hoạch.

\* Quy hoạch đồ điều tiết để thay thế phần diện tích mặt nước rạch, ao hồ đã bị san lấp để xây dựng cây xanh.

\* Quy hoạch hợp lý các hệ thống hạ tầng kỹ thuật, đặc biệt là đối với các quy hoạch giao thông, san lấp nền và cấp, thoát nước đều có tính đến việc thích ứng với điều kiện biến đổi khí hậu.

+ Các giải pháp kỹ thuật để kiểm soát ô nhiễm, phòng tránh, giảm nhẹ thiên tai hay ứng phó sự cố môi trường, kiểm soát các tác động môi trường:

\* Giảm thiểu ô nhiễm không khí: Các phương tiện tham gia giao thông đường bộ áp dụng tiêu chuẩn Euro 3 đến tháng 1 năm 2017 áp dụng Tiêu chuẩn Euro 4 và sử dụng nhiên liệu hiệu quả trong hoạt động giao thông theo Quyết định số 909/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ về kiểm soát khí thải các phương tiện giao thông cơ giới (ít gây ô nhiễm) và tổ chức thực hiện trồng cây xanh, cây cảnh bao quanh các Đường đi nội bộ của khu vực quy hoạch.

\* Giảm thiểu ô nhiễm từ chất thải rắn: Thực hiện phân loại chất thải rắn tại nguồn, vận động tái chế, tái sử dụng, chế biến phân hữu cơ, chôn lấp hợp vệ sinh.

\* Kiểm soát ô nhiễm nước thải: toàn bộ nước thải khu quy hoạch được đưa về trạm xử lý nước thải Bắc Sài Gòn và xử lý đạt TCVN 7222:2002 trước khi thải vào rạch Ông Nhiêu.

\* Đối với trạm xử lý nước thải Bắc Sài Gòn phải tuân thủ theo Quy chuẩn Xây dựng 07:2010/BXD-Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật.

\* Xây dựng kế hoạch quản lý và giám sát chất lượng môi trường.

+ Đề xuất danh mục đánh giá tác động môi trường: Dự án xây dựng hệ thống xử lý nước thải lưu vực Bắc Sài Gòn 2 công suất 13.000 m<sup>3</sup>/ngày; dự án trung tâm thương mại và chung cư cao tầng có quy mô sử dụng  $\geq 500$  người hoặc  $\geq 100$  hộ; Các dự án xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật trong khu vực quy hoạch có diện tích  $\geq 5$  ha.

**10. Bản đồ tổng hợp đường dây đường ống:** Việc bố trí, sắp xếp đường dây, đường ống 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 yêu cầu kỹ thuật theo quy định.

**11. 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 (ưu tiên công trình giáo dục và y tế) và cây xanh,.

- Huy động nguồn vốn đầu tư xây dựng các công trình trong khu trung tâm hành chính quận 9.

- Ưu tiên xây dựng các trục đường giao thông chính như đường Lã Xuân Oai, đường trục cảnh quan xuyên tâm... làm đòn bẩy thúc đẩy khu vực phát triển.

- Tiến hành xây dựng các công trình hành chính, giáo dục, y tế, thương mại - dịch vụ,... thuộc dự án trung tâm hành chính quận để làm điểm nhấn, làm lực hút và động lực phát triển cho toàn khu và các khu vực lân cận.

+ Trường mẫu giáo và nhà trẻ: 2 trường xây dựng mới trong đơn vị ở 1 (quy mô 0,72 ha) và đơn vị ở 2 (quy mô 0,40 ha).

+ Trường tiểu học: 2 trường xây dựng mới trong đơn vị ở 1 (quy mô 0,81 ha và 1,26 ha).

+ Trường trung học cơ sở: 1 trường, diện tích 1,77 ha.

- Rà soát di dời một số công trình sản xuất gây ô nhiễm ra khu công nghiệp tập trung.

- Tiến hành cấm mốc và quản lý xây dựng trên một số tuyến đường mới

- Quản lý lộ giới và chỉ giới xây dựng trong hoạt động xây dựng riêng lẻ trên các tuyến đường hiện hữu.

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 đề án này và Quy định quản lý theo đề 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 chịu trách nhiệm về tính chính xác của các nội dung nghiên cứu và các số liệu đánh giá hiện trạng tính toán chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật thể hiện trong thuyết minh chịu trách nhiệm và hồ sơ bản vẽ đề án điều chỉnh (mở rộng) quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 khu trung tâm và dân cư quận 9, phường Long Trường - Trường Thạnh, quận 9.

- 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 đề án và theo đề 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 đề 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 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 và kiểm soát sự phát triển đô thị phù hợp với quy hoạch; sau khi đề án điều chỉnh (mở rộng) quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 khu trung tâm và dân cư quận 9, phường Long Trường - Trường Thạnh, quận 9 được phê duyệt, Ủy ban nhân dân quận 9 cần phối hợp Sở Quy hoạch - Kiến trúc để tổ chức lập Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị tổng thể, phù hợp với nội dung đề án.

- Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày được phê duyệt, Ủy ban nhân dân quận 9 cần tổ chức công bố công khai đề 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.

- 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 điều chỉnh (mở rộng) quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 khu trung tâm và dân cư quận 9, phường Long Trường - Trường Thạnh, quận 9 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.

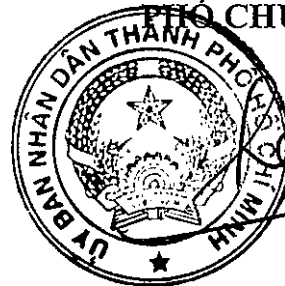
**Điều 3.** Quyết định này đính kèm thuyết minh tổng hợp và các bản vẽ đồ án điều chỉnh (mở rộng) quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 khu trung tâm và dân cư quận 9, phường Long Trường - Trường Thạnh, quận 9 được nêu tại khoản 4, Điều 1 Quyết định này.

**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, Viện trưởng Viện Nghiên cứu phát triển thành phố, Thủ trưởng các Sở - Ban - Ngành, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận 9, Giám đốc Ban Quản lý Đầu tư Xây dựng Công trình quận 9, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Long Trường, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Trường Thạnh 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. 38

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



Nguyễn Hữu Tín

