

Số: 4390/QĐ-UBND

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

|                           |                                   |
|---------------------------|-----------------------------------|
| SỞ QUY HOẠCH KIẾN TRÚC TP |                                   |
| ĐẾN                       | Số: 10336/UBND<br>Ngày: 3/10/2013 |

**QUYẾT ĐỊNH**

Về duyệt đồ án điều chỉnh (mở rộng) quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu) khu trung tâm và dân cư tại phường Tân Phú, quận 9 (quy hoạch sử dụng đất – kiến trúc – giao thông)

lưu: *Đ.T. Tấn*  
*Phúc, HTKT*

*07/10/2013*  
*me*

**ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng;

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

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

Căn cứ Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03 tháng 4 năm 2008 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng (QCXDVN 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 đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận 9;

Căn cứ Quyết định số 5107/QĐ-UBND ngày 07 tháng 11 năm 2012 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 tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu) khu trung tâm và dân cư tại phường Tân Phú, quận 9;

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 2593/TTr-SQHKT ngày 07 tháng 8 năm 2013 về trình duyệt đề án điều chỉnh (mở rộng) quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu) khu trung tâm và dân cư tại phường Tân Phú, quận 9 (quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông),

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Duyệt đề án điều chỉnh (mở rộng) quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu) khu trung tâm và dân cư tại phường Tân Phú, quận 9 (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:

+ Phía Đông : giáp đường Hoàng Hữu Nam.

+ Phía Tây, Tây - Bắc : giáp khu du lịch Suối Tiên và Xa lộ Hà Nội.

+ Phía Nam, Tây - Nam : giáp đường Cầu Xay, đường nối Vành Đai 3 và khu du lịch Suối Tiên.

+ Phía Đông - Bắc : giáp đường D400.

- Tổng diện tích khu vực quy hoạch: 137,6985 ha.

- Tính chất của khu vực quy hoạch: khu đô thị tập trung và đất giáo dục cấp đô thị.

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

Ủy ban nhân dân quận 9 (chủ đầu tư: Ban Quản lý Đầu tư Xây dựng Công trình 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:** 14.000 người.

**5.3. Các chỉ tiêu sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đô thị toàn khu vực quy hoạch:**

| STT | Loại chỉ tiêu                                                          | Đơn vị tính           | Chỉ tiêu      |
|-----|------------------------------------------------------------------------|-----------------------|---------------|
| A   | Chỉ tiêu sử dụng đất toàn khu                                          | m <sup>2</sup> /người | 98,36         |
| B   | Chỉ tiêu đất đơn vị ở toàn khu                                         | m <sup>2</sup> /người | 73,24         |
| C   | Các chỉ sử dụng đất trong các đơn vị ở                                 |                       |               |
|     | - Đất nhóm ở                                                           | m <sup>2</sup> /người | 50,07         |
|     | - Đất công trình dịch vụ cấp đơn vị ở                                  | m <sup>2</sup> /người | 7,39          |
|     | + Đất giáo dục                                                         | m <sup>2</sup> /người | 3,42          |
|     | - Đất cây xanh sử dụng công cộng (không bao gồm cây xanh trong nhóm ở) | m <sup>2</sup> /người | 2,65          |
|     | - Đất giao thông (tính đến đường cấp phân khu vực)                     | km/km <sup>2</sup>    | 12,16         |
|     |                                                                        | m <sup>2</sup> /người | 13,13         |
| 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         | 2.000 - 2.500 |
|     | Tiêu chuẩn chất thải, rác thải                                         | kg/người/ngày         | 1,0 - 1,5     |
| E   | Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị toàn khu                     |                       |               |
|     | Mật độ xây dựng                                                        | (%)                   | 39,06         |
|     | Hệ số sử dụng đất                                                      | lân                   | 1,53          |
|     | Tầng cao xây dựng                                                      | Tối đa                | tầng          |
|     |                                                                        | Tối thiểu             | tầng          |

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

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

Toàn khu vực quy hoạch được phân chia làm 02 đơn vị ở và các khu chức năng cấp đô thị ngoài đơn vị ở, được xác định như sau:

- Đơn vị ở 1: khu vực có tổng diện tích là 108,1771 ha, số dân khoảng 10.000 người.

+ Phía Tây - Bắc : giáp Xa lộ Hà Nội.

+ Phía Bắc : giáp đường D400 hiện hữu.

+ Phía Đông : giáp đường Hoàng Hữu Nam.

+ Phía Tây -Nam : giáp khu du lịch Suối Tiên.

- Đơn vị ở 2: khu vực có tổng diện tích là 29,5214 ha, số dân khoảng 4.000 người.

+ Phía Bắc : giáp đường số 245 và khu du lịch Suối Tiên.

+ Phía Tây : giáp khu du lịch Suối Tiên, phía Tây Nam và đường Vành đai 3.

+ Phía Đông : giáp Hoàng Hữu Nam.

+ Phía Nam : giáp đường Cầu Xây.

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: 102,5364 ha):**

**a.1. Các khu chức năng xây dựng nhà ở (khu ở, nhóm nhà ở): tổng diện tích 70,0995 ha, trong đó:**

- Khu ở (nhóm nhà ở) hiện hữu chính trang: tổng diện tích 43,7561 ha.

- Các khu ở (nhóm nhà ở) xây dựng mới: tổng diện tích 26,3434 ha, trong đó:

Nhóm nhà ở xây dựng mới thấp tầng: diện tích 21,2306 ha.

Nhóm nhà ở trong khu đất sử dụng hỗn hợp: diện tích 5,1128 ha.

**a.2. Khu chức năng dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở: tổng diện tích 10,3475 ha; bao gồm:**

- Khu chức năng giáo dục: tổng diện tích 4,7840 ha. trong đó:

+ Trường mầm non (xây dựng mới) : diện tích 0,8140 ha.

+ Trường mầm non (hiện hữu) : diện tích 0,4097 ha.

+ Trường tiểu học (xây dựng mới): diện tích 0,8016 ha.

+ Trường tiểu học Tân Phú (hiện hữu): diện tích 1,5376 ha.

+ Trường công trình công cộng trong khu đất hỗn hợp: diện tích 2,3126 ha.

- Khu đất trạm cảnh sát giao thông số 2 hiện hữu (Rạch Chiếc): tổng diện tích 0,1949 ha.

- Khu chức năng y tế (xây dựng mới): tổng diện tích 0,3972 ha.

- Khu chức năng thể dục thể thao - sân tập luyện (xây dựng mới): tổng diện tích 1,2105 ha.

- Khu chức năng dịch vụ - thương mại; chợ (hiện hữu): tổng diện tích 0,3865 ha.

- Khu đất trạm xăng dầu Long Thành Mỹ: tổng diện tích 1,0618 ha.

- Khu đất công trình công cộng trong khu đất sử dụng hỗn hợp: tổng diện tích 2,3126 ha.

**a.3. Khu chức năng cây xanh sử dụng công cộng (cây xanh cảnh quan - công viên): tổng diện tích: 3,7052 ha.**

**a.4. Mạng lưới đường giao thông cấp phân khu vực: tổng diện tích 17,8643 ha.**

**a.5. Khu bến, bãi đỗ xe phục vụ đơn vị ở: tổng diện tích 0,5199 ha.**

**b. Các khu chức năng ngoài đơn vị ở nằm đan xen trong đơn vị ở: tổng diện tích 35,1621 ha.**

**b.1. Khu chức năng dịch vụ đô thị cấp đô thị: tổng diện tích 27,9608 ha, trong đó:**

- Khu Trung học dạy nghề Thanh niên (hiện hữu), Học viện Thanh thiếu niên Miền Nam (hiện hữu), Trại thực nghiệm trường Trung học Kỹ thuật Nông nghiệp (hiện hữu), Trung học kỹ thuật nông nghiệp (hiện hữu): diện tích 20,5111 ha;

- Khu chức năng y tế (bệnh viện): diện tích 4,8751 ha.

- Khu đất công trình công cộng cấp khu vực: diện tích 2,5746 ha.

**b.2. Khu bến, bãi đỗ xe cấp đô thị (bến xe Quang Châu): diện tích 0,3159 ha.**

**b.3. Khu cây xanh sử dụng công cộng ngoài đơn vị ở: diện tích 2,4289 ha, trong đó:**

- Khu cây xanh cảnh quan ven sông, rạch, kênh: diện tích 2,4289 ha.

**b.4. Mạng lưới đường giao thông đối ngoại: tính đến mạng lưới đường khu vực (từ đường khu vực trở lên: trên mặt đất, trên cao, ngầm, đường sắt, đường thủy): diện tích 2,2972 ha;**

**b.5. Khu công trình tôn giáo, tín ngưỡng: diện tích 1,6092 ha.**

**b.6. Sông rạch: diện tích 0,5501 ha.**

**6.2. Cơ cấu sử dụng đất đơn vị ở:**

| STT | Loại đất                                                  | Diện tích (ha) | Tỷ lệ (%) |
|-----|-----------------------------------------------------------|----------------|-----------|
| A   | Đất đơn vị ở                                              | 102,5364       | 100,00    |
| 1   | Đất nhóm nhà ở                                            | 70,0995        | 68,37     |
|     | - Đất nhóm nhà ở hiện hữu chính trang                     | 43,7561        |           |
|     | - Đất nhóm nhà ở xây dựng mới                             | 26,3434        |           |
|     | + Đất nhóm nhà ở xây dựng mới thấp tầng                   | 21,2306        |           |
|     | + Đất nhóm nhà ở trong khu đất sử dụng hỗn hợp            | 5,1128         |           |
| 2   | Đất công trình dịch vụ đô thị                             | 10,3475        | 10,09     |
|     | - Đất giáo dục                                            | 4,7840         |           |
|     | + Trường mầm non (xây mới)                                | 0,8140         |           |
|     | + Trường mầm non (hiện hữu)                               | 0,4097         |           |
|     | + Trường tiểu học (xây mới)                               | 0,8016         |           |
|     | + Trường tiểu học tân phú (hiện hữu)                      | 1,5376         |           |
|     | + Trường trung học cơ sở (xây mới)                        | 1,2211         |           |
|     | - Đất trạm cảnh sát giao thông số 2 hiện hữu (rạch chiếc) | 0,1949         |           |
|     | - Đất y tế (xây mới)                                      | 0,3972         |           |
|     | - Đất thể dục thể thao (sân tập luyện) xây mới            | 1,2105         |           |
|     | - Đất chợ (hiện hữu)                                      | 0,3865         |           |
|     | - Trạm xăng dầu Long Thạnh Mỹ                             | 1,0618         |           |
|     | - Đất công trình công cộng trong khu đất sử dụng hỗn hợp  | 2,3126         |           |

|   |                                                                                                    |          |       |
|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-------|
| 3 | Đất cây xanh sử dụng công cộng                                                                     | 3,7052   | 3,61  |
|   | - Đất cây xanh cảnh quan - công viên                                                               | 2,2723   |       |
|   | - Đất cây xanh trong khu đất sử dụng hỗn hợp                                                       | 1,4329   |       |
| 4 | Đất giao thông cấp phân khu vực và sân bãi                                                         | 18,3842  | 17,93 |
|   | - Đất giao thông cấp phân khu vực & sân bãi 5.199 m <sup>2</sup>                                   | 18,3842  |       |
| B | Đất ngoài đơn vị ở (bao gồm đất nằm đan xen trong đơn vị ở và nằm bên ngoài ranh đơn vị ở, nếu có) | 35,1621  |       |
|   | - Đất công trình dịch vụ đô thị                                                                    | 27,9608  |       |
|   | + Trường trung học dạy nghề thanh niên hiện hữu                                                    | 3,7249   |       |
|   | + Trường học viện thanh thiếu niên miền Nam hiện hữu                                               | 4,0316   |       |
|   | + Trại thực nghiệm trường trung học kỹ thuật nông nghiệp hiện hữu                                  | 1,9550   |       |
|   | + Trường trung học kỹ thuật nông nghiệp hiện hữu                                                   | 8,3797   |       |
|   | + Trường trung học kỹ thuật nông nghiệp hiện hữu                                                   | 2,4199   |       |
|   | + Đất bệnh viện                                                                                    | 4,8751   |       |
|   | + Đất công trình công cộng cấp khu vực                                                             | 2,5746   |       |
|   | - Bến xe Quang Châu                                                                                | 0,3159   |       |
|   | - Đất tôn giáo                                                                                     | 1,6092   |       |
|   | + Giáo xứ Minh Đức hiện hữu                                                                        | 0,4058   |       |
|   | + Giáo xứ Minh Đức hiện hữu                                                                        | 0,4846   |       |
|   | + Chùa Kiều Đàm hiện hữu                                                                           | 0,2989   |       |
|   | + Chùa Kiều Đàm hiện hữu                                                                           | 0,2992   |       |
|   | + Nhà bia hiện hữu                                                                                 | 0,1207   |       |
|   | - Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị                                                        | 2,4289   |       |
|   | + Đất cây xanh cách ly sông rạch                                                                   | 2,4289   |       |
|   | - Sông rạch                                                                                        | 0,5501   |       |
|   | - Đất giao thông cấp khu vực (đường Hoàng Hữu Nam)                                                 | 2,2972   |       |
|   | Tổng cộng                                                                                          | 137,6985 |       |

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

| Đơn vị ở                                                            | Cơ cấu sử dụng đất                    |                             | Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị        |                   |                 |        |                                |
|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------|----------------------------------------------|-------------------|-----------------|--------|--------------------------------|
|                                                                     | Loại đất                              | Diện tích (m <sup>2</sup> ) | Chỉ tiêu sử dụng đất (m <sup>2</sup> /người) | Mức độ tối đa (%) | Tăng cao (tầng) |        | Hệ số sử dụng đất tối đa (lần) |
|                                                                     |                                       |                             |                                              |                   | Tối thiểu       | Tối đa |                                |
| Đơn vị ở 1<br>(diện tích: 1.081.771 m <sup>2</sup> ; dự báo quy mô) | 1. Đất đơn vị ở                       | 747.100                     |                                              |                   |                 |        |                                |
|                                                                     | 1.1. Đất nhóm nhà ở                   | 507.359                     | 50,74                                        |                   |                 |        |                                |
|                                                                     | - Đất nhóm nhà ở hiện hữu chính trang | 349.792                     |                                              | 50 - 70           | 1               | 5      | 2,0                            |

|                       |                                                                      |         |                          |    |   |    |      |
|-----------------------|----------------------------------------------------------------------|---------|--------------------------|----|---|----|------|
| dân số: 10.000 người) | - Đất nhóm nhà ở xây dựng mới                                        | 157.567 |                          |    |   |    |      |
|                       | + Đất nhóm nhà ở xây dựng mới thấp tầng                              | 109.704 |                          | 50 | 2 | 4  | 1,2  |
|                       | + Đất nhóm nhà ở trong khu đất sử dụng hỗn hợp                       | 47.863  |                          | 35 | 6 | 15 | 5,25 |
|                       | 1.2. Đất công trình dịch vụ đô thị                                   | 81.369  | 8,14                     |    |   |    |      |
|                       | - Đất giáo dục                                                       | 35.824  | 3,58                     |    |   |    |      |
|                       | + Trường mầm non (xây mới)                                           | 4.140   |                          | 40 | 1 | 2  | 0,8  |
|                       | + Trường mầm non (hiện hữu)                                          | 4.097   |                          | 40 | 1 | 2  | 0,8  |
|                       | + Trường tiểu học tân phú (hiện hữu)                                 | 15.376  |                          | 40 | 1 | 3  | 1,2  |
|                       | + Trường trung học cơ sở (xây mới)                                   | 12.211  |                          | 40 | 1 | 3  | 1,2  |
|                       | - Đất trạm cảnh sát giao thông số 2 hiện hữu (Rạch Chiếc)            | 1.949   |                          | 40 | 1 | 2  | 0,8  |
|                       | - Đất chợ (hiện hữu)                                                 | 3.865   |                          | 40 | 1 | 2  | 0,8  |
|                       | - Đất thể dục thể thao (sân tập luyện)                               | 5.987   |                          | 5  | 0 | 1  | 0,05 |
|                       | - Trạm xăng dầu Long Thạnh Mỹ                                        | 10.618  |                          | 5  | 0 | 1  | 0,05 |
|                       | - Đất công trình công cộng trong khu đất sử dụng hỗn hợp             | 23.126  |                          | 30 | 1 | 12 | 3,6  |
|                       | 1.3. Đất cây xanh sử dụng công cộng                                  | 26.402  | 2,64                     |    |   |    |      |
|                       | - Đất cây xanh cảnh quan, công viên                                  | 13.472  |                          | 5  | 0 | 1  | 0,05 |
|                       | - Đất cây xanh trong khu đất sử dụng hỗn hợp                         | 12.930  |                          | 5  | 0 | 1  | 0,05 |
|                       | 1.4. Đất giao thông và sân bãi                                       | 131.970 | 13,20                    |    |   |    |      |
|                       | - Đất giao thông cấp phân khu vực và sân bãi (5.199 m <sup>2</sup> ) | 131.970 |                          |    |   |    |      |
|                       | - Mật độ giao thông (từ đường cấp phân khu vực)                      |         | 11,82 km/km <sup>2</sup> |    |   |    |      |
|                       | 2. Đất ngoài đơn vị ở                                                | 334.671 |                          |    |   |    |      |
|                       | 2.1. Đất công trình dịch vụ đô thị                                   | 279.608 |                          |    |   |    |      |
|                       | - Trường trung học dạy nghề thanh niên hiện hữu                      | 37.249  |                          | 40 | 1 | 6  | 2,4  |
|                       | - Trường học viên thanh thiếu niên miền Nam hiện hữu                 | 40.316  |                          | 40 | 1 | 6  | 2,4  |
|                       | - Trại thực nghiệm trường trung học kỹ thuật nông nghiệp hiện hữu    | 19.550  |                          | 40 | 1 | 6  | 2,4  |
|                       | - Trường trung học kỹ thuật nông nghiệp hiện hữu                     | 83.797  |                          | 40 | 1 | 6  | 2,4  |
|                       | - Trường trung học kỹ thuật nông nghiệp hiện hữu                     | 24.199  |                          | 40 | 1 | 6  | 2,4  |

|                                                                                                    |                                                       |         |                          |         |   |   |      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|---------|--------------------------|---------|---|---|------|
|                                                                                                    | - Đất bệnh viện                                       | 48.751  |                          | 40      | 1 | 6 | 2,4  |
|                                                                                                    | - Đất công trình công cộng cấp khu vực                | 25.746  |                          | 40      | 1 | 6 | 2,4  |
|                                                                                                    | 2.2. Bến xe Quang Châu                                | 3.159   |                          | 5       | 0 | 1 | 0,05 |
|                                                                                                    | 2.3. Đất tôn giáo                                     | 16.092  |                          |         |   |   |      |
|                                                                                                    | - Giáo xứ Minh Đức hiện hữu                           | 4.058   |                          | 40      | 1 | 3 | 1,2  |
|                                                                                                    | - Giáo xứ Minh Đức hiện hữu                           | 4.846   |                          | 40      | 1 | 3 | 1,2  |
|                                                                                                    | - Chùa Kiều Đàm hiện hữu                              | 2.989   |                          | 40      | 1 | 3 | 1,2  |
|                                                                                                    | - Chùa Kiều Đàm hiện hữu                              | 2.992   |                          | 40      | 1 | 3 | 1,2  |
|                                                                                                    | - Nhà bia hiện hữu                                    | 1.207   |                          | 40      | 1 | 1 | 0,4  |
|                                                                                                    | 2.4. Đất cây xanh, mặt nước                           | 15.948  |                          |         |   |   |      |
|                                                                                                    | - Đất cây xanh cách ly sông rạch                      | 15.948  |                          |         |   |   |      |
|                                                                                                    | 2.5. Sông rạch                                        | 4.005   |                          |         |   |   |      |
|                                                                                                    | 2.6. Đất giao thông cấp khu vực (đường Hoàng Hữu Nam) | 15.859  | 1,47 (%)                 |         |   |   |      |
| Đơn vị ở 2:<br>(diện tích:<br>295.214 m <sup>2</sup> ;<br>dự báo quy mô<br>dân số: 4.000<br>người) | 1. Đất đơn vị ở                                       | 278.264 |                          |         |   |   |      |
|                                                                                                    | 1.1. Đất nhóm nhà ở                                   | 193.636 | 48,41                    |         |   |   |      |
|                                                                                                    | - Đất nhóm nhà ở hiện hữu chính trang                 | 87.769  |                          | 50 - 70 | 1 | 5 | 2,0  |
|                                                                                                    | - Đất nhóm nhà ở xây dựng mới                         | 105.867 |                          |         |   |   |      |
|                                                                                                    | + Đất nhóm nhà ở xây dựng mới thấp tầng               | 102.602 |                          | 50      | 2 | 4 | 1,2  |
|                                                                                                    | + Đất nhóm nhà ở trong khu đất sử dụng hỗn hợp        | 3.265   |                          | 35      | 6 | 9 | 3,15 |
|                                                                                                    | 1.2. Đất công trình dịch vụ đô thị                    | 22.106  | 5,53                     |         |   |   |      |
|                                                                                                    | - Đất giáo dục                                        | 12.016  | 3,00                     |         |   |   |      |
|                                                                                                    | + Trường mầm non (xây mới)                            | 4.000   |                          | 40      | 1 | 2 | 0,8  |
|                                                                                                    | + Trường tiểu học (xây mới)                           | 8.016   |                          | 40      | 1 | 3 | 1,2  |
|                                                                                                    | - Đất y tế (xây mới)                                  | 3.972   |                          | 40      | 1 | 3 | 1,2  |
|                                                                                                    | - Đất thể dục thể thao (sân tập luyện)                | 6.118   |                          | 5       | 0 | 1 | 0,05 |
|                                                                                                    | 1.3. Đất cây xanh sử dụng công cộng                   | 10.651  | 2,66                     |         |   |   |      |
|                                                                                                    | - Đất cây xanh cảnh quan - công viên                  | 9.251   |                          | 5       | 0 | 1 | 0,05 |
|                                                                                                    | - Đất cây xanh trong khu đất sử dụng hỗn hợp          | 1.400   |                          | 5       | 0 | 1 | 0,05 |
|                                                                                                    | 1.4. Đất giao thông                                   | 51.872  | 12,97                    |         |   |   |      |
|                                                                                                    | - Đất giao thông cấp phân khu vực                     | 51.872  |                          |         |   |   |      |
|                                                                                                    | - Mật độ giao thông (từ đường cấp phân khu vực)       |         | 14,27 km/km <sup>2</sup> |         |   |   |      |
|                                                                                                    | 2. Đất ngoài đơn vị ở                                 | 16.950  |                          |         |   |   |      |
|                                                                                                    | 2.1. Đất cây xanh, mặt nước                           | 8.341   |                          |         |   |   |      |



|                                                       |       |          |  |  |  |
|-------------------------------------------------------|-------|----------|--|--|--|
| - Đất cây xanh cách ly sông rạch                      | 8.341 |          |  |  |  |
| 2.2. Sông rạch                                        | 1.496 |          |  |  |  |
| 2.3. Đất giao thông cấp khu vực (đường Hoàng Hữu Nam) | 7.113 | 2,41 (%) |  |  |  |

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

| Ký hiệu    | Cơ cấu sử dụng đất                 | Diện tích (m <sup>2</sup> ) | Tỷ lệ (%) |
|------------|------------------------------------|-----------------------------|-----------|
| Lô I - 32  | 1 Đất sử dụng hỗn hợp lô I-32      | 24.360                      |           |
|            | - Đất nhóm nhà ở (nhà ở cao tầng)  | 14.616                      | 60        |
|            | - Đất công trình dịch vụ công cộng | 4.872                       | 20        |
|            | - Đất cây xanh                     | 4.872                       | 20        |
| Lô I - 33  | 2 Đất sử dụng hỗn hợp lô I-33      | 6.232                       |           |
|            | - Đất nhóm nhà ở (nhà ở cao tầng)  | 4.986                       | 80        |
|            | - Đất cây xanh                     | 1.246                       | 20        |
| Lô I - 34  | 3 Đất sử dụng hỗn hợp lô I-34      | 19.467                      |           |
|            | - Đất nhóm nhà ở (nhà ở cao tầng)  | 11.681                      | 60        |
|            | - Đất công trình dịch vụ công cộng | 3.893                       | 20        |
|            | - Đất cây xanh                     | 3.893                       | 20        |
| Lô I - 35  | 4 Đất sử dụng hỗn hợp lô I-35      | 13.042                      |           |
|            | - Đất nhóm nhà ở (nhà ở cao tầng)  | 7.825                       | 60        |
|            | - Đất công trình dịch vụ công cộng | 5.217                       | 40        |
| Lô I - 36  | 5 Đất sử dụng hỗn hợp lô I-36      | 14.591                      |           |
|            | - Đất nhóm nhà ở (nhà ở cao tầng)  | 8.755                       | 60        |
|            | - Đất công trình dịch vụ công cộng | 2.918                       | 20        |
|            | - Đất cây xanh                     | 2.918                       | 20        |
| Lô I - 50  | 6 Đất sử dụng hỗn hợp lô I-50      | 6.226                       |           |
|            | - Đất thương mại dịch vụ           | 6.226                       | 100       |
| Lô II - 11 | 7 Đất sử dụng hỗn hợp lô II-11     | 4.665                       |           |
|            | - Đất nhóm nhà ở (nhà ở cao tầng)  | 3.265                       | 70        |
|            | - Đất cây xanh                     | 1.400                       | 30        |

**- Chỉ tiêu các lô đất trong đồ án:**

| Ký hiệu | Chức năng các loại đất | Diện tích         | Dân số  | Tầng cao      | Mật độ xây dựng | Hệ số sử dụng đất |
|---------|------------------------|-------------------|---------|---------------|-----------------|-------------------|
| Lô đất  |                        | (m <sup>2</sup> ) | (người) | Tối đa (tầng) | Tối đa (%)      | Tối đa (lần)      |
| I       | Đơn vị ở I             |                   | 10000   |               |                 |                   |

|    |                              |        |      |    |    |      |
|----|------------------------------|--------|------|----|----|------|
| 1  | Đất ở hiện hữu chính trang   | 3.965  | 45   | 5  | 70 | 3,50 |
| 2  | Đất ở hiện hữu chính trang   | 4.109  | 47   | 5  | 70 | 3,50 |
| 3  | Đất ở hiện hữu chính trang   | 5.771  | 65   | 5  | 70 | 3,50 |
| 4  | Đất ở hiện hữu chính trang   | 81.324 | 923  | 5  | 70 | 3,50 |
| 5  | Đất ở hiện hữu chính trang   | 9.710  | 110  | 5  | 70 | 3,50 |
| 6  | Đất ở hiện hữu chính trang   | 12.190 | 138  | 5  | 70 | 3,50 |
| 7  | Đất ở hiện hữu chính trang   | 15.364 | 174  | 5  | 70 | 3,50 |
| 8  | Đất ở hiện hữu chính trang   | 3.860  | 44   | 5  | 70 | 3,50 |
| 9  | Đất ở hiện hữu chính trang   | 2.759  | 31   | 5  | 70 | 3,50 |
| 10 | Đất ở hiện hữu chính trang   | 44.925 | 510  | 5  | 70 | 3,50 |
| 11 | Đất ở hiện hữu chính trang   | 50.332 | 571  | 5  | 70 | 3,50 |
| 12 | Đất ở hiện hữu chính trang   | 12.732 | 144  | 5  | 70 | 3,50 |
| 13 | Đất ở hiện hữu chính trang   | 37.903 | 430  | 5  | 70 | 3,50 |
| 14 | Đất ở hiện hữu chính trang   | 12.806 | 145  | 5  | 70 | 3,50 |
| 15 | Đất ở hiện hữu chính trang   | 9.561  | 108  | 5  | 70 | 3,50 |
| 16 | Đất ở hiện hữu chính trang   | 4.754  | 54   | 5  | 70 | 3,50 |
| 17 | Đất ở hiện hữu chính trang   | 10.984 | 125  | 5  | 70 | 3,50 |
| 18 | Đất ở hiện hữu chính trang   | 12.369 | 140  | 5  | 70 | 3,50 |
| 19 | Đất ở hiện hữu chính trang   | 14.374 | 163  | 5  | 70 | 3,50 |
| 20 | Đất ở xây dựng mới thấp tầng | 26.192 | 297  | 4  | 50 | 2,00 |
| 21 | Đất ở xây dựng mới thấp tầng | 9.613  | 109  | 4  | 50 | 2,00 |
| 22 | Đất ở xây dựng mới thấp tầng | 12.666 | 144  | 4  | 50 | 2,00 |
| 23 | Đất ở xây dựng mới thấp tầng | 8.424  | 96   | 4  | 50 | 2,00 |
| 24 | Đất ở xây dựng mới thấp tầng | 2.805  | 32   | 4  | 50 | 2,00 |
| 25 | Đất ở xây dựng mới thấp tầng | 6.694  | 76   | 4  | 50 | 2,00 |
| 26 | Đất ở xây dựng mới thấp tầng | 1.367  | 16   | 4  | 50 | 2,00 |
| 27 | Đất ở xây dựng mới thấp tầng | 16.201 | 184  | 4  | 50 | 2,00 |
| 28 | Đất ở xây dựng mới thấp tầng | 15.464 | 175  | 4  | 50 | 2,00 |
| 29 | Đất ở xây dựng mới thấp tầng | 3.443  | 39   | 4  | 50 | 2,00 |
| 30 | Đất ở xây dựng mới thấp tầng | 5.869  | 67   | 4  | 50 | 2,00 |
| 31 | Đất ở xây dựng mới thấp tầng | 966    | 11   | 4  | 50 | 2,00 |
| 32 | Đất sử dụng hỗn hợp          | 24.360 | 1462 | 9  | 20 | 1,80 |
| 33 | Đất sử dụng hỗn hợp          | 6.232  | 499  | 9  | 25 | 2,20 |
| 34 | Đất sử dụng hỗn hợp          | 19.467 | 1168 | 15 | 20 | 3,80 |
| 35 | Đất sử dụng hỗn hợp          | 13.042 | 783  | 9  | 35 | 2,50 |
| 36 | Đất sử dụng hỗn hợp          | 14.591 | 875  | 9  | 20 | 1,80 |
| 37 | Trường mầm non xây mới       | 4.140  | 0    | 2  | 40 | 0,80 |
| 38 | Trường mầm non xây mới       | 1.244  | 0    | 2  | 40 | 0,80 |

|    |                                                                 |        |      |    |        |      |
|----|-----------------------------------------------------------------|--------|------|----|--------|------|
| 39 | Trường mầm non xây mới                                          | 2.853  | 0    | 2  | 40     | 0,80 |
| 40 | Trường tiểu học Tân Phú hiện hữu mở rộng                        | 15.376 | 0    | 3  | 40     | 1,20 |
| 41 | Trường trung học cơ sở xây mới                                  | 12.211 | 0    | 3  | 40     | 1,20 |
| 42 | Trường trung học dạy nghề thanh niên hiện hữu                   | 37.249 | 0    | 6  | 40     | 2,40 |
| 43 | Trường học viện thanh thiếu niên Miền Nam hiện hữu              | 40.316 | 0    | 6  | 40     | 2,40 |
| 44 | Trại thực nghiệm trường trung học kỹ thuật nông nghiệp hiện hữu | 19.550 | 0    | 6  | 40     | 2,40 |
| 45 | Trường trung học kỹ thuật nông nghiệp hiện hữu                  | 83.797 | 0    | 6  | 40     | 2,40 |
| 46 | Trường trung học kỹ thuật nông nghiệp hiện hữu                  | 24.199 | 0    | 6  | 40     | 2,40 |
| 47 | Trạm cảnh sát giao thông số 2 hiện hữu (Rạch Chiếc)             | 1.949  | 0    | 2  | 40     | 0,80 |
| 48 | Đất bệnh viện                                                   | 48.751 | 0    | 6  | 40     | 2,40 |
| 49 | Chợ hiện hữu                                                    | 3.865  | 0    | 3  | 40     | 1,20 |
| 50 | Đất sử dụng hỗn hợp                                             | 6.226  | 0    | 12 | 35     | 3,20 |
| 51 | Trạm xăng dầu Long Thạnh Mỹ                                     | 10.618 | 0    | 1  | 30     | 0,30 |
| 52 | Đất thể dục thể thao (sân tập luyện)                            | 5.987  | 0    | 1  | 5      | 0,05 |
| 53 | Đất công trình công cộng cấp khu vực                            | 25.746 | 0    | 6  | 40     | 2,40 |
| 54 | Bến xe Quang Châu                                               | 3.159  | 0    | 1  | 5      | 0,05 |
| 55 | Bãi xe                                                          | 5.199  | 0    | 1  | 5      | 0,05 |
| 56 | Đất cây xanh cảnh quan, công viên                               | 6.617  | 0    | 1  | 5      | 0,05 |
| 57 | Đất cây xanh cảnh quan, công viên                               | 6.855  | 0    | 1  | 5      | 0,05 |
| 58 | Đất cây xanh cách ly sông rạch                                  | 5.660  | 0    | 0  | 0      | 0,00 |
| 59 | Đất cây xanh cách ly sông rạch                                  | 10.288 | 0    | 0  | 0      | 0,00 |
| 60 | Giáo xứ Minh Đức hiện hữu                                       | 4.058  | 0    | 3  | 40     | 1,20 |
| 61 | Giáo xứ Minh Đức hiện hữu                                       | 4.846  | 0    | 3  | 40     | 1,20 |
| 62 | Chùa Kiều Nam hiện hữu                                          | 2.989  | 0    | 3  | 40     | 1,20 |
| 63 | Chùa Kiều Nam hiện hữu                                          | 2.992  | 0    | 3  | 40     | 1,20 |
| 64 | Nhà bia hiện hữu                                                | 1.207  | 0    | 1  | 40     | 0,40 |
| 65 | Sông rạch                                                       | 4.005  | 0    | 0  | 0      | 0,00 |
| II | Đơn vị ở II                                                     |        | 4000 |    |        |      |
| 1  | Đất ở hiện hữu chính trang                                      | 44.137 | 852  | 5  | 50 -70 | 2,50 |
| 2  | Đất ở hiện hữu chính trang                                      | 11.228 | 217  | 5  | 50 -70 | 2,50 |
| 3  | Đất ở hiện hữu chính trang                                      | 15.073 | 291  | 5  | 50 -70 | 2,50 |
| 4  | Đất ở hiện hữu chính trang                                      | 17.331 | 334  | 5  | 50 -70 | 2,50 |

|    |                                      |        |     |   |    |      |
|----|--------------------------------------|--------|-----|---|----|------|
| 5  | Đất ở xây dựng mới thấp tầng         | 8.070  | 156 | 4 | 50 | 2,00 |
| 6  | Đất ở xây dựng mới thấp tầng         | 2.419  | 47  | 4 | 50 | 2,00 |
| 7  | Đất ở xây dựng mới thấp tầng         | 16.176 | 312 | 4 | 50 | 2,00 |
| 8  | Đất ở xây dựng mới thấp tầng         | 27.158 | 524 | 4 | 50 | 2,00 |
| 9  | Đất ở xây dựng mới thấp tầng         | 18.613 | 359 | 4 | 50 | 2,00 |
| 10 | Đất ở xây dựng mới thấp tầng         | 30.166 | 582 | 4 | 50 | 2,00 |
| 11 | Đất sử dụng hỗn hợp                  | 4.665  | 327 | 9 | 22 | 1,90 |
| 12 | Trường mầm non xây mới               | 4.000  | 0   | 2 | 40 | 0,80 |
| 13 | Trường tiểu học xây mới              | 8.016  | 0   | 3 | 40 | 1,20 |
| 14 | Đất y tế xây mới                     | 3.972  | 0   | 3 | 40 | 1,20 |
| 15 | Đất thể dục thể thao (sân tập luyện) | 6.118  | 0   | 1 | 5  | 0,05 |
| 16 | Đất cây xanh cảnh quan, công viên    | 3.715  | 0   | 1 | 5  | 0,05 |
| 17 | Đất cây xanh cảnh quan, công viên    | 5.536  | 0   | 1 | 5  | 0,05 |
| 18 | Đất cây xanh cách ly sông rạch       | 8.341  | 0   | 0 | 0  | 0,00 |
| 19 | Sông rạch                            | 1.496  | 0   | 0 | 0  | 0,00 |

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

Dựa vào bố cục các tuyến giao thông hiện hữu và dự kiến của khu vực, đơn vị ở có thể phân chia thành hai khu dân cư, bao gồm như sau:

- Khu dân cư số 1: (đơn vị ở 1) giới hạn phía Tây Bắc là Xa lộ Hà Nội; phía Bắc là đường D400 hiện hữu; phía Đông là đường Hoàng Hữu Nam; phía Tây Nam là khu du lịch Suối Tiên. Khu vực đơn vị ở 1 (quy mô diện tích 108,1771 ha); bao gồm các nhóm nhà ở hiện hữu, dự án khu nhà ở thấp tầng và cụm đất sử dụng hỗn hợp đa chức năng, số dân khoảng 10.000 người, mật độ xây dựng khoảng 30 - 70%, tầng cao là 1,0 - 15 tầng.

- Khu dân cư số 2: (đơn vị ở 2) giới hạn phía Bắc là đường số 245 và khu du lịch Suối Tiên; phía Tây là khu du lịch Suối Tiên, phía Tây Nam là đường Vành đai 3; phía Đông là Hoàng Hữu Nam; phía Nam là đường Cầu Xay. Khu đơn vị ở 2 có quy mô diện tích là 29,5214 ha, bao gồm khu dân cư hiện hữu chỉnh trang, khu dân cư xây dựng mới thấp tầng, cụm đất sử dụng hỗn hợp đa chức năng, số dân khoảng 4.000 người, mật độ xây dựng 30 - 70%, tầng cao là 1,0 - 09 tầng.

Tổ chức không gian các khu vực trung tâm, giải pháp tổ chức hướng tuyến, trục cảnh quan và các điểm nhấn trong khu vực, hệ thống không gian mở:

- Các công trình công cộng bố trí tại trung tâm các khu vực với hình thức kiến trúc và mặt đứng quy mô, đa dạng phong phú.

- Các khoảng công viên và khu tập luyện thể dục thể thao được bố trí như những khoảng không gian đệm chuyển tiếp giữa các nhóm nhà ở và các phân khu chức năng.

- Khu vực có vị trí và địa hình đặc trưng: tuyến Xa lộ Hà Nội, Vành đai 3 và phía Đông khu du lịch Suối Tiên. Do khu vực xung quanh các tuyến đường kể trên tập trung đông dân cư và không có điều kiện thuận lợi về quỹ đất nên chỉ phát triển nhu cầu chính trang, nhằm bảo đảm ổn định cuộc sống cho người dân địa phương. Các nhóm nhà ở cao tầng bên trong khu vực, từ quỹ đất chuyển đổi sẽ là các điểm nhấn đô thị.

+ Khu nhà ở thấp tầng riêng lẻ xây dựng mới là dạng nhà liên kế vườn có khuôn viên < 100 m<sup>2</sup> và nhà biệt thự vườn có khuôn viên đất > 250 m<sup>2</sup>, được bố cục theo từng nhóm. Khu nhà chung cư bố trí chủng loại chung cư cao tầng (1,0 - 15 tầng) tại các khu đất ven công viên tập trung, gần các khu có chức năng đô thị quan trọng.

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

### **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 Xa lộ Hà Nội (ở phía Tây Bắc) là tuyến đường trục chính đô thị lộ giới 113,5m gồm 8 làn xe cơ giới, làn dừng xe, 2 đường song hành rộng 12 m mỗi bên, hành lang đường sắt và hành lang hạ tầng kỹ thuật khác.

- Việc kết nối với giao thông khu vực cũng được thuận lợi thông qua các tuyến đường khu vực như đường Hoàng Hữu Nam, đường D400 có lộ giới 30m và đường Cầu Xay 1 lộ giới 20m nối thẳng ra đường nối Vành đai 3 lộ giới 107m.

- Giao thông công cộng: quy hoạch các tuyến giao thông công cộng bằng xe buýt trên đường xa lộ Hà Nội, đường Hoàng Hữu Nam và đường D400; quy hoạch xây dựng tuyến đường sắt đô thị Bến Thành - Suối Tiên.

### **b. Giao thông đối nội:**

- Khu đất có tổng diện tích 137.6985 ha chia làm 2 đơn vị ở, trong đó đơn vị ở 1 có diện tích là 74,7100 ha với diện tích đất giao thông tính đến đường cấp phân khu vực là 13,1970ha (chiếm 17,66%); đơn vị ở 2 có diện tích là 27,8264 ha với diện tích đất giao thông tính đến đường cấp phân khu vực là 5,1872 ha (chiếm 18.64%) phù hợp theo quy định của Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam 01:2008.

- Mật độ đường: tổng chiều dài các tuyến đường (tính đến đường phân khu vực) là 12.465 km; do đó mật độ đường là  $12.465/1.025364 = 12.16 \text{ km/km}^2$ .

- 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 chi tiết xây dựng đô thị 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 xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500.

- Tổng hợp mạng lưới đường trong khu quy hoạch được thống kê như sau:

| STT              | Tên đường                      | Từ...         | Đến...               | Lộ giới (mét) | Mặt cắt quy hoạch (mét) |           |         | Chiều dài (mét) |
|------------------|--------------------------------|---------------|----------------------|---------------|-------------------------|-----------|---------|-----------------|
|                  |                                |               |                      |               | Lề trái                 | Mặt đường | Lề phải |                 |
| 1                | Hoàng Hữu Nam                  | Đường D400    | Đường Cầu Xây        | 30            | 6                       | 18        | 6       | 1.587           |
| 2                | Đường D400                     | Xa lộ Hà Nội  | Hoàng Hữu Nam        | 30            | 4,5                     | 21        | 4,5     | 643             |
| 3                | Đường số 154                   | Xa lộ Hà Nội  | Đường số 138         | 20            | 4,5                     | 11        | 4,5     | 817             |
| 4                |                                | Đường số 138  | Hoàng Hữu Nam        | 16            | 4                       | 8         | 4       | 302             |
| 5                | Đường số 295                   | Đường số 154  | Hoàng Hữu Nam        | 16            | 4                       | 8         | 4       | 398             |
| 6                | Đường số 138 (138ND)           | Đường số 154  | Đường Cầu Xây        | 20            | 4,5                     | 11        | 4,5     | 1.069           |
| 7                |                                | Đường số 144  | Đường dự phóng B     | 12            | 3                       | 6         | 3       | 496             |
| 8                | Đường dự phóng A               | Đường số 154  | Đường dự phóng B     | 16            | 4                       | 8         | 4       | 675             |
| 9                | Đường dự phóng B               | Đường số 120  | Đường số 138         | 16            | 4                       | 8         | 4       | 597             |
| 10               | Đường số 120                   | Xa lộ Hà Nội  | Đường dự phóng B     | 16            | 4                       | 8         | 4       | 667             |
| 11               | Đường số 1                     | Đường D400    | Đường dự phóng B     | 16            | 4                       | 8         | 4       | 1.119           |
| 12               | Đường số 2                     | Hoàng Hữu Nam | Đường số 138         | 16            | 4                       | 8         | 4       | 354             |
| 13               | Đường số 197                   | Hoàng Hữu Nam | Đường số 138 nối dài | 16            | 4                       | 8         | 4       | 270             |
| 14               | Đường số 179                   | Hoàng Hữu Nam | Đường số 138 nối dài | 13            | 3                       | 7         | 3       | 246             |
| 15               | Đường Cầu Xây                  | Hoàng Hữu Nam | Đường nối vành đai 3 | 20            | 4,5                     | 11        | 4,5     | 911             |
| 16               | Đường dự phóng C               | Đường số 197  | Đường nối vành đai 3 | 16            | 4                       | 8         | 4       | 819             |
| 17               | Đường số 245                   | Hoàng Hữu Nam | Đường số 138 nối dài | 13            | 3                       | 7         | 3       | 287             |
| 18               | Đường phân khu vực lộ giới 13m |               |                      | 13            | 3                       | 7         | 3       | 901             |
| 19               | Đường nội bộ còn lại           |               |                      | 12            | 3                       | 6         | 3       | 1.894           |
| <b>Tổng cộng</b> |                                |               |                      |               |                         |           |         | <b>14.052</b>   |

\* 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, 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.

### 9. Những hạng mục ưu tiên đầu tư:

#### a. Những hạng mục ưu tiên đầu tư:

- Triển khai công bố quy hoạch
- Cắm mốc các tuyến giao thông trọng điểm, hành lang an toàn sông rạch.

- Xác định mốc vị trí các công trình công cộng và công viên cây xanh.
- Huy động nguồn vốn xây dựng các công trình công cộng và cây xanh, ưu tiên công trình giáo dục và y tế.

- + Trường mẫu giáo: Số lượng: 2, với tổng diện tích 1,2237 ha.
- + Trường tiểu học: Số lượng: 2, với diện tích 2,3392 ha.
- + Trường trung học cơ sở: Số lượng: 1, với diện tích 1,2211 ha.
- + Xây dựng mới toàn bộ các tuyến đường giao thông nội bộ.

**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 điều chỉnh (mở rộng) quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu) khu trung tâm và dân cư tại phường Tân Phú, quận 9 (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 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 phần quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật của đồ án, trình thẩm định, phê duyệt bổ sung theo quy định.

- Sau khi đồ án quy hoạch phân khu này được phê duyệt, Ủy ban nhân 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 tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu) khu trung tâm và dân cư tại phường Tân Phú, quận 9 (nội dung quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông) đề 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 tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu) khu trung tâm và dân cư tại phường Tân Phú, quận 9 (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, Giám đốc Ban Quản lý Đầu tư Xây dựng 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) MH 39



Nguyễn Hữu Tín