

Số: 4460/QĐ-UBND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 8 năm 2013

SỞ QUY HOẠCH KIẾN TRÚC TP	
ĐẾN	Số: 10408/13012 Ngày: 4/10/2013

QUYẾT ĐỊNH

Về duyệt đề án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu dân cư
Bến xe Miền Đông và ga depot, phường Long Bình, quận 9
(quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông)

M/c: *NTT, HCT*

07/10/13

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 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 1773/QĐ-UBND ngày 20 tháng 4 năm 2010 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu dân cư bến xe Miền Đông và ga depot phường Long Bình, quận 9;

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 2328/TTr-SQHKT ngày 22 tháng 7 năm 2013 về trình duyệt đề án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu dân cư bến xe Miền Đông và ga depot phường Long Bình, quận 9 (quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông),

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt đề án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu dân cư bến xe Miền Đông và ga depot phường Long Bình, 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 Long Bình, quận 9, thành phố Hồ Chí Minh.

- Giới hạn khu vực quy hoạch như sau:

+ Đông Bắc giáp : Công viên lịch sử văn hóa dân tộc.

+ Đông Nam giáp : Công viên lịch sử văn hóa dân tộc.

+ Tây Bắc giáp : huyện Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

+ Tây Nam giáp : Nghĩa trang liệt sĩ thành phố, khu dân cư và Sư đoàn 367 Phòng Không - Không Quân.

+ Bắc - Đông Bắc giáp : giáp huyện Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

- Tổng diện tích khu vực quy hoạch: 139,13 ha.

- Tính chất của khu vực quy hoạch: là khu dân cư, công trình dịch vụ đô thị.

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

Ban Quản lý Đầu tư Xây dựng Công trình quận 9.

3. Đơn vị tư vấn lập đề án quy hoạch phân khu:

Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Kiến trúc - Quy hoạch An Hòa Sơn.

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: 15.000 người.

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

STT	Loại chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
A	Chỉ tiêu sử dụng đất toàn khu	m ² /người	92,75
B	Chỉ tiêu sử dụng đất đơn vị ở trung bình toàn khu	m ² /người	52,87
C	Các chỉ tiêu sử dụng đất trong các đơn vị ở		
	- Đất nhóm nhà ở hiện hữu ổn định (cải tạo chỉnh trang)	m ² /người	48,40
	- Đất nhóm nhà ở trong khu vực xây dựng mới, trong đó:		
	+ Đất nhóm nhà ở dự kiến xây mới.	m ² /người	18,78
	+ Đất nhóm nhà ở trong các khu đất sử dụng hỗn hợp		13,18
	- Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở, trong đó:	m ² /người	4,23
	+ Đất công trình giáo dục	m ² /người	2,97
	+ Trạm y tế	m ² /người	0,35
	+ Chợ	m ² /người	0,85
	+ Điểm sinh hoạt văn hóa.	m ² /người	0,06
	+ Trung tâm hành chính cấp phường	m ² /người	0,003
	- Đất cây xanh sử dụng công cộng (không kể 1 m ² /người đất cây xanh trong nhóm nhà ở)	m ² /người	5,47
	- Đất đường giao thông cấp phân khu vực	km/km ²	7,07
D	Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật đô thị		
	Đất giao thông bố trí đến mạng lưới đường khu vực (từ đường khu vực trở lên), kể cả giao thông tỉnh	%	14,81
	Tiêu chuẩn cấp nước	lít/người/ngày	180
	Tiêu chuẩn thoát nước	lít/người/ngày	180
	Tiêu chuẩn cấp điện	kwh/người/năm	2.400
	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	%	30,71
	Hệ số sử dụng đất	lần	1,86
	Tầng cao xây dựng	Tối đa	26
		Tối thiểu	1

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 2 đơn vị ở và các khu chức năng cấp đô thị ngoài đơn vị ở, được xác định như sau:

Các đơn vị ở:

- Đơn vị ở 1 giới hạn bởi:

- + Phía Đông - Bắc : giáp Công viên Lịch sử Văn hóa dân tộc.
- + Phía Tây, Tây - Bắc : giáp huyện Dĩ An, tỉnh Bình Dương.
- + Phía Tây - Nam : giáp Bến xe Miền Đông mới.
- + Phía Nam : giáp đường số 11.
- + Phía Bắc : giáp huyện Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

- Đơn vị ở 2 giới hạn bởi:

- + Phía Đông : giáp Công viên Lịch sử Văn hóa dân tộc và ga depot.
- + Phía Tây, Tây - Nam : giáp Nghĩa trang Liệt sĩ thành phố, khu dân cư và Sư đoàn 367 Phòng không - Không quân.
- + Phía Bắc : giáp đường số 11.
- + Phía Nam, Đông - Nam: giáp trung tâm thương mại cấp khu vực.

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: 79,31 ha

a.1. Các khu chức năng xây dựng nhà ở (khu ở, nhóm nhà ở): tổng diện tích 45,48 ha, trong đó:

- Nhóm nhà ở hiện hữu cải tạo chỉnh trang: tổng diện tích 30,48 ha.
- Nhóm nhà ở xây dựng mới: tổng diện tích 11,84 ha.
- Nhóm nhà ở trong khu chức năng sử dụng hỗn hợp: tổng diện tích 3,16 ha.

a.2. Khu chức năng dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở: tổng diện tích 6,35 ha; bao gồm:

- Khu chức năng giáo dục: tổng diện tích 4,46 ha, trong đó:
 - + Trường mầm non: 1,78 ha; gồm:
 - * Hiện hữu cải tạo: 0,8 ha (trường Thanh Lịch).
 - * Xây dựng mới : 0,98 ha.

- + Trường tiểu học: 1,20 ha; gồm:
 - * Hiện hữu cải tạo: 0,18 ha (trường Tạ Uyên).
 - * Xây dựng mới : 1,02 ha.
- + Trường trung học cơ sở: 1,48 ha; gồm:
 - * Xây dựng mới : 1,48 ha.
 - Khu chức năng y tế (trạm y tế xây mới): diện tích 0,52 ha.
 - Khu chức năng văn hóa: tổng diện tích 0,085 ha, trong đó:
 - * Hiện hữu cải tạo: 0,025 ha (Câu lạc bộ Ông Bà Châu).
 - * Xây dựng mới : 0,06 ha.
 - Khu chức năng dịch vụ - thương mại trong các khu đất hỗn hợp: tổng diện tích 1,28 ha.
 - Khu hành chính hiện hữu (ban điều hành khu phố): tổng diện tích 0,005 ha.

a.3. Khu chức năng cây xanh sử dụng công cộng (vườn hoa, sân chơi): tổng diện tích 8,21 ha. Trong đó cây xanh trong khu hỗn hợp chiếm 1.49 ha.

a.4. Mạng lưới đường giao thông cấp phân khu vực: tổng diện tích 19,27 ha. Trong đó giao thông trong khu hỗn hợp chiếm 1,97 ha.

b) Các khu chức năng ngoài đơn vị ở nằm đan xen trong đơn vị ở, tổng diện tích 59,82 ha:

b.1. Khu chức năng dịch vụ đô thị cấp đô thị: tổng diện tích 11,11 ha, trong đó:

- Khu chức năng giáo dục (trường trung học phổ thông, dạy nghề): diện tích 1,74 ha.

- Khu chức năng y tế: diện tích 0,70 ha.

- Khu chức năng dịch vụ - thương mại, chợ, siêu thị, trung tâm thương mại: diện tích 0,65 ha.

- Khu chức năng dịch vụ công cộng đô thị khác: diện tích 8,02 ha.

b.2. Mạng lưới đường giao thông đối ngoại: diện tích 1,34 ha.

b.3. Khu đầu mối hạ tầng kỹ thuật: diện tích 0,38 ha.

b.4. Khu công trình tôn giáo, tín ngưỡng: diện tích 1,12 ha.

b.5. Khu đất quân sự: diện tích 5,30 ha.

b.6. Đất bến xe (ga depot và Bến xe Miền Đông mới): diện tích 40,57 ha.

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

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
A	Đất các đơn vị ở	79,31	57,00
1	Đất các nhóm nhà ở	45,48	32,69
	- Đất các nhóm nhà ở hiện hữu cải tạo	30,48	
	- Đất các nhóm nhà ở dự kiến xây dựng mới	11,84	

	- Đất các nhóm nhà ở trong khu đất sử dụng hỗn hợp	3,16	
2	Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở	6,35	4,56
	- Đất giáo dục	4,46	3,21
	+ Trường mầm non	1,78	
	+ Trường tiểu học	1,20	
	+ Trường trung học cơ sở	1,48	
	- Đất y tế (trạm y tế)	0,52	1,36
	- Đất văn hóa (điểm sinh hoạt văn hóa)	0,085	
	- Đất thương mại dịch vụ	1,28	
	- Đất hành chính	0,005	
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng	8,21	5,90
4	Đất giao thông nội bộ (bao gồm từ đường cấp phân khu vực đến đường nhóm nhà ở)	17,30	12,43
5	Đất giao thông nội bộ (thuộc đất hỗn hợp)	1,97	1,42
B	Đất ngoài đơn vị ở	59,82	43,00
1	- Đất thương mại dịch vụ cấp đô thị	0,65	
2	- Đất giáo dục cấp đô thị - trường trung học phổ thông	1,74	
3	- Đất y tế cấp đô thị	0,70	
4	- Đất công trình công cộng cấp đô thị	8,02	
5	- Đất tôn giáo	1,12	
6	- Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	0,38	
7	- Đất quân sự	5,30	
8	- Đất bến xe	40,57	
9	- Đất giao thông đối ngoại - tính đến mạng lưới đường khu vực (từ đường khu vực trở lên)	1,34	
Tổng cộng		139,13	100,00

- Đất nhóm nhà ở trong các khu đất sử dụng hỗn hợp đã bao gồm cả đất giao thông nhóm ở.

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 Loại đất	Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị					
		Diện tích	Chỉ tiêu sử dụng đất	Mật độ xây dựng tối đa	Tầng cao		Hệ số sử dụng đất tối đa
					Tối thiểu	Tối đa	
	(ha)	(m ² /người)	(%)	(tầng)		(lần)	
Đơn vị ở 1	1. Đất đơn vị ở	28,97	56,49	80	1	12	4,80
	1.1. Đất nhóm nhà ở	17,71	34,53	80	1	12	4,80

(diện tích: 66,74 ha; dự báo quy mô dân số: 5.128 người)	- Đất nhóm nhà ở hiện hữu cải tạo, chỉnh trang	16,70		80	1	5	4,00
	- Đất nhóm nhà ở xây dựng mới - Đất nhóm nhà ở cao tầng	1,01		40	5	12	4,80
	1.2. Đất công trình dịch vụ đô thị	1,01	1,97	80	1	4	1,4
	- Đất giáo dục	0,98	1,91	40	1	3	1,2
	+ Trường mầm non Thanh Lịch hiện hữu	0,80		40	1	2	0,80
	+ Trường tiểu học Tạ Uyên hiện hữu	0,18		40	1	3	1,20
	- Đất hành chính hiện hữu - ban điều hành khu phố	0,005		80	1	4	3,20
	- Đất văn hóa hiện hữu - câu lạc bộ Ông Bà Châu	0,025		80	1	4	3,20
	1.3. Đất cây xanh sử dụng công cộng, mặt nước	2,65	5,17	5	1	1	0,05
	- Đất cây xanh sử dụng công cộng	1,49		5	1	1	0,05
	- Đất mặt nước (hồ điều tiết trong công viên)	1,16		-	-	-	-
	1.4. Đất giao thông, bãi đỗ xe	7,60		-	-	-	-
	- Đất giao thông (từ đường cấp phân khu vực đến đường nhóm nhà ở)	7,60	6,3 km ²	-	-	-	-
	2. Đất ngoài đơn vị ở	37,77		70	1	5	
	2.1. Đất công trình dịch vụ đô thị	9,84		70	1	5	3,5
	- Kho xe tang vật và đội đăng kí xe ô tô	3,09		40	1	4	1,40
	- Trung tâm huấn luyện chó nghiệp vụ phía Nam	4,93		35	1	4	1,40
	- Bệnh viện phục hồi chức năng cho trẻ tàn tật	0,70		35	1	4	1,40
	- Đất tôn giáo:	1,12		70	1	5	3,50
	+ Nhà sinh hoạt mục vụ hiện hữu	0,17		70	1	5	3,50
	+ Giáo xứ Cao Thái hiện hữu	0,33		70	1	5	3,50
	+ Giáo xứ hiện hữu	0,32		70	1	5	3,50
	+ Miếu Bà Ngũ Hành hiện hữu	0,30		70	1	5	3,50
2.2. Đất bến xe, đầu mối hạ tầng kỹ thuật	27,93		-	-	-	-	
- Đất Ga depot tuyến metro	27,62		-	-	-	-	
- Đất xây dựng trạm xử lý nước ngầm cho khu vực	0,31		-	-	-	-	
Đơn vị ở 2 (diện tích: 72,39 ha; dự	1. Đất đơn vị ở	50,34	51,00	80	1	21	10,50
	1.1. Đất nhóm nhà ở	27,77	28,13	80	1	21	10,50
	- Đất nhóm nhà ở hiện hữu cải tạo, chỉnh trang	13,78		80	1	5	4,00
	- Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	10,83		50	1	21	10,50

báo quy mô dân số: 9.872 người)	- Đất nhóm nhà ở xây dựng mới trong các khu đất hỗn hợp	3,16					
	1.2. Đất công trình dịch vụ đô thị	5,34	5,41	40	2	4	1,6
	- Đất giáo dục	3,48	3,53	40	1	4	1,60
	+ Trường mầm non-xây dựng mới	0,98		40	1	2	0,80
	+ Trường tiểu học - xây dựng mới	1,02		40	1	3	1,20
	+ Trường trung học cơ sở - xây dựng mới	1,48		40	1	4	1,60
	- Đất thương mại dịch vụ trong các khu đất hỗn hợp	1,28		40	1	5	2,00
	- Đất văn hóa - xây dựng mới	0,06		40	1	4	1,60
	- Đất y tế	0,52	0,53	40	1	4	1,60
	+ Trạm y tế - xây dựng mới	0,19		40	1	4	1,60
	+ Trung tâm y tế - xây dựng mới	0,33		40	1	4	1,60
	1.3. Đất cây xanh sử dụng công cộng, mặt nước	5,56	5,63	5	1	1	0,05
	- Đất cây xanh sử dụng công cộng	4,07		5	1	1	0,05
	- Đất cây xanh sử dụng công cộng trong các khu đất hỗn hợp	1,49		5	1	1	0,05
	1.4. Đất giao thông, bãi đỗ xe	11,67		-	-	-	-
	- Đất giao thông (từ đường cấp phân khu vực đến đường nhóm nhà ở)	9,70	10,3 km/km ²	-	-	-	-
	- Đất giao thông trong các khu đất hỗn hợp	1,97					
	2. Đất ngoài đơn vị ở	22,05		40	1	5	
	2.1. Đất công trình dịch vụ đô thị	2,39		40	1	5	2,00
	- Trường trung học phổ thông - xây dựng mới	1,74		40	1	5	2,00
	- Đất trung tâm thương mại, siêu thị, chợ	0,65		40	1	5	2,00
	+ Đất trung tâm thương mại - xây dựng mới	0,65		40	1	5	2,00
	2.2. Đất giao thông, quảng trường, bến bãi, cảng	1,34		-	-	-	-
	- Đất giao thông đối ngoại - tính đến mạng lưới đường khu vực (từ đường khu vực trở lên)	1,34		-	-	-	-
	2.3. Đất bến xe, đầu mối hạ tầng kỹ thuật	13,02		-	-	-	-
	- Bến xe Miền Đông mới	12,95		-	-	-	-
	- Đất xây dựng trạm xử lý nước ngầm cho khu vực	0,07		-	-	-	-
	2.4. Đất an ninh, quốc phòng	5,30		-	-	-	-

- Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật từng ô phố

STT	Ký hiệu	Chức năng	Diện tích	Dân số	Tầng cao		Mật độ xây dựng tối đa	Hệ số sử dụng đất tối đa
			(ha)	(người)	Tối thiểu	Tối đa	(%)	(lần)
A		Đơn vị ở 1	66,74	5.128	1	12	80	
1	O1	Đất ở hiện hữu	2,22	622	1	5	80	4,00
2	O2	Đất ở hiện hữu	1,56	437	1	5	80	4,00
3	O3	Đất ở hiện hữu	0,33	92	1	5	80	4,00
4	O4	Đất ở hiện hữu	1,53	428	1	5	80	4,00
5	O5	Đất ở hiện hữu	2,03	568	1	5	80	4,00
6	O6	Đất ở hiện hữu	5,05	1.414	1	5	80	4,00
7	O7	Đất ở hiện hữu	2,11	591	1	5	80	4,00
8	O8	Đất ở hiện hữu	1,87	524	1	5	80	4,00
9	OM1	Đất ở xây mới	1,01	452	5	12	40	4,80
10	GD1	Trường mầm non	0,80	-	1	2	40	0,80
11	GD2	Trường tiểu học Tạ Quyền	0,18	-	1	3	40	1,20
12	YT1	Bệnh viện phục hồi chức năng cho trẻ tàn tật (cấp đô thị)	0,70	-	1	4	35	1,40
13	VH1	Nhà văn hóa	0,025	-	1	4	80	3,20
14	CC1	Kho xe tang vật và đội đăng ký xe ô tô	3,09	-	1	4	35	1,40
15	CC2	Trung tâm huấn luyện chó nghiệp vụ phía Nam	4,93	-	1	4	35	1,40
16	HC	Hành chính	0,005	-	1	4	80	3,20
17	BX	Ga depot tuyến đường sắt đô thị Bến Thành - Suối Tiên	27,62	-	-	-	-	-
18	TG1	Nhà sinh hoạt mục vụ hiện hữu	0,17	-	1	5	70	3,50
19	TG2	Giáo xứ Cao Thái hiện hữu	0,33	-	1	5	70	3,50
20	TG3	Giáo xứ hiện hữu	0,32	-	1	5	70	3,50
21	TG4	Miếu Bà Ngũ Hành hiện hữu	0,30	-	1	5	70	3,50
22	CX1	Đất công viên cây xanh	2,48	-	1	1	5	0,05
23	CX2	Đất công viên cây xanh	0,15	-	1	1	5	0,05
25	CX3	Đất công viên cây xanh	0,02	-	1	1	5	0,05
26	HT	Đất đấu mồi hạ tầng kỹ thuật (trạm xử lý nước thải ngầm)	0,31	-	-	-	-	-

27	Đất giao thông trong khu ở		7,60					
B		Đơn vị ở 2	72,39	9.872	1	12	80	
1	O1	Đất ở hiện hữu	3,27	385	1	5	80	4,00
2	O2	Đất ở hiện hữu	0,50	59	1	5	80	4,00
3	O3	Đất ở hiện hữu	0,27	32	1	5	80	4,00
4	O4	Đất ở hiện hữu	0,60	71	1	5	80	4,00
5	O5	Đất ở hiện hữu	0,62	73	1	5	80	4,00
6	O6	Đất ở hiện hữu	1,29	152	1	5	80	4,00
7	O7	Đất ở hiện hữu	4,40	518	1	5	80	4,00
8	O8	Đất ở hiện hữu	1,76	207	1	5	80	4,00
9	O9	Đất ở hiện hữu	0,57	67	1	5	80	4,00
10	O10	Đất ở hiện hữu	0,36	42	1	5	80	4,00
11	O11	Đất ở hiện hữu	0,14	16	1	5	80	4,00
13	OM1	Đất ở xây mới	1,83	2.140	18	18	50	9,00
14	OM2	Đất ở xây mới	2,26	1.900	21	21	50	10,50
15	OM3	Đất ở xây mới	0,03	10	1	1	80	0,80
16	OM4	Đất ở xây mới	2,77	390	3	3	80	2,40
17	OM5	Đất ở xây mới	0,43	390	21	21	50	10,50
18	OM6	Đất ở xây mới	1,68	405	3	3	80	2,40
20	OM7	Đất ở xây mới	1,47	484	1	5	80	4,00
22	OM8	Đất ở xây mới	0,27	101	1	5	80	4,00
22	OM9	Đất ở xây mới	0,09	34	1	5	80	4,00
24	HH1	Đất hỗn hợp	6,06	1.680	5	12	45	1,64
		Chức năng ở	2,42	1.680	9	9	40	3,6
		Giao thông sân bãi	1,51		-	-	-	-
		Chức năng thương mại - dịch vụ	0,91		1	3	45	1,4
		Cây xanh công cộng	1,21		1	1	5	0,05
25	HH2	Đất hỗn hợp	1,84	717	1	12	40	1,71
		Chức năng ở	0,74	717	5	9	40	3,60
		Giao thông sân bãi	0,46					
		Chức năng thương mại - dịch vụ	0,37		1	3	45	1,35
		Cây xanh công cộng	0,28		1	1	5	0,05
26	TM1	Đất thương mại cấp đô thị	0,65	-	1	5	40	2,00
27	GD1	Trường tiểu học	1,02	-	1	3	40	1,20
28	GD2	Trường mầm non	0,40	-	1	2	40	0,80
29	GD3	Trường trung học cơ sở	1,48	-	1	4	40	1,60
30	GD4	Trường mầm non	0,58	-	1	2	40	0,80
31	GD5	Trường trung học phổ thông	1,74	-	1	5	40	2,00

32	VH1	Nhà văn hóa	0,06	-	1	4	40	1,60
33	YT1	Trạm y tế	0,19	-	1	4	40	1,60
34	YT2	Trung tâm y tế	0,33	-	1	4	40	1,60
35	CX1	Đất công viên cây xanh	1,03	-	1	1	5	0,05
36	CX2	Đất công viên cây xanh	1,11	-	1	1	5	0,05
37	CX3	Đất công viên cây xanh	0,83	-	1	1	5	0,05
38	CX4	Đất công viên cây xanh	0,08	-	1	1	5	0,05
39	CX5	Đất công viên cây xanh	1,02	-	1	1	5	0,05
40	HT	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật (trạm xử lý nước thải ngầm)	0,07	-	-	-	-	-
41	BX	Bến xe xuôi tiên	12,95	-	-	-	-	-
42	QS	Đất quân sự	5,30	-	-	-	-	-
Đất giao thông trong đơn vị ở			9,70	-	-	-	-	-
Đất giao thông ngoài đơn vị ở			1,34					
Tổng cộng			139,13	15.000	1	21	80	10,50

Cơ cấu sử dụng đất trong các khu đất có chức năng sử dụng hỗn hợp (trong và ngoài đơn vị ở, nếu có):

Khu đất sử dụng hỗn hợp		Các chức năng sử dụng đất trong khu đất sử dụng hỗn hợp	Tỷ lệ các khu chức năng trong khu đất sử dụng hỗn hợp (%)	Diện tích từng khu chức năng (m ²)
Ký hiệu	Diện tích (m ²)			
HH1	6,06	Đất nhóm nhà ở (gồm cả đất cây xanh và đất giao thông nhóm ở)	39,93	2,42
		Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đơn vị ở.	19,98	1,21
		Đất thương mại, siêu thị, chợ, ngân hàng, tài chính, khách sạn, văn phòng, dịch vụ khác,...	15,01	0,91
		Đất giao thông sân bãi	25,08	1,52
HH1	1,84	Đất nhóm nhà ở (gồm cả đất cây xanh và đất giao thông nhóm ở)	40,21	0,74
		Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đơn vị ở.	14,69	0,28
		Đất thương mại, siêu thị, chợ, ngân hàng, tài chính, khách sạn, văn phòng, dịch vụ khác,...	20,10	0,37
		Đất giao thông sân bãi	25,00	0,46

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

- Khu quy hoạch là khu dân cư đô thị hiện hữu cải tạo, với trung tâm phục vụ công cộng là cụm công trình trường mẫu giáo, cấp tiểu học, cấp trung học cơ sở và công viên cây xanh, bán kính phục vụ hợp lý trong khoảng 500 - 1000m cho toàn khu quy hoạch. Khu ở được chia thành 2 đơn vị ở, trung tâm mỗi đơn vị ở là 1 cụm công viên cây xanh và công trình công cộng, gồm:

+ Đối với các khu vực hiện hữu: Đồ án quy hoạch đưa ra các giải pháp về bố cục phân khu chức năng, bố cục tổ chức không gian quy hoạch kiến trúc cho toàn bộ khu ở, để phát huy các thế mạnh trong việc tổ chức không gian, cũng như không làm mất đi các tác dụng tích cực về vi khí hậu cho khu ở đã được đề ra nhằm đạt các mục tiêu về một khu ở có chất lượng môi trường, điều kiện sống tốt, quá trình tổ chức cảnh quan và bảo vệ cảnh quan.

+ Đối với các khu vực phát triển xây dựng mới: Tổ chức các yếu tố cảnh quan chính (công trình kiến trúc): đảm bảo theo đúng các hồ sơ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật về sử dụng đất, mật độ xây dựng mà đồ án đã đề ra để các yếu tố tham gia tạo cảnh quan chính của khu ở là các công trình, cây xanh công viên và không gian trồng vẫn giữ được ý đồ trong bố cục tổ chức không gian quy hoạch kiến trúc của đồ án.

- Hình thức phát triển không gian: Trục đường A16 là trục tiếp cận từ Xa lộ Hà Nội vào đơn vị ở 1 với các chức năng hiện hữu cải tạo.

- Tiếp cận chính vào khu quy hoạch là trục chính đường số 13 tiếp giáp bến xe Suối Tiên và khu đất hỗn hợp hướng vào khu thương mại cấp đô thị, khu công cộng và khu ở đơn vị ở 2.

8. Quy hoạch giao thông đô thị:

Quy hoạch mạng lưới giao thông phù hợp với quy hoạch ngành, quy hoạch phát triển giao thông vận tải thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2020, đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận 9 và Quy chuẩn Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế và các quy định hiện hành.

- Quy hoạch các tuyến giao thông đối ngoại, gồm:

+ Đường Hoàng Hữu Nam có lộ giới 30m là đường giao thông kết nối khu vực quy hoạch với các khu vực khác nằm ở phía Nam.

+ Đường Nam Công Viên có lộ giới 30m là đường giao thông kết nối khu quy hoạch với các khu vực phía Đông Nam.

+ Đường số 11 và đường số 13 có lộ giới 30m là đường giao thông chính nằm trong khu quy hoạch, kết nối các khu vực trong khu quy hoạch ra Xa lộ Hà Nội, đường Hoàng Hữu Nam và đường Vành đai 2 để đi các khu vực lân cận.

- Về giao thông đối nội:

STT	Tên đường	Giới hạn		Lộ giới (mét)	Chiều rộng (mét)		
		Từ...	Đến...		Lề trái	Lòng đường	Lề phải
1	Đường số A1	Đường A5	Đường A3	12	3	6	3
2	Đường số A3	Đường số 16	Xa lộ Hà Nội	12	3	6	3
3	Đường số A4	Đường A5	Đường số 16	12	3	6	3
4	Đường số A5	Xa lộ Hà Nội	Đường Nam công viên	16	3	10	3
5	Đường số A6	Đường A5	Đường A7	16	3	10	3
6	Đường số A7	Đường A5	Khu Miếu Bà Ngũ Hành	12	3	6	3
7	Đường số A8	Đường số 13	Đường A5	16	3	10	3
8	Đường số A9	Đường số 11	Đường A11	16	3	10	3
9	Đường số A11	Đường số 11	Đường A8	22	3	16	3
10	Đường số B1	Đường số 11	Đường B5	16	3	10	3
11	Đường số B2	Đường số 11	Đường B5	12	3	6	3
12	Đường số B3	Đường B1	Đường B2	12	3	6	3
13	Đường số B4	Đường B2	Đường B6	12	3	6	3
14	Đường số B5	Đường Hoàng Hữu Nam	Trường học	16	4	8	4
15	Đường số B6	Đường số 11	Đường B5	12	3	6	3
16	Đường số 11	Đường Hoàng Hữu Nam	Đường Nam công viên	30	6	18	6
17	Đường số 13	Xa lộ Hà Nội	Đường số 11	30	6	18	6
18	Đường số 16	Đường Nam công viên	Đường A5	16	3	10	3
19	Đường Hoàng Hữu Nam	Đường số 11	Nghĩa trang Liệt sĩ	30	6	18	6
20	Đường hàng tre	Đường Nam công viên	Đường số 11	30	6	18	6
21	Xa lộ Hà Nội	Đường số 13	Nghĩa trang Liệt sĩ	114	5	104	5

* Ghi chú: 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.

- Trong khu vực quy hoạch có tuyến metro số 1 đi trên cao và vào Ga depot.

- Trong khu quy hoạch có 2 bến xe: Ga depot thuộc tuyến metro số 1 (Bến Thành - Suối Tiên) có diện tích 27,62 ha và Bến xe Miền Đông mới có diện tích 12,95 ha.

- Các nút giao thông chính trong khu quy hoạch đều là các nút giao thông cùng mức.

9. Những hạng mục ưu tiên đầu tư; các vấn đề về tổ chức thực hiện theo quy hoạch:

a) Những hạng mục ưu tiên đầu tư: Khu quy hoạch là khu dân cư hiện hữu cải tạo, được thiết kế trên cơ sở đánh giá hiện trạng nhằm tránh ảnh hưởng nhiều đến đời sống người dân. Việc thực hiện quy hoạch chủ yếu tập trung vào hệ thống hạ tầng kỹ thuật và bổ sung các công trình công cộng cấp đơn vị ở. Các dự án ưu tiên đầu tư như sau:

- Trường mẫu giáo, tiểu học, trung học cơ sở.
- Chợ.
- Các trạm y tế, điểm sinh hoạt văn hóa.
- Các công viên cây xanh.
- Công trình thương mại dịch vụ cấp khu vực.

b) Về tổ chức thực hiện theo quy hoạch:

- Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân quận 9, các cơ quan quản lý đầu tư phát triển đô thị căn cứ vào đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 này được phê duyệt để làm cơ sở xác định, lập kế hoạch thực hiện các khu vực phát triển đô thị để trình cấp có thẩm quyền quyết định phê duyệt theo Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14 tháng 01 năm 2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị.

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

Điều 2. Trách nhiệm của chủ đầu tư và các đơn vị có liên quan.

- Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Ủy ban nhân dân quận 9 và đơn vị tư vấn khảo sát, lập bản đồ hiện trạng chịu trách nhiệm về tính chính xác của các số liệu đánh giá hiện trạng trong hồ sơ, bản vẽ đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu dân cư bến xe Miền Đông và ga depot phường Long Bình, 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 đồ án và theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận 9; trong quá trình triển khai tổ chức thực hiện theo quy hoạch, Ủy ban nhân dân quận 9 cần lưu ý việc kiểm soát và khống chế quy mô dân số trong phạm vi đồ án; theo đó, các dự án phát triển nhà ở cần có giải pháp để ưu tiên bố trí tái định cư tại chỗ.

- Trong quá trình tổ chức triển khai các dự án đầu tư xây dựng tại các khu vực có sông, kênh, rạch trong khu vực quy hoạch; Ủy ban nhân dân quận 9, Sở Giao thông vận tải, Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Sở Xây dựng và các đơn vị có liên quan cần quản lý chặt chẽ việc tuân thủ về chỉ giới hành lang sông, kênh, rạch đã được quy định tại Quyết định số 150/2004/QĐ-UBND ngày 09 tháng 5 năm 2004 của Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quy định quản lý, sử dụng hành lang sông, kênh, rạch trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh. Việc san lấp kênh, mương, rạch (nếu có) trong khu vực quy hoạch cần có ý kiến thỏa thuận của các cơ quan có thẩm quyền đã được quy định tại Quyết định số 319/2003/QĐ-UB ngày 26 tháng 12 năm 2003 của Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quy định về quản lý việc san lấp và xây dựng công trình trên sông, kênh, rạch, đầm, hồ công cộng thuộc địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.

- Để làm cơ sở quản lý không gian kiến trúc cảnh quan đô thị, quản lý xây dựng đô thị phù hợp với quy hoạch; sau khi đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 này được phê duyệt, Ủy ban nhân dân quận 9 cần phối hợp Sở Quy hoạch - Kiến trúc để có kế hoạch tổ chức lập các Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị theo quy định, phù hợp với nội dung đồ án hoặc lập các đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hoặc các đồ án thiết kế đô thị riêng tại các khu vực có ý nghĩa quan trọng, khu vực đặc trưng, khu vực cảnh quan đặc thù, khu vực dọc các tuyến đường quan trọng mang tính chất động lực phát triển.

- Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày được phê duyệt, Ủy ban nhân dân quận 9 cần tổ chức công bố công khai đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 này theo Luật Quy hoạch đô thị và Quyết định số 49/2011/QĐ-UBND ngày 12 tháng 7 năm 2011 của Ủy ban nhân dân thành phố, ban hành Quy định về công bố công khai và cung cấp thông tin về quy hoạch đô thị tại thành phố Hồ Chí Minh và tổ chức thực hiện công tác cắm mốc giới theo quy hoạch được duyệt đã được quy định tại Thông tư số 15/2010/TT-BXD ngày 27 tháng 8 năm 2010 của Bộ Xây dựng quy định về cắm mốc giới và quản lý mốc giới theo quy hoạch đô thị.

- Chậm nhất 03 tháng kể từ ngày Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt nội dung quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông của đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 này, Ủy ban nhân dân quận 9, Ban Quản lý dự án Quy hoạch Xây dựng thành phố Hồ Chí Minh có trách nhiệm hoàn tất hồ sơ phần quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật của đồ án, trình thẩm định, phê duyệt bổ sung theo quy định.

- Sau khi đồ án quy hoạch phân khu này được phê duyệt, Ủy ban nhân dân quận 9, cần yêu cầu đơn vị tư vấn lập quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu dân cư bến xe Miền Đông và ga Depot phường Long Bình, quận 9 (nội dung quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông) để trình Sở Quy hoạch - Kiến trúc phê duyệt theo Chỉ thị số 24/2012/CT-UBND ngày 03 tháng 11 năm 2012 của Ủy ban nhân dân thành phố về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị trên địa bàn thành phố.

Điều 3. Quyết định này đính kèm thuyết minh tổng hợp và các bản vẽ đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu dân cư bên xe Miền Đông và ga Depot phường Long Bình, 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, Tổng Giám đốc Tổng Công ty Cơ khí giao thông vận tải Sài Gòn TNHH Một thành viên, Giám đốc Ban Quản lý Đầu tư Xây dựng Công trình quận 9, Thủ trưởng các Sở - Ban - Ngành; Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận 9, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Long Bình 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) An. 40

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Hữu Tín