

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

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: ~~4656~~ /QĐ-UBND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 8 năm 2013

SỞ QUY HOẠCH KIẾN TRÚC TP	
ĐẾN	Số: 1355/13UBĐ
	Ngày: 19/12/2013

**QUYẾT ĐỊNH**

Về duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu dân cư

l/c: *HTT, HTT, HTT*  
*HTT, HTT, HTT*  
*HTT, HTT*  
Ích Thạnh (khu 2) phường Trường Thạnh, quận 9  
(quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông)

**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 duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận 9;

Căn cứ Quyết định số 3200/QĐ-UBND ngày 17 tháng 6 năm 2013 của Ủy ban nhân dân thành phố về duyệt nhiệm vụ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu dân cư Ích Thạnh (khu 2), phường Trường Thạnh, quận 9;

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 2/05/11r-SQHKT ngày 14 tháng 8 năm 2013 về trình duyệt đề án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu dân cư Ích Thạnh (khu 2), phường Trường Thạnh, 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 Ích Thạnh (khu 2), phường Trường Thạnh, 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 Trường Thạnh, quận 9, thành phố Hồ Chí Minh.

- Giới hạn khu vực quy hoạch như sau:

+ Phía Đông - Đông Bắc : giáp đường Vành Đai Ngoài và sông Trau Trầu.

+ Phía Tây - Tây Nam : giáp khu dân cư và khu trung tâm hành chính quận 9.

+ Phía Tây Bắc : giáp đường Lò Lu.

+ Phía Nam : giáp khu đô thị mới Đông Thăng Long.

- Tổng diện tích khu vực quy hoạch: 168,1 ha.

- Tính chất của khu vực quy hoạch: khu dân cư đô thị tập trung, là khu ở hiện hữu cần chỉnh trang theo hướng bổ sung các dự án nhà ở từ các khu đất xây dựng mới và các khu đất xây dựng chung cư cao tầng, ưu tiên phát triển hệ thống công trình dịch vụ công cộng và cây xanh.

**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:**

Công ty TNHH Xây dựng - Kiến trúc Miền Nam (A.C.S.A).

**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: 22.000 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:

	Loại chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu	
A	Chỉ tiêu sử dụng đất toàn khu	m <sup>2</sup> /người	76,41	
B	Chỉ tiêu đất đơn vị ở trung bình toàn khu quy hoạch	m <sup>2</sup> /người	61,46	
C	Các chỉ tiêu sử dụng đất trong các đơn vị ở			
	- Đất các nhóm nhà ở	m <sup>2</sup> /người	34,57	
	- Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở:	m <sup>2</sup> /người	5,56	
	+ Đất công trình giáo dục	m <sup>2</sup> /người	2,71	
	+ Đất trung tâm hành chính cấp phường	m <sup>2</sup>	0,345	
	+ Đất công trình văn hóa	m <sup>2</sup>	0,24	
	+ Đất y tế	m <sup>2</sup>	0,16	
	+ Đất thương mại, dịch vụ, chợ	m <sup>2</sup>	0,345	
	+ Đất công trình dịch vụ trong khu đất sử dụng hỗn hợp	m <sup>2</sup> /người	1,76	
	- Đất cây xanh sử dụng công cộng (không kể 1m <sup>2</sup> /người đất cây xanh trong nhóm nhà ở)	m <sup>2</sup> /người	6,65	
	- Đất đường giao thông cấp phân khu vực	km/km <sup>2</sup>	12,82	
D	Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật đô thị			
	Đất giao thông bố trí đến mạng lưới đường khu vực tính đến đường phân cấp khu vực), kể cả giao thông tĩnh	%	19,45	
	Tiêu chuẩn cấp nước	lít/người/ngày	180	
	Tiêu chuẩn thoát nước	lít/người/ngày	180	
	Tiêu chuẩn cấp điện	kwh/người/ngày	2000 - 2500	
	Tiêu chuẩn rác thải, chất thải	kg/người/ngày	1 - 1,5	
E	Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị toàn khu			
	Mật độ xây dựng toàn khu	%	25	
	Hệ số sử dụng đất	lần	1,1	
	Tầng cao xây dựng theo QCVN 03:2012/BXD	Tối đa	tầng	30
		Tối thiểu	tầng	01

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

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

Toàn khu vực quy hoạch được phân chia làm 2 đơn vị, được xác định như sau:

Các đơn vị ở:

- Đơn vị ở 1: tổng diện tích khoảng 68,61 ha, quy mô dân số khoảng 11.440 người. Giới hạn bởi:

+ Phía Đông - Bắc : giáp đường Vành đai ngoài và sông Trau Trầu.

+ Phía Tây, Tây - Bắc : giáp đường Lò Lu và khu dân cư.

+ Phía Đông - Nam : giáp đường Ích Thạnh 7 và Ích Thạnh 9.

+ Phía Tây - Nam : giáp khu dân cư và trung tâm hành chính quận 9.

- Đơn vị ở 2: tổng diện tích khoảng 99,49ha, quy mô dân số khoảng 10.560 người. Giới hạn bởi:

+ Phía Đông, Đông - Bắc: giáp đường Vành đai ngoài và đường Lò Lu.

+ Phía Tây - Bắc : giáp đường Ích Thạnh 7 và Ích Thạnh 9.

+ Phía Tây - Nam : giáp khu dân cư và trung tâm hành chính quận 9.

+ Phía Nam : giáp khu đô thị mới Đông Thăng Long.

Các khu chức năng thuộc các đơn vị ở bao gồm:

**a) Các khu chức năng thuộc đơn vị ở: tổng diện tích 135,22 ha.**

**a.1. Các khu chức năng xây dựng nhà ở (nhóm nhà ở): tổng diện tích 76,05 ha:**

- Đất nhóm nhà ở hiện hữu ổn định, cải tạo, chỉnh trang: diện tích 17,60 ha.

- Đất nhóm nhà ở dự kiến xây dựng mới: diện tích 50,53 ha.

- Đất nhóm nhà ở trong khu đất sử dụng hỗn hợp: diện tích 7,92 ha.

**a.2. Khu chức năng dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở: tổng diện tích 12,24 ha, bao gồm:**

- Khu chức năng giáo dục: tổng diện tích 5,96 ha.

+ Trường mầm non xây dựng mới : diện tích 1,22 ha (2 cơ sở).

+ Trường Tiểu học xây dựng mới : diện tích 1,77 ha (2 cơ sở).

+ Trường trung học cơ sở xây dựng mới : diện tích 2,97 ha (2 cơ sở).

- Khu chức năng hành chính cấp phường (Ủy ban nhân dân phường): diện tích 0,76 ha.

- Khu chức năng y tế (trạm y tế): diện tích 0,35 ha.

- Khu chức năng văn hóa (xây dựng mới): diện tích 0,52 ha.

- Khu chức năng dịch vụ - thương mại, chợ (chợ hiện hữu): diện tích 0,76 ha.

- Ngoài ra, dự kiến đất thương mại dịch vụ sẽ được bố trí kết hợp với các công trình cao tầng trong các nhóm nhà ở tại các khu đất dự kiến sử dụng hỗn hợp nhằm đảm bảo định hướng phát triển và phục vụ cho các khu vực dân cư.

- Đất công trình dịch vụ trong khu đất sử dụng hỗn hợp: diện tích 3,89 ha.

**a.3. Khu chức năng cây xanh sử dụng công cộng:** tổng diện tích 14,62 ha:

+ Đất cây xanh sử dụng công cộng (vườn hoa, sân chơi, không kể đất cây xanh sử dụng công cộng trong nhóm nhà ở và cây xanh trong khu đất sử dụng hỗn hợp: diện tích 10,17 ha.

+ Đất cây xanh trong khu đất sử dụng hỗn hợp: diện tích 4,45 ha.

**a.4. Đất đường giao thông cấp phân khu vực:** diện tích 32,70 ha.

**b) Các khu chức năng ngoài đơn vị ở nằm đan xen trong đơn vị ở:** tổng diện tích 32,88 ha, trong đó:

**b.1. Khu chức năng dịch vụ đô thị (cấp đô thị):** tổng diện tích 3,28 ha, trong đó:

- Trường trung học phổ thông xây dựng mới : diện tích 1,60 ha.

- Khu trung tâm thể dục thể thao : diện tích 1,68 ha.

**b.2. Mạng lưới đường giao thông đối ngoại:** tính đến mạng lưới đường khu vực: diện tích 3,36 ha.

**b.3. Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật:** diện tích 0,51 ha.

**b.4. Đất cây xanh cảnh quan ven sông, rạch:** diện tích 12,89 ha.

**b.5. Đất sông, rạch:** diện tích 12,84 ha.

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

STT	Loại đất	Diện tích	Tỷ lệ
		( ha )	( % )
A	Đất các đơn vị ở	135.22	80.44
1	đất các nhóm nhà ở:	76.05	45.24
	- Đất nhóm nhà ở hiện hữu, cải tạo, chỉnh trang	17.60	
	- Đất nhóm ở dự kiến xây dựng mới	50.53	
	- Đất nhóm nhà ở trong khu đất sử dụng hỗn hợp	7.92	
2	Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở	12.24	7.28
	- Đất giáo dục	5.96	
	+ Trường mầm non	1.22	
	+ Trường tiểu học	1.77	
	+ Trường trung học cơ sở	2.97	
	- Đất trung tâm hành chính cấp phường	0.76	
	- Đất văn hóa	0.52	

	- Đất y tế	0.35	
	- Đất dịch vụ, thương mại chợ	0.76	
	- Đất công trình dịch vụ trong khu đất sử dụng hỗn hợp	3.89	
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng	14.19	8.44
	- Đất cây xanh sử dụng công cộng (vườn hoa, sân chơi không kể đất cây xanh sử dụng công cộng trong nhóm nhà ở và trong khu đất sử dụng hỗn hợp)	10.17	
	- Đất cây xanh sử dụng trong khu đất sử dụng hỗn hợp	4.02	
4	Đất đường giao thông cấp phân khu vực	32.74	19.48
B	Đất ngoài đơn vị ở (bao gồm đất nằm đan xen trong đơn vị ở và nằm bên ngoài đơn vị ở)	32.88	19.56
1	Đất công trình dịch vụ cấp đô thị	3.28	
	- Trường trung học phổ thông	1.60	
	- Đất trung tâm thể dục thể thao	1.68	
2	Đất cây xanh cảnh quan ven sông, rạch	12.89	
3	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	0.51	
4	Đất sông, rạch	12.84	
5	Đất giao thông đối ngoại - tính đến mạng lưới đường khu vực (từ đường khu vực trở lên)	3.36	
	Tổng cộng	168.10	100.00

**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:**

	Cơ cấu sử dụng đất				Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị				
	Chức năng	Ký hiệu ô phố	Diện tích	Dân số	Chỉ tiêu	Mật độ xây dựng tối đa	Tầng cao		Hệ số sử dụng đất tối đa
			(ha)	(người)			m <sup>2</sup> /người	(%)	
Đơn vị ở 1: diện tích 68,61 ha; dự báo quy mô dân số 11.440 người	A. Đất đơn vị ở		575.200		50,28				
	1. Đất các nhóm nhà ở:		363.300	11,440	31,76				
	- Đất nhóm nhà ở hiện hữu ổn định, cải tạo, chỉnh trang		141.600	3,214					
		+ Đất nhóm nhà ở hiện hữu ổn định, cải tạo, chỉnh trang	1.01	27.200	622	60	1	5	2,5
		+ Đất nhóm nhà ở hiện hữu ổn định, cải tạo, chỉnh trang	1.02	25.600	560	60	1	5	2,5

+ Đất nhóm nhà ở hiện hữu ổn định, cải tạo, chỉnh trang	I.03	7.900	181		60	1	5	2,5
+ Đất nhóm nhà ở hiện hữu ổn định, cải tạo, chỉnh trang	I.04	12.800	293		60	1	5	2,5
+ Đất nhóm nhà ở hiện hữu ổn định, cải tạo, chỉnh trang	I.05	24.700	565		60	1	5	2,5
+ Đất nhóm nhà ở hiện hữu ổn định, cải tạo, chỉnh trang	I.06	17.000	389		60	1	5	2,5
+ Đất nhóm nhà ở hiện hữu ổn định, cải tạo, chỉnh trang	I.07	26.400	604		60	1	5	2,5
- Đất nhóm nhà ở xây dựng mới		221.700	8,226					
+ Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	I.08	15.200	396		40	1	5	1,8
+ Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	I.09	9.300	256		40	1	5	1,8
+ Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	I.10	11.700	313		40	1	5	1,8
+ Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	I.11	13.100	346		40	1	5	1,8
+ Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	I.12	12.100	322		40	1	5	1,8
+ Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	I.13	17.900	460		40	1	5	1,8
+ Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	I.14	11.600	311		40	1	5	1,8
+ Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	I.15	6.800	197		40	1	5	1,8
+ Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	I.16	9.400	258		40	1	5	1,8
+ Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	I.17	26.900	674		40	1	5	1,8
+ Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	I.18	38.700	535		40	1	15	3,0
+ Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	I.19	25.600	3,568		40	1	30	5,0
+ Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	I.20	23.400	590		40	1	5	1,8
2. Đất công trình dịch vụ cấp đơn vị ở		46.900		4,10				
- Đất giáo dục		26.500		2,32				
+ Trường mầm non (xây dựng mới)	I.21	4.700			40	1	2	0,8

	+ Trường tiểu học (xây dựng mới)	I.22	9.000			40	1	4	1,6
	+ Trường trung học cơ sở (xây dựng mới)	I.23	12.800			40	1	4	1,6
	- Đất trung tâm hành chính cấp phường (Ủy ban nhân dân phường)	I.24	7.600			40	1	3	1,2
	- Đất thương mại - dịch vụ - chợ (chợ phường)	I.25	7.600			40	1	4	1,6
	- Đất văn hóa	I.26	5.200			40	1	2	0,8
	3. Đất cây xanh công viên (không kể cây xanh sử dụng công cộng trong nhóm nhà ở và trong khu đất sử dụng hỗn hợp)		26.800		2,34				
	+ Đất cây xanh công viên khu ở	I.27	6.500			5		1	0,05
	+ Đất cây xanh công viên khu ở	I.28	6.600			5		1	0,05
	+ Đất cây xanh công viên khu ở	I.29	13.700			5		1	0,05
	4. Đất đường giao thông cấp phân khu vực		138.200		12,08				
	B. Đất ngoài đơn vị ở (bao gồm đất nằm đan xen trong đơn vị ở và nằm bên ngoài đơn vị ở)		110.900						
	1. Đất cây xanh cảnh quan ven sông, rạch		57.900						
	2. Đất sông, rạch		23.800						
	3. Đất giao thông đối ngoại - tính đến mạng lưới đường khu vực (từ đường khu vực trở lên)		29.200						
Đơn vị ở 2: diện tích 99,49 ha; dự báo quy mô dân số 10.560 người	A. Đất đơn vị ở		777.000		73,58				
	1. Đất các nhóm nhà ở:		389.000	10,560	36,84				
	- Đất nhóm nhà ở hiện hữu ổn định, cải tạo, chỉnh trang	II.01	34.400	786		60	1	5	2,0
	- Đất nhóm nhà ở xây dựng mới		283.600	6,342					
	+ Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	II.02	19.000	424		40	1	5	1,5
	+ Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	II.03	20.000	447		40	1	5	1,5
	+ Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	II.04	25.900	578		40	1	5	1,5



+ Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	II.05	22.900	511		40	1	5	1,5
+ Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	II.06	39.100	873		40	1	5	1,5
+ Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	II.07	55.300	1,235		40	1	5	1,5
+ Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	II.08	40.500	904		40	1	5	1,5
+ Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	II.09	13.500	301		40	1	5	1,8
+ Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	II.10	34.000	768		40	1	5	1,5
+ Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	II.11	13.400	301		40	1	5	1,8
- Đất nhóm nhà ở trong khu đất sử dụng hỗn hợp		79.200	3,432					
+ Đất nhóm nhà ở trong khu đất sử dụng hỗn hợp	II.12	15.100	654		40	1	15	5,0
+ Đất nhóm nhà ở trong khu đất sử dụng hỗn hợp	II.13	6.300	273		40	1	15	5,0
+ Đất nhóm nhà ở trong khu đất sử dụng hỗn hợp	II.14	20.800	901		40	1	15	5,0
+ Đất nhóm nhà ở trong khu đất sử dụng hỗn hợp	II.15	25.700	1,114		40	1	15	5,0
+ Đất nhóm nhà ở trong khu đất sử dụng hỗn hợp	II.16	11.300	490		40	1	15	5,0
2. Đất công trình dịch vụ cấp đơn vị ở		75.500		7,15				
- Đất giáo dục		33.100		3,13				
+ Trường mầm non (xây dựng mới)	II.17	7.500			40	1	2	0,8
+ Trường tiểu học (xây dựng mới)	II.18	8.700			40	1	4	1,6
+ Trường trung học cơ sở (xây dựng mới)	II.19	16.900			40	1	4	1,6
- Đất y tế (Trạm y tế phường)	II.20	3.500			40	1	2	0,8
- Đất công trình dịch vụ trong khu đất hỗn hợp		38.900						
+ Đất công trình dịch vụ trong khu đất sử dụng hỗn hợp	II.12	7.500			40	1	5	2,0

+ Đất công trình dịch vụ trong khu đất sử dụng hỗn hợp	II.13	2.500			40	1	5	2,0
+ Đất công trình dịch vụ trong khu đất sử dụng hỗn hợp	II.14	10.400			40	1	5	2,0
+ Đất công trình dịch vụ trong khu đất sử dụng hỗn hợp	II.15	12.900			40	1	5	2,0
+ Đất công trình dịch vụ trong khu đất sử dụng hỗn hợp	II.16	5.600			40	1	5	2,0
3. Đất cây xanh sử dụng công cộng		115.100						
- Đất cây xanh công viên (không kể cây xanh trong nhóm nhà ở và trong khu đất sử dụng hỗn hợp)		74.900						
+ Đất cây xanh công viên khu ở	II.21	28.000			5		1	0,05
+ Đất cây xanh công viên khu ở	II.22	9.200			5		1	0,05
+ Đất cây xanh công viên khu ở	II.23	20.700			5		1	0,05
+ Đất cây xanh công viên khu ở	II.24	17.000			5		1	0,05
- Đất cây xanh công viên trong khu sử dụng hỗn hợp		40.200		7,09				
+ Đất cây xanh công viên trong khu sử dụng hỗn hợp	II.12	7.500			5		1	0,05
+ Đất cây xanh công viên trong khu sử dụng hỗn hợp	II.13	3.800			5		1	0,05
+ Đất cây xanh công viên trong khu sử dụng hỗn hợp	II.14	10.400			5		1	0,05
+ Đất cây xanh công viên trong khu sử dụng hỗn hợp	II.15	12.900			5		1	0,05
+ Đất cây xanh công viên trong khu sử dụng hỗn hợp	II.16	5.600			5		1	0,05
4. Đất đường giao thông cấp phân khu vực		189.200		17,92				

B. Đất ngoài đơn vị ở (bao gồm đất nằm đan xen trong đơn vị ở và nằm bên ngoài đơn vị ở)		217.900						
1. Đất công trình dịch vụ cấp đô thị		32.800						
+ Trường phổ thông trung học (xây dựng mới)	II.25	16.000			40	1	4	1,6
+ Đất trung tâm thể dục thể thao	II.26	16.800						
2. Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	II.27	5.100						
3. Đất cây xanh cảnh quan ven sông, rạch		71.000						
4. Đất sông, rạch		104.600						
5. Đất giao thông đối ngoại - tính đến mạng lưới đường khu vực (từ đường khu vực trở lên)		4.400						

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

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 (%)	Dân số (người)	Diện tích từng khu chức năng (ha)
Ký hiệu	Diện tích (ha)				
II.12	3.01	Diện tích đất nhóm nhà ở	50	654	1,51
		Diện tích đất cây xanh công viên	25		0,75
		Diện tích đất công trình dịch vụ	25		0,75
II.13	1.26	Diện tích đất nhóm nhà ở	50	273	0,63
		Diện tích đất cây xanh công viên	30		0,38
		Diện tích đất công trình dịch vụ	20		0,25
II.14	4.16	Diện tích đất nhóm nhà ở	50	901	2,08
		Diện tích đất cây xanh công viên	25		1,04

		Diện tích đất công trình dịch vụ	25		1,04
II.15	5.15	Diện tích đất nhóm nhà ở	50	1.114	2,57
		Diện tích đất cây xanh công viên	25		1,29
		Diện tích đất công trình dịch vụ	25		1,29
II.16	2.25	Diện tích đất nhóm nhà ở	50	490	1,13
		Diện tích đất cây xanh công viên	25		0,56
		Diện tích đất công trình dịch vụ	25		0,56
	15.83	Tổng cộng diện tích khu sử dụng hỗn hợp			

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

- Nguyên tắc định hướng, giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị toàn khu vực quy hoạch:

+ Các công trình dịch vụ công cộng, khu tập luyện thể dục thể thao bố trí tại trung tâm các nhóm ở tạo điểm nhấn đô thị, với hình thức kiến trúc và mặt đứng quy mô, đa dạng phong phú.

+ Phát triển các nhóm ở theo từng ô phố. Khu nhà ở thấp tầng riêng lẻ xây dựng mới tầng cao từ 01 đến 05 tầng. Khu chung cư cao tầng tối đa 30 tầng.

+ Các khoảng công viên và mảng cây xanh cảnh quan cách ly dọc sông rạch được bố trí như những khoảng không gian đệm chuyển tiếp giữa các nhóm nhà ở và các phân khu chức năng. Các khu vực này không được xây dựng kiên cố.

+ Các công trình kiến trúc được thiết kế phù hợp cho từng chức năng, với hình thức kiến trúc đa dạng, hiện đại phù hợp với xu hướng phát triển của khu đô thị.

+ Khuyến khích phát triển hợp khối đồng bộ, tạo các không gian công cộng (đối với các công trình thương mại - dịch vụ và nhà ở cao tầng) để dành đất phát triển cây xanh, tạo khoảng trống cho sinh hoạt cộng đồng.

+ Thiết kế công trình phải phù hợp tiêu chuẩn quy phạm, quy chuẩn xây dựng, đảm bảo yêu cầu về tính đồng bộ về kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo an toàn phòng cháy chữa cháy, đảm bảo điều kiện phát triển và phù hợp với cảnh quan xung quanh.

+ Tổ chức công viên với mảng xanh tập trung và cây xanh phân tán dọc các tuyến giao thông tạo môi trường cảnh quan đẹp, góp phần cải tạo vi khí hậu.

+ Về khoảng lùi các công trình đối với các trục đường: khoảng lùi công trình (chỉ giới xây dựng) trên từng lô đất sẽ được xác định cụ thể theo các Quy chế quản lý quy hoạch - kiến trúc đô thị, các đồ án thiết kế đô thị riêng (sẽ được thiết lập sau khi đồ án quy hoạch phân khu này được phê duyệt) hoặc căn cứ vào các Quy chuẩn Việt Nam và các Quy định về quản lý kiến trúc đô thị do các cơ quan có thẩm quyền ban hành.

### 8. Quy hoạch giao thông đô thị:

a) Giao thông đối ngoại: khu vực quy hoạch có tuyến giao thông đối ngoại là tuyến đường Lò Lu. Diện tích 3,36 ha; lộ giới 30m.

b) Giao thông đối nội: khu vực quy hoạch có tổng diện tích khoảng 168,1 ha, trong đó diện tích đất đường giao thông cấp phân khu vực khoảng 32,70ha. Gồm các tuyến đường chính như đường Ích Thạnh, đường Số 8 và các tuyến đường Ích Thạnh dự phóng khác có lộ giới từ 13 - 30m.

- Quy hoạch mở rộng các tuyến đường hiện hữu kết hợp với việc phóng tuyến, mở mới một số đoạn đường đảm bảo kết nối liên tục thông suốt trong mạng lưới đường; quy hoạch xây dựng hệ thống giao thông trong khu quy hoạch bao gồm các tuyến đường liên khu vực, các tuyến chính cho khu vực và cả một số tuyến đường phân khu vực phù hợp với yêu cầu tổ chức giao thông trong đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000, các tuyến đường nội bộ, các tuyến đường trong khu đất hỗn hợp 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.

- Bảng thống kê đường giao thông:

STT	Tên đường	Giới hạn		Mặt cắt	Lộ giới (mét)	Mặt cắt ngang đường (mét)		
		Từ...	Đến...			Lề trái	Lòng đường	Lề phải
A	Giao thông đối ngoại							
1	Đường Lò Lu	Đường Ích Thạnh	Đường Cầu Cây Cắm	1 - 1	30	6,0	18	6,0
B	Giao thông đối nội							
2	Đường số 8	Đường Ích Thạnh 12	Ranh phía Đông	1 - 1	30	6	18	6
3	Đường Ích Thạnh	Đường Lò Lu	Đường Ích Thạnh 01	2 - 2	20	4,5	11	4,5
4	Đường Ích Thạnh 01	Đường Ích Thạnh	Ranh phía Đông	2 - 2	20	4,5	11	4,5
5	Đường Ích Thạnh 02	Đường Ích Thạnh 06	Đường Ích Thạnh 06	4 - 4	13	3,5	6	3,5

6	Đường Ích Thạnh 03	Đường Ích Thạnh 06	Ranh phía Đông	2 - 2	20	4,5	11	4,5
7	Đường Ích Thạnh 04	Đường Ích Thạnh 01	Đường Ích Thạnh 09	2 - 2	20	4,5	11	4,5
8	Đường Ích Thạnh 04 nối dài	Đường Ích Thạnh 06	Đường Ích Thạnh 09	4 - 4	13	3,5	6	3,5
9	Đường Ích Thạnh 05	Đường Ích Thạnh	Đường Ích Thạnh 12	2 - 2	20	4,5	11	4,5
10	Đường Ích Thạnh 06	Đường Lò Lu	Ranh phía Đông	3 - 3	16	4	8	4
11	Đường Ích Thạnh 07	Đường Ích Thạnh	Đường Ích Thạnh 14	4 - 4	13	3,5	6	3,5
12	Đường Ích Thạnh 08	Đường Ích Thạnh 18	Đường Ích Thạnh 01	3 - 3	16	4	8	4
13	Đường Ích Thạnh 09	Đường Ích Thạnh	Đường Lò Lu	2 - 2	20	4,5	11	4,5
14	Đường Ích Thạnh 10	Đường Ích Thạnh 12	Đường Ích Thạnh 01	3 - 3	16	4	8	4
15	Đường Ích Thạnh 11	Đường Ích Thạnh	Đường Ích Thạnh 14	4 - 4	13	3,5	6	3,5
16	Đường Ích Thạnh 12	Đường Lò Lu	Đường Ích Thạnh 01	1 - 1	30	6	18	6
17	Đường Ích Thạnh 13	Đường Ích Thạnh	Đường Ích Thạnh 14	2 - 2	20	4,5	11	4,5
18	Đường Ích Thạnh 14	Đường Ích Thạnh 05	Đường Ích Thạnh 17	3 - 3	16	4	8	4
19	Đường Ích Thạnh 15	Đường Ích Thạnh	Đường Ích Thạnh 14	3 - 3	16	4	8	4
20	Đường Ích Thạnh 16	Đường Ích Thạnh 14	Đường Ích Thạnh 15	4 - 4	13	3,5	6	3,5
21	Đường Ích Thạnh 17	Đường Lò Lu	Ranh phía Tây Bắc	1 - 1	30	4	8	4
22	Đường Ích Thạnh 18	Đường Ích Thạnh 04	Đường số 8	3 - 3	16	4	8	4

\* 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.

**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:**

- Huy động nguồn vốn xây dựng các công trình công cộng, hạ tầng kỹ thuật và cây xanh, ưu tiên công trình giáo dục (trường mầm non, trường tiểu học, trường trung học cơ sở, trường trung học phổ thông), thể dục thể thao và y tế.

- Nâng cấp các tuyến đường giao thông hiện hữu, xây dựng mới các tuyến đường giao thông nội bộ, từng bước hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong khu vực quy hoạch.

**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 Ích Thạnh (khu 2), phường 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 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 01 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 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 Ích Thạnh (khu 2), phường Trường Thạnh, quận 9 (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 Ích Thạnh (khu 2), phường Trường Thạnh, 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, 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 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) An. 33

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**

**KT. CHỦ TỊCH**

**PHÓ CHỦ TỊCH**



**Nguyễn Hữu Tín**

