

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

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

Số: 4657/QĐ-UBND

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

SỞ QUY HOẠCH KIẾN TRÚC TP	
ĐẾN	Số: 11617/13UBND Ngày: 4/11/2013

QUYẾT ĐỊNH

Về duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000
khu trung tâm và dân cư phường Long Bình, 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 (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 đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận 9;

Căn cứ Quyết định số 5038/QĐ-UBND ngày 29 tháng 9 năm 2012 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu trung tâm và dân cư phường Long Bình, quận 9;

Xét đề nghị của Sơ Quy hoạch - Kiến trúc tại 10 trình số 2/0//11R-SQH.K.1 ngày 14 tháng 8 năm 2013 về trình duyệt đề án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu trung tâm và dân cư phường Long Bình, quận 9 (nội dung 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 trung tâm và dân cư 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:

+ Phía Đông - Bắc: giáp sông Đồng Nai, khu công viên lịch sử - văn hóa dân tộc thành phố Hồ Chí Minh.

+ Phía Tây - Bắc: giáp khu đô thị mới Long Bình, khu công viên lịch sử - văn hóa dân tộc thành phố Hồ Chí Minh, sân golf Lâm Viên.

+ Phía Nam, Tây - Nam: khu dân cư Long Bửu, khu công viên và dân cư Phước Thiện, khu công viên nghĩa trang.

- Tổng diện tích khu vực quy hoạch: 221,6 ha.

- Tính chất của khu vực quy hoạch: khu dân cư đô thị, khu hỗn hợp, dịch vụ công cộng và công viên cây xanh - thể dục thể thao.

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: 19.500 người.

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

STT	Loại chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu	
A	Chỉ tiêu sử dụng đất toàn khu	m ² /người	113,64	
B	Chỉ tiêu sử dụng đất đơn vị ở trung bình toàn khu	m ² /người	75,35	
C	Các chỉ tiêu sử dụng đất trong các đơn vị ở			
	- Đất nhóm nhà ở	m ² /người	43,65	
	- Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở	m ² /người	6,72	
	Trong đó:			
	+ Đất công trình giáo dục	m ² /người	3,12	
	+ Đất công trình công cộng dịch vụ thương mại	m ² /người	1,08	
	+ Đất ủy ban nhân dân phường Long Bình	m ² /người	0,46	
	+ Đất công trình công cộng dịch vụ thương mại trong khu đất sử dụng hỗn hợp	m ² /người	2,06	
	- Đất cây xanh sử dụng công cộng (không kể 1 m ² /người đất cây xanh trong nhóm nhà ở)	m ² /người	9,54	
	- Đất đường giao thông cấp phân khu vực	km/km ²	11,09	
D	Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật đô thị			
	- Tiêu chuẩn cấp nước	lít/người/ngày	180	
	- Tiêu chuẩn thoát nước	lít/người/ngày	180	
	- Tiêu chuẩn cấp điện	kwh/người/năm	2.500	
	- Tiêu chuẩn rác thải, chất thải	kg/người/ngày	1	
E	Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị toàn khu			
	- Mật độ xây dựng chung	%	25	
	- Hệ số sử dụng đất	lần	1,0	
	- Tầng cao xây dựng (theo QCVN 03:2012/BXD)	Tối đa	tầng	12
		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 02 đơn vị ở và các khu chức năng cấp đô thị nằm ngoài đơn vị ở, được xác định như sau:

- Đơn vị ở 1: giới hạn bởi:

+ Phía Đông - Nam giáp : đường Vành đai 3 (Nguyễn Xiển).

+ Phía Tây, Tây - Nam giáp : khu công viên nghĩa trang, khu đô thị mới Long Bình.

+ Phía Bắc, Tây - Bắc giáp : khu công viên lịch sử - văn hóa dân tộc.

- Đơn vị ở 2: giới hạn bởi:

+ Phía Đông - Bắc giáp : giáp sông Đồng Nai.

+ Phía Tây, Tây - Bắc giáp : đường Vành đai 3 (Nguyễn Xiển), khu dân cư Long Bửu.

+ Phía Nam, Tây - Nam giáp : giáp khu dân cư Long Bửu, khu công viên và dân cư Phước Thiện.

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

a. Các khu chức năng thuộc các đơn vị ở (tổng diện tích đất các đơn vị ở: 146,94 ha):

a.1. Các khu chức năng xây dựng nhà ở (đất nhóm nhà ở): tổng diện tích 85,12 ha. Trong đó:

- Các nhóm nhà ở hiện hữu chính trang: tổng diện tích 26,19 ha.

- Các nhóm nhà ở xây dựng mới: tổng diện tích 58,93 ha. Trong đó nhóm nhà ở trong khu chức năng sử dụng hỗn hợp (chức năng ở kết hợp dịch vụ - thương mại,...): tổng diện tích 11,36 ha.

a.2. Khu chức năng dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở: tổng diện tích 13,11 ha; bao gồm:

- Khu chức năng giáo dục: tổng diện tích 6,09 ha.

- Khu chức năng trung tâm hành chính cấp phường (trụ sở Ủy ban nhân dân phường hiện hữu): diện tích 0,9 ha.

- Khu chức năng công trình công cộng dịch vụ - thương mại (xây mới): tổng diện tích 2,1 ha.

- Khu đất công trình công cộng dịch vụ - thương mại trong khu đất sử dụng hỗn hợp: diện tích 4,02 ha.

a.3. Khu chức năng cây xanh sử dụng công cộng (vườn hoa, sân chơi): tổng diện tích 18,61 ha.

- Đất công viên cây xanh tập trung: tổng diện tích 14,67 ha.

- Đất cây xanh trong khu đất sử dụng hỗn hợp: tổng diện tích 3,94 ha.

a.4. Mạng lưới đường giao thông cấp phân khu vực: tổng diện tích 30,1 ha.

b. Các khu chức năng ngoài đơn vị ở nằm đan xen trong đơn vị ở, tổng diện tích 74,66 ha:

b.1. Khu chức năng dịch vụ cấp đô thị: tổng diện tích 6,75 ha, trong đó:

+ Đất công trình công cộng cấp thành phố: diện tích 4,45 ha.

+ Đất công trình công cộng cấp khu vực (trong quy hoạch chung): diện tích 2,3 ha.

b.2. Khu cây xanh - mặt nước: diện tích 32,15 ha.

b.3. Khu đất tôn giáo: diện tích 2,1 ha.

b.4. Đất hạ tầng kỹ thuật: diện tích 1,54 ha.

b.5. Mạng lưới đường giao thông đối ngoại: tính đến mạng lưới đường khu vực: diện tích 32,12 ha.

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

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
I	Đất đơn vị ở	146,94	100,00
1	Đất nhóm nhà ở	85,12	57,93
	- Đất nhóm nhà ở hiện hữu chính trang	26,19	
	- Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	58,93	
	+ Đất nhóm nhà ở xây dựng mới (nhà ở thấp tầng)	12,55	
	+ Đất nhóm nhà ở xây dựng mới (nhà ở thấp tầng xây dựng mật độ thấp)	35,02	
	+ Đất nhóm nhà ở trong khu đất sử dụng hỗn hợp	11,36	
2	Đất công trình dịch vụ đô thị	13,11	8,92
	- Đất giáo dục	6,09	
	+ Trường mầm non	1,43	
	+ Trường tiểu học	2,18	
	+ Trường trường trung học cơ sở	2,48	
	- Đất công trình công cộng dịch vụ thương mại	2,10	
	- Đất ủy ban nhân dân phường Long Bình	0,90	
	- Đất công trình công cộng dịch vụ thương mại trong khu đất sử dụng hỗn hợp	4,02	
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng	18,61	12,67
	- Đất công viên cây xanh	14,67	
	- Đất cây xanh trong khu đất sử dụng hỗn hợp	3,94	
4	Đất giao thông và sân bãi	30,10	20,48
	- Đất giao thông nội khu và sân bãi	23,20	
	- Đất giao thông trong khu đất sử dụng hỗn hợp	6,90	
II	Đất ngoài đơn vị ở	74,66	

1	Đất công trình dịch vụ đô thị	6,75	
	- Đất công trình công cộng cấp thành phố	4,45	
	- Đất công trình công cộng cấp khu vực (trong quy hoạch chung)	2,30	
2	Đất cây xanh - mặt nước	32,15	
	- Đất cây xanh cảnh quan dọc sông rạch	19,13	
	- Mặt nước	13,02	
3	Đất công trình tôn giáo	2,10	
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	1,54	
5	Đất giao thông đối ngoại	32,12	
	Tổng cộng	221,60	

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

	Cơ cấu sử dụng đất		Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị				
	Loại đất	Diện tích (ha)	Chỉ tiêu sử dụng đất (m ² /người)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao (tầng)		Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)
					Tối thiểu	Tối đa	
Đơn vị ở 1: (diện tích: 61,81ha; dự báo quy mô dân số: 8.900 người)	I. Đất đơn vị ở	41,29	46,39				
	1. Đất nhóm nhà ở	26,04	29,26				
	- Đất nhóm nhà ở hiện hữu chính trang	6,60		60	1	4	2,4
	- Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	19,44					
	+ Đất nhóm nhà ở xây dựng mới (nhà ở thấp tầng)	12,55		40	1	4	1,6
	+ Đất nhóm nhà ở trong khu đất sử dụng hỗn hợp	6,89		40		12	4,8
	2. Đất công trình dịch vụ đô thị	5,05	5,67				
	- Đất giáo dục	2,52	2,83				
	+ Trường mầm non (1 cơ sở xây dựng mới)	0,50		40	1	2	0,8
	+ Trường tiểu học (1 cơ sở xây dựng mới)	0,80		40	1	3	1,2
	+ Trường trung học (1 cơ sở xây dựng mới)	1,22		40	1	3	1,2
	- Đất công trình công cộng dịch vụ thương mại (xây dựng mới)	0,18		40	1	4	1,6

	- Đất công trình công cộng dịch vụ thương mại trong khu đất sử dụng hỗn hợp	2,35		30	1	3	0,9
	3. Đất cây xanh sử dụng công cộng	4,17	4,67				
	- Đất công viên cây xanh	2,27		5			0,1
	- Đất cây xanh trong khu đất sử dụng hỗn hợp	1,90		5			0,1
	4. Đất giao thông và sân bãi	6,03	6,78				
	- Đất giao thông nội khu và sân bãi	1,35					
	- Đất giao thông trong khu đất sử dụng hỗn hợp	4,68					
	II. Đất ngoài đơn vị ở	20,52					
	1. Đất cây xanh - mặt nước	0,14					
	+ Đất cây xanh cảnh quan dọc sông rạch	0,10					
	+ Mặt nước	0,04					
	2. Đất công trình tôn giáo	2,10					
	3. Đất giao thông đối ngoại	18,28					
	Tổng cộng	61,81	69,45				
Đơn vị ở 2: (diện tích:159,79 ha; dự báo quy mô dân số:10.600 người)	I. Đất đơn vị ở	105,65	99,67				
	1. Đất nhóm nhà ở	59,08	55,74				
	- Đất nhóm nhà ở hiện hữu chính trang	19,59		60	1	4	2,4
	- Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	39,49					
	+ Đất nhóm nhà ở xây dựng mới (nhà ở thấp tầng xây dựng mật độ thấp)	35,02		30	1	3	0,9
	+ Đất nhóm nhà ở trong khu đất sử dụng hỗn hợp	4,47		40		12	4,8
	2. Đất công trình dịch vụ đô thị	8,06	7,60				
	- Đất giáo dục	3,57	3,37				
	+ Trường mầm non (2 cơ sở xây dựng mới)	0,93		40	1	2	0,8
	+ Trường tiểu học (1 cơ sở xây dựng mới)	1,38		40	1	3	1,2
	+ Trường trường trung học cơ sở (hiện hữu)	1,26		40	1	3	1,2

- Đất công trình công cộng dịch vụ thương mại (xây mới)	1,92		40	1	4	1,6
- Đất Ủy ban nhân dân phường Long Bình (hiện hữu)	0,90		40	1	4	1,6
- Đất công trình công cộng dịch vụ thương mại trong khu đất sử dụng hỗn hợp	1,67		30	1	3	0,9
3. Đất cây xanh sử dụng công cộng	14,44	13,67				
- Đất công viên cây xanh	12,40		5	0	1	0,1
- Đất cây xanh trong khu đất sử dụng hỗn hợp	2,04		5	0	1	0,1
4. Đất giao thông & sân bãi	24,07	22,97				
- Đất giao thông nội khu & sân bãi	21,85					
- Đất giao thông trong khu đất sử dụng hỗn hợp	2,22					
II. Đất ngoài đơn vị ở	54,14					
1. Đất công trình dịch vụ đô thị	6,75					
- Đất công trình công cộng cấp thành phố	4,45		20	1	3	0,6
- Đất công trình công cộng cấp khu vực (trong quy hoạch chung)	2,30		40	1	5	2,0
2. Đất cây xanh - mặt nước	32,01					
- Đất cây xanh cảnh quan dọc sông rạch	19,03					
- Mặt nước	12,98					
3. Đất hạ tầng kỹ thuật	1,54					
4. Đất giao thông đối ngoại	13,84					
Tổng cộng	159,79	150,75				

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

Ký hiệu lô đất	Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất (ha)	Dân số (người)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)
	Toàn khu quy hoạch		19.500			
	Đơn vị ở 1		8.900			

I.01	Đất dịch vụ công cộng	0,18		40	4	1,6
I.02	Trường mầm non	0,50		40	2	0,8
I.03	Trường tiểu học	0,80		40	3	1,2
I.04	Trường trung học cơ sở	1,22		40	3	1,2
I.05	Cây xanh sử dụng công cộng	1,39		5	1	0,1
I.06	Cây xanh sử dụng công cộng	0,09		5	1	0,1
I.07	Cây xanh sử dụng công cộng	0,43		5	1	0,1
I.08	Cây xanh sử dụng công cộng	0,03		5	1	0,1
I.09	Cây xanh sử dụng công cộng	0,04		5	1	0,1
I.10	Cây xanh sử dụng công cộng	0,29		5	1	0,1
I.11	Cây xanh cảnh quan dọc sông rạch	0,10				
I.12	Mặt nước	0,04				
I.13	Cây xanh cách ly thuộc lộ giới đường Vành đai 3	0,44				
I.14	Cây xanh cách ly thuộc lộ giới đường Vành đai 3	0,49				
I.15	Cây xanh cách ly thuộc lộ giới đường Vành đai 3	0,48				
I.16	Cây xanh cách ly thuộc lộ giới đường Vành đai 3	0,7				
I.17	Cây xanh cách ly thuộc lộ giới đường Vành đai 3	0,42				
I.18	Cây xanh cách ly thuộc lộ giới đường Vành đai 3	1,23				
I.19	Cây xanh cách ly thuộc lộ giới đường Vành đai 3	0,25				
I.20	Cây xanh cách ly thuộc lộ giới đường Vành đai 3	1,09				
I.21	Đất sử dụng hỗn hợp	1,96		23	12	2,1
I.22	Đất sử dụng hỗn hợp	3,7		23	12	2,1
I.23	Đất sử dụng hỗn hợp	2,85		29	12	3,0
I.24	Đất sử dụng hỗn hợp	3,74		24	12	2,2
I.25	Đất sử dụng hỗn hợp	3,57		22	12	2,1
I.26	Đất nhóm nhà ở xây dựng mới (nhà ở thấp tầng)	2,95	787	40	4	1,6
I.27	Đất nhóm nhà ở xây dựng mới (nhà ở thấp tầng)	2,35	627	40	4	1,6
I.28	Đất nhóm nhà ở xây dựng mới (nhà ở thấp tầng)	1,4	373	40	4	1,6

I.29	Đất nhóm nhà ở xây dựng mới (nhà ở thấp tầng)	2,62	699	40	4	1,6
I.30	Đất nhóm nhà ở xây dựng mới (nhà ở thấp tầng)	1,01	269	40	4	1,6
I.31	Đất nhóm nhà ở xây dựng mới (nhà ở thấp tầng)	0,93	248	40	4	1,6
I.32	Đất nhóm nhà ở xây dựng mới (nhà ở thấp tầng)	0,88	235	40	4	1,6
I.33	Đất nhóm nhà ở xây dựng mới (nhà ở thấp tầng)	0,25	67	40	4	1,6
I.34	Đất nhóm nhà ở xây dựng mới (nhà ở thấp tầng)	0,16	43	60	4	2,4
I.35	Đất nhóm nhà ở hiện hữu chính trang	4,63	1.235	60	4	2,4
I.36	Đất nhóm nhà ở hiện hữu chính trang	0,33	88	60	4	2,4
I.37	Đất nhóm nhà ở hiện hữu chính trang	1,17	312	60	4	2,4
I.38	Đất nhóm nhà ở hiện hữu chính trang	0,47	125	60	4	2,4
I.39	Đất công trình tôn giáo	2,10				
	Đơn vị ở 2		10.600			
II.01	Ủy ban nhân dân phường Long Bình (hiện hữu)	0,90		40	4	1,6
II.02	Đất dịch vụ công cộng	0,08		40	4	1,6
II.03	Đất dịch vụ công cộng	0,64		40	4	1,6
II.04	Đất dịch vụ công cộng	1,20		40	4	1,6
II.05	Đất công trình công cộng cấp khu vực(trong quy hoạch chung)	1,24		40	5	2,0
II.06	Đất công trình công cộng cấp khu vực(trong quy hoạch chung)	1,06		40	5	2,0
II.07	Đất công trình công cộng cấp thành phố (trường nuôi chó nghiệp vụ)	4,45		20	3	0,6
II.08	Trường trung học cơ sở (hiện hữu)	1,26		40	3	1,2
II.09	Trường mầm non	0,43		40	2	0,8
II.10	Trường mầm non	0,50		40	2	0,8
II.11	Trường tiểu học	1,38		40	3	1,2

II.12	Đất hạ tầng kỹ thuật	1,54				
II.13	Cây xanh sử dụng công cộng	0,52		5	1	0,1
II.14	Cây xanh sử dụng công cộng	0,50		5	1	0,1
II.15	Cây xanh sử dụng công cộng	0,13		5	1	0,1
II.16	Cây xanh sử dụng công cộng	0,50		5	1	0,1
II.17	Cây xanh sử dụng công cộng	0,19		5	1	0,1
II.18	Cây xanh sử dụng công cộng	6,48		5	1	0,1
II.19	Cây xanh sử dụng công cộng	0,21		5	1	0,1
II.20	Cây xanh sử dụng công cộng	1,51		5	1	0,1
II.21	Cây xanh sử dụng công cộng	0,74		5	1	0,1
II.22	Cây xanh sử dụng công cộng	1,36		5	1	0,1
II.23	Cây xanh sử dụng công cộng	0,26		5	1	0,1
II.24	Cây xanh cảnh quan dọc sông rạch	1,16				
II.25	Cây xanh cảnh quan dọc sông rạch	0,58				
II.26	Cây xanh cảnh quan dọc sông rạch	0,24				
II.27	Cây xanh cảnh quan dọc sông rạch	3,07				
II.28	Cây xanh cảnh quan dọc sông rạch	0,98				
II.29	Cây xanh cảnh quan dọc sông rạch	0,75				
II.30	Cây xanh cảnh quan dọc sông rạch	1,89				
II.31	Cây xanh cảnh quan dọc sông rạch	0,63				
II.32	Cây xanh cảnh quan dọc sông rạch	1,40				
II.33	Cây xanh cảnh quan dọc sông rạch	0,58				
II.34	Cây xanh cảnh quan dọc sông rạch	0,77				
II.35	Cây xanh cảnh quan dọc sông rạch	1,55				
II.36	Cây xanh cảnh quan dọc sông rạch	0,30				
II.37	Cây xanh cảnh quan dọc sông rạch	0,68				

II.38	Cây xanh cảnh quan dọc sông rạch	1,67				
II.39	Cây xanh cảnh quan dọc sông rạch	1,54				
II.40	Cây xanh cảnh quan dọc sông rạch	1,24				
II.41	Mặt nước	0,17				
II.42	Mặt nước	0,24				
II.43	Mặt nước	0,32				
II.44	Mặt nước	0,15				
II.45	Mặt nước	1,21				
II.46	Mặt nước	1,16				
II.47	Mặt nước	0,28				
II.48	Mặt nước	0,22				
II.49	Mặt nước	5,89				
II.50	Mặt nước	0,52				
II.51	Mặt nước	0,28				
II.52	Mặt nước	0,43				
II.53	Mặt nước	0,30				
II.54	Mặt nước	0,35				
II.55	Mặt nước	1,27				
II.56	Mặt nước	0,19				
II.57	Cây xanh cách ly thuộc lộ giới đường Vành đai 3	0,18				
II.58	Cây xanh cách ly thuộc lộ giới đường Vành đai 3	0,56				
II.59	Cây xanh cách ly thuộc lộ giới đường Vành đai 3	0,11				
II.60	Cây xanh cách ly thuộc lộ giới đường Vành đai 3	0,65				
II.61	Cây xanh cách ly thuộc lộ giới đường Vành đai 3	0,39				
II.62	Cây xanh cách ly thuộc lộ giới đường Vành đai 3	0,52				
II.63	Cây xanh cách ly thuộc lộ giới đường Vành đai 3	0,88				
II.64	Đất sử dụng hỗn hợp	0,61		23	12	2,1
II.65	Đất sử dụng hỗn hợp	0,89		23	12	2,1
II.66	Đất sử dụng hỗn hợp	1,50		29	12	3,0

II.67	Đất sử dụng hỗn hợp	3,64		21	12	2,0
II.68	Đất sử dụng hỗn hợp	0,5		23	12	2,1
II.69	Đất sử dụng hỗn hợp	0,72		23	12	2,1
II.70	Đất sử dụng hỗn hợp	2,54		24	12	2,1
II.71	Đất nhóm nhà ở hiện hữu chính trang	0,48	128	60	4	2,4
II.72	Đất nhóm nhà ở hiện hữu chính trang	0,76	203	60	4	2,4
II.73	Đất nhóm nhà ở hiện hữu chính trang	0,21	56	60	4	2,4
II.74	Đất nhóm nhà ở hiện hữu chính trang	0,94	251	60	4	2,4
II.75	Đất nhóm nhà ở hiện hữu chính trang	0,51	136	60	4	2,4
II.76	Đất nhóm nhà ở hiện hữu chính trang	0,24	64	60	4	2,4
II.77	Đất nhóm nhà ở hiện hữu chính trang	2,92	779	60	4	2,4
II.78	Đất nhóm nhà ở hiện hữu chính trang	2,27	605	60	4	2,4
II.79	Đất nhóm nhà ở hiện hữu chính trang	2,07	552	60	4	2,4
II.80	Đất nhóm nhà ở hiện hữu chính trang	5,24	1397	60	4	2,4
II.81	Đất nhóm nhà ở hiện hữu chính trang	3,95	1053	60	4	2,4
II.82	Đất nhóm nhà ở xây dựng mới (nhà ở thấp tầng xây dựng mật độ thấp)	2,40	192	30	3	0,9
II.83	Đất nhóm nhà ở xây dựng mới (nhà ở thấp tầng xây dựng mật độ thấp)	3,78	302	30	3	0,9
II.84	Đất nhóm nhà ở xây dựng mới (nhà ở thấp tầng xây dựng mật độ thấp)	5,25	420	30	3	0,9
II.85	Đất nhóm nhà ở xây dựng mới (nhà ở thấp tầng xây dựng mật độ thấp)	4,00	320	30	3	0,9
II.86	Đất nhóm nhà ở xây dựng mới (nhà ở thấp tầng xây dựng mật độ thấp)	1,52	122	30	3	0,9

II.87	Đất nhóm nhà ở xây dựng mới (nhà ở thấp tầng xây dựng mật độ thấp)	2,10	168	30	3	0,9
II.88	Đất nhóm nhà ở xây dựng mới (nhà ở thấp tầng xây dựng mật độ thấp)	2,47	198	30	3	0,9
II.89	Đất nhóm nhà ở xây dựng mới (nhà ở thấp tầng xây dựng mật độ thấp)	1,71	137	30	3	0,9
II.90	Đất nhóm nhà ở xây dựng mới (nhà ở thấp tầng xây dựng mật độ thấp)	1,93	154	30	3	0,9
II.91	Đất nhóm nhà ở xây dựng mới (nhà ở thấp tầng xây dựng mật độ thấp)	3,08	246	30	3	0,9
II.92	Đất nhóm nhà ở xây dựng mới (nhà ở thấp tầng xây dựng mật độ thấp)	3,20	256	30	3	0,9
II.93	Đất nhóm nhà ở xây dựng mới (nhà ở thấp tầng xây dựng mật độ thấp)	3,20	256	30	3	0,9
II.94	Đất nhóm nhà ở xây dựng mới (nhà ở thấp tầng xây dựng mật độ thấp)	0,38	30	30	3	0,9

- 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 (ha)	Tỉ lệ (%)
	Toàn khu quy hoạch	26,22	
	Đơn vị ở 1	15,82	
I.21	Đất sử dụng hỗn hợp	1,96	100
	- Đất nhóm ở	0,78	40
	- Đất dịch vụ công cộng	0,29	15
	- Đất cây xanh	0,29	15
	- Đất giao thông	0,60	30
I.22	Đất sử dụng hỗn hợp	3,70	100
	- Đất nhóm ở	1,48	40
	- Đất dịch vụ công cộng	0,56	15
	- Đất cây xanh	0,56	15
	- Đất giao thông	1,10	30
I.23	Đất sử dụng hỗn hợp	2,85	100

	- Đất nhóm ở	1,70	60
	- Đất dịch vụ công cộng	0,29	10
	- Đất cây xanh	0,29	10
	- Đất giao thông	0,57	20
I.24	Đất sử dụng hỗn hợp	3,74	100
	- Đất nhóm ở	1,50	40
	- Đất dịch vụ công cộng	0,71	19
	- Đất cây xanh	0,22	6
	- Đất giao thông	1,31	35
I.25	Đất sử dụng hỗn hợp	3,57	100
	- Đất nhóm ở	1,43	40
	- Đất dịch vụ công cộng	0,50	14
	- Đất cây xanh	0,54	15
	- Đất giao thông	1,10	31
	Đơn vị ở 2	10,40	
II.64	Đất sử dụng hỗn hợp	0,61	100
	- Đất nhóm ở	0,24	40
	- Đất dịch vụ công cộng	0,16	15
	- Đất cây xanh	0,21	45
II.65	Đất sử dụng hỗn hợp	0,89	100
	- Đất nhóm ở	0,36	40
	- Đất dịch vụ công cộng	0,24	15
	- Đất cây xanh	0,29	45
II.66	Đất sử dụng hỗn hợp	1,50	100
	- Đất nhóm ở	0,90	60
	- Đất dịch vụ công cộng	0,15	10
	- Đất cây xanh	0,15	10
	- Đất giao thông	0,30	20
II.67	Đất sử dụng hỗn hợp	3,64	100
	- Đất nhóm ở	1,46	40
	- Đất dịch vụ công cộng	0,36	10
	- Đất cây xanh	0,58	16
	- Đất giao thông	1,24	34
II.68	Đất sử dụng hỗn hợp	0,50	100
	- Đất nhóm ở	0,20	40
	- Đất dịch vụ công cộng	0,14	15
	- Đất cây xanh	0,16	45

II.69	Đất sử dụng hỗn hợp	0,72	100
	- Đất nhóm ở	0,29	40
	- Đất dịch vụ công cộng	0,19	15
	- Đất cây xanh	0,24	45
II.70	Đất sử dụng hỗn hợp	2,54	100
	- Đất nhóm ở	1,02	40
	- Đất dịch vụ công cộng	0,43	17
	- Đất cây xanh	0,41	16
	- Đất giao thông	0,68	27

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

- Khu vực có vị trí dọc hai bên tuyến đường Vành Đai 3 tạo điều kiện thuận lợi cho việc bố cục điểm nhấn dạng tuyến với các công trình cao tầng, không gian kiến trúc thấp dần về phía sau tạo thành tuyến nhấn khu vực và cho đô thị, là tuyến đường giao thông chính tạo động lực phát triển kinh tế xã hội của khu vực cũng như toàn đô thị.

- Tại trung tâm các nhóm ở bố trí các công trình công cộng, với hình thức kiến trúc đa dạng phong phú, hài hòa với không gian kiến trúc cảnh quan trong khu vực.

- Các mảng cây xanh nhỏ kết hợp sân bãi sinh hoạt công cộng được bố trí như những khoảng không gian đệm chuyển tiếp giữa các nhóm nhà ở và các phân khu chức năng khác trong đô thị.

- Hệ thống giao thông là một yếu tố nền cho cảnh quan đô thị, được thiết kế hợp lý cho lưu thông và hài hòa trong bố cục. Quy định các góc vạt của từng ô phố để đảm bảo tầm nhìn thông thoáng; trồng cây dọc theo vỉa hè, màu sắc, độ cao, dáng cây,... để tạo nên một sự hài hòa trong cảnh quan. 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.

- Toàn bộ các công trình xây dựng phải tuân thủ lộ giới, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi theo quy định. Về nguyên tắc xác định 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 này được phê duyệt) hoặc căn cứ vào Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam và các Quy định về kiến trúc đô thị do các cơ quan có thẩm quyền ban hành.

8. Quy hoạch hệ thống giao thông đô thị:

- Khu quy hoạch có điều kiện rất thuận lợi về giao thông đối ngoại do có tuyến đường Vành đai 3 trên phạm vi hành lang đường Nguyễn Xiển có lộ giới 120m, đường Long Phước nối dài và xây dựng các tuyến đường chính khu vực khác.

- 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 1/2.000, các tuyến đường nội bộ và chi tiết các nhánh đường nhỏ trong từng ô phố sẽ được thể hiện cụ thể trong quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.

- Bảng thống kê đường giao thông:

STT	Tên đường	Giới hạn		Lộ giới (mét)	Mặt cắt ngang đường (mét)		
		Từ...	Đến...		Lề trái	Lòng đường	Lề phải
1	Đường Vành đai 3 (Nguyễn Xiển)	Đường N4a	Đường số 11	120	7,0	(30)8(2)11,5 (3)11,5 (2)(2)8(30)	7,0
2	Đường Long Phước nối dài	Ranh phía Nam	Đường vành đai 3	40	7,0	11,5(3)11,5	7,0
3	Đường Trần Trọng Khiêm	Đường Long Phước nối dài	Đường Vành đai 3	20	4,5	11,0	4,5
4	Đường Phước Thiện nối dài	Đường số 9 nối dài	Đường Long Phước nối dài	30	6,0	18,0	6,0
5	Đường dọc sông Đồng Nai	Ranh phía Nam	Đường Long Phước nối dài	16	4	8	4
6	Đường số 7	Đường Vành đai 3	Ranh phía Tây	30	4	9,5(3)9,5	4
7	Đường số 9 và nối dài	Đường Vành đai 3	Đường Phước Thiện	16	4	8	4
8	Đường số 11	Đường Vành đai 3	Đường N3	30	6,0	18,0	6,0
9	Đường N1	Đường Vành đai 3	Đường số 11	20	4,5	11,0	4,5
10	Đường N2	Đường vành đai 3	Đường D1	16	4	8	4
11	Đường N3	Đường N26	Đường số 11	16	4	8	4
12	Đường N4A	Đường Vành đai 3	Đường lộ giới 12m	16	4	8	4
13	Đường N4b	Đường số 9 nối dài	Đường Long Phước nối dài	20	4,5	11,0	4,5

14	Đường N5	Đường số 9 nổi dài	Đường Long Phước nổi dài	16	4	8	4
15	Đường N6	Đường số 9 nổi dài	Đường Long Phước nổi dài	20	4,5	11,0	4,5
16	Đường N7 (Đường nổi Nguyễn Xiển - Long Phước)	Đường số 9 nổi dài	Sông Đông Nai	40	7,0	11,5(3)11,5	7,0
17	Đường N26	Đường Trần Trọng Khiêm	Đường Long Phước nổi dài	30	6,0	18,0	6,0
18	Đường D1	Đường N3	Đường số 11	20	4,5	11,0	4,5
19	Đường lộ giới 13m	-	-	13	3,5	6,0	3,5

* 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.

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:

- Xây dựng mới các công trình giáo dục, các công trình phúc lợi công cộng.
- Xây dựng và cải tạo nâng cấp các tuyến đường giao thông.

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 trung tâm và dân cư phường Long Bình, 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 không 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 phân 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 trung tâm và dân cư phường Long Bình, quận 9 (nội dung quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông) để trình Sở Quy hoạch - Kiến trúc phê

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 trung tâm và dân cư 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, Thủ trưởng các Sở - Ban - Ngành; Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận 9, Giám đốc Ban Quản lý Đầu tư Xây dựng Công trình quận 9, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Long 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) D. 38

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



Nguyễn Hữu Tín