

Số: 5325 /QĐ-UBND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 9 năm 2013

SỐ QU. HOẠCH KIẾN TRÚC TP
ĐẾN
Số: 211/14 QĐ
Ngày: 6/11/2013

**QUYẾT ĐỊNH**

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

điều chỉnh quy hoạch chi tiết sử dụng đất cải tạo và xây dựng tỷ lệ 1/2000), khu đô thị Long Trường - Trường Thạnh - Tây Tăng Long,

phường Long Trường, quận 9

(quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông)

(k/c: *an > Tran*  
*Phu, HTB*  
*TT OH*  
*05/11/13*  
*---*

**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 đô thị;

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 1104/QĐ-UBND ngày 07 tháng 3 năm 2013 của Ủy ban nhân dân thành phố về duyệt nhiệm vụ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 (điều chỉnh quy hoạch chi tiết sử dụng đất cải tạo và xây dựng tỷ lệ 1/2000) khu đô thị Long Trường - Trường Thạnh - Tây Tăng Long, phường Long Trường, quận 9;

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 3347/TTr-SQHKT ngày 19 tháng 9 năm 2013 về trình duyệt đề án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 (điều chỉnh quy hoạch chi tiết sử dụng đất cải tạo và xây dựng tỷ lệ 1/2000) khu đô thị Long Trường - Trường Thạnh - Tây Tăng Long, phường Long Trường, 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 (điều chỉnh quy hoạch chi tiết sử dụng đất cải tạo và xây dựng tỷ lệ 1/2000) khu đô thị Long Trường - Trường Thạnh - Tây Tăng Long, phường Long Trường, 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 Trường, quận 9, thành phố Hồ Chí Minh.

- Giới hạn khu vực quy hoạch như sau:

- + Phía Đông - Bắc giáp : đường Lã Xuân Oai.
- + Phía Đông - Nam giáp : đường Nguyễn Duy Trinh.
- + Phía Tây - Nam giáp : sông Ông Nhiêu.
- + Phía Tây - Bắc giáp : khu trung tâm và dân cư quận.

- Tổng diện tích khu vực quy hoạch: 144,889 ha.

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

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

Ủy ban nhân dân quận 9 (chủ đầu tư: Công ty TNHH Bất động sản Tây Tăng Long).

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

Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Tổng hợp.

### **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:** 11.900 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	122,79
B	Chỉ tiêu đất đơn vị ở toàn khu	m <sup>2</sup> /người	81,87
C	Các chỉ sử dụng đất trong các đơn vị ở		
	- Đất nhóm ở	m <sup>2</sup> /người	46,89
	- Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở	m <sup>2</sup> /người	6,49
	Trong đó:		
	+ Đất giáo dục		
	+ Đất công trình hành chính	m <sup>2</sup> /người	3,49
	+ Đất dịch vụ - thương mại	m <sup>2</sup> /người	0,52
	+ Đất y tế	m <sup>2</sup> /người	1,33
	+ Đất sân tập luyện thể dục thể thao	m <sup>2</sup> /người	0,36
		m <sup>2</sup> /người	0,79
	- Đất cây xanh sử dụng công cộng (không kể tối thiểu 1 m <sup>2</sup> /người đất cây xanh trong nhóm nhà ở)	m <sup>2</sup> /người	8,36
	- Đất giao thông (tính đến đường cấp phân khu vực)	km/km <sup>2</sup>	10
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	1,5
E	Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị toàn khu		
	Mật độ xây dựng	(%)	30
	Hệ số sử dụng đất	Lần	1,0
	Tầng cao xây dựng (theo QCVN 03:2012/BXD)	Tối đa	15
		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 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 Bắc : giáp đường Lã Xuân Oai.
- + Phía Đông Nam : giáp đường Nguyễn Duy Trinh.
- + Phía Tây Nam : giáp đường dự phóng.
- + Phía Tây Bắc : giáp khu trung tâm và dân cư quận 9.

- Đơn vị ở 2: giới hạn bởi:

- + Phía Đông Bắc : giáp đường dự phóng.
- + Phía Đông Nam : giáp đường Nguyễn Duy Trinh.
- + Phía Tây : giáp sông Ông Nhiêu.
- + Phía Tây Bắc : giáp khu trung tâm và dân cư quận 9.

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: 96,6084 ha):**

**a.1. Các khu chức năng xây dựng nhà ở: tổng diện tích 55,4392 ha.**  
Trong đó:

- Nhóm nhà ở xã hội: tổng diện tích 23,1878 ha.
- + Đất nhóm nhà ở xã hội dự án Phước Thiện: 18,7381 ha.
- + Đất nhóm nhà ở xã hội dự án Tây Tăng Long: 4,4497 ha.
- Nhóm nhà ở tái định cư: tổng diện tích 2,4470 ha.
- Nhóm nhà ở xây dựng mới (dự án Tây Tăng Long): tổng diện tích 14,2336 ha.
- Nhóm nhà ở hiện hữu chính trang: tổng diện tích 15,5708 ha.

**a.2. Khu chức năng dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở: tổng diện tích 7,6770 ha;**  
bao gồm:

- Khu chức năng giáo dục: tổng diện tích 4,1270 ha. Trong đó:

- + Trường mầm non : 0,8146 ha.
- + Trường tiểu học : 1,6053 ha.
- + Trường trung học cơ sở : 1,7071 ha.

- Khu chức năng hành chính: tổng diện tích 0,6151 ha.

- Khu chức năng công trình dịch vụ - thương mại: tổng diện tích 1,5654 ha.

- Khu chức năng y tế: tổng diện tích 0,4200 ha.

- Khu chức năng thể dục thể thao: tổng diện tích 0,9495 ha.

a.3. Khu chức năng cây xanh sử dụng công cộng (vườn hoa, sân chơi): tổng diện tích 9,8702 ha.

a.4. Mạng lưới đường giao thông và sân bãi cấp phân khu vực: tổng diện tích 23,6220 ha.

b. Các khu chức năng ngoài đơn vị ở nằm đan xen trong đơn vị ở, tổng diện tích 48,2806 ha:

b.1. Khu chức năng trung tâm thể dục thể thao: tổng diện tích 30,5372 ha.

b.2. Đất cây xanh hành lang bảo vệ sông, rạch, hồ điều tiết: tổng diện tích 5,7772 ha.

b.3. Đất sông, rạch: diện tích 4,5411 ha.

b.4. Đất hồ điều tiết: diện tích 7,4251 ha.

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

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
A	Đất đơn vị ở	96,6084	100,00
1	Đất nhóm nhà ở	55,4392	57,38
	- Đất nhóm nhà ở xã hội	23,1878	
	+ Nhóm nhà ở xã hội dự án Phước Thiện	18,7381	
	+ Nhóm nhà ở xã hội dự án Tây Tăng Long	4,4497	
	- Đất nhóm nhà ở tái định cư	2,4470	
	- Đất nhóm nhà ở xây dựng mới (dự án Tây Tăng Long)	14,2336	
	- Đất nhóm nhà ở hiện hữu chính trang	15,5708	
2	Đất công trình dịch vụ đô thị	7,6770	7,95
	- Đất giáo dục	4,1270	
	+ Trường mầm non	0,8146	
	+ Trường tiểu học	1,6053	
	+ Trường trung học cơ sở	1,7071	
	- Đất hành chính	0,6151	
	- Đất dịch vụ - thương mại	1,5654	
	- Đất sân tập luyện thể dục thể thao	0,9495	
	- Đất y tế	0,4200	
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng	9,8702	10,22
4	Đất giao thông - sân bãi	23,6220	24,45
B	Đất ngoài đơn vị ở	48,2806	
	Đất trung tâm thể dục thể thao	30,5372	
	Đất cây xanh hành lang bảo vệ sông, rạch	5,7772	
	Đất sông, rạch	4,5411	
	Đất hồ điều tiết	7,4251	
	Tổng cộng	144,889	

**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	Loại đất	Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị						
		Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu sử dụng đất (m <sup>2</sup> /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 78,6 ha, quy mô dân số 7.600 người	I. Đất đơn vị ở	527.841,8	67,2	69,5				
	1. Đất các nhóm nhà ở	270.034,9	34,4	35,5				
	- Đất nhóm nhà ở xã hội	163.034,2						
	+ Đất nhóm nhà ở xã hội dự án Phước Thiện	118.536,8			40	5	9	2
	+ Đất nhà ở xã hội dự án Tây Tăng Long	44.497,4			40	5	9	2
	- Đất nhóm nhà ở tái định cư	24.470,8			42		15	6,3
	- Đất nhóm ở xây dựng mới (dự án Tây Tăng Long)	37.536,0			60	1	5	1,5
	- Đất nhóm ở hiện hữu chính trang	44.993,9			70	1	5	2,2
	2. Đất công trình dịch vụ cấp đơn vị ở	55.126,1	7,0	7,3				
	- Đất hành chính	6.151,0			40	3	5	2
	- Đất thương mại-dịch vụ	15.654,1			40	3	7	2
	- Đất Sân tập luyện thể dục thể thao	3.834,3			20	1	3	0,6
	- Đất y tế	4.200,1			40	3	5	2
	- Đất giáo dục	25.286,6		3,3	40	3	5	2
	+ Trường trung học cơ sở	13.090,6						
	+ Trường tiểu học	8.049,9						
	+ Trường mẫu giáo	4.146,1						
	3. Đất cây xanh sử dụng công cộng	47.592,7	6,1	6,3	5		1	0,05
	4. Đất giao thông	155.088,1	19,7	20,4				
	II. Đất ngoài đơn vị ở	258.158,2	32,8					
	- Đất hồ điều tiết	74.250,9						
	- Đất sông, rạch	26.546,5						
	- Đất trung tâm thể dục thể thao	157.360,8			20			

	- Đất cây xanh hành lang bảo vệ kênh rạch - Đất hồ điều tiết	22.246,8						
Đơn vị ở 2: diện tích 66,289 ha, quy mô dân số 4.200 người	I. Đất đơn vị ở	460.488,9		109,6				
	1. Đất các nhóm nhà ở	284.359,0	61,8	67,7				
	- Đất nhóm nhà ở xã hội	68.844,2						
	+ Đất nhóm nhà ở xã hội dự án Phước Thiện	68.844,2			40	5	9	2
	- Đất nhóm nhà ở xây dựng mới (dự án Tây Tăng Long)	104.800,6			60	1	5	2.5
	- Đất nhóm nhà ở hiện hữu chính trang	110.714,2			70	1	5	2.2
	2. Đất công trình dịch vụ cấp đơn vị ở	17.664,0	3,8	4,2				
	Sân tập luyện thể dục thể thao	5.660,8			20	1	3	0,6
	Giao dục	12.003,2		2,9	40	3	5	2
	+ Trường tiểu học	8.003,0						
	+ Trường mẫu giáo	4.000,2						
	3. Đất cây xanh sử dụng công cộng	51.109,1	11,1	12,2	5		1	0,05
	4. Đất giao thông	107.356,8	23,3	25,6				
	II. Đất ngoài đơn vị ở	202.401,1						
	- Đất sông, rạch	18.864,9						
- Đất trung tâm thể dục thể thao	148.011,2			20				
- Đất cây xanh hành lang bảo vệ kênh, rạch - Đất hồ điều tiết	35.525,0							

- 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	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao tối đa	Hệ số sử dụng đất tối đa	Dân số
	Đơn vị ở I					7.640
I.1	Nhóm nhà ở xã hội (Phước Thiện)	66.708,2	40	9	2,0	1.336
I.2	Cây xanh hành lang bảo vệ kênh, rạch	1.032,0				
I.3	Kênh rạch	8.275,2				
I.4	Cây xanh hành lang bảo vệ kênh, rạch	987,3				

I.5	Nhóm nhà ở xã hội (Tây Tăng Long)	44.497,4	40	9	2,0	890
I.6	Nhóm nhà ở xã hội (Phước Thiện)	51.828,5	40	9	2,0	1.037
I.7	Cây xanh hành lang bảo vệ kênh, rạch	1.398,2				
I.8	Kênh, rạch	11.374,3				
I.9	Cây xanh hành lang bảo vệ kênh, rạch	1.395,4				
I.10	Trung tâm thể dục thể thao (đào tạo, huấn luyện)	157.360,8	20	3	0,6	
I.11	Sân tập luyện thể dục thể thao	3.834,3	20	3	0,6	
I.12	Thương mại - dịch vụ	9.461,0	40	5	2,0	
I.13	Thương mại - dịch vụ	4.648,2	40	5	2,0	
I.14	Đất y tế	4.200,1	40	5	2,0	
I.15	Đất hành chính	3.404,2	40	5	2,0	
I.16	Trường trung học cơ sở	13.090,6	40	5	2,0	
I.17	Trường tiểu học	8.049,9	40	5	2,0	
I.18	Trường mẫu giáo	4.146,1	40	5	2,0	
I.19	Cây xanh hành lang bảo vệ kênh, rạch	843,5				
I.20	Kênh, rạch	6.897,1				
I.21	Cây xanh hành lang bảo vệ kênh, rạch	838,4				
I.22	Cây xanh hành lang bảo vệ kênh, rạch	23.309,7	5	1	0,05	
I.23	Cây xanh hành lang bảo vệ kênh, rạch	9.585,1				
I.24	Hồ điều tiết	74.250,9				
I.25	Cây xanh hành lang bảo vệ kênh, rạch	6.167,0				
I.26	Cây xanh - công viên	24.283,0	5	1	0,05	
I.27	Đất tái định cư	24.470,8	42,5	15	6,3	3.360
I.28	Nhóm đất ở xây dựng mới	37.536,0	60	5	2,5	384
I.29	Thương mại - dịch vụ (hiện hữu)	1.544,9	40	5	2,0	
I.30	Đất hành chính (Ủy ban nhân dân phường Long Trường hiện hữu)	2.746,8	40	5	2,0	
I.31	Trạm y tế phường Long Trường (hiện hữu)	690,2	40	5	2,0	
I.32	Nhóm đất ở hiện hữu chính trang	13.012,9	70	5	2,2	183
I.33	Nhóm đất ở hiện hữu chính trang	31.981,0	70	5	2,2	450
II	Đơn vị ở II					4.195



II.1	Nhóm nhà ở xã hội (Phước Thiện)	68.844,2	40	9	2,0	1.379
II.2	Nhóm nhà ở xây dựng mới	29.043,3	60	5	2,5	349
II.3	Cây xanh hành lang bảo vệ kênh, rạch	4.892,4				
II.4	Cây xanh hành lang bảo vệ kênh, rạch	14.719,9				
II.5	Cây xanh - công viên	3.164,2	5	1	0,05	
II.6	Cây xanh - công viên	1.848,2	5	1	0,05	
II.7	Nhóm đất ở xây dựng mới	25.687,7	60	5	2,5	308
II.8	Trung tâm thể dục thể thao (đào tạo, huấn luyện)	148.011,2	20	3	0,6	
II.9	Cây xanh - công viên	25.915,7	5	1	0,05	
II.10	Trường tiểu học	8.003,0	40	5	2,0	
II.11	Trường mẫu giáo	4.002,0	40	5	2,0	
II.12	Sân tập luyện thể dục thể thao	5.660,8	20	3	0,6	
II.13	Nhóm đất ở xây dựng mới	39.325,5	60	5	2,5	472
II.14	Nhóm đất ở xây dựng mới	10.744,1	60	5	2,5	129
II.15	Cây xanh hành lang bảo vệ kênh, rạch	2.057,7				
II.16	Kênh rạch	16.874,0				
II.17	Cây xanh hành lang bảo vệ kênh, rạch	4.281,0				
II.18	Cây xanh - công viên	13.762,6	5	1	0,05	
II.19	Nhóm đất ở hiện hữu chính trang	66.091,5	70	5	2,2	930
II.20	Trường trung học cơ sở (hiện hữu)	3.980,8	40	5	2,0	
II.21	Nhóm đất ở hiện hữu chính trang	44.622,7	70	5	2,2	628
II.22	Cây xanh - công viên	1.084,0	5	1	0,05	
II.23	Cây xanh hành lang bảo vệ	9.574,0				
II.24	Cây xanh - công viên	5.334,4	5	1	0,05	

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

- Tổ chức không gian kiến trúc dựa trên đặc điểm hiện trạng, không gian đường phố, phân chia ô phố theo quy mô hợp lý, phù hợp nhằm tạo các không gian kiến trúc đa dạng.

- Các khu chức năng dân cư, công trình công cộng, cây xanh,..., được bố trí xen cài đáp ứng nhu cầu một không gian sống của đô thị và tạo cảnh quan sinh động, hài hòa.

- Đối với khu vực hiện hữu: tập trung mở rộng và nâng cấp hệ thống đường giao thông hẻm hiện hữu đảm bảo giao thông thông suốt cho toàn khu vực nghiên cứu với các khu vực lân cận xây dựng trong từng ô phố.

- Đối với khu vực xây dựng mới: gồm khu dân cư xây dựng mới, công trình dịch vụ công cộng như trường học, trụ sở hành chính, trạm y tế, công viên cây xanh áp dụng theo Quy định quản lý của đồ án.

- Tại trung tâm các nhóm ở bố trí các công trình công cộng, với hình thức kiến trúc và mặt đứng đa dạng phong phú, kết hợp các mảng cây xanh nhằm tạo cảnh quan kiến trúc cho khu vực. Một số các công trình dịch vụ đô thị bố trí tiếp giáp với trục đường chính, tạo điều kiện đi lại và tiếp cận giao thông thuận tiện.

- Các khu nhà ở thấp tầng bố cục theo từng nhóm, kết hợp các khu công viên tập trung thành bố cục chặt chẽ, hài hòa, nhằm thỏa mãn các điều kiện tự nhiên khí hậu và nhu cầu thẩm mỹ.

- Các mảng công viên cây xanh kết hợp sân bãi, thể dục thể thao được bố trí như không gian chuyển tiếp giữa các nhóm nhà ở và các khu chức năng.

- 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 Quy chuẩn 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:

- Về giao thông đối ngoại: Trong khu vực quy hoạch có tuyến đường đối ngoại là đường Lã Xuân Oai, đường Nguyễn Duy Trinh đảm bảo kết nối khu vực quy hoạch với các khu vực xung quanh.

- Về giao thông đối nội: Trên cơ sở các tuyến đường hiện hữu và các dự án đang triển khai, dự kiến một số tuyến đường nội bộ khu vực, bổ sung gắn kết với các trục chính.

- Đường giao thông trong khu quy hoạch được thống kê như sau:

STT	Tên đường	Mặt cắt	Từ ...	Đến ...	Chiều rộng (mét)			
					Lộ giới (mét)	Lề trái	Mặt đường	Lề phải
1	Đường Lò Lu	1-1	Đường N18	Đường Nguyễn Duy Trinh	30	7	16	7
2	Đường số 2	1-1	Đường Lã Xuân Oai	Sông Ông Nhiêu	30	7	16	7
3	Đường số 3	2-2	Đường N18	Đường số 6	16	4	8	4
4	Đường số 4	2-2	Đường Lã Xuân Oai	Đường Nguyễn Duy Trinh	16	4	8	4
5	Đường số 5	2-2	Đường N18	Đường số 6	16	4	8	4
6	Đường số 6	3-3	Đường Lã Xuân Oai	Đường số 14	20	4	12	4
7	Đường số 7	4-4	Đường số 2	Đường số 8	13	3.0	7	3
8	Đường số 8	2-2	Đường Lò Lu	Đường số 14	13	3.0	7	3

9	Đường số 9	2-2	Đường số 6	Đường số 11	16	4	8	4
10	Đường số 10	7-7	Đường Lã Xuân Oai	Đường số 5	20	5	10	5
11	Đường số 11	2-2	Đường Lã Xuân Oai	Đường số 3	16	4	8	4
12	Đường số 12	2-2	Đường Lã Xuân Oai	Đường Nguyễn Duy Trinh	16	4	8	4
13	Đường số 13	4-4	Đường số 6	Đường số 8	13	3	7	3
14	Đường số 14	2-2	Đường số 7	Đường Nguyễn Duy Trinh	16	4	8	4
15	Đường số 15	3-3	Đường N18	Đường số 2	20	4	12	4
16	Đường Nguyễn Duy Trinh	5-5	Đường Lã Xuân Oai	Sông Ông Nhiêu	30	7,5	15	7,5
17	Đường Lã Xuân Oai	6-6	Đường N18	Đường Nguyễn Duy Trinh	40	7	16	7
18	Đường N18	3-3	Đường Lã Xuân Oai	Đường số 15	20	4	12	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.

- Khoảng lùi xây dựng (chỉ giới xây dựng) được xác định theo các Quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc đô thị, các đồ án thiết kế đô thị riêng (sẽ được thiết lập sau khi đồ án này được phê duyệt) hoặc căn cứ vào Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam và các Quy định về kiến trúc đô thị.

### **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 đề án này và Quy định quản lý theo đề án quy hoạch đã được phê duyệt.

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

- Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Ủy ban nhân dân quận 9, Công ty TNHH Bất động sản Tây Tăng Long 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 đề án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 (điều chỉnh quy hoạch chi tiết sử dụng đất cải tạo và xây dựng tỷ lệ 1/2000) khu đô thị Long Trường - Trường Thạnh - Tây Tăng Long, phường Long Trường, 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 đề án và theo đề án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận 9; trong quá trình triển khai tổ chức thực hiện theo quy hoạch, Ủy ban nhân dân quận 9 cần lưu ý việc kiểm soát và khống chế quy mô dân số trong phạm vi đề án; theo đó, các dự án phát triển nhà ở cần có giải pháp để ưu tiên bố trí tái định cư tại chỗ.

- Trong quá trình tổ chức triển khai các dự án đầu tư xây dựng tại các khu vực có sông, kênh, rạch trong khu vực quy hoạch; Ủy ban nhân dân quận 9, Sở Giao thông vận tải, Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Sở Xây dựng và các đơn vị 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, muông, 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 đề 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 đề án hoặc lập các đề án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hoặc các đề 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 đề án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 này theo Luật Quy hoạch đô thị và Quyết định số 49/2011/QĐ-UBND ngày 12 tháng 7 năm 2011 của Ủy ban nhân dân thành phố, ban hành Quy định về công bố công khai và cung cấp thông tin về quy hoạch đô thị tại thành phố Hồ Chí Minh và tổ chức thực hiện công tác cắm mốc giới theo quy hoạch được duyệt đã được quy định tại Thông tư số 15/2010/TT-BXD ngày 27 tháng 8 năm 2010 của Bộ Xây dựng quy định về cắm mốc giới và quản lý mốc giới theo quy hoạch đô thị.

- 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, Công ty TNHH Bất động sản Tây Tăng Long 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, Công ty TNHH Bất động sản Tây Tăng Long, cần yêu cầu đơn vị tư vấn lập quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 (điều chỉnh quy hoạch chi tiết sử dụng đất cải tạo và xây dựng tỷ lệ 1/2000) khu đô thị Long Trường - Trường Thạnh - Tây Tăng Long, phường Long Trường, 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 (điều chỉnh quy hoạch chi tiết sử dụng đất cải tạo và xây dựng tỷ lệ 1/2000) khu đô thị Long Trường - Trường Thạnh - Tây Tăng Long, phường Long Trường, 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, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Long Trường, Công ty TNHH Bất động sản Tây Tăng Long, 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. 29

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



Nguyễn Hữu Tín

