

Số: 3627/QĐ-UBND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 05 tháng 7 năm 2013

SỞ QUY HOẠCH KIẾN TRÚC TP	
ĐẾN	Số: 8722/13CĐ Ngày: 21/8/2013

QUYẾT ĐỊNH

Về duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng (quy hoạch phân khu)
tỷ lệ 1/2000 chỉnh trang khu dân cư hiện hữu khu phố 2, 3
phường Tăng Nhơn Phú B, quận 9
Ban ANTA (nội dung quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông)

21/8/13
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 xây dựng;

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

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

Căn cứ Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03 tháng 4 năm 2008 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng (QCXDVN 01:2008/BXD);

Căn cứ Quyết định số 28/2011/QĐ-UBND ngày 19 tháng 5 năm 2011 của Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quy định về điều chỉnh quy hoạch đô thị tại thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 50/2011/QĐ-UBND ngày 12 tháng 7 năm 2011 của Ủy ban nhân dân thành phố về thẩm định, phê duyệt quy hoạch đô thị trên địa bàn thành phố;

Căn cứ Quyết định số 62/QĐ-UBND ngày 25 tháng 12 năm 2012 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 50/2011/QĐ-UBND ngày 12 tháng 7 năm 2011 của Ủy ban nhân dân thành phố về thẩm định, phê duyệt quy hoạch đô thị trên địa bàn thành phố;

Căn cứ Quyết định số 5758/QĐ-UBND ngày 12 tháng 11 năm 2012 của Ủy ban nhân dân thành phố về phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận 9;

Căn cứ Quyết định số 1093/QĐ-UBND ngày 11 tháng 3 năm 2010 của Ủy ban nhân dân thành phố về duyệt Nhiệm vụ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 chỉnh trang khu dân cư hiện hữu khu phố 2, 3, phường Tăng Nhơn Phú B, quận 9;

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 1836/TTr-SQHKT ngày 14 tháng 6 năm 2013 về trình duyệt đề án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 chỉnh trang khu dân cư hiện hữu khu phố 2, 3, phường Tăng Nhơn Phú B, 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 chỉnh trang khu dân cư hiện hữu khu phố 2, 3, phường Tăng Nhơn Phú B, quận 9 (nội dung 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 Phước Long B, quận 9, thành phố Hồ Chí Minh.

- Giới hạn khu vực quy hoạch như sau:

+ Đông, Đông Bắc giáp : đường Đình Phong Phú và khu dân cư.

+ Đông Nam giáp : rạch Vàm Xuông.

+ Tây Nam giáp : đường Vành đai phía Đông (Vành đai 2) và khu dân cư phường Phước Long B.

+ Tây, Tây Bắc giáp : đường Trương Văn Hải.

- Tổng diện tích khu vực quy hoạch: 151,5249 ha.

- Tính chất của khu vực quy hoạch: khu dân cư hiện hữu chỉnh trang.

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

Ủy ban nhân dân 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: 12.500 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	121,2	
B	Chỉ tiêu sử dụng đất đơn vị ở trung bình toàn khu	m ² /người	88,48	
C	Các chỉ tiêu sử dụng đất trong các đơn vị ở			
	- Đất nhóm nhà ở	m ² /người	55,97	
	- Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở	m ² /người	9,6	
	Trong đó:			
	+ Đất công trình giáo dục	m ² /người	3,51	
	+ Đất trung tâm văn hóa	m ² /người	0,44	
	+ Đất trung tâm y tế	m ² /người	0,88	
	+ Đất thương mại dịch vụ	m ² /người	0,97	
	+ Đất thể dục thể thao	m ² /người	0,55	
	+ Đất công trình dịch vụ đô thị trong khu đất sử dụng hỗn hợp	m ² /người	3,24	
	- Đất cây xanh sử dụng công cộng (không kể 1 m ² /người đất cây xanh trong nhóm nhà ở)	m ² /người	6,9	
	- Đất đường giao thông cấp phân khu vực	km/km ²	9,04	
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	
	Tiêu chuẩn rác thải, chất thải	kg/người/ngày	1,0 - 1,2	
E	Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị toàn khu			
	Mật độ xây dựng chung	%	30	
	Hệ số sử dụng đất	lần	≤ 3,0	
	Tầng cao xây dựng	Tối đa	tầng	20
		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:

Các đơn vị ở:

- Đơn vị ở 1: giới hạn bởi:

+ Phía Đông, Đông Bắc giáp : đường Đình Phong Phú.

+ Phía Tây, Tây Bắc giáp : đường số 79 và đường Trương Văn Hải.

+ Phía Tây Nam giáp : đường Vành đai phía Đông (Vành đai 2).

+ Phía Đông Nam giáp : đường Tăng Nhơn Phú.

- Đơn vị ở 2: giới hạn bởi:

+ Phía Đông, Đông Bắc, Đông Nam giáp: đường Đình Phong Phú và đường Bung Ông Toàn, rạch Vàm Xuồng.

+ Phía Tây Bắc giáp : đường Tăng Nhơn Phú.

+ Phía Tây Nam giáp : đường Vành đai phía Đông (Vành đai 2).

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

a. Các khu chức năng thuộc các đơn vị ở (tổng diện tích các đơn vị ở: 110,6027ha):

a.1. Các khu chức năng xây dựng nhà ở (nhóm nhà ở): tổng diện tích 69,9675 ha. Trong đó:

- Nhóm nhà ở hiện hữu chính trang: tổng diện tích 56,3714 ha.

- Nhóm nhà ở xây dựng mới: tổng diện tích 13,5961 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 4,1673 ha.

a.2. Khu chức năng dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở: tổng diện tích 11,9895 ha; bao gồm:

- Khu chức năng giáo dục: tổng diện tích 4,3889 ha. Trong đó:

+ Trường mầm non: 1,2321 ha.

+ Trường tiểu học: 1,4203 ha.

+ Trường trung học cơ sở: 1,7365 ha.

- Khu chức năng trung tâm văn hóa (xây dựng mới): tổng diện tích 0,5460 ha.

- Khu chức năng thương mại, dịch vụ (xây dựng mới): tổng diện tích 1,2085 ha.

- Khu chức năng y tế (xây dựng mới): tổng diện tích 1,1055 ha.

- Khu chức năng thể dục thể thao: tổng diện tích 0,6878 ha.

- Khu đất công trình dịch vụ đô thị trong khu đất sử dụng hỗn hợp: diện tích 4,0528 ha.

a.3. Khu chức năng cây xanh sử dụng công cộng (vườn hoa, sân chơi): tổng diện tích 8,5928 ha.

- Đất công viên cây xanh tập trung: tổng diện tích 4,8980 ha.
- Đất cây xanh trong khu đất sử dụng hỗn hợp: tổng diện tích 3,6948 ha.

a.4. Mạng lưới đường giao thông cấp phân khu vực: tổng diện tích 20,0530ha.

b. Các khu chức năng ngoài đơn vị ở nằm đan xen trong đơn vị ở, tổng diện tích 40,9222 ha:

b.1. Khu chức năng dịch vụ cấp đô thị: tổng diện tích 3,6937 ha. Trong đó:

- Trường Trung học phổ thông (xây dựng mới): diện tích 2,0976 ha.
- Trường Cao đẳng Giao thông vận tải (hiện hữu): diện tích 1,5961 ha.

b.2. Khu chức năng đất tôn giáo: diện tích 7,4393 ha. Trong đó:

- Chùa Thanh Long (hiện hữu): diện tích 0,9734 ha.
- Chủng viện Phanxico (hiện hữu): diện tích 3,3343 ha.
- Đình Phong Phú (hiện hữu): diện tích 3,0332 ha.
- Chùa hiện hữu: diện tích 0,0984 ha.

b.3. Khu đất cây xanh, mặt nước ngoài đơn vị ở: diện tích 5,5253 ha. Trong đó:

- Đất cây xanh cảnh quan bảo vệ hành lang sông, rạch: diện tích 1,7531 ha.
- Sông, rạch: diện tích 2,2357 ha.
- Đất cây xanh cách ly tuyến điện: diện tích 1,5365 ha.

b.4. Mạng lưới đường giao thông đối ngoại: tính đến mạng lưới đường khu vực: diện tích 6,9073 ha.

b.5. Đất công nghiệp (hiện hữu): diện tích 16,8113 ha.

b.6. Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật: diện tích 0,5453 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	110,6027	100
1	Đất các nhóm nhà ở	69,9675	63,26
	- Đất các nhóm nhà ở hiện hữu.	56,3714	
	- Đất các nhóm nhà ở xây dựng mới:	13,5961	
	+ Đất các nhóm nhà ở thấp tầng	6,9046	
	+ Đất nhóm nhà ở chung cư cao tầng	2,5242	
	+ Đất nhóm nhà ở trong khu đất sử dụng hỗn hợp	4,1673	
2	Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở	11,9895	10,84
	- Đất giáo dục	4,3889	

	+ Trường mầm non	1,2321	
	+ Trường tiểu học	1,4203	
	+ Trường trung học cơ sở	1,7365	
	- Đất trung tâm văn hóa	0,5460	
	- Đất dịch vụ - thương mại	1,2085	
	- Đất y tế (trạm y tế)	1,1055	
	- Đất thể dục thể thao	0,6878	
	- Đất công trình công cộng trong khu đất sử dụng hỗn hợp	4,0528	
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng (vườn hoa, sân chơi - không kể đất cây xanh sử dụng công cộng trong nhóm ở)	8,5928	7,77
	- Đất công viên cây xanh	4,8980	
	- Đất cây xanh trong khu đất sử dụng hỗn hợp	3,6948	
4	Đất đường giao thông cấp phân khu vực.	20,0530	18,13
B	Đất ngoài đơn vị ở (bao gồm đất nằm đan xen trong đơn vị ở và nằm bên ngoài đơn vị ở)	40,9222	
	- Đất công trình dịch vụ đô thị	3,6937	
	+ Trường trung học phổ thông (xây dựng mới)	2,0976	
	+ Trường cao đẳng giao thông vận tải (hiện hữu)	1,5961	
	- Đất tôn giáo	7,4393	
	+ Chùa Thanh Long hiện hữu	0,9734	
	+ Chủng viện Phanxico hiện hữu	3,3343	
	+ Chùa hiện hữu	0,0984	
	+ Đình Phong Phú (hiện hữu)	3,0332	
	- Đất cây xanh, mặt nước	5,5253	
	+ Đất cây xanh cảnh quan cách ly sông rạch	1,7531	
	+ Sông rạch	2,2357	
	+ Đất cây xanh cách ly tuyến điện	1,5365	
	- Đất giao thông đô thị (cấp khu vực)	6,9073	
	- Đất công nghiệp hiện hữu	16,8113	
	- Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	0,5453	
Tổng cộng		151,5249	

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

STT	Cơ cấu sử dụng đất		Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị				
	Loại đất	Diện tích (m ²)	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: 871.159 m ² ; quy mô dân số: 7.800 người)	1. Đất đơn vị ở	787.871					
	a. Đất nhóm nhà ở	576.489	73,9				
	- Đất nhóm nhà ở hiện hữu chính trang	501.391		50 - 70	1	5	0,7 - 2,5
	- Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	75.098					
	+ Đất nhóm nhà ở thấp tầng	39.231		50	1	4	0,5 - 2,0
	+ Đất nhóm nhà ở chung cư cao tầng	6.456		40	6	8	2,4 - 3,2
	+ Đất nhóm nhà ở chung cư cao tầng (nhà ở xã hội)	5.639		40	18	18	5,5
	+ Đất nhóm nhà ở (nhà ở cao tầng) trong khu đất sử dụng hỗn hợp	23.772		35	6	10	2,1 - 3,5
	b. Đất công trình dịch vụ đô thị	54.273	7,0				
	- Đất giáo dục	24.842	3,2				
	+ Trường mẫu giáo (xây dựng mới)	8.787		40	1	2	0,4 - 0,8
	+ Trường tiểu học (xây dựng mới)	7.530		40	1	3	0,4 - 1,2
	+ Trường trung học cơ sở Hoa Lư (hiện hữu)	8.525		40	1	3	0,4 - 1,2
	- Đất trung tâm văn hóa (xây dựng mới)	5.460		40	1	3	0,4 - 1,2
	- Đất thương mại dịch vụ (xây dựng mới)	12.085		40	1	6	0,4 - 2,0

	- Đất công trình công cộng trong khu đất sử dụng hỗn hợp	11.886		30	1	6	0,3 - 1,8
	c. Đất cây xanh sử dụng công cộng	27.853	3,6				
	- Đất công viên cây xanh	15.967		5	0	1	0,05
	- Đất cây xanh trong khu đất sử dụng hỗn hợp	11.886		5	0	1	0,05
	d. Đất giao thông	129.257					
	- Đất giao thông (tính đến đường cấp phân khu vực)	129.257	16,57 m ² /người 10,42 km/km ²				
	2. Đất ngoài đơn vị ở	83.288					
	a. Đất tôn giáo (hiện hữu)	44.061					
	- Chùa Thanh Long	9.734		30	1	2	0,3 - 0,6
	- Chủng viện Phanxico	33.343		30	1	2	0,3 - 0,6
	- Chùa hiện hữu	984		30	1	1	0,3
	b. Đất cây xanh	15.365					
	- Đất cây xanh cách ly tuyến điện	15.365					
	c. Đất giao thông đô thị (cấp khu vực) (đường vành đai 2)	23.862					
Đơn vị ở 2 (diện tích: 644.090 m ² quy mô dân số: 4.700 người)	1. Đất đơn vị ở	318.156					
	a. Đất nhóm nhà ở	123.486	26,21				
	- Đất nhóm nhà ở hiện hữu chỉnh trang	62.323		50-70	1	5	0,7 - 2,5
	- Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	60.863					
	+ Đất nhóm nhà ở thấp tầng	29.815		50	1	4	0,5 - 2,0
	+ Đất nhóm nhà ở chung cư cao tầng	13.147		40	8	13	3,2 - 5,0
	+ Đất nhóm nhà ở (nhà ở cao tầng) trong khu đất sử dụng hỗn hợp	17.901		35	6	10	2,1 - 3,5
	b. Đất công trình dịch vụ đô thị	65.622	14,0				
	- Đất giáo dục	19.047	4,1				

+ Trường mẫu giáo (xây dựng mới)	3.534		40	1	2	0,4 - 0,8
+ Trường tiểu học Phong Phú (hiện hữu)	6.673		40	1	3	0,4 - 1,2
+ Trường trung học cơ sở Tăng Nhơn Phú B (hiện hữu)	8.840		40	2	3	0,4 - 3,2
- Trạm y tế (xây dựng mới)	11.055		40	2	3	0,4 - 3,2
- Đất công trình công cộng trong khu đất sử dụng hỗn hợp	28.642		30	1	6	0,3 - 0,8
- Đất thể thao (sân luyện tập)	6.878		5	0	1	0,05
c. Đất cây xanh sử dụng công cộng	58.075	12,4				
- đất công viên cây xanh	33.013		5	0	1	0,05
- đất cây xanh trong khu đất sử dụng hỗn hợp	25.062		5	0	1	0,05
d. Đất giao thông	71.273					
- Đất giao thông (tính đến đường cấp phân khu vực)	71.273	15,16 m ² /người 7,18 km/km ²				
2. Đất ngoài đơn vị ở	325.934					
a. Đất công trình dịch vụ đô thị	36.937					
- Trường trung học phổ thông (xây dựng mới)	20.976		40	1	3	0,4 - 1,2
- Trường cao đẳng giao thông vận tải (hiện hữu)	15.961		40	1	5	0,4 - 2,0
b. Đất cây xanh, mặt nước	39.888					
- Đất cây xanh cảnh quan cách ly sông rạch	17.531					
- Sông rạch	22.357					
c. Đất tôn giáo (hiện hữu)	30.332					
- Đình Phong Phú	30.332		30	1	2	0,3 - 0,6
d. Đất giao thông khu vực (đường Vành đai 2)	45.211					

e. Đất công nghiệp	168.113					
- Đất công nghiệp hiện hữu chính trang	168.113		30	1	2	0,3 - 0,6
f. Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	5.453		30	1	1	0,3
- Trạm xử lý nước thải	5.453					
Tổng cộng	1.515.249					

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

Ký hiệu lô đất	Khu chức năng	Diện tích	Số dân	Tầng cao tối đa	Mật độ xây dựng	Hệ số sử dụng đất
		(ha)	(người)	(tầng)	(%)	(lần)
A	Đơn vị ở I	71,8040	7.800			
1	Đất ở hiện hữu chính trang	3,5170	235	5	50-70	0,7-2,5
2	Đất ở hiện hữu chính trang	0,8516	57	5	50-70	0,7-2,5
3	Đất ở hiện hữu chính trang	1,2284	82	5	50-70	0,7-2,5
4	Đất ở hiện hữu chính trang	0,5131	34	5	50-70	0,7-2,5
5	Đất ở hiện hữu chính trang	0,3670	25	5	50-70	0,7-2,5
6	Đất ở hiện hữu chính trang	0,6687	45	5	50-70	0,7-2,5
7	Đất ở hiện hữu chính trang	0,7615	51	5	50-70	0,7-2,5
8	Đất ở hiện hữu chính trang	2,1000	141	5	50-70	0,7-2,5
9	Đất ở hiện hữu chính trang	2,6952	180	5	50-70	0,7-2,5
10	Đất ở hiện hữu chính trang	0,5017	34	5	50-70	0,7-2,5
11	Đất ở hiện hữu chính trang	0,3898	26	5	50-70	0,7-2,5
12	Đất ở hiện hữu chính trang	1,6863	113	5	50-70	0,7-2,5
13	Đất ở hiện hữu chính trang	0,9519	64	5	50-70	0,7-2,5
14	Đất ở hiện hữu chính trang	6,1227	410	5	50-70	0,7-2,5
15	Đất ở hiện hữu chính trang	2,1439	144	5	50-70	0,7-2,5
16	Đất ở hiện hữu chính trang	0,5123	34	5	50-70	0,7-2,5
17	Đất ở hiện hữu chính trang	1,8565	124	5	50-70	0,7-2,5
18	Đất ở hiện hữu chính trang	1,8295	122	5	50-70	0,7-2,5
19	Đất ở hiện hữu chính trang	5,9493	398	5	50-70	0,7-2,5
20	Đất ở hiện hữu chính trang	6,9197	463	5	50-70	0,7-2,5
21	Đất ở hiện hữu chính trang	6,6588	446	5	50-70	0,7-2,5
22	Đất ở hiện hữu chính trang	1,9142	128	5	50-70	0,7-2,5

23	Đất ở xd mới thấp tầng (nhà liên kế vườn-biệt thự vườn)	0,7587	51	4	50	2,00
24	Đất ở xây dựng mới thấp tầng (nhà liên kế vườn-biệt thự vườn)	0,4131	28	4	50	2,00
25	Đất ở xây dựng mới thấp tầng (nhà liên kế vườn-biệt thự vườn)	0,6495	43	4	50	2,00
26	Đất ở xây dựng mới thấp tầng (nhà liên kế vườn-biệt thự vườn)	0,5785	39	4	50	2,00
27	Đất ở xây dựng mới thấp tầng (nhà liên kế vườn-biệt thự vườn)	1,5233	102	4	50	2,00
28	Đất ở xây dựng mới chung cư cao tầng	0,6456	646	8	40	3,20
29	Đất ở xây dựng mới chung cư cao tầng (nhà ở xã hội)	0,5639	805	18	40	5,50
30	Đất sử dụng hỗn hợp	1,6810	975	10	35	3,85
31	Đất sử dụng hỗn hợp	1,2843	749	10	35	3,85
32	Đất sử dụng hỗn hợp	1,7890	1.006	10	35	3,85
33	Đất trường mẫu giáo (xây dựng mới)	0,4580		2	40	0,80
34	Đất trường mẫu giáo (xây dựng mới)	0,4207		2	40	0,80
35	Đất trường tiểu học (xây dựng mới)	0,7530		3	40	1,20
36	Trường trung học cơ sở Hoa Lư (hiện hữu)	0,8525		2	40	0,80
37	Đất trung tâm văn hóa (xây dựng mới)	0,5460		3	40	1,20
38	Đất thương mại dịch vụ (xây dựng mới)	1,2085		6	40	2,40
39	Đất công viên cây xanh	0,7196		1	5	0,05
40	Đất công viên cây xanh	0,5372		1	5	0,05
41	Đất công viên cây xanh	0,3399		1	5	0,05
42	Đất tôn giáo hiện hữu (Chùa Thanh Long)	0,9734		2	30	0,60
43	Đất tôn giáo hiện hữu (Chùa viện Phanxico)	3,3343		2	30	0,60
44	Đất chùa hiện hữu	0,0984		1	30	0,30

45	Đất cây xanh cách ly tuyến điện	1,5365		0	0	0,00
B	Đơn vị ở II	52,7606	4.700			
1	Đất ở hiện hữu chính trang	0,3022	34	5	50-70	0,7-2,5
2	Đất ở hiện hữu chính trang	1,5194	172	5	50-70	0,7-2,5
3	Đất ở hiện hữu chính trang	1,2613	142	5	50-70	0,7-2,5
4	Đất ở hiện hữu chính trang	0,0598	7	5	50-70	0,7-2,5
5	Đất ở hiện hữu chính trang	0,3600	41	5	50-70	0,7-2,5
6	Đất ở hiện hữu chính trang	0,3129	35	5	50-70	0,7-2,5
7	Đất ở hiện hữu chính trang	1,7661	199	5	50-70	0,7-2,5
8	Đất ở hiện hữu chính trang	0,6506	73	5	50-70	0,7-2,5
9	Đất ở xây dựng mới thấp tầng (nhà liên kế vườn-biệt thự vườn)	1,4512	164	4	50	2,00
10	Đất ở xây dựng mới thấp tầng (nhà liên kế vườn-biệt thự vườn)	0,6793	77	4	50	2,00
11	Đất ở xây dựng mới thấp tầng (nhà liên kế vườn-biệt thự vườn)	0,8510	96	4	50	2,00
12	Đất ở xây dựng mới chung cư cao tầng	0,5518	552	8	40	3,20
13	Đất ở xây dựng mới chung cư cao tầng	0,7629	1.089	13	40	5,00
14	Đất sử dụng hỗn hợp	2,2174	664	10	35	3,85
15	Đất sử dụng hỗn hợp	4,0129	1.100	10	35	3,85
16	Đất sử dụng hỗn hợp	0,9302	255	10	35	3,85
17	Trường tiểu học Phong Phú (hiện hữu)	0,6673		2	40	0,80
18	Trường trung học cơ sở Tăng Nhơn Phú B (hiện hữu)	0,8840		3	40	1,20
19	Trường trung học phổ thông (xây dựng mới)	2,0976		3	40	1,20
20	Trường Cao đẳng Giao Thông vận Tải (hiện hữu)	1,5961		5	40	2,00
21	Đất trường mẫu giáo (xây dựng mới)	0,3534		2	40	0,80
22	Trạm y tế	0,8224		3	40	1,20
23	Trạm y tế	0,2831		3	40	1,20
24	Đất thể dục thể thao	0,1855		1	5	0,05

25	Đất thể dục thể thao	0,5023		1	5	0,05
26	Đất công viên cây xanh	1,2148		1	5	0,05
27	Đất công viên cây xanh	0,4054		1	5	0,05
28	Đất công viên cây xanh	0,6487		1	5	0,05
29	Đất công viên cây xanh	0,4774		1	5	0,05
30	Đất công viên cây xanh	0,5550		1	5	0,05
31	Đình Phong Phú	3,0332		2	30	0,60
32	Đất công nghiệp hiện hữu chỉnh trang	16,8113		2	30	0,60
33	Đất trạm xử lý nước thải	0,5453		1	30	0,30
34	Đất cây xanh cảnh quan cách ly sông rạch	0,8894				
35	Đất cây xanh cảnh quan cách ly sông rạch	0,8637				
36	Sông rạch	2,2357				

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

Ký hiệu	Cơ cấu sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
Lô I - 30	Đất sử dụng hỗn hợp lô I-30	16.810,0	
	- Đất nhóm nhà ở (nhà ở cao tầng)	8.405	50
	- Đất công trình công cộng	4.202,5	25
	- Đất cây xanh	4.202,5	25
Lô I - 31	Đất sử dụng hỗn hợp lô I-31	12.843,0	
	- Đất nhóm nhà ở (nhà ở cao tầng)	6.421,5	50
	- Đất công trình công cộng	3.210,8	25
	- Đất cây xanh	3.210,75	25
Lô I - 32	Đất sử dụng hỗn hợp lô I-32	17.890,0	
	- Đất nhóm nhà ở (nhà ở cao tầng)	8.945	50
	- Đất công trình công cộng	4.472,5	25
	- Đất cây xanh	4.472,5	25
Lô II - 14	Đất sử dụng hỗn hợp lô II-14	22.174,0	
	- Đất nhóm nhà ở (nhà ở cao tầng)	5.543,5	25
	- Đất công trình công cộng	8.869,6	40
	- Đất cây xanh	7.760,9	35

Lô II - 15	Đất sử dụng hỗn hợp lô II-15	40.129,0	
	- Đất nhóm nhà ở (nhà ở cao tầng)	10.032,25	25
	- Đất công trình công cộng	16.051,6	40
	- Đất cây xanh	14.045,2	35
Lô II -16	Đất sử dụng hỗn hợp lô II-16	9.302,0	
	- Đất nhóm nhà ở (nhà ở cao tầng)	2.325,5	25
	- Đất công trình công cộng	3.720,8	40
	- Đất cây xanh	3.255,7	35

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

- Khu vực dọc tuyến Vành đai 2 cần thiết bố trí các công trình cao tầng ven tuyến Vành đai 2 tạo thành tuyến nhân khu vực. Hình thức bố cục theo xu hướng nén đô thị ven tuyến Vành đai nhằm khai thác hiệu quả sử dụng đất và giảm dần mật độ xây dựng về phía trong.

- Tại trung tâm các nhóm ở bố trí các công trình công cộng, với hình thức kiến trúc và mặt đứng quy mô, đa dạng phong phú, kết hợp các mảng cây xanh nhằm tạo không gian cảnh quan cho khu vực; phục vụ không những cho nội khu mà còn đáp ứng nhu cầu cho cả các khu lân cận trong tương lai.

- Các khu nhà ở thấp tầng bố cục theo từng nhóm, kết hợp các khu công viên cây xanh tập trung thành quần thể không gian kiến trúc cảnh quan, hài hòa, nhằm thỏa mãn các điều kiện tự nhiên khí hậu và nhu cầu thẩm mỹ. Các khu nhà ở chung cư cao tầng bố trí tại các khu đất ven công viên tập trung, gần các khu có chức năng đô thị quan trọng.

- Các công viên cây xanh trong đơn vị ở cùng với cây xanh công viên trong các nhóm ở tạo thành những khoảng không gian đệm chuyển tiếp giữa các nhóm nhà ở và các phân khu chức năng khác.

- 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:

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 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.

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

STT	Tên đường	Từ đường	Đến đường	Lộ giới (mét)	Chiều rộng			Ký hiệu (mặt cắt)
					Lề trái	Mặt đường	Lề phải	
1	Vành đai phía Đông	Đường số 79	Ranh khu công nghệ cao	67	5,0	57,0	5,0	6 - 6
2	Bung Ông Thoàn	Đình Phong Phú	Ranh khu công nghiệp cao	30	7,0	16,0	7,0	1 - 1
3	Dương Đình Hội	Vành đai phía Đông	Đình Phong Phú	30	7,0	16,0	7,0	1 - 1
4	Đình Phong Phú	Dương Đình Hội	Lê Văn Việt	30	7,0	16,0	7,0	1 - 1
5	Tăng Nhơn Phú	Vành đai phía Đông	Đình Phong Phú	30	7,0	16,0	7,0	1 - 1
6	Trương Văn Hải	Quang Trung	Lê Văn Việt	20	4,5	11,0	4,5	2 - 2
7	Quang Trung	Đường số 7	Trương Văn Hải	20	4,5	11,0	4,5	2 - 2
8	Đường số 10	Vành đai phía Đông	Trương Văn Hải	20	4,5	11,0	4,5	2 - 2
9	Đường số 9	Quang Trung	Đường số 8	16	4,0	8,0	4,0	3 - 3
10	Đường số 8	Đường số 10	Tăng Nhơn Phú	16	4,0	8,0	4,0	3 - 3
11	Đường số 79	Vành đai phía Đông	Ranh khu quy hoạch	16	4,0	8,0	4,0	3 - 3
12	Đường số 7	Đường số 10	Đường số 79	16	4,0	8,0	4,0	3 - 3
13	Đường số 6	Đường số 5	Đường số 4	16	4,0	8,0	4,0	3 - 3
14	Đường số 5	Vành đai phía Đông	Trương Văn Hải	16	4,0	8,0	4,0	3 - 3
15	Đường số 4	Đường số 10	Đình Phong Phú	16	4,0	8,0	4,0	3 - 3
16	Đường số 3	Dương Đình Hội	Đường số 2	13	3,0	7,0	3,0	2 - 2
17	Đường số 2	Vành đai phía Đông	Bung Ông Thoàn	13	3,0	7,0	3,0	2 - 2

* Ghi chú:

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

- Việc thể hiện tọa độ mốc thiết kế để tạo điều kiện thuận lợi cho việc công bố quy hoạch và cắm mốc giới xây dựng ngoài thực địa nhằm phục vụ công tác quản lý và tổ chức thực hiện theo quy hoạch được duyệt, 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:

9.1. Những hạng mục ưu tiên đầu tư:

STT	Tên hạng mục dự án	Nguồn lực thực hiện	Thời gian thực hiện (năm)	Ghi chú
1	Trường mẫu giáo và nhà trẻ	Vốn ngân sách	2013 - 2014	3 cơ sở
2	Trường tiểu học	Vốn ngân sách	2013 - 2015	2 cơ sở
3	Trường trung học cơ sở	Vốn ngân sách	2013 - 2015	2 cơ sở
4	Trường trung học phổ thông	Vốn ngân sách	2013 - 2015	1 cơ sở
5	Trạm y tế	Vốn ngân sách	2013 - 2015	2 cơ sở

9.2. 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 chính trang khu dân cư hiện hữu khu phố 2, 3, phường Tăng Nhơn Phú B, quận 9 (nội dung quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông).

- Để đảm bảo cân đối các chỉ tiêu sử dụng đất hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật phù hợp với quy mô dân số của đồ án và theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận 9; trong quá trình triển khai tổ chức thực hiện theo quy hoạch, Ủy ban nhân dân quận 9 cần lưu ý việc kiểm soát và khống chế quy mô dân số trong phạm vi đồ án; theo đó, các dự án phát triển nhà ở cần có giải pháp để ưu tiên bố trí tái định cư tại chỗ.

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

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

- Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày được phê duyệt, Ủy ban nhân 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 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 chỉnh trang khu dân cư hiện hữu khu phố 2, 3, phường Tăng Nhơn Phú B, 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.

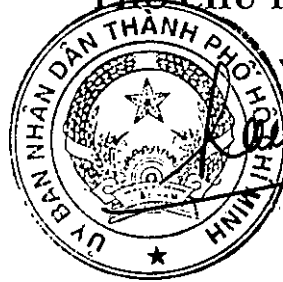
Điều 3. Quyết định này đính kèm thuyết minh tổng hợp và các bản vẽ đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 chỉnh trang khu dân cư hiện hữu khu phố 2, 3, phường Tăng Nhơn Phú B, quận 9 (nội dung quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông) được nêu tại khoản 4, Điều 1 Quyết định này.

Điều 4. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố, Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Giám đốc Sở Giao thông vận tải, Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư, Giám đốc Sở Tài chính, Giám đốc Sở Thông tin và Truyền thông, Giám đốc Sở Y tế, Giám đốc Sở Giáo dục và Đào tạo, Giám đốc Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Giám đốc Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Viện trưởng Viện Nghiên cứu phát triển thành phố, Viện Quy hoạch xây dựng thành phố, Thủ trưởng các Sở - Ban - Ngành; Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận 9, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Tăng Nhơn Phú B 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. 40

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



Nguyễn Hữu Tín