

Số: 3468 /QĐ-UBND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 6 năm 2013

SỔ QUY HOẠCH KIẾN TRÚC TP	
ĐẾN	Số 607/14 QMĐ Ngày 15.01.2014

**QUYẾT ĐỊNH**

Về duyệt đề án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 chỉnh trang khu dân cư khu phố 1, 2, 3, 4, 5, 6, phường Hiệp Phú, quận 9

K/c: *Đ. Tấn*  
*PKU2, HTKT*  
*TT. ITCH*

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

17/01/14

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng;

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

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

Căn cứ Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03 tháng 4 năm 2008 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng (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 đề án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận 9;

Căn cứ Quyết định số 4440/QĐ-UBND ngày 11 tháng 10 năm 2010 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 chỉnh trang khu dân cư khu phố 1, 2, 3, 4, 5, 6, phường Hiệp Phú, quận 9;

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 1612/TTr-SQHKT ngày 29 tháng 5 năm 2013 về trình duyệt đề án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 chỉnh trang khu dân cư khu phố 1, 2, 3, 4, 5, 6, phường Hiệp Phú, quận 9,

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Duyệt đề án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 chỉnh trang khu dân cư khu phố 1, 2, 3, 4, 5, 6, phường Hiệp Phú, quận 9, 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 Hiệp Phú, quận 9, thành phố Hồ Chí Minh.

- Giới hạn khu vực quy hoạch như sau:

+ Đông Bắc giáp : khu công nghệ cao.

+ Tây Bắc giáp : Xa lộ Hà Nội.

+ Tây Nam giáp : khu dân cư phường Phước Long B.

+ Nam, Đông Nam giáp : đường Trương Văn Hải, đường Lê Văn Việt và đường Man Thiện.

- Tổng diện tích khu vực quy hoạch: 205 ha.

- Tính chất của khu vực quy hoạch: khu dân cư hiện hữu và xây dựng mới.

### **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.

+ Các bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường, tỷ lệ 1/2000, bao gồm:

\* Bản đồ hiện trạng hệ thống giao thông.

\* Bản đồ hiện trạng cao độ nền và thoát nước mặt.

- \* Bản đồ hiện trạng hệ thống cấp điện và chiếu sáng.
- \* Bản đồ hiện trạng hệ thống cấp nước.
- \* Bản đồ hiện trạng hệ thống thoát nước thải, xử lý chất thải rắn.
- \* Bản đồ hiện trạng hệ thống thông tin liên lạc.
- + 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, Bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, tỷ lệ 1/2000.
- + Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác và môi trường, tỷ lệ 1/2000, bao gồm:
  - \* Bản đồ quy hoạch cao độ nền và thoát nước mặt.
  - \* Bản đồ quy hoạch cấp điện và chiếu sáng.
  - \* Bản đồ quy hoạch cấp nước.
  - \* Bản đồ thoát nước thải và xử lý chất thải rắn.
  - \* Bản đồ quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc.
- + Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật.

**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:** 30.000 người.

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

STT	Loại chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
A	Chỉ tiêu sử dụng đất toàn khu	m <sup>2</sup> /người	68,33
B	Chỉ tiêu sử dụng đất đơn vị ở trung bình toàn khu	m <sup>2</sup> /người	48,19
C	Các chỉ tiêu sử dụng đất trong các đơn vị ở		
	- Đất nhóm nhà ở	m <sup>2</sup> /người	29,76
	- Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở	m <sup>2</sup> /người	3,53

	Trong đó:		
	+ Đất công trình giáo dục	m <sup>2</sup> /người	2,8
	+ Đất công trình công cộng	m <sup>2</sup> /người	0,04
	+ Đất trung tâm y tế	m <sup>2</sup> /người	0,05
	+ Đất thương mại dịch vụ	m <sup>2</sup> /người	0,09
	+ Đất trung tâm văn hóa	m <sup>2</sup> /người	0,08
	+ Đất trung tâm hành chính cấp phường	m <sup>2</sup> /người	0,1
	+ Đất công trình dịch vụ đô thị trong khu đất sử dụng hỗn hợp	m <sup>2</sup> /người	0,37
	- Đất cây xanh sử dụng công cộng (không kể 1 m <sup>2</sup> /người đất cây xanh trong nhóm nhà ở)	m <sup>2</sup> /người	2,7
	- Đất đường giao thông cấp phân khu vực	km/km <sup>2</sup>	11,38
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	1,3
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
		Tối thiểu	tầng
			27
			01

Ghi chú: Số tầng cao xây dựng bao gồm các tầng theo Thông tư số 12/2012/TT-BXD ngày 28 tháng 12 năm 2012 của Bộ Xây dựng.

## 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:

#### 6.1.1. Các đơn vị ở:

- Đơn vị ở 1: giới hạn bởi:

+ Phía Đông Bắc giáp : đường Lê Văn Việt.

+ Phía Đông Nam giáp : đường Trương Văn Hải.

+ Phía Tây Bắc giáp : Xa lộ Hà Nội.

+ Phía Nam, Tây Nam giáp: khu dân cư phường Phước Long B.

- Đơn vị ở 2 : giới hạn bởi:

- + Phía Đông Bắc giáp : khu công nghệ cao.
- + Phía Đông Nam giáp : đường Man Thiện.
- + Phía Tây Bắc giáp : Xa lộ Hà Nội.
- + Nam, Tây Nam giáp : đường Lê Văn Việt.

### **6.1.2. Các khu chức năng thuộc các đơn vị ở:**

**a. Các khu chức năng thuộc các đơn vị ở (tổng diện tích các đơn vị ở: 144,56 ha):**

**a.1. Các khu chức năng xây dựng nhà ở (nhóm nhà ở): tổng diện tích 89,27 ha.**

Trong đó:

- Nhóm nhà ở hiện hữu ổn định: tổng diện tích 68,99 ha.
- Nhóm nhà ở xây dựng mới: tổng diện tích 20,28 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 3,36 ha.

**a.2. Khu chức năng dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở: tổng diện tích 10,58 ha; bao gồm:**

- Khu chức năng giáo dục: tổng diện tích 8,39ha.

Trong đó:

- + Trường mầm non: 2,6 ha.
  - \* Hiện hữu : 0,28 ha.
  - \* Xây dựng mới : 2,32 ha.
- + Trường tiểu học: 3,44 ha.
  - \* Hiện hữu : 0,73 ha.
  - \* Xây dựng mới : 2,71 ha.
- + Trường trung học cơ sở (xây dựng mới): 2,35 ha.
- Khu chức năng trung tâm hành chính cấp phường (trụ sở Ủy ban nhân dân phường hiện hữu): diện tích 0,3 ha.
- Khu chức năng y tế (trạm y tế phường hiện hữu): diện tích 0,14 ha.
- Khu chức năng văn hóa (điểm sinh hoạt văn hóa xây dựng mới): tổng diện tích: 0,24 ha.
- Khu chức năng dịch vụ - thương mại (hiện hữu): tổng diện tích 0,27 ha.
- Khu chức năng công trình công cộng (hiện hữu): tổng diện tích 0,13 ha.
- Khu đất công trình công cộng trong khu đất sử dụng hỗn hợp: diện tích 1,11 ha.

**a.3. Khu chức năng cây xanh sử dụng công cộng (vườn hoa, sân chơi): tổng diện tích 8,1 ha.**

- Đất công viên cây xanh tập trung: tổng diện tích 4,89 ha.
- Đất cây xanh trong khu đất sử dụng hỗn hợp: tổng diện tích 3,21 ha.

**a.4.** Mạng lưới đường giao thông cấp phân khu vực: tổng diện tích 36,61 ha.

**b.** Các khu chức năng ngoài đơn vị ở nằm đan xen trong đơn vị ở, tổng diện tích 60,43 ha:

**b.1.** Khu chức năng dịch vụ cấp đô thị: tổng diện tích 45,82 ha. Trong đó:

+ Công trình thương mại dịch vụ - văn phòng trong khu đất sử dụng hỗn hợp: diện tích 4,03 ha.

+ Trung tâm thương mại Saigon coop (hiện hữu): diện tích 0,89 ha.

+ Bệnh viện đa khoa & trung tâm điều dưỡng (xây mới): diện tích 0,85ha.

+ Bệnh viện Quân dân Miền Đông và trường Trung cấp quân y 2: diện tích 7,77 ha.

+ Phòng cảnh sát - phòng cháy chữa cháy (hiện hữu): diện tích 1,61 ha.

+ Ủy ban nhân dân quận 9 (hiện hữu): diện tích 0,49 ha.

+ Nhà văn hóa thiếu nhi (hiện hữu): diện tích 0,69 ha.

+ Công ty Quản lý và phát triển đô thị quận 9: diện tích 0,3 ha.

+ Trụ sở Công an quận 9 (hiện hữu): diện tích 2,22 ha.

+ Trung tâm Bồi dưỡng Chính trị quận 9 (xây mới): diện tích 0,25 ha.

+ Đài phát tin (Bộ Công an): diện tích 5,18 ha.

+ Học viện Công nghệ Bru chính viễn thông: diện tích 3,92 ha.

+ Phân viện Chính trị quốc gia Hồ Chí Minh: diện tích 12,94 ha.

+ Bệnh viện Bình Dân 2 (xây mới): diện tích 2,14 ha.

**b.2.** Khu cây xanh cách ly tuyến điện ngoài đơn vị ở: diện tích 2,75 ha.

**b.3.** Khu đất tôn giáo: diện tích 0,61 ha.

**b.4.** Mạng lưới đường giao thông đối ngoại: tính đến mạng lưới đường khu vực: diện tích 11,25 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	144,56	100
1	Đất các nhóm nhà ở	89,27	61,75
	- Đất các nhóm nhà ở hiện hữu	68,99	
	- Đất các nhóm nhà ở xây dựng mới	20,28	
	+ Đất các nhóm nhà ở thấp tầng.	6,27	
	+ Đất nhóm nhà ở chung cư cao tầng	10,65	
	+ Đất nhóm nhà ở trong khu đất sử dụng hỗn hợp	3,36	
2	Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở	10,58	7,32
	- Đất giáo dục	8,39	

	+ Trường mầm non	2,60	
	+ Trường tiểu học	3,44	
	+ Trường trung học cơ sở	2,35	
	- Đất công trình công cộng (hiện hữu)	0,13	
	- Đất y tế (trạm y tế hiện hữu)	0,14	
	- Đất văn hóa (điểm sinh hoạt văn hóa)	0,24	
	- Đất dịch vụ - thương mại (hiện hữu)	0,27	
	- Đất Ủy ban nhân dân phường (hiện hữu)	0,3	
	- Đất công trình công cộng trong khu đất sử dụng hỗn hợp	1,11	
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng (vườn hoa, sân chơi - không kể đất cây xanh sử dụng công cộng trong nhóm ở)	8,10	5,6
	- Đất công viên cây xanh	4,89	
	- Đất cây xanh trong khu đất sử dụng hỗn hợp	3,21	
4	Đất đường giao thông cấp phân khu vực.	36,61	25,33
B	Đất ngoài đơn vị ở (bao gồm đất nằm đan xen trong đơn vị ở và nằm bên ngoài đơn vị ở)	60,43	
	- Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đô thị	45,82	
	+ Công trình thương mại dịch vụ - Văn phòng trong khu đất sử dụng hỗn hợp	4,03	
	+ Trung tâm thương mại Saigon coop	0,89	
	+ Bệnh viện đa khoa & trung tâm điều dưỡng	0,85	
	+ Bệnh viện Quân dân Miền Đông và trường Trung cấp quân y 2	7,77	
	+ Phòng cảnh sát - phòng cháy chữa cháy	1,61	
	+ Ủy ban nhân dân quận	0,49	
	+ Nhà văn hóa thiếu nhi	0,69	
	+ Công ty Quản lý và phát triển đô thị quận 9	0,30	
	+ Trụ sở Công an quận 9	2,22	
	+ Trung tâm Bồi dưỡng chính trị quận 9	0,25	
	+ Đài phát tin (Bộ Công an)	5,18	
	+ Học viện công nghệ Bru chính viễn thông	3,92	
	+ Phân viện Chính trị quốc gia Hồ Chí Minh	12,94	

	+ Bệnh viện Bình Dân 2	2,14	
	- Đất cây xanh cách ly tuyến điện cao thế	2,75	
	- Đất giao thông đối ngoại - tính đến mạng lưới đường khu vực (từ đường khu vực trở lên).	11,25	
	- Đất tôn giáo	0,61	
Tổng cộng		205	

**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 (m <sup>2</sup> )	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: 856.177 m <sup>2</sup> ; dự báo quy mô dân số: 10.500 người)	I. Đất đơn vị ở	629.381					
	1. Đất nhóm nhà ở	348.600	33,20				
	- Đất nhóm nhà ở hiện hữu cải tạo	291.600		50 - 70	1	5	0,7 - 2,5
	- Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	57.000					
	+ Đất nhóm nhà ở cao tầng	31.700		40	4	20	1,6 - 8,0
	+ Đất nhóm nhà ở trong khu đất sử dụng hỗn hợp	25.300		40	9	20	3,6 - 8,0
	2. Đất công trình dịch vụ công cộng	50.480	4,81				
	a. Đất giáo dục	41.400	3,9				
	+ Trường mầm non Hiệp Phú (hiện hữu)	1.400		40	1	2	0,4 - 0,8
	+ Trường mầm non (xây dựng mới)	5.000		40	1	2	0,4 - 0,8
	+ Trường tiểu học Đinh Tiên Hoàng (hiện hữu)	3.600		40	2	3	0,8 - 1,2
	+ Trường tiểu học (xây dựng mới)	20.000		40	2	3	0,8 - 1,2
	+ Trường trung học cơ sở (xây dựng mới)	11.400		40	2	3	0,8 - 1,2



b. Đất công trình công cộng (hiện hữu)	1.300		40	1	2	0,4 - 0,8
c. Đất công trình công cộng trong khu đất sử dụng hỗn hợp	7.780		40	1	2	0,4 - 0,8
3. Đất cây xanh sử dụng công cộng	44.800	4,27				
a. Đất cây xanh công viên	26.800		5	0	1	0,05
b. Đất cây xanh trong khu đất sử dụng hỗn hợp	18.000		5	0	1	0,05
4. Đất giao thông	185.501	17,67				
- Đất giao thông cấp phân khu vực	185.501					
II. Đất ngoài đơn vị ở	226.796					
1. Đất công trình dịch vụ công cộng đô thị	170.470					
- Công trình TMDV - văn phòng trong khu đất sử dụng hỗn hợp	19.070		40	3	20	1,2 - 8,0
- Trung tâm thương mại Saigon coop (hiện hữu)	8.900		50	2	5	1,0 - 2,5
- Bệnh viện đa khoa & trung tâm điều dưỡng (xây mới)	8.500		30	2	9	0,6 - 2,7
- Bệnh viện Quân dân Miền Đông & trường trung cấp quân y 2	77.700		30	2	5	0,6 - 1,5
- Phòng cảnh sát - PCCC (hiện hữu)	16.100		30	2	5	0,6 - 1,5
- Ủy ban nhân dân quận (hiện hữu)	4.900		40	1	3	0,4 - 1,2
- Trung tâm văn hoá quận 9 (xây dựng mới)	5.200		40	2	3	0,8 - 1,2
- Trường trung học phổ thông (xây dựng mới)	16.300		40	2	3	0,8 - 1,2
- Trung tâm dạy nghề quận 9 (hiện hữu)	3.900		40	2	4	0,8 - 2,6
- Nhà văn hóa thiếu nhi (hiện hữu)	6.900		30	1	3	0,3 - 0,9
- Công ty Quản lý & phát triển đô thị quận 9 (hiện hữu)	3.000		40	2	6	0,8 - 2,4
2. Đất cây xanh	8.200					
- Đất cây xanh cảnh quan cách ly tuyến điện cao thế	8.200					

	3. Đất giao thông cấp khu vực	48.126					
Đơn vị ở 2 (diện tích: 1.193.82 3 m <sup>2</sup> ; dự báo quy mô dân số: 19.500 người)	I. Đất đơn vị ở	816.275					
	1. Đất nhóm nhà ở	544.100	27,9				
	- Đất nhóm nhà ở hiện hữu cải tạo	398.300		50 - 70	1	5	0,7 - 2,5
	- Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	145.800		50	2	4	1,0 - 2,0
	+ Đất nhóm nhà ở thấp tầng	62.700		50	2	4	1,0 - 2,0
	+ Đất nhóm nhà ở cao tầng	74.800		40	4	27	1,6 - 8,0
	+ Đất nhóm nhà ở trong khu đất sử dụng hỗn hợp	8.300		40	9	15	3,6 - 6,0
	2. Đất công trình dịch vụ công cộng	55.320	2,84				
	a. Đất giáo dục	42.500	2,2				
	+ Trường mầm non (hiện hữu)	1.400		40	1	2	0,4 - 0,8
	+ Trường mầm non (xây dựng mới)	18.200		40	1	2	0,7 - 0,8
	+ Trường tiểu học hiệp phú (hiện hữu)	3.700		40	2	3	0,8 - 1,2
	+ Trường tiểu học (xây dựng mới)	7.100		40	2	3	0,8 - 1,2
	+ Trường trung học cơ sở (xây dựng mới)	12.100		40	2	3	0,4 - 1,2
	b. Đất trung tâm y tế phường (hiện hữu)	1.400		40	1	2	0,4 - 0,8
	c. Đất thương mại - dịch vụ (hiện hữu)	2.700		50	1	3	0,5 - 1,5
	d. Đất trung tâm văn hóa phường (xây dựng mới)	2.400		40	1	2	0,4 - 0,8
	e. Đất Ủy ban nhân dân phường (hiện hữu)	3.000		40	1	3	0,4 - 1,2
	f. Đất công trình công cộng trong khu đất sử dụng hỗn hợp	3.320		40	1	2	0,4 - 0,8
	3. Đất cây xanh sử dụng công cộng	36200	1,86				
a. Đất cây xanh công viên	22.100		5	0	1	0,05	
b. Đất cây xanh trong khu đất sử dụng hỗn hợp	14.100		5	0	1	0,05	
4. Đất giao thông	180.655	9,26					

- Đất giao thông phân khu vực	180.655					
II. Đất ngoài đơn vị ở	377.548					
1. Đất công trình dịch vụ công cộng khu vực	287.780					
- Công trình TMDV - văn phòng trong khu đất sử dụng hỗn hợp	21.280		40	3	18	1,2 - 7,2
- Trụ sở Công an quận 9 (hiện hữu)	22.200		30	1	3	0,3 - 0,9
- Trung tâm Bồi dưỡng chính trị quận 9 (xây mới)	2.500		40	2	3	0,8 - 1,2
- Đài phát tin (bộ công an)	51.800		30	1	3	0,3 - 0,9
- Học viện Công nghệ bưu chính viễn thông	39.200		30	2	5	0,6 - 1,5
- Phân viện Chính trị quốc gia Hồ Chí Minh	129.400		30	2	9	0,6 - 2,7
- Bệnh viện Bình Dân 2 (xây mới)	21.400		30	2	5	0,6 - 1,5
2. Đất cây xanh	19.300					
- Đất cây xanh cảnh quan cách ly tuyến điện cao thế	19.300					
3. Đất tôn giáo	6.100					
- Chùa hiện hữu	6.100					
4. Đất giao thông cấp khu vực	64.368					

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

Ký hiệu Lô	Chức năng các lô đất	Diện tích đất (ha)	Số dân (người)	Tầng cao (tầng)	Mật độ xây dựng (%)	Hệ số sử dụng đất (lần)
A	Khu I	61,87	10.500			
1	Đất thương mại dịch vụ hiện hữu	0,89	0	3	50	1,50
2	Đất ở hiện hữu	2,23	255	5	50 - 70	0,7 - 2,5
3	Trường tiểu học hiện hữu	0,12	0	3	40	1,20
4	Trường tiểu học hiện hữu	0,24	0	3	40	1,20
5	Đất y tế xây mới	0,85	0	9	30	3,0
6	Đất sử dụng hỗn hợp	0,86	0	20	30	6,00
7	Đất ở chung cư cao tầng	0,66	660	16	40	6,40

8	Đất công trình công cộng	1,61	0	5	40	2,00
9	Trường tiểu học xây mới	1,15	0	3	40	1,20
10	Đất ở chung cư cao tầng	1,33	1.472	25	45	8,00
11	Đất sử dụng hỗn hợp	1,95	1.227	20	30	63,0
12	Đất công viên cây xanh	0,82	0	1	5	0,05
13	Đất ở chung cư cao tầng	1,18	1.372	20	32	5,0
14	Đất sử dụng hỗn hợp	1,45	906	20	30	3,75
15	Đất ở hiện hữu	0,27	31	5	50	0,7 - 2,5
16	Đất ở hiện hữu	1,22	140	5	50	0,7 - 2,5
17	Đất trung tâm văn hoá quận 9	0,52	0	3	40	1,20
18	Đất công trình công cộng hiện hữu	0,49	0	3	40	1,20
19	Trường mầm non hiện hữu	0,14	0	2	40	0,80
20	Đất ở hiện hữu	0,50	57	5	50	0,7 - 2,5
21	Đất ở hiện hữu	1,01	116	5	50	0,7 - 2,5
22	Đất ở hiện hữu	0,79	90	5	50	0,7 - 2,5
23	Đất công viên cây xanh	0,29	0	1	5	0,05
24	Đất ở hiện hữu	1,05	120	5	50	0,7 - 2,5
25	Đất ở hiện hữu	0,82	94	5	50	0,7 - 2,5
26	Đất ở hiện hữu	0,97	111	5	50	0,7 - 2,5
27	Trường phổ thông trung học xây mới	1,63	0	3	40	1,20
28	Đất sử dụng hỗn hợp	0,75	0	12	30	3,60
29	Đất ở hiện hữu	1,34	153	5	50	0,7 - 2,5
30	Đất ở hiện hữu	0,56	64	5	50	0,7 - 2,5
31	Đất ở hiện hữu	0,75	86	5	50	0,7 - 2,5
32	Đất ở hiện hữu	0,29	33	5	50	0,7 - 2,5
33	Đất ở hiện hữu	1,87	214	5	50	0,7 - 2,5
34	Đất ở hiện hữu	0,31	35	5	50	0,7 - 2,5
35	Đất ở hiện hữu	1,45	166	5	50	0,7 - 2,5
36	Đất ở hiện hữu	0,70	80	5	50	0,7 - 2,5
37	Đất ở hiện hữu	0,38	43	5	50	0,7 - 2,5
38	Đất ở hiện hữu	2,72	311	5	50	0,7 - 2,5
39	Đất ở hiện hữu	0,27	31	5	50	0,7 - 2,5
40	Đất ở hiện hữu	0,92	105	5	50	0,7 - 2,5
41	Đất ở hiện hữu	0,91	104	5	50	0,7 - 2,5
42	Đất ở hiện hữu	0,22	25	5	50	0,7 - 2,5
43	Đất công viên cây xanh	1,57	0	1	5	0,05

44	Đất sử dụng hỗn hợp	1,13	706	13	30	3,75
45	Đất sử dụng hỗn hợp	0,86	538	13	30	3,75
46	Đất sử dụng hỗn hợp	0,45	281	13	30	3,75
47	Trường tiểu học xây mới	0,85	0	3	40	1,20
48	Trường trung học cơ sở xây mới	1,14	0	3	40	1,20
49	Trường mầm non xây mới	0,50	0	2	40	0,80
50	Đất ở hiện hữu	0,24	27	3	50	0,7 - 2,5
51	Đất ở hiện hữu	0,55	63	3	50	0,7 - 2,5
52	Đất công trình văn hóa hiện hữu	0,69	0	3	30	0,90
53	Trung tâm dạy nghề quận 9 hiện hữu	0,39	0	4	40	1,60
54	Đất công trình công cộng hiện hữu	0,30	0	6	40	2,40
55	Đất công trình y tế hiện hữu	7,77	0	5	30	1,50
56	Đất công trình công cộng hiện hữu	0,13	0	2	40	0,80
57	Đất ở hiện hữu	0,81	93	5	50	0,7 - 2,5
58	Đất ở hiện hữu	0,81	93	5	50	0,7 - 2,5
59	Đất ở hiện hữu	0,69	79	5	50	0,7 - 2,5
60	Đất ở hiện hữu	2,41	276	5	50	0,7 - 2,5
61	Đất ở hiện hữu	0,53	61	5	50	0,7 - 2,5
62	Đất ở hiện hữu	0,63	72	5	50	0,7 - 2,5
63	Đất ở hiện hữu	0,94	108	5	50	0,7 - 2,5
B	Khu II	93,72	19.500			
1	Đất công trình công cộng hiện hữu	2,22	0	3	30	0,90
2	Đất ở hiện hữu	0,26	41	5	50	0,7 - 2,5
3	Đất ở hiện hữu	2,72	426	5	50	0,7 - 2,5
4	Đất ở chung cư cao tầng	0,32	320	8	40	3,00
5	Đất ở hiện hữu	0,30	46	5	50	0,7 - 2,5
6	Trường tiểu học xây mới	0,71	0	3	30	0,90
7	Đất sử dụng hỗn hợp	1,66	1.038	9	40	3,75
8	Đất sử dụng hỗn hợp	2,27	0	15	40	6,00
9	Đất thương mại dịch vụ (văn phòng)	0,20	0	9	50	4,50
10	Trường mầm non xây mới	0,40	0	2	40	0,80
11	Đất ở chung cư cao tầng	0,35	350	8	40	3,00

12	Đất thương mại dịch vụ (văn phòng)	0,36	0	18	40	7,20
13	Đất sử dụng hỗn hợp	0,77	0	18	40	7,20
14	Đất công viên cây xanh	0,74	0	1	5	0,05
15	Đất công viên cây xanh	0,52	0	1	5	0,05
16	Đất công viên cây xanh	0,19	0	1	5	0,05
17	Trường trung học cơ sở xây mới	1,21	0	3	40	1,20
18	Đất công trình công cộng	0,25	0	3	40	1,20
19	Đất ở hiện hữu	2,23	349	5	50	0,7 - 2,5
20	Đất ở xây dựng mới thấp tầng	0,61	97	4	50	2,00
21	Đất ở chung cư cao tầng	1,35	1.900	18	35	6,30
22	Đất ở hiện hữu	0,50	78	5	50	0,7 - 2,5
23	Đất ở hiện hữu	2,60	407	5	50	0,7 - 2,5
24	Đất ở hiện hữu	1,09	171	5	50	0,7 - 2,5
25	Đất ở hiện hữu	0,50	78	5	50	0,7 - 2,5
26	Đất ở hiện hữu	0,81	127	5	50	0,7 - 2,5
27	Đất ở hiện hữu	0,64	100	5	50	0,7 - 2,5
28	Đất ở chung cư cao tầng	4,00	6.972	27	30	5,0
29	Trường mầm non xây mới	0,40	0	2	40	0,80
30	Uy ban nhân dân phường hiện hữu	0,30	0	2	40	0,80
31	Trung tâm y tế phường hiện hữu	0,14	0	2	40	0,80
32	Đất ở hiện hữu	1,85	290	5	50	0,7 - 2,5
33	Đất ở hiện hữu	2,20	345	5	50	0,7 - 2,5
34	Trung tâm văn hóa phường xây mới	0,24	0	2	40	0,80
35	Trường mầm non hiện hữu	0,14	0	2	40	0,80
36	Trường tiểu học hiện hữu	0,17	0	3	40	1,20
37	Trường tiểu học hiện hữu	0,20	0	3	40	1,20
38	Trung tâm thương mại hiện hữu	0,27	0	3	50	1,50
39	Đất ở hiện hữu	0,88	138	5	50	0,7 - 2,5
40	Đất ở hiện hữu	1,33	208	5	50	0,7 - 2,5
41	Đất ở hiện hữu	1,15	180	5	50	0,7 - 2,5
42	Đất ở hiện hữu	0,50	78	5	50	0,7 - 2,5
43	Đất ở hiện hữu	1,65	259	5	50	0,7 - 2,5

44	Đất công trình cộng cộng hiện hữu	5,18	0	3	30	0,90
45	Học viện công nghệ bưu chính viễn thông	3,92	0	5	40	2,00
46	Phân viện chính trị quốc gia Hồ Chí Minh	12,94	0	9	30	2,70
47	Đất ở hiện hữu	0,86	135	5	50	0,7 - 2,5
48	Đất ở hiện hữu	1,29	202	5	50	0,7 - 2,5
49	Công viên cây xanh	0,20	0	0	0	0,00
50	Đất ở hiện hữu	2,39	375	5	50	0,7 - 2,5
51	Đất ở hiện hữu	2,22	348	5	50	0,7 - 2,5
52	Đất ở hiện hữu	2,29	359	5	50	0,7 - 2,5
53	Đất thương mại dịch vụ (văn phòng)	0,21	0	14	35	5,0
54	Đất ở chung cư cao tầng	0,54	540	8	40	3,00
55	Đất ở chung cư cao tầng	0,54	540	8	40	3,00
56	Đất ở hiện hữu	4,95	776	5	50	0,7 - 2,5
57	Đất ở hiện hữu	1,23	193	5	50	0,7 - 2,5
58	Đất ở chung cư cao tầng	0,38	616	12	40	4,80
59	Đất ở hiện hữu	3,39	531	5	50	0,7 - 2,5
60	Trường mầm non xây mới	0,66	0	2	40	0,80
61	Đất tôn giáo (chùa)	0,20	0	2	30	0,60
62	Đất tôn giáo (chùa)	0,41	0	2	30	0,60
63	Đất ở xây dựng mới thấp tầng	5,66	887	4	40	1,60
	Đất cây xanh	0,56	0	1	5	0,05
64	Trường mầm non xây mới	0,36	0	2	40	0,80
65	Đất y tế xây mới	2,14	0	5	40	2,00

**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 <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
I - 06	Khu I - 06	8.600	
	- Đất công trình thương mại dịch vụ, văn phòng	6.020	70
	- Đất cây xanh công cộng	2.580	30
I - 11	Khu I - 11	19.500	
	- Đất nhóm nhà ở	5.850	30

	- Đất công trình thương mại dịch vụ, văn phòng	7.800	40
	- Đất cây xanh công cộng	5.850	30
I - 14	Khu I - 14	14.500	
	- Đất nhóm nhà ở	7.250	50
	- Đất công trình công cộng	2.900	20
	- Đất cây xanh công cộng	4.350	30
I - 28	Khu I - 28	7.500	
	- Đất công trình thương mại dịch vụ, văn phòng	5.250	70
	- Đất cây xanh công cộng	2.250	30
I - 44	Khu I - 44	11.300	
	- Đất nhóm nhà ở	5.650	50
	- Đất công trình công cộng	2.260	20
	- Đất cây xanh công cộng	3.390	30
I - 45	Khu I - 45	8.600	
	- Đất nhóm nhà ở	4.300	50
	- Đất công trình công cộng	1.720	20
	- Đất cây xanh công cộng	2.580	30
I - 46	Khu I - 46	4.500	
	- Đất nhóm nhà ở	2.250	50
	- Đất công trình công cộng	900	20
	- Đất cây xanh công cộng	1.350	30
II - 07	Khu II - 07	16.600	
	- Đất nhóm nhà ở	8.300	50
	- Đất công trình công cộng	3.320	20
	- Đất cây xanh công cộng	4.980	30
II - 08	Khu II - 08	22.700	
	- Đất công trình thương mại dịch vụ, văn phòng	15.890	70
	- Đất cây xanh công cộng	6.810	30
II - 13	Khu II - 13	7.700	



- Đất công trình thương mại dịch vụ, văn phòng	5.390	70
- Đất cây xanh công cộng	2.310	30

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

- Khu vực có vị trí bên cạnh tuyến Xa lộ Hà Nội, tuyến giao thông đối ngoại này tạo điều kiện thuận lợi cho việc bố cục điểm nhấn dạng tuyến cho đô thị phù hợp với định hướng thiết kế đô thị trục Xa lộ Hà Nội đang được nghiên cứu. Theo đó, bố trí các công trình cao tầng ven tuyến Xa lộ Hà Nội (nhằm tận dụng điều kiện chiến lược của tuyến cửa ngõ phía Đông Bắc thành phố Hồ Chí Minh) tạo thành tuyến nhấn khu vực, trước khi chuyển tiếp không gian cảnh quan sang các nhóm nhà ở thấp tầng bên trong khu vực. Hình thức bố cục theo xu hướng nén đô thị ven tuyến Xa lộ Hà Nội nhằm khai thác các điều kiện năng động từ đầu mối giao thông (các trạm dừng tuyến Metro Bến Thành - Suối Tiên) và giảm dần mật độ xây dựng về phía đường Trương Văn Hải, đường Man Thiện.

- Tại trung tâm các nhóm ở bố trí các công trình công cộng, với hình thức kiến trúc đa dạng phong phú, tạo cảnh quan sầm uất cho khu vực.

- 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 khu nhà ở chung cư cao tầng bố trí gần các khu có chức năng đô thị quan trọng.

- 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.

- Về nguyên tắc xác định khoảng lùi công trình (chi 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 công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị:**

### **8.1 Quy hoạch giao thông đô thị:**

- Khu quy hoạch có điều kiện rất thuận lợi về giao thông đối ngoại và kết nối với mạng lưới giao thông đô thị do nằm tiếp giáp với trục đường Xa lộ Hà Nội lộ giới 113,5m gồm 8 làn xe cơ giới, 2 làn dừng xe, hành lang đường sắt đô thị rộng 10,5m và 2 làn đường song hành rộng 12m mỗi bên.

- Ngoài ra, tuyến đường sắt đô thị Bến Thành - Suối Tiên đi dọc theo Xa lộ Hà Nội cũng là điểm thuận lợi cho việc phát triển và sử dụng hệ thống giao thông công cộng phục vụ nhu cầu đi lại trong khu quy hoạch và kết nối nhanh chóng với trung tâm thành phố.

- Về giao thông đối nội:

STT	Tên đường	Từ đường	Đến đường	Lộ giới (mét)	Chiều rộng (mét)		
					Lề trái	Mặt đường	Lề phải
1	Đường Lê Văn Việt	Xa lộ Hà Nội	Man Thiện	30	4,0	10,5 + (1) + 10,5	4,0
2	Đường Man Thiện	Lê Văn Việt	Đường A	30	6,0	18,0	6,0
3	Đường vào Ủy ban nhân dân quận 9	Xa lộ Hà Nội	Đường số 6	30	5,0	7,5 + (5) + 7,5	5,0
4	Đường Trương Văn Hải	Quang Trung	Lê Văn Việt	20	4,5	11,0	4,5
5	Đường Quang Trung	Lê Văn Việt	Trương Văn Hải	20	4,5	11,0	4,5
6	Đường Phan Chu Trinh	Xa lộ Hà Nội	Tự Do	20	4,5	11,0	4,5
7	Đường Trịnh Hoài Đức	Ngô Quyền	Tự Do	20	4,5	11,0	4,5
8	Đường Ngô Quyền	Quang Trung	Trương Văn Hải	20	4,5	11,0	4,5
9	Đường Tân Lập 1	Xa lộ Hà Nội	Lê Văn Việt	20	4,5	11,0	4,5
10	Đường Tân Lập 2	Lê Văn Việt	Trương Văn Thành nối dài	16	4,0	8,0	4,0
11	Đường Trương Văn Thành nối dài	Xa lộ Hà Nội	Lê Văn Việt	20	4,5	11,0	4,5
12	Đường Trương Văn Thành hiện hữu	Xa lộ Hà Nội	Trương Văn Thành nối dài	16	4,0	8,0	4,0
			Trương Văn Thành nối dài	20	4,5	11,0	4,5
13	Đường số 904	Xa lộ Hà Nội	Man Thiện	20	4,5	11,0	4,5
14	Đường A	Man Thiện	Đường số 904	16	4,0	8,0	4,0
15	Đường Tây Hòa 2	Đường số 904	Trương Văn Thành	16	4,0	8,0	4,0

16	Đường B	Xa lộ Hà Nội	Đường C	16	4,0	8,0	4,0
17	Đường C	Tân Lập 1	Trương Văn Thành nói dài	16	4,0	8,0	4,0
18	Các đường 13m			13	3,0	7,0	3,0

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 (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.

- 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.

## 8.2. Quy hoạch cao độ nền và thoát nước mặt đô thị:

### a) Quy hoạch cao độ nền:

- Áp dụng giải pháp san lấp cục bộ và hoàn thiện mặt phủ khi xây dựng công trình, nâng dần cao độ nền đất theo cao độ xây dựng chọn.

- Cao độ thiết kế tại các điểm giao cắt đường được xác định đảm bảo điều kiện kỹ thuật tổ chức giao thông và thoát nước mặt cho khu đất, đồng thời phù hợp với khu vực xung quanh; với giá trị thấp nhất là 8,00m (theo hệ VN2000).

- Độ dốc nền thiết kế: khu công trình công cộng, khu ở  $\geq 0,4\%$ ; khu công viên cây xanh  $\geq 0,3\%$ .

- Hướng đổ dốc: từ giữa các tiểu khu ra chung quanh.

### b) Quy hoạch thoát nước mặt:

- Tổ chức tuyến cống chính theo định hướng quy hoạch chung, cống 1600x2000 trên Xa lộ Hà Nội, cống 1400x1600 trên đường Lê Văn Việt.

- Nguồn thoát nước: tập trung theo các cống chính, đổ ra các rạch nhánh gần nhất, về phía Đông khu đất hoặc phía Tây khu đất.

- Cống thoát nước mưa quy hoạch đặt ngầm, bố trí dọc theo vỉa hè các trục đường giao thông trong khu vực; kích thước cống tính theo chu kỳ tràn cống  $T = 3$  năm, kích thước cống thay đổi từ  $\varnothing 600\text{mm}$  đến  $\varnothing 1500\text{mm}$ .

- Nối cống theo nguyên tắc ngang đỉnh, độ sâu chôn cống tối thiểu 0,70m; độ dốc cống tối thiểu được lấy đảm bảo khả năng tự làm sạch cống  $i = 1/D$ .

## 8.3. Quy hoạch cấp điện và chiếu sáng đô thị:

- Chỉ tiêu cấp điện: 2800 KWh/ người/năm.

- Nguồn điện được cấp từ trạm 110/15-22KV Thủ Đức.

- Cải tạo các trạm biến áp 15/0,4KV hiện hữu, tháo gỡ các trạm ngoài trời, có công suất thấp, vị trí không phù hợp với quy hoạch.

- Xây dựng mới các trạm biến áp 15-22/0,4KV, sử dụng máy biến áp 3 pha, dung lượng  $\geq 400\text{KVA}$ , loại trạm phòng.

- Cải tạo mạng trung thế hiện hữu, giai đoạn đầu nâng cấp lên 22KV, dài hạn sẽ được thay thế bằng cáp ngầm

- Xây dựng mới mạng trung và hạ thế cấp điện cho khu quy hoạch, sử dụng cáp đồng bọc cách điện XLPE, tiết diện dây phù hợp, chôn ngầm trong đất.

- Hệ thống chiếu sáng dùng đèn cao áp sodium 150 - 250W - 220V, có chóa và cần đèn đặt trên trụ thép tráng kẽm.

#### **8.4. Quy hoạch cấp nước đô thị:**

- Nguồn cấp nước: từ nước máy thành phố được dẫn qua các tuyến ống hiện trạng và quy hoạch:

+ Các tuyến ống cấp nước hiện trạng thuộc khu quy hoạch gồm: Ø350 trên đường Xa lộ Hà Nội, Ø300 đường Lê Văn Việt, Ø200 trên đường Man Thiện.

+ Các tuyến ống cấp nước quy hoạch gồm: Ø2000 trên Xa lộ Hà Nội, Ø600 trên đường Lê Văn Việt, Ø300 trên đường Trương Văn Hải.

- Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt: 180 lít/người/ngày.

- Tiêu chuẩn cấp nước chữa cháy: 15 lít/s/đám cháy, số đám cháy đồng thời 2 đám cháy (theo TCVN 2622-1995).

- Tổng nhu cầu dùng nước: 9.750 - 11.700 m<sup>3</sup>/ngày.

- Mạng lưới cấp nước gồm:

+ Các tuyến ống cấp I: Tuyến Ø2000, Ø600 trên đường Xa lộ Hà Nội và tuyến Ø2400 dự kiến trên đường Xa lộ Hà Nội

+ Mạng lưới cấp II-III: Tuyến ống chính được nối với nhau bằng các tuyến nhánh, khoảng cách từ 400-900m. Các tuyến chính trên được nối với nhau tạo thành 6 vòng cấp nước chính nhằm bảo đảm sự an toàn liên tục cho mạng cấp nước. Từ các vòng cấp nước, tiếp tục phát triển các tuyến ống cấp nước cắt Ø150mm đến Ø100mm đi các con hẻm đến đưa nước đến nơi tiêu thụ.

#### **8.5. Quy hoạch thoát nước thải và xử lý chất thải rắn:**

##### **a) Thoát nước thải:**

- Giải pháp thoát nước thải: Khu quy hoạch nằm trên lưu vực Bắc Sài Gòn II, sử dụng hệ thống thoát nước riêng cho nước mưa và nước bẩn. Nước thải được thu gom, dẫn về nhà máy xử lý Bắc Sài Gòn 2, xử lý đạt loại A QCVN 14:2008 trước khi xả ra môi trường tự nhiên. Khu quy hoạch được phân thành 3 lưu vực thoát nước chính:

+ Khu vực phía Bắc đường Lê Văn Việt nước thải được tập trung về các tuyến cống thu gom chính Ø400 trên đường Man Thiện.

+ Khu vực dọc đường Lê Văn Việt nước thải được tập trung theo tuyến cống Ø400 trên đường Lê Văn Việt.

+ Khu vực phía Nam đường Lê Văn Việt, nước thải được tập trung theo tuyến Ø400 đường Trương Văn Hải, Xa lộ Hà Nội.

- Tiêu chuẩn thoát nước sinh hoạt : 180 lít/người/ngày.

- Tổng lượng nước thải: 7.920 - 9.504 m<sup>3</sup>/ngày.

- Mạng lưới thoát nước: Tuyến cống thu nước thải được thiết kế tự chảy với tuyến cống chính được xây dựng có kích thước từ D300 đến D300.

**b) Xử lý chất thải:**

- Tiêu chuẩn rác thải sinh hoạt: 1,3 kg/người/ngày.

- Tổng lượng rác thải sinh hoạt: 39 tấn/ngày.

- Phương án thu gom và xử lý rác: Rác thải được thu gom mỗi ngày và đưa đến trạm ép rác kín của quận. Sau đó vận chuyển đưa về các Khu Liên hiệp xử lý chất thải tập trung của thành phố theo quy hoạch.

**8.6. Quy hoạch mạng lưới thông tin liên lạc:**

- Nhu cầu điện thoại cố định: 29 - 32 máy/100 dân.

- Định hướng đầu nối từ bưu cục hiện hữu (bưu điện quận 9, quận Thủ Đức) xây dựng các tuyến cáp chính đi dọc các trục đường giao thông đến các tủ cáp chính của khu quy hoạch.

- Mạng lưới thông tin liên lạc được ngầm hóa đảm bảo mỹ quan khu quy hoạch và đáp ứng nhu cầu thông tin thông suốt trong khu quy hoạch.

- Hệ thống các tủ cáp xây dựng mới được lắp đặt tại các vị trí thuận tiện, đảm bảo mỹ quan và dễ dàng trong công tác vận hành, sửa chữa.

**9. Đánh giá môi trường chiến lược:**

- Hệ thống các tiêu chí bảo vệ môi trường:

+ Bảo vệ chất lượng nước mặt trên địa bàn quận và khu vực xung quanh, tăng tỷ lệ diện tích mặt nước ao, hồ, kênh, muông, sông trong các khu đô thị được cải tạo, phục hồi là 70% so năm 2010.

+ Bảo vệ môi trường không khí, cụ thể: Hàm lượng các chất độc hại trong không khí ở đô thị, khu dân cư đạt QCVN 05:2009/BTNMT.

+ Giữ gìn các giá trị văn hóa nằm trên địa bàn khu quy hoạch.

+ Giảm thiểu ô nhiễm do chất thải rắn, cụ thể: Tỷ lệ thu gom và xử lý chất thải rắn là 100%.

+ Tăng diện tích đất cây xanh và đáp ứng tiện nghi môi trường, cụ thể tăng 30% so năm 2010.

+ Tỷ lệ dân số được cấp nước sạch là 100%.

- Các giải pháp giảm thiểu, khắc phục tác động đối với dân cư, cảnh quan thiên nhiên; không khí, tiếng ồn khi triển khai thực hiện quy hoạch đô thị:

+ Đề xuất áp dụng giải pháp kiến trúc sinh thái, tăng cường việc trồng cây xanh hành lang tuyến Xa lộ Hà Nội, các tuyến cao tốc, các trục giao thông chính và các công viên cây xanh thuộc khu 1 và 2.

+ Giải quyết vấn đề đảo nhiệt đô thị bằng giải pháp phát triển cây xanh: bố trí các mảng cây xanh nhỏ kết hợp sân bãi sinh hoạt công cộng tạo những khoảng không gian đệm chuyển tiếp giữa các nhóm nhà ở và các phân khu chức năng.

+ Quy hoạch giữ lại các cơ sở tôn giáo (quy mô diện tích 0,61 ha) thuộc khu quy hoạch.

+ Quy hoạch hợp lý các hệ thống hạ tầng kỹ thuật, đặc biệt là đối với các quy hoạch giao thông, san lấp nền và cấp, thoát nước đều có tính đến việc thích ứng với điều kiện biến đổi khí hậu.

+ Phân luồng, cải tạo các đường có dấu hiệu xuống cấp, hoàn chỉnh tuyến đường vành đai và đường vào khu đô thị. Điều tiết phương tiện giao thông, thông qua việc quy định thời gian lưu thông đối với các phương tiện.

+ Yêu cầu, kiểm soát sử dụng các phương tiện, loại hình giao thông ít gây ô nhiễm không khí.

+ Giảm thiểu ô nhiễm từ chất thải rắn:

\* Đối với rác thải sinh hoạt: Thực hiện phân loại chất thải rắn tại nguồn, vận động tái chế, tái sử dụng, chế biến phân hữu cơ, chôn lấp hợp vệ sinh.

\* Đối với rác thải y tế: phải tuân thủ theo quy định tại Thông tư số 12/2011/TT-BTNMT - Quy định về Quản lý chất thải nguy hại.

+ Kiểm soát ô nhiễm nước thải:

\* Đối với nước thải y tế: nước thải tại các bệnh viện phải xử lý đạt QCVN 28:2010/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải y tế trước khi thải vào hệ thống thoát nước chung.

\* Đối với nước thải sinh hoạt: được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại trước khi thải vào hệ thống cống. Toàn bộ nước thải được thu gom và đưa về nhà máy xử lý nước thải tập trung Bắc Sài Gòn 2, xử lý đạt TCVN 7222-2002 trước xả vào nguồn tiếp nhận.

+ Đề xuất các dự án cần phải thực hiện đánh giá tác động môi trường:

\* Các dự án xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật trong khu vực quy hoạch có diện tích  $\geq 5$  ha.

\* Các bệnh viện thuộc khu quy hoạch: Bệnh viện đa khoa & trung tâm điều dưỡng, Bệnh viện quân dân Miền Đông và Bệnh viện Bình Dân 2.

\* Các dự án công trình cao tầng với chức năng hỗn hợp thương mại dịch vụ và căn hộ có quy mô sử dụng  $\geq 500$  người hoặc  $\geq 100$  hộ.

\* Công trình dịch vụ thương mại quy mô  $> 500m^2$ .

**10. Bản đồ tổng hợp đường dây đường ống:** Việc bố trí các hệ thống hạ tầng kỹ thuật có thể thay đổi trong các bước triển khai thiết kế tiếp theo (thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật thi công của dự án) đảm bảo theo yêu cầu kỹ thuật.

Lưu ý: Chủ đầu tư và đơn vị tư vấn 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 khu phố 1, 2, 3, 4, 5, 6, phường Hiệp Phú, quận 9.

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

STT	Tên hạng mục, dự án	Nguồn lực thực hiện (vốn ngân sách hoặc vốn ngoài ngân sách)	Thời gian thực hiện	Ghi chú
1	Trường mẫu giáo và nhà trẻ	Vốn ngân sách	2013 - 2014	7 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	1 cơ sở
4	Trường trung học phổ thông	Vốn ngân sách	2013 - 2015	1 cơ sở

**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 khu phố 1, 2, 3, 4, 5, 6, phường Hiệp Phú, 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 và kiểm soát sự phát triển đô thị phù hợp với quy hoạch; sau khi đồ án này được phê duyệt, Ủy ban nhân dân quận 9 cần phối hợp Sở Quy hoạch - Kiến trúc để tổ chức lập Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị, phù hợp với nội dung đồ án.

- 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.

- Sau khi đồ án quy hoạch phân khu này được phê duyệt, Ủy ban nhân dân 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 khu phố 1, 2, 3, 4, 5, 6, phường Hiệp Phú, quận 9 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 khu phố 1, 2, 3, 4, 5, 6, phường Hiệp Phú, quận 9 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 Hiệp Phú 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