

Số: 4447/QĐ-UBND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 8 năm 2013

SỞ QUY HOẠCH KIẾN TRÚC TP	
ĐẾN	Số: 10366/MBU/13 Ngày: 04/10/2013

QUYẾT ĐỊNH

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

(điều chỉnh và mở rộng quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị)

khu dân cư Nam Xa lộ Hà Nội, phường Tăng Nhơn Phú A và

phường Tăng Nhơn Phú B, quận 9

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

Me: *ad Tam*
plu, HBT
04/10/13
[Signature]

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 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 846/QĐ-UBND ngày 19 tháng 2 năm 2013 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 (điều chỉnh và mở rộng quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị) khu dân cư Nam Xa lộ Hà Nội, phường Tăng Nhơn Phú A và phường Tăng Nhơn Phú B, quận 9;

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 2577/TTr-SQHKT ngày 6 tháng 8 năm 2013 về trình duyệt đề án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 (điều chỉnh và mở rộng quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị) khu dân cư Nam Xa lộ Hà Nội, phường Tăng Nhơn Phú A và 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 (điều chỉnh và mở rộng quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị) khu dân cư Nam Xa lộ Hà Nội, phường Tăng Nhơn Phú A và phường Tăng Nhơn Phú B, 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 Tăng Nhơn Phú A và phường Tăng Nhơn Phú B, quận 9, thành phố Hồ Chí Minh.

- Giới hạn khu vực quy hoạch như sau:

+ Phía Đông, Đông - Bắc, Đông - Nam: giáp rạch Dừa và khu dân cư phường Tăng Nhơn Phú A.

+ Phía Tây, Tây - Bắc : giáp đường Đình Phong Phú.

+ Phía Nam, Tây - Nam : giáp đường Bung Ông Thoàn.

+ Phía Bắc : giáp đường Lê Văn Việt.

- Tổng diện tích khu vực quy hoạch: 104,526 ha.

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

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

Ủy ban nhân dân quận 9 (chủ đầu tư: Ban Quản lý Đầu tư Xây dựng Công trình quận 9).

3. Đơn vị tư vấn lập đề án quy hoạch phân khu:

Viện Quy hoạch Xây dựng - Viện Nghiên cứu Phát triển thành phố.

4. Danh mục hồ sơ, bản vẽ đề án quy hoạch phân khu:

- Thuyết minh tổng hợp;

- Thành phần bản vẽ bao gồm:

+ Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất, tỷ lệ 1/10.000.

+ Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan và đánh giá đất xây dựng, tỷ lệ 1/2000.

- + Bản đồ hiện trạng hệ thống giao thông.
- + Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, tỷ lệ 1/2000.
- + Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, tỷ lệ 1/2000.
- + Bản đồ quy hoạch giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, tỷ lệ 1/2000.

5. Dự báo quy mô dân số, các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đô thị toàn khu vực quy hoạch:

5.1. Thời hạn quy hoạch: đến năm 2020 (theo thời hạn quy hoạch của đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận 9 được duyệt).

5.2. Dự báo quy mô dân số trong khu vực quy hoạch: 13.500 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	77,40
B	Chỉ tiêu đất đơn vị ở trung bình toàn khu	m ² /người	65,17
C	Các chỉ tiêu sử dụng đất trong các đơn vị ở		
	- Đất nhóm ở	m ² /người	44,93
	- Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở	m ² /người	4,13
	+ Đất giáo dục	m ² /người	2,94
	+ Đất y tế	m ² /người	0,32
	+ Đất văn hóa	m ² /người	0,27
	+ Đất trung tâm hành chính	m ² /người	0,4
	+ Đất chợ	m ² /người	0,19
	- Đất cây xanh sử dụng công cộng (không kể 1 m ² /người đất cây xanh trong nhóm nhà ở)	m ² /người	3,01
	- Đất giao thông	km/km ²	18,33
		m ² /người	13,11
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	2000
	Tiêu chuẩn chất thải, rác thải	kg/người/ngày	1,2
E	Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị toàn khu		
	Mật độ xây dựng	%	36,45

Hệ số sử dụng đất		lần	1,24
Tầng cao xây dựng	Tối đa	tầng	9
	Tối thiểu	tầng	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:

a. Các khu chức năng thuộc đơn vị ở (tổng diện tích đơn vị ở: 87,9855 ha):

a.1. Các khu chức năng xây dựng nhà ở (nhóm nhà ở): tổng diện tích 60,6558 ha, trong đó:

- Nhóm nhà ở hiện hữu chính trang: tổng diện tích 33,7965 ha.

- Nhóm nhà ở xây dựng mới: tổng diện tích 26,8593 ha. Trong đó, nhóm nhà ở xây dựng mới thấp tầng: tổng diện tích 25,36 ha và nhóm ở chung cư cao tầng: tổng diện tích 1,4993 ha.

a.2. Khu chức năng dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở: tổng diện tích 5,5694 ha; bao gồm:

- Khu chức năng giáo dục: tổng diện tích 3,973 ha, trong đó:

+ Trường mầm non (xây dựng mới): 0,9369 ha.

+ Trường mầm non (hiện hữu): 0,1603 ha.

+ Trường tiểu học (xây dựng mới): 1,2559 ha.

+ Trường trung học cơ sở (xây dựng mới): 1,6199 ha.

- Khu chức năng y tế (xây dựng mới): tổng diện tích: 0,3189 ha.

- Khu chức năng y tế (hiện hữu): tổng diện tích: 0,1165 ha.

- Khu chức năng văn hóa (xây dựng mới): tổng diện tích: 0,3612 ha.

- Khu chức năng trung tâm hành chính (hiện hữu): tổng diện tích: 0,5422 ha.

- Khu chức năng chợ (hiện hữu): tổng diện tích 0,2576 ha.

a.3. Khu chức năng cây xanh sử dụng công cộng (cây xanh cảnh quan - công viên): tổng diện tích 4,0586 ha.

a.4. Mạng lưới đường giao thông cấp phân khu vực và sân bãi: tổng diện tích 17,7017 ha (trong đó diện tích đất sân bãi: 0,68ha).

b. Các khu chức năng ngoài đơn vị ở nằm đan xen trong đơn vị ở, tổng diện tích 16,5405 ha:

b.1. Khu chức năng giáo dục, thể dục thể thao: diện tích 3,5758 ha.

b.2. Khu chức năng tôn giáo: diện tích 1,8773 ha.

b.3. Khu chức năng cây xanh, mặt nước: diện tích: 6,3803 ha, trong đó:

+ Khu cây xanh cảnh quan dọc sông rạch: diện tích 2,1970 ha.

+ Đất sông rạch: diện tích 4,1833 ha.

b.4. Mạng lưới đường giao thông đối ngoại: tính đến mạng lưới đường khu vực (đường Đình Phong Phú, đường Lê Văn Việt và đường Bung Ông Thoàn): diện tích 4,7071 ha.

6.2. Cơ cấu sử dụng đất đơn vị ở:

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
A	Đất đơn vị ở	87,9855	100,00
1	Đất nhóm nhà ở	60,6558	68,94
	- Đất nhóm nhà ở hiện hữu chính trang	33,7965	
	- Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	26,8593	
	+ Đất nhóm nhà ở xây dựng mới thấp tầng	25,36	
	+ Đất nhóm ở chung cư cao tầng	1,4993	
2	Đất công trình dịch vụ đô thị	5,5694	6,33
	- Đất giáo dục	3,9730	
	+ Trường mầm non (xây dựng mới)	0,9369	
	+ Trường mầm non (hiện hữu)	0,1603	
	+ Trường tiểu học (xây mới)	1,2559	
	+ Trường trung học cơ sở (xây mới)	1,6199	
	- Đất y tế (xây mới)	0,3189	
	- Đất y tế (hiện hữu)	0,1165	
	- Đất văn hóa (xây mới)	0,3612	
	- Đất trung tâm hành chính (hiện hữu)	0,5422	
- Đất chợ (hiện hữu)	0,2576		
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng	4,0586	4,61
4	Đất giao thông cấp phân khu vực và sân bãi	17,0217	20,12
	- Đất giao thông cấp phân khu vực	17,7017	
	- Đất sân bãi	0,68	
B	Đất ngoài đơn vị ở	16,5405	
1	Đất công trình dịch vụ đô thị	3,5758	
	- Trường trung học phổ thông (xây mới)	2,1152	
	- Trường dạy nghề (hiện hữu)	0,3324	
	- Đất thể dục thể thao (cấp khu vực)	1,1282	
2	Đất tôn giáo	1,8773	
	- Chùa Phong Linh hiện hữu	0,8612	
	- Đan viện thánh Clara hiện hữu	0,8190	
	- Nhà thờ Tánh Linh hiện hữu	0,1597	

	- Chùa Quảng Đức	0,0374	
3	Đất cây xanh, mặt nước	6,3803	
	- Đất cây xanh cách ly sông rạch	2,1970	
	- Sông rạch	4,1833	
4	Đất giao thông cấp khu vực	4,7071	
	Tổng cộng	104,5260	

6.3. Cơ cấu sử dụng đất và các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị trong 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	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)
Đơn vị ở 1 (diện tích: 53,2927 ha; dự báo quy mô dân số: 6400 người)	1. Đất đơn vị ở	473.670				
	1.1. Đất nhóm nhà ở	350.502	54,77			
	- Đất nhóm nhà ở hiện hữu chỉnh trang	243.731		50- 70	5	1,5
	- Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	106.771				
	+ Đất nhóm nhà ở xây dựng mới thấp tầng	91.778		50	4	1,2
	+ Đất nhóm nhà ở chung cư cao tầng	14.993		40	9	2,6
	1.2. Đất công trình dịch vụ đô thị	24.069	3,76			
	- Đất giáo dục	17.482	2,73			
	+ Trường mầm non (xây mới)	4.923		40	2	0,8
	+ Trường tiểu học (xây mới)	12.559		40	3	1,2
	- Đất y tế (hiện hữu)	1.165		40	2	0,8
	- Đất trung tâm hành chính hiện hữu	5.422		40	3	1,2
	1.3. Đất cây xanh sử dụng công cộng	13.078	2,04	5	1	0,05
	1.4. Đất giao thông	86.021	13,44			
	- Đất giao thông cấp phân khu vực	86.021				
	- Mật độ giao thông (từ đường cấp phân khu vực)		13 km/km ²			
	2. Đất ngoài đơn vị ở	59.257				
	2.1 Đất công trình dịch vụ đô thị (Trường dạy nghề - hiện hữu)	3.324		40	3	1,2
	2.2. Đất tôn giáo	18.773				
- Chùa Phong Linh hiện hữu	8.612		40	3	1,2	

	- Đan viện thánh Clara hiện hữu	8.190		40	3	1,2
	- Nhà thờ Tánh Linh hiện hữu	1.597		40	2	0,8
	- Chùa Quảng Đức	374		40	2	0,8
	2.3. Đất cây xanh ,mặt nước	7.118				
	- Đất cây xanh cách ly sông rạch	4.978				
	- Sông rạch	2.140				
	2.4. Đất giao thông cấp khu vực (đường Đình Phong Phú và đường Lê Văn Việt)	30.042	5,64 (%)			
Đơn vị ở 2 (diện tích: 51,2333 ha; dự báo quy mô dân số: 7100 người)	1. Đất đơn vị ở	406.185				
	1.1. Đất nhóm nhà ở	256.056	36,06			
	- Đất nhóm nhà ở hiện hữu chính trang	94.234		50 - 70	5	1,5
	- Đất nhóm nhà ở xây dựng mới thấp tầng	161.822		50	4	1,2
	1.2. Đất công trình dịch vụ đô thị	31.625	4,45			
	- Đất giáo dục	22.248	3,13			
	+ Trường mầm non (xây mới)	4.446		40	2	0,8
	+ Trường mầm non (hiện hữu)	1.603		40	2	0,8
	+ Trường trung học cơ sở (xây mới)	16.199		40	3	1,2
	- Đất y tế (xây mới)	3.189		40	3	1,2
	- Đất chợ (hiện hữu)	2.576		40	2	0,8
	- Đất văn hóa (xây mới)	3.612		40	2	0,8
	1.3. Đất cây xanh sử dụng công cộng (cây xanh cảnh quan - công viên)	27.508	3,87	5	1	0,05
	1.4. Đất giao thông & sân bãi	90.996	12,82			
	- Đất giao thông cấp phân khu vực	84.196				
	- Đất sân bãi	6.800				
	- Mật độ giao thông (từ đường cấp phân khu vực)		10,83 km/km ²			
	2. Đất ngoài đơn vị ở	106.148				
	2.1. Đất công trình dịch vụ đô thị	32.434				
	- Trường trung học phổ thông (xây mới)	21.152		40	5	2,0
- Đất thể dục thể thao (cấp khu vực)	11.282					
2.2. Đất cây xanh , mặt nước	56.685					
- Đất cây xanh cách ly sông rạch	16.992					

- Sông rạch	39.693				
2.3 Đất giao thông cấp khu vực (đường Đình Phong Phú và đường Bung Ông Thoàn)	17.029	3,32 (%)			

- 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 (m ²)	Số dân (người)	Tầng cao tối đa (tầng)	Mật độ xây dựng (%)	Hệ số sử dụng đất (lần)
I	Đơn vị ở 1		6.400			
1	Đất ở hiện hữu chính trang	10.694	156	5	50 - 70	2,50
2	Đất ở hiện hữu chính trang	39.719	580	5	50 - 70	2,50
3	Đất ở hiện hữu chính trang	42.819	625	5	50 - 70	2,50
4	Đất ở hiện hữu chính trang	25.273	369	5	50 - 70	2,50
5	Đất ở hiện hữu chính trang	03.946	58	5	50 - 70	2,50
6	Đất ở hiện hữu chính trang	36.529	534	5	50 - 70	2,50
7	Đất cây xanh cảnh quan, công viên	3.586		1	5	0,05
8	Đất ở hiện hữu chính trang	9.416	138	5	50 - 70	2,50
9	Đất ở hiện hữu chính trang	9.286	136	5	50 - 70	2,50
10	Đất ở hiện hữu chính trang	14.924	218	5	50 - 70	2,50
11	Đất ở hiện hữu chính trang	5.807	85	5	50 - 70	2,50
12	Đất ở hiện hữu chính trang	34.023	497	5	50 - 70	2,50
13	Đất ở hiện hữu chính trang	3.976	58	5	50 - 70	2,50
14	Đất ở hiện hữu chính trang	2.992	44	5	50 - 70	2,50
15	Đất ở xây dựng mới thấp tầng	20.042	293	4	50	2,00

16	Đất ở xây dựng mới thấp tầng	26.396	386	4	50	2,00
17	Đất ở xây dựng mới thấp tầng	23.701	346	4	50	2,00
18	Đất ở xây dựng mới thấp tầng	19.608	286	4	50	2,00
19	Đất ở xây dựng mới thấp tầng	2.031	30	4	50	2,00
20	Đất chung cư cao tầng	7.755	776	9	40	3,60
21	Đất chung cư cao tầng	7.238	724	9	40	3,60
22	Trường mầm non xây mới	4.923		2	40	0,80
23	Trường tiểu học xây mới	12.559		3	40	1,20
24	Trường dạy nghề hiện hữu	3.324		3	40	1,20
25	Đất trung tâm hành chính hiện hữu	5.422		3	40	1,20
26	Đất y tế hiện hữu	1.165		2	40	0,80
27	Đất cây xanh cảnh quan, công viên	3.253		1	5	0,05
28	Đất cây xanh cảnh quan, công viên	4.000		1	5	0,05
29	Chùa Phong Linh hiện hữu	8.612		3	40	1,20
30	Đền viện thánh Clara hiện hữu	8.190		3	40	1,20
31	Nhà thờ Tánh Linh hiện hữu	1.597		2	40	0,80
32	Đất cây xanh cách ly sông rạch	3.299				
33	Đất cây xanh cách ly sông rạch	1.679				
34	Đất ở hiện hữu chỉnh trang	4.327	63	5	50 - 70	2,50
35	Chùa Quảng Đức	374		2	40	0.80
36	Đất cây xanh cảnh quan, công viên	2.239		1	5	0.05
37	Sông rạch	2.140				
II	Đơn vị ở 2		7.100			
1	Đất ở hiện hữu chỉnh trang	1.583	44	5	50 - 70	2,50

2	Đất ở hiện hữu chỉnh trang	40.057	1.119	5	50 - 70	2,50
3	Đất ở hiện hữu chỉnh trang	21.102	590	5	50 - 70	2,50
4	Đất ở hiện hữu chỉnh trang	13.011	360	5	50 - 70	2,50
5	Đất ở hiện hữu chỉnh trang	11.221	310	5	50 - 70	2,50
6	Đất ở hiện hữu chỉnh trang	7.260	200	5	50 - 70	2,50
7	Đất ở xây dựng mới thấp tầng	25.829	714	4	50	2,00
8	Đất ở xây dựng mới thấp tầng	16.382	453	4	50	2,00
9	Đất ở xây dựng mới thấp tầng	63.188	1.746	4	50	2,00
10	Đất ở xây dựng mới thấp tầng	9.029	254	4	50	2,00
11	Đất ở xây dựng mới thấp tầng	13.240	366	4	50	2,00
12	Đất ở xây dựng mới thấp tầng	34.154	944	4	50	2,00
14	Đất văn hóa	3.612		2	40	0,80
15	Trường mầm non hiện hữu	1.603		2	40	0,80
16	Trường mầm non xây mới	4.446		2	40	0,80
17	Trường trung học cơ sở xây mới	16.199		3	40	1,20
18	Trường trung học phổ thông xây mới	21.152		5	40	2,00
19	Đất chợ hiện hữu	2.576		2	40	0,80
20	Đất y tế (xây mới)	3.189		2	40	0,80
21	Đất cây xanh cảnh quan, công viên	4.183		1	5	0,05
22	Đất cây xanh cảnh quan, công viên	12.683		1	5	0,05
23	Đất cây xanh cảnh quan, công viên	5.943		1	5	0,05
24	Đất cây xanh cảnh quan, công viên	3.085				

25	Đất cây xanh cảnh quan, công viên	1.614				
26	Đất thể dục thể thao (cấp khu vực)	11.282		1	5	0,05
27	Đất cây xanh cách ly sông rạch	4.566				
28	Đất cây xanh cách ly sông rạch	12.426				
29	Sông rạch	39.693				

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

- Tổ chức mạng lưới giao thông phù hợp với đô thị cải tạo, bằng cách nâng cấp các tuyến đường hiện hữu và xây dựng mới một số tuyến để nối kết các khu chức năng với nhau. Các tuyến đường này chia mặt bằng khu quy hoạch thành những ô phố, trên cơ sở đó bố trí sắp xếp lại nhà ở, công trình công cộng, công viên cây xanh nhằm cải thiện điều kiện sống cho người dân.

- 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, đảm bảo hài hòa về không gian kiến trúc cảnh quan tại khu vực, đồng thời 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 (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 Việt Nam và các Quy định về kiến trúc đô thị do các cơ quan có thẩm quyền ban hành.

8. Quy hoạch giao thông đô thị:

- Khu quy hoạch có điều kiện rất thuận lợi thông qua các tuyến đường khu vực như đường Đinh Phong Phú lộ giới 30m, đường trục cảnh quan lộ giới 30m, đến các khu chức năng đô thị quan trọng của quận 9.

- Giao thông công cộng: nâng cấp các tuyến giao thông công cộng hiện hữu bằng xe buýt trên đường Đinh Phong Phú, đường Lê Văn Việt.

- Bảng thống kê đường giao thông:

STT	Tên đường	Giới hạn		Lộ giới (mét)	Mặt cắt quy hoạch (mét)		
		Từ...	Đến...		Lề trái	Mặt đường	Lề phải
1	Lê Văn Việt	Đinh Phong Phú	Đường số 8	30	7	16	7

2	Đình Phong Phú	Lê Văn Việt	Bung Ông Toàn	30	7	16	7
3	Đường số 3	Lê Văn Việt	Hẻm 39	16	3	10	3
4	Đường số 1	Lê Văn Việt	Đường số 2	12	3	6	3
5	Đường số 2	Đình Phong Phú	Đường số 2 (nhánh)	16	3	10	3
6	Đường số 2 nối dài	Đường số 2	Lê Văn Việt	12	3	6	3
7	Đường số 2 (nhánh)	Đường số 2	Hẻm 43 nối dài	20	5	10	5
8	Hẻm 63 nối dài	Đường số 2	Hẻm 195 nối dài	12	4	8	4
9	Đường số 8	Lê Văn Việt	Hẻm 195 nối dài	16	3	10	3
10	Hẻm 43 nối dài	Đường số 2 (nhánh)	Hẻm 39 nối dài	12	3	6	3
11	Hẻm 39 nối dài	Hẻm 43 nối dài	Hẻm 261	20	5	10	5
12	Hẻm 11	Đình Phong Phú	Đường số 3	12	3	6	3
13	Hẻm 200	Hẻm 11	Đường D1	12	3	6	3
14	Hẻm 175	Đường số 2	Đường D3	12	3	6	3
15	Hẻm 73 nối dài	Đình Phong Phú	Hẻm 39 nối dài	20	5	10	5
16	Hẻm 195 nối dài	Đình Phong Phú	Đường số 2 (nhánh)	30	7	16	7
17	Hẻm 195 nhánh	Đường số 2 (nhánh)	Ranh dự án	20	5	10	5
18	Hẻm 213 nối dài	Đình Phong Phú	Hẻm 73 nối dài	13	3	7	3
19	Hẻm 261	Đình Phong Phú	Hẻm 39 nối dài	20	5	10	5
20	Hẻm 261 (nối dài)	Hẻm 39 nối dài	Đường D3	12	3	6	3
21	Bung Ông Toàn	Đình Phong Phú	Ranh dự án	30	7	16	7
22	Đường D1	Đường D3	Hẻm 195 nối dài	16	3	10	3
		Hẻm 195 nối dài	Hẻm 39 nối dài	20	5	10	5
23	Đường D2	Đường D1	Hẻm 195 nối dài	12	3	6	3
24	Đường D3	Đình Phong Phú	Bung Ông Toàn	16	3	10	3

25	Đường D4	Đình Phong Phú	Đường D3	12	3	6	3
26	Đường D5	Hẻm 213 nối dài	Đường D3	13	3	7	3
27	Đường D6	Hẻm 213 nối dài	Hẻm 39 nối dài	13	3	7	3
28	Đường nội bộ còn lại			12	3	6	3

* Ghi chú:

- Khoảng lùi xây dựng (chi 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 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.

9. Những hạng mục ưu tiên đầu tư:

a) Những hạng mục ưu tiên đầu tư:

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

b) Về tổ chức thực hiện theo quy hoạch:

- Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân quận 9, các cơ quan quản lý đầu tư phát triển đô thị căn cứ vào đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 này được phê duyệt để làm cơ sở xác định, lập kế hoạch thực hiện các khu vực phát triển đô thị để trình cấp có thẩm quyền quyết định phê duyệt theo Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14 tháng 01 năm 2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị.

- Trong quá trình tổ chức thực hiện theo quy hoạch, triển khai các dự án đầu tư phát triển đô thị trong khu vực quy hoạch; các chủ đầu tư, tổ chức, đơn vị có liên quan cần tuân thủ các nội dung đã được nêu trong đồ án này và Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch đã được phê duyệt.

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

- Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Ủy ban nhân dân quận 9 và đơn vị tư vấn khảo sát, lập bản đồ hiện trạng chịu trách nhiệm về tính chính xác của các số liệu đánh giá hiện trạng trong hồ sơ, bản vẽ đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 (điều chỉnh và mở rộng quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị) khu dân cư Nam Xa lộ Hà Nội, phường Tăng Nhơn Phú A và phường Tăng Nhơn Phú B, quận 9 (quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông).

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

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

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

- Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày được phê duyệt, Ủy ban nhân dân quận 9 cần tổ chức công bố công khai đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 này theo Luật Quy hoạch đô thị và Quyết định số 49/2011/QĐ-UBND ngày 12 tháng 7 năm 2011 của Ủy ban nhân dân thành phố, ban hành Quy định về công bố công khai và cung cấp thông tin về quy hoạch đô thị tại thành phố Hồ Chí Minh và tổ chức thực hiện công tác cắm mốc giới theo quy hoạch được duyệt đã được quy định tại Thông tư số 15/2010/TT-BXD ngày 27 tháng 8 năm 2010 của Bộ Xây dựng quy định về cắm mốc giới và quản lý mốc giới theo quy hoạch đô thị.

- Chậm nhất 01 tháng kể từ ngày Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt nội dung quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông của đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 này, Ủy ban nhân dân quận 9 có trách nhiệm hoàn tất hồ sơ 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 (điều chỉnh và mở rộng quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị) khu dân cư Nam Xa lộ Hà Nội, phường Tăng Nhơn Phú A và phường Tăng Nhơn Phú B, quận 9 (nội dung quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông) đề 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 và mở rộng quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị) khu dân cư Nam Xa lộ Hà Nội, phường Tăng Nhơn Phú A và phường Tăng Nhơn Phú B, quận 9 (quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông) được nêu tại khoản 4, Điều 1 Quyết định này.

Điều 4. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố, Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Giám đốc Sở Giao thông vận tải, Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư, Giám đốc Sở Tài chính, Giám đốc Sở Thông tin và Truyền thông, Giám đốc Sở Y tế, Giám đốc Sở Giáo dục và Đào tạo, Giám đốc Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Giám đốc Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Viện trưởng Viện Nghiên cứu phát triển thành phố, Thủ trưởng các Sở - Ban - Ngành; Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận 9, Giám đốc Ban Quản lý Đầu tư Xây dựng Công trình quận 9, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Tăng Nhơn Phú A, 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. 39

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



Nguyễn Hữu Tín

