

Số: 4802 /QĐ-UBND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 04 tháng 9 năm 2013

SỞ QUY HOẠCH KIẾN TRÚC TP	
ĐẾN	Số: 12868 /1300
	Ngày: 2/9/2013

QUYẾT ĐỊNH

Về duyệt đề án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000
chính trang khu dân cư phía Đông đường Hoàng Hữu Nam,
phường Long Thạnh Mỹ, quận 9
(quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông)

b/c: *[Handwritten signatures]*
P. T. T. C. H.

05/12/13

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 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 (QCVN 01:2008/BXD);

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

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

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

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

Căn cứ Quyết định số 260/QĐ-UBND ngày 16 tháng 01 năm 2013 của Ủy ban nhân dân thành phố về duyệt nhiệm vụ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 chính trang khu dân cư phía Đông đường Hoàng Hữu Nam, phường Long Thạnh Mỹ, quận 9;

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 2816/TTr-SQHKT ngày 21 tháng 8 năm 2013 về trình duyệt đề án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 chỉnh trang khu dân cư phía Đông đường Hoàng Hữu Nam, phường Long Thạnh Mỹ, quận 9 (quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông),

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt đề án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 chỉnh trang khu dân cư phía Đông đường Hoàng Hữu Nam, phường Long Thạnh Mỹ, quận 9 (quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông), với các nội dung chính như sau:

1. Vị trí, phạm vi ranh giới, diện tích, tính chất khu vực quy hoạch:

- Vị trí khu vực quy hoạch: thuộc phường Long Thạnh Mỹ, quận 9, thành phố Hồ Chí Minh.

- Giới hạn khu vực quy hoạch như sau:

+ Phía Đông, Đông - Bắc: giáp sân golf Thủ Đức, dự án Hoa Việt và khu dân cư, công viên nghĩa trang.

+ Phía Tây, Tây - Nam: giáp đường Hoàng Hữu Nam và đường Nguyễn Văn Tăng.

+ Phía Nam, Đông - Nam: giáp đường Nguyễn Văn Tăng và đường Vành đai 3.

+ Phía Bắc: giáp sân golf Thủ Đức.

- Tổng diện tích khu vực quy hoạch: 237,59 ha.

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

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: 27.000 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 ² /người	88,0
B	Chỉ tiêu đất đơn vị ở toàn khu	m ² /người	61,59
C	Các chỉ sử dụng đất trong các đơn vị ở		
	- Đất nhóm ở	m ² /người	43,48
	- Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở. Trong đó:	m ² /người	4,20
	+ Đất giáo dục	m ² /người	2,94
	+ Đất dịch vụ - thương mại	m ² /người	0,54
	+ Đất y tế	m ² /người	0,15
	+ Đất trung tâm văn hóa	m ² /người	0,18
	+ Đất công trình dịch vụ công cộng	m ² /người	0,02
	+ Đất công trình hành chính cấp phường	m ² /người	0,37
	- Đất cây xanh sử dụng công cộng (không kể tối thiểu 1 m ² /người đất cây xanh trong nhóm nhà ở)	m ² /người	2,83
	- Đất giao thông (tính đến đường cấp phân khu vực)	km/km ²	12,89
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 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	(%)	30
	- Hệ số sử dụng đất	lần	1,5
	- Tầng cao xây dựng (theo QCVN 03:2012/BXD)	tối đa	15
		tối thiểu	1

6. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

6.1. Các khu chức năng trong khu vực quy hoạch:

Toàn khu vực quy hoạch được phân chia làm 02 đơn vị ở và các khu chức năng cấp đô thị nằm ngoài đơn vị ở, được xác định như sau:

- Đơn vị ở 1: giới hạn bởi:

+ Phía Đông, Đông - Bắc: giáp sân golf Thủ Đức, dự án Hoa Việt và khu dân cư.

+ Phía Tây : giáp đường Hoàng Hữu Nam.

+ Phía Đông - Nam : giáp đơn vị ở 2.

- Đơn vị ở 2: giới hạn bởi:

+ Phía Bắc, Đông Bắc : giáp sân golf Thủ Đức và khu công viên nghĩa trang.

+ Phía Đông Nam : giáp đường Vành đai 3.

+ Phía Tây Bắc : giáp đơn vị ở 1.

+ Phía Nam, Tây Nam : giáp đường Nguyễn Văn Tăng.

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

a. Các khu chức năng thuộc các đơn vị ở (tổng diện tích đất các đơn vị ở: 166,28 ha):

a.1. Các khu chức năng xây dựng nhà ở: tổng diện tích 117,140 ha, trong đó:

- Nhóm nhà ở hiện hữu, cải tạo, chỉnh trang: tổng diện tích 64,14 ha.

- Nhóm nhà ở xây dựng mới: tổng diện tích 53,26 ha.

a.2. Khu chức năng dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở: tổng diện tích 11,33 ha; bao gồm:

- Khu chức năng giáo dục: tổng diện tích 7,94 ha, trong đó:

+ Trường mầm non : 1,19 ha.

+ Trường tiểu học : 2,12 ha.

+ Trường trung học cơ sở : 4,63 ha.

- Khu chức năng công trình dịch vụ - thương mại: tổng diện tích 1,46 ha.

- Khu chức năng y tế: tổng diện tích 0,40 ha.

- Khu chức năng công trình văn hóa: tổng diện tích 0,48 ha.

- Khu chức năng hành chính - công trình công cộng cấp phường: tổng diện tích 1,00 ha.

- Khu chức năng công trình dịch vụ công cộng: tổng diện tích 0,05 ha.

a.3. Khu chức năng cây xanh sử dụng công cộng (vườn hoa, sân chơi): tổng diện tích 7,63 ha, trong đó đất cây xanh trong khu đất sử dụng hỗn hợp: 2,55 ha.

a.4. Mạng lưới đường giao thông và sân bãi cấp phân khu vực: tổng diện tích 29,92 ha, trong đó đất sân bãi 0,45 ha.

b. Các khu chức năng ngoài đơn vị ở nằm đan xen trong đơn vị ở, tổng diện tích 71,31 ha:

b.1. Khu chức năng dịch vụ đô thị: tổng diện tích 14,73 ha, trong đó:

- Đất bệnh viện (xây dựng mới): diện tích 2,80 ha.
- Đất trường trung học phổ thông: diện tích 1,57 ha.
- Đất trường Cảnh sát nhân dân 2: diện tích 10,36 ha.

b.2. Đất an ninh - quốc phòng: tổng diện tích 47,07 ha.

b.3. Đất công trình tôn giáo: diện tích 2,62 ha.

b.4. Mạng lưới đường giao thông đối ngoại: diện tích 6,89 ha.

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

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
A	Đất đơn vị ở	166,28	100,00
1	Đất nhóm nhà ở	117,40	70,60
	- Đất nhóm nhà ở hiện hữu chính trang	64,14	
	- Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	53,26	
	+ Nhóm nhà ở xây dựng mới thấp tầng	23,71	
	+ Nhóm nhà ở xây dựng mới cao tầng	12,93	
	+ Nhóm nhà ở trong khu đất hỗn hợp	16,62	
2	Đất công trình dịch vụ đô thị	11,33	6,81
	- Đất giáo dục	7,94	
	+ Trường mầm non	1,19	
	+ Trường tiểu học	2,12	
	+ Trường trung học cơ sở	4,63	
	- Đất dịch vụ - thương mại	1,46	
	- Đất y tế	0,40	
	- Đất công trình văn hóa	0,48	
	- Đất hành chính - công cộng cấp phường (Ủy ban nhân dân phường Long Thạnh Mỹ)	1,00	
	- Đất dịch vụ công cộng	0,05	
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng (cây xanh cảnh quan, công viên)	7,63	4,59
	- Đất công viên cây xanh	5,08	
	- Đất cây xanh trong khu đất sử dụng hỗn hợp	2,55	

4	Đất giao thông - sân bãi	29,92	17,99
	- Đất giao thông	29,47	
	- Đất sân bãi	0,45	
B	Đất ngoài đơn vị ở	71,31	
	Đất công trình công cộng đô thị	14,73	
	- Bệnh viện xây dựng mới	2,80	
	- Trường trung học phổ thông Nguyễn Huệ	1,57	
	- Trường Cảnh sát nhân dân 2	10,36	
	Đất an ninh - quốc phòng	47,07	
	Đất công trình tôn giáo	2,62	
	Đất giao thông khu vực	6,89	
	Tổng cộng	237,59	

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

Đơn vị ở	Loại đất	Ký hiệu khu đất	Diện tích (m ²)	Dân số	Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị				
					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 1.207.500 m ² ; dự báo quy mô dân số khoảng 18.200 người)	1. Đất đơn vị ở		863.800		47,46				
	1.1. Đất các nhóm nhà ở		606.800	18,200	33,34				
	- Đất nhóm nhà ở hiện hữu, cải tạo, chỉnh trang		240.400	3,697					
	+ Đất nhóm nhà ở hiện hữu, cải tạo, chỉnh trang	I.1	12.600	193		60	1	5	2,0
	+ Đất nhóm nhà ở hiện hữu, cải tạo, chỉnh trang	I.2	23.700	364		60	1	5	2,0
	+ Đất nhóm nhà ở hiện hữu, cải tạo, chỉnh trang	I.3	13.200	202		60	1	5	2,0
	+ Đất nhóm nhà ở hiện hữu, cải tạo, chỉnh trang	I.4	21.900	336		60	1	5	2,0
	+ Đất nhóm nhà ở hiện hữu, cải tạo, chỉnh trang	I.5	38.600	592		50	1	5	2,0
	+ Đất nhóm nhà ở hiện hữu, cải tạo, chỉnh trang	I.6	35.500	545		50	1	5	2,0
	+ Đất nhóm nhà ở hiện hữu, cải tạo, chỉnh trang	I.7	6.700	103		60	1	5	3,0
	+ Đất nhóm nhà ở hiện hữu, cải tạo, chỉnh trang	I.8	18.200	279		60	1	5	2,0
	+ Đất nhóm nhà ở hiện hữu, cải tạo, chỉnh trang	I.9	22.200	350		60	1	5	2,0
+ Đất nhóm nhà ở hiện hữu, cải tạo, chỉnh trang	I.10	47.800	733		60	1	5	2,0	

- Đất nhóm nhà ở xây dựng mới		366.400	14,503					
+ Đất nhóm nhà ở thấp tầng		237.100	4,303					
* Đất nhóm nhà ở thấp tầng	I.11	18.200	279		40	1	5	1,5
* Đất nhóm nhà ở thấp tầng	I.13	20.200	488		42	1	4	1,64
* Đất nhóm nhà ở thấp tầng	I.14	21.000	318		40	1	5	1,5
* Đất nhóm nhà ở thấp tầng	I.15	11.600	178		40	1	5	1,8
* Đất nhóm nhà ở thấp tầng:	I.16	166.100	3,040					
* Đất nhóm nhà ở thấp tầng	I.16.1	27.000	548		60	1	4	2,0
* Đất nhóm nhà ở thấp tầng	I.16.2	4.700	112		75	1	4	3,0
* Đất nhóm nhà ở thấp tầng	I.16.3	6.000	112		75	1	4	3,0
* Đất nhóm nhà ở thấp tầng	I.16.4	15.800	348		61,70	1	4	3,0
* Đất nhóm nhà ở thấp tầng	I.16.5	5.600	136		75	1	4	3,0
* Đất nhóm nhà ở thấp tầng	I.16.6	70.700	1,044		46	1	4	1,8
* Đất nhóm nhà ở thấp tầng	I.16.7	36.300	740		55	1	4	1,8
+ Đất nhóm nhà ở cao tầng		129.300	10,200					
* Đất nhóm nhà ở cao tầng	I.12	71.000	1,080		30	1	15	2,5
* Đất nhóm nhà ở cao tầng	I.17	31.300	5,000		25	1	15	2,5
* Đất nhóm nhà ở cao tầng	I.18	27.000	4,120		40	1	12	4,0
1.2. Đất công trình dịch vụ đô thị		54.100		2,97				
- Đất giáo dục		43.200						
+ Trường mầm non.		9.800						
* Xây dựng mới	I.19	4.000			40	1	2	0,8
* Xây dựng mới	I.20	1.800			40	1	2	0,8
* Xây dựng mới	I.21	4.000			40	1	3	1,2
+ Trường tiểu học.		17.400						
* Trường tiểu học Nguyễn Minh Quang	I.22	17.400			40	2	4	1,6
+ Trường trung học cơ sở (xây dựng mới)	I.23	16.000			40	2	3	1,2
- Đất hành chính công trình dịch vụ công cộng	I.24	500			40	1	4	1,6
- Đất dịch vụ - thương mại (xây dựng mới)	I.25	10.400			40	1	12	4,8

	1.3. Đất cây xanh sử dụng công cộng		27.600						
	- Đất cây xanh công viên khu ở	I.26	2.400			5		1	0,05
	- Đất cây xanh công viên khu ở	I.27	6.600			5		1	0,05
	- Đất cây xanh công viên khu ở	I.28	6.600			5		1	0,05
	- Đất cây xanh công viên khu ở	I.29	8.200			5		1	0,05
	- Đất cây xanh công viên khu ở	I.30	3.800			5		1	0,05
	1.4. Đất giao thông, bãi đỗ xe		175.300						
	- Đất đường giao thông cấp phân khu vực		170.800						
	- Đất bãi đỗ xe	I.31	4.500						
	2. Đất ngoài đơn vị ở		343.700						
	2.1. Đất an ninh - quốc phòng		343.700						
	- Đất an ninh - quốc phòng	I.32	15.200						
	- Đất an ninh - quốc phòng	I.33	55.500						
	- Đất an ninh - quốc phòng	I.34	35.100						
	- Đất an ninh - quốc phòng	I.35	228.500						
	- Đất an ninh - quốc phòng	I.36	9.400						
	1. Đất đơn vị ở		799.000		90,80				
	1.1. Đất các nhóm nhà ở		567.200	8,800	65,45				
	- Đất nhóm nhà ở hiện hữu, cải tạo, chỉnh trang		401.000	6,251					
	+ Đất nhóm nhà ở hiện hữu, cải tạo	II.1	28.400	436		60	1	5	3,0
	+ Đất nhóm nhà ở hiện hữu, cải tạo	II.2	13.600	209		60	1	5	3,0
	+ Đất nhóm nhà ở hiện hữu, cải tạo	II.3	8.200	126		80	1	5	3,5
	+ Đất nhóm nhà ở hiện hữu, cải tạo	II.4	35.700	548		50	1	5	2,0
	+ Đất nhóm nhà ở hiện hữu, cải tạo	II.5	9.200	141		60	1	5	3,0
	+ Đất nhóm nhà ở hiện hữu, cải tạo	II.6	16.800	309		60	1	5	2,0
	+ Đất nhóm nhà ở hiện hữu, cải tạo	II.7	9.100	140		70	1	5	3,5
	+ Đất nhóm nhà ở hiện hữu, cải tạo	II.8	3.000	46		70	1	5	3,5
	+ Đất nhóm nhà ở hiện hữu, cải tạo	II.9	5.500	84		70	1	5	3,5
	+ Đất nhóm nhà ở hiện hữu, cải tạo	II.10	34.800	577		50	1	5	3,0
Đơn vị ở 2: (diện tích 1,168,400 m ² ; dự báo quy mô dân số khoảng 8.800 người)									

+ Đất nhóm nhà ở hiện hữu, cải tạo	II.11	17.600	270		60	1	5	3,0
+ Đất nhóm nhà ở hiện hữu, cải tạo	II.12	9.900	152		70	1	5	3,5
+ Đất nhóm nhà ở hiện hữu, cải tạo	II.13	10.200	156		60	1	5	3,0
+ Đất nhóm nhà ở hiện hữu, cải tạo	II.14	6.300	97		70	1	5	3,5
+ Đất nhóm nhà ở hiện hữu, cải tạo	II.15	12.900	198		60	1	5	3,0
+ Đất nhóm nhà ở hiện hữu, cải tạo	II.16	13.000	199		60	1	5	2,0
+ Đất nhóm nhà ở hiện hữu, cải tạo	II.17	27.600	423		60	1	5	2,0
+ Đất nhóm nhà ở hiện hữu, cải tạo	II.18	46.100	707		50	1	5	2,0
+ Đất nhóm nhà ở hiện hữu, cải tạo	II.19	83.600	1,282		50	1	5	2,0
+ Đất nhóm nhà ở hiện hữu, cải tạo	II.20	9.500	151		60	1	5	3,0
- Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	II.21	166.200	2549		30	1	15	2,5
1.2. Đất công trình dịch vụ đô thị		59.200						
- Đất giáo dục		36.200						
+ Trường mầm non		2.100						
* Trường mầm non Sơn Ca cơ sở 1	II.23	1.600			40	1	2	0,8
* Trường mầm non Sơn Ca cơ sở 2	II.24	500			40	1	2	0,8
+ Trường tiểu học Long Thạnh Mỹ	II.25	3.800			40	2	4	1,6
+ Trường trung học cơ sở Hưng Bình	II.26	30.300			40	2	4	1,6
- Đất hành chính công cộng		10.000						
* Ủy ban nhân dân phường Long Thạnh Mỹ	II.27	10.000			40	1	3	1,2
- Đất y tế (trạm y tế)	II.28	4.000			40	1	3	1,2
- Đất văn hóa	II.29	4.800			40	1	3	1,2
- Đất dịch vụ-thương mại: chợ Long Thạnh Mỹ (hiện hữu)	II.30	4.200			40	1	4	1,6
1.3. Đất cây xanh sử dụng công cộng		48.700		5,53				
- Đất cây xanh công viên khu ở	II.31	25.500			5		1	0,05
- Đất cây xanh công viên khu ở	II.32	10.000			5		1	0,05
- Đất cây xanh công viên khu ở	II.33	4.600			5		1	0,05

- Đất cây xanh công viên khu ở	II.34	1.700			5		1	0,05
- Đất cây xanh công viên khu ở	II.35	6.900			5		1	0,05
- Đất cây xanh trong khu đất sử dụng hỗn hợp	II.21	25.500			5		1	0,05
1.4. Đất đường giao thông cấp phân khu vực		123.900						
2. Đất ngoài đơn vị ở		369.400						
2.1. Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đô thị		147.300						
- Đất bệnh viện xây dựng mới	II.36	28.000			40	1	4	1,6
- Đất trường trung học phổ thông Nguyễn Huệ	II.37	15.700			40	1	4	1,6
- Đất trường Cảnh sát Nhân dân 2	II.38	103.600			40	1	4	1,6
2.2. Đất an ninh, quốc phòng	II.39	127.000						
2.3. Đất công trình tôn giáo		26.200						
- Giáo xứ Chân Phúc Cẩm	II.40	9.900						
- Chùa Bửu Sơn	II.41	7.800						
- Nhà thờ Long Thạnh Mỹ	II.42	8.500						
2.4. Đất giao thông đối ngoại - tính đến mạng lưới đường khu vực (từ đường khu vực trở lên)		68.900						

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

Khu đất sử dụng hỗn hợp		Các chức năng sử dụng đất trong khu đất sử dụng hỗn hợp	Tỷ lệ các khu chức năng trong khu đất sử dụng hỗn hợp (%)	Dân số (người)	Diện tích từng khu chức năng (m ²)
Ký hiệu	Diện tích (m ²)				
II.21	191.700	Diện tích đất nhóm nhà ở	86.7	2549	166.200
		Diện tích đất cây xanh công viên	13.3		25.500

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

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

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

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

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

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

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

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

- Về khoảng lùi các công trình đối với các trục đường: khoảng lùi công trình (chỉ giới xây dựng) trên từng lô đất sẽ được xác định cụ thể theo các Quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc đô thị, các đồ án thiết kế đô thị riêng (sẽ được thiết lập sau khi đồ án quy hoạch phân khu này được phê duyệt) hoặc căn cứ vào Quy chuẩn Việt Nam và các Quy định về kiến trúc đô thị do các cơ quan có thẩm quyền ban hành.

8. Quy hoạch hệ thống giao thông đô thị:

- Về giao thông đối ngoại: Trong khu vực quy hoạch có tuyến đường đối ngoại là tuyến đường Nguyễn Xiển, đường Nguyễn Văn Tăng và đường Hoàng Hữu Nam đảm bảo kết nối khu vực quy hoạch với các khu vực xung quanh.

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

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

STT	Tên đường	Từ...	Đến...	Lộ giới (mét)	Chiều rộng (mét)		
					Via hè trái	Lòng đường	Via hè phải
1	Đường Nguyễn Xiển	Đường Nguyễn Văn Tăng	Đường số 30	120	7	39	7

2	Đường Hoàng Hữu Nam	Đường Nguyễn Văn Tăng	Đường số 1 (Lâm Viên)	30	6	18	6
3	Đường Nguyễn Văn Tăng	Đường Hoàng Hữu Nam	Đường Nguyễn Xiển	30	6	18	6
4	Đường bao sân golf	Đường số 1 (Đường Lâm Viên)	Đường Nguyễn Xiển	16	4	8	4
5	Đường Bùi Quốc Khải	Đường Hồng Sến	Đường Nguyễn Xiển	12	3	6	3
6	Đường Hồng Sến	Đường Bùi Quốc Khải	Đường số 20	12	3	6	3
7	Đường Đặng Nghiêm	Đường Bùi Quốc Khải	Đường số 20	12	3	6	3
8	Đường Phan Đạt Đức	Đường Bùi Quốc Khải	Đường số 24	12	3	6	3
9	Đường Nguyễn Văn Thạnh	Đường Nguyễn Văn Tăng	Đường số 24	12	3	6	3
10	Đường số 1 (Đường Lâm Viên)	Đường Hoàng Hữu Nam	Đường bao sân golf	20	4.5	11	4.5
11	Đường số 2 (Đường Lâm Viên)	Đường Hoàng Hữu Nam	Đường bao sân golf	30	6	18	6
12	Đường số 3	Đường Hoàng Hữu Nam	Đường N1	12	3	6	3
13	Đường số 4	Đường Hoàng Hữu Nam	Đường bao sân golf	20	4.5	11	4.5
14	Đường số 5	Đường Hoàng Hữu Nam	Đường N1	12	3	6	3
15	Đường số 9	Đường Hoàng Hữu Nam	Đường bao sân golf	13	3	7	3
16	Đường số 13	Đường Hoàng Hữu Nam	Đường bao sân golf	16	4	8	4
17	Đường số 17	Đường Nguyễn Văn Tăng	Đường số 20	12	3	6	3
18	Đường số 20	Đường bao sân golf	Đường Nguyễn Xiển	20	4.5	11	4.5
19	Đường số 24	Đường bao sân golf	Đường Nguyễn Xiển	16	4	8	4
20	Đường số 30	Đường Nguyễn Xiển	-	12	3	6	3
21	Đường N1	Đường Hoàng Hữu Nam	Đường N4	20	4.5	11	4.5

22	Đường D10	Đường N1	Đường N4	12	3	6	3
		Đường N1	Đường bao sân golf	16	4	8	4
23	Đường N2	Đường Hoàng Hữu Nam	Đường bao sân golf	20	4.5	11	4.5
24	Đường N4	Đường Hoàng Hữu Nam	Đường N1	16	4	8	4
25	Đường N6	Đường Nguyễn Văn Tăng	Đường bao sân golf	16	4	8	4

* 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 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; các vấn đề về tổ chức thực hiện theo quy hoạch:

a) Những hạng mục ưu tiên đầu tư:

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

b) Về tổ chức thực hiện theo quy hoạch:

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

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

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

- Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Ủy ban nhân dân quận 9 và đơn vị tư vấn khảo sát, lập bản đồ hiện trạng chịu trách nhiệm về tính chính xác của các số liệu đánh giá hiện trạng trong hồ sơ, bản vẽ đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 chính trang khu dân cư phía Đông đường Hoàng Hữu Nam, phường Long Thạnh Mỹ, 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, muông, rạch (nếu có) trong khu vực quy hoạch cần có ý kiến thỏa thuận của các cơ quan có thẩm quyền đã được quy định tại Quyết định số 319/2003/QĐ-UB ngày 26 tháng 12 năm 2003 của Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quy định về quản lý việc san lấp và xây dựng công trình trên sông, kênh, rạch, đầm, hồ công cộng thuộc địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.

- Để làm cơ sở quản lý không gian kiến trúc cảnh quan đô thị, quản lý xây dựng đô thị phù hợp với quy hoạch; sau khi 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 phần quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật của đồ án, trình thẩm định, phê duyệt bổ sung theo quy định.

- Sau khi đồ án quy hoạch phân khu này được phê duyệt, 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 phía Đông đường Hoàng Hữu Nam, phường Long Thạnh Mỹ, quận 9 (quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông) để trình Sở Quy hoạch - Kiến trúc phê duyệt theo Chỉ thị số 24/2012/CT-UBND ngày 03 tháng 11 năm 2012 của Ủy ban nhân dân thành phố về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị trên địa bàn thành phố.

Điều 3. Quyết định này đính kèm thuyết minh tổng hợp và các bản vẽ đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 chỉnh trang khu dân cư phía Đông đường Hoàng Hữu Nam, phường Long Thạnh Mỹ, quận 9 (quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông) được nêu tại Khoản 4, Điều 1 Quyết định này.

Điều 4. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố, Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Giám đốc Sở Giao thông vận tải, Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư, Giám đốc Sở Tài chính, Giám đốc Sở Thông tin và Truyền thông, Giám đốc Sở Y tế, Giám đốc Sở Giáo dục và Đào tạo, Giám đốc Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Giám đốc Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Viện trưởng Viện Nghiên cứu phát triển thành phố, Thủ trưởng các Sở - Ban - Ngành; Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận 9, Giám đốc Ban Quản lý Đầu tư Xây dựng Công trình quận 9, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Long Thạnh Mỹ và các đơn vị, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận :

- Như Điều 4;
- Thường trực Thành ủy;
- Thường trực HĐND/TP;
- TTUB: CT, các PCT;
- VPUB: các PVP;
- Các Phòng chuyên viên;
- Lưu: VT, (ĐTMT-N) D. 29

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



Nguyễn Hữu Tín

