

Số: 3046 /QĐ-UBND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 6 năm 2016

SỞ QUY HOẠCH-KIẾN TRÚC TP.HCM	
Số: 7523/QĐ-UBND	ĐẾN
Ngày: 28/7/2016	Chuyên:
Lưu hồ sơ số:	Lưu hồ sơ số:

QUYẾT ĐỊNH

Về duyệt đề án quy hoạch phân khu

(điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị) tỷ lệ 1/2000 khu dân cư

phía Đông đường Nguyễn Xiển, phường Long Thạnh Mỹ, Quận 9

(nội dung quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông - thiết kế đô thị)

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

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

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

Căn cứ Quyết định số 24/2010/QĐ-TTg ngày 06 tháng 01 năm 2010 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt 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 19/2014/QĐ-UBND ngày 12 tháng 5 năm 2014 của Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quy định về cắm mốc giới và quản lý mốc giới theo quy hoạch đô thị tại Thành phố Hồ Chí Minh;

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 đến năm 2020;

Căn cứ Quyết định số 5558/QĐ-UBND ngày 11 tháng 11 năm 2014 của Ủy ban nhân dân Thành phố về duyệt nhiệm vụ quy hoạch phân khu (điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị) tỷ lệ 1/2000 khu dân cư phía Đông đường Nguyễn Xiển, phường Long Thạnh Mỹ, Quận 9;

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 1777/TTr-SQHKT ngày 16 tháng 5 năm 2016 về trình duyệt đề án quy hoạch phân khu (điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị) tỷ lệ 1/2000 khu dân cư phía Đông đường Nguyễn Xiển, phường Long Thạnh Mỹ, Quận 9 (nội dung quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông - thiết kế đô thị),

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt đề án quy hoạch phân khu (điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị) tỷ lệ 1/2000 khu dân cư phía Đông đường Nguyễn Xiển, phường Long Thạnh Mỹ, Quận 9 (nội dung quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông - thiết kế đô thị), 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 quy hoạch nằm dọc phía Đông đường Nguyễn Xiển.
- Giới hạn khu vực quy hoạch như sau:
 - + Phía Đông : giáp sông Tắc.
 - + Phía Tây : giáp đường Nguyễn Xiển.
 - + Phía Nam : giáp sông Trau Trầu.
 - + Phía Bắc : giáp rạch Gò Công.
- Tổng diện tích khu vực quy hoạch: 48,1683 ha.
- Tính chất của khu vực quy hoạch là 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 tỷ lệ 1/2000:

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 tỷ lệ 1/2000:

Công ty TNHH An Hòa Sơn.

4. Danh mục hồ sơ, bản vẽ đề án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000:

- 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.
- + Bản vẽ thiết kế đô thị, 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 phê duyệt) và theo yêu cầu quản lý, phát triển đô thị theo thời hạn quy hoạch của đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Thành phố đến năm 2025 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

5.2. Dự báo quy mô dân số trong khu vực quy hoạch: 3.000 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	160,56
B	Chỉ tiêu sử dụng đất đơn vị ở trung bình toàn khu	m ² /người	64,02
C	Các chỉ tiêu sử dụng đất trong các đơn vị ở		
	- Đất nhóm nhà ở	m ² /người	33,92
	- Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở. Trong đó:	m ² /người	10,99
	+ Đất công trình giáo dục	m ² /người	8,26
	+ Đất công trình dịch vụ đô thị khác trong đơn vị ở	m ² /người	2,72
	- Đất cây xanh sử dụng công cộng (không kể 1 m ² /người đất cây xanh trong nhóm nhà ở)	m ² /người	3,82
	- Đất đường giao thông cấp phân khu vực	Km/km ²	14,1
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	2.500
	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	%	20
	Hệ số sử dụng đất	lần	2,0
	Tầng cao xây dựng (theo QCVN 03:2012/BXD)	Tối đa	6
		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 có 01 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 đất thuộc đơn vị ở: 19,2056 ha):

a.1. Các khu chức năng xây dựng nhà ở (đất nhóm nhà ở): tổng diện tích 10,1769 ha. Trong đó:

- Nhóm nhà ở xây dựng mới: tổng diện tích 9,3794 ha.
- Nhóm nhà ở trong khu du lịch sinh thái: tổng diện tích 0,7975 ha.

a.2. Khu chức năng dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở: tổng diện tích 3,2957 ha; bao gồm:

- Khu chức năng giáo dục: tổng diện tích 2,4770 ha. Trong đó:
 - + Trường mầm non xây dựng mới: tổng diện tích 0,4168 ha.
 - + Trường tiểu học xây dựng mới: tổng diện tích 0,8106 ha.
 - + Trường trung học cơ sở xây dựng mới: tổng diện tích 1,2496 ha.
- Khu chức năng y tế xây dựng mới: tổng diện tích 0,2579 ha.
- Khu chức năng dịch vụ - thương mại: tổng diện tích 0,3584 ha.
- Khu chức năng thể dục thể thao xây dựng mới: diện tích 0,2024 ha.

a.3. Khu chức năng cây xanh sử dụng công cộng (vườn hoa, sân chơi): tổng diện tích 1,1446 ha.

a.4. Mạng lưới đường giao thông cấp phân khu vực: tổng diện tích 4,5884 ha.

b) Các khu chức năng ngoài đơn vị ở nằm đan xen trong đơn vị ở, tổng diện tích 28,9627 ha:

b.1. Khu chức năng dịch vụ cấp đô thị: tổng diện tích 7,9648 ha.

- Đất khu du lịch sinh thái: diện tích 7,1771 (trong đó, đất du lịch sinh thái: 4,7848 ha; đất dịch vụ công cộng: 2,3924 ha).

- Đất bên xe: diện tích 0,7877 ha.

b.2. Cây xanh cảnh quan ven sông, rạch: diện tích 3,6592 ha.

b.3. Sông, rạch: diện tích 8,4182 ha.

b.4. Mạng lưới đường giao thông đối ngoại: diện tích 8,9205 ha.

6.2. Cơ cấu sử dụng đất đơn vị ở trong khu vực quy hoạch:

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
A	Đất đơn vị ở	19,2056	39,87
1	Đất các nhóm nhà ở	10,1769	21,13

	- Đất nhóm nhà ở trong khu vực xây dựng mới	9,3794	
	- Đất ở (trong khu du lịch sinh thái)	0,7975	
2	Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở	3,2957	6,84
	- Đất giáo dục	2,4770	
	+ Trường mầm non	0,4168	
	+ Trường tiểu học	0,8106	
	+ Trường trung học cơ sở	1,2496	
	- Đất y tế (trạm y tế)	0,2579	
	- Đất thương mại dịch vụ - chợ	0,3584	
	- Đất sân thể dục thể thao	0,2024	
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng	1,1446	2,38
4	Đất giao thông	4,5884	9,52
B	Đất ngoài đơn vị ở	28,9627	60,13
1	Đất công trình dịch vụ đô thị	7,9648	16,54
	- Đất khu du lịch sinh thái	7,1771	
	+ Đất du lịch sinh thái	4,7848	
	+ Đất dịch vụ công cộng	2,3924	
	- Đất bến xe	0,7877	
2	Đất giao thông đối ngoại (đường Nguyễn Xiển, đường Vành đai 3)	8,9205	18,52
3	Đất cây xanh mặt nước	12,0774	25,07
	- Đất cây xanh cảnh quan ven sông, rạch	3,6592	
	- Đất mặt nước (Sông Trau Trầu, sông Tắc, rạch Gò Công, rạch cải tạo)	8,4182	
Tổng cộng		48,1683	100,0

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

Đơn vị ở	Cơ cấu sử dụng đất			Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị				
	Loại đất	Ký hiệu khu đất hoặc ô phố	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)
						Tối thiểu	Tối đa	
				(tầng)				
Đơn vị ở (diện tích: 48,1683	1. Đất đơn vị ở I			192.056	64,02			
	1.1. Đất nhóm nhà ở			101.769	33,92			
	+ Đất nhóm nhà ở xây			93.794	34,11	70	1	6

ha; dự báo quy mô dân số: 3.000 người)	dựng mới							
	Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	O1	21.112		70	1	6	4,20
	Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	O2	15.887		70	1	6	4,20
	Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	O3	9.337		70	1	6	4,20
	Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	O4	8.772		70	1	6	4,20
	Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	O5	11.287		70	1	6	4,20
	Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	O6	12.311		70	1	6	4,20
	Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	O7	15.088		70	1	6	4,20
	+ Đất ở trong khu du lịch sinh thái	(ST1, ST2, ST3)	7.975	31,90	50	1	3	1,50
	1.2. Đất công trình dịch vụ đô thị		32.957	10,99				
	- Đất giáo dục		24.770	8,26				
	+ Trường mầm non (xây dựng mới)	GD1	4.168		40	1	2	0,80
	+ Trường tiểu học (xây dựng mới)	GD2	8.106		40	1	3	1,20
	+ Trường trung học cơ sở (xây dựng mới)	GD3	12.496		40	1	4	1,60
	- Đất y tế (xây dựng mới)	YT	2.579	0,86	30	1	4	1,20
	- Đất thương mại dịch vụ (xây dựng mới)	TM	3.584	1,19	40	1	5	2,00
	- Đất sân thể dục thể thao	TDTT	2.024	0,67	5	1	1	0,05
	1.3. Đất cây xanh sử dụng công cộng		11.446	3,82				
	- Đất cây xanh công viên khu ở	CX1	8.017		5	1	1	0,05
	- Đất cây xanh công viên khu ở	CX2	3.429		5	1	1	0,05
1.4. Đất giao thông		45.884	14,1 km/km ²					
2. Đất ngoài đơn vị ở I		289.627						
2.1. Đất công trình dịch vụ đô thị		79.648						

- Đất khu du lịch sinh thái	(ST1, ST2, ST3)	71.771					
+ Đất du lịch sinh thái		47.848		5	1	1	0,05
+ Đất dịch vụ công cộng		23.924		40	1	5	2,00
- Đất bến xe	BX	7.877		40	1	1	0,4
2.2. Đất giao thông đối ngoại (đường Vành đai 3, Nguyễn Xiển)		89.205					
2.3. Đất cây xanh mặt nước		120.774					
- Đất cây xanh cảnh quan ven sông, rạch		36.592					
- Mặt nước (sông Trâu Trâu, sông Tắc, rạch Gò Công, rạch cải tạo)		84.182					

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

Khu du lịch sinh thái		Các chức năng sử dụng đất trong khu du lịch sinh thái	Tỷ lệ các khu chức năng trong khu du lịch sinh thái	Diện tích từng khu chức năng
Ký hiệu	Diện tích (m ²)		(%)	(m ²)
ST1	18.628	Đất ở (trong khu du lịch sinh thái)	10	1.862,8
		Đất dịch vụ công cộng	30	5.588,4
		Đất du lịch sinh thái	60	11.176,8
ST2	13.510	Đất ở (trong khu du lịch sinh thái)	10	1.351
		Đất dịch vụ công cộng	30	4.053
		Đất du lịch sinh thái	60	8.106
ST3	47.608	Đất ở (trong khu du lịch sinh thái)	10	4.760,8
		Đất dịch vụ công cộng	30	14.282,4
		Đất du lịch sinh thái	60	28.564,8

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

- Khu vực đất ở có vị trí ven các tuyến đường: đường Nguyễn Xiển, đường số 1, 2, 3, 4, 5 và các công trình nhà ở hiện hữu nằm trong lộ giới quy hoạch của tuyến đường Vành đai 3 dự kiến sẽ tiến hành di dời, từ đó tạo sự thống nhất kết nối về,

không gian trong toàn khu quy hoạch. Dựa trên nguyên tắc chính trang: mở rộng và nâng cấp hệ thống đường giao thông hẻm hiện hữu theo đúng quy chuẩn, kèm theo các quy định về chỉ giới xây dựng, tầng cao khống chế nhằm tạo sự thống nhất đồng bộ cho toàn khu vực quy hoạch.

- Khu vực đất ở xây dựng mới vị trí thuộc phía Tây khu quy hoạch và một phần đất ở nằm trong khu du lịch sinh thái. Chúng loại nhà ở thấp tầng. Nguyên tắc kiểm soát về không gian kiến trúc cảnh quan: khu vực thuộc các dự án xây dựng nhà ở, được quy định bằng hệ thống các quy chuẩn thuộc đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.

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

- Các khu nhà ở thấp tầng bố cục theo từng nhóm, kết hợp các khu công viên 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 khoảng công viên kết hợp sân bãi sinh hoạt thể dục thể thao 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 và được xác định cụ thể trong phần thiết kế đô thị hoặc căn cứ vào Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam và các Quy định về kiến trúc đô thị do các cơ quan có thẩm quyền ban hành.

8. Quy hoạch hệ thống giao thông đô thị:

Giao thông đường bộ:

- Về quy hoạch mạng lưới giao thông phù hợp với đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Quận 9 và Quy chuẩn Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế.

- Mở rộng các tuyến đường hiện hữu kết hợp với việc phóng tuyến mới một số đoạn đường đảm bảo yêu cầu thông suốt, phòng cháy chữa cháy, tạo sự nối kết với đường bên ngoài.

- Các tuyến đường hiện hữu được mở rộng và xây mới theo lộ giới quy định như sau:

STT	Tên đường	Giới hạn		Lộ giới (mét)	Chiều rộng		
		Từ...	Đến...		Via hè trái (mét)	Mặt đường và giải phân cách (mét)	Via hè phải (mét)
A	Đường giao thông đối nội						
1	Đường số 1 (Đoạn 13m)	Đường số 5	Đường số 4	13	3	7	3

2	Đường số 1 (Đoạn 16m)	Đường Nguyễn Xiển	Đường số 5	16	4	8	4
3	Đường số 2	Đường Nguyễn Xiển	Đường số 5	30	5	20	5
4	Đường số 3 (Đ.23 cũ)	Đường Nguyễn Xiển	Đường số 5	12	3	6	3
5	Đường số 4	Đường số 5 (Đoạn qua rạch Gò Công)	Đường số 5 (Đoạn qua sông Trau Trầu)	13	3	7	3
6	Đường số 5	Đường Nguyễn Xiển	Cầu Gò Công	16	4	8	4
B	Đường giao thông đối ngoại						
1	Đường Nguyễn Xiển	Sông Trau Trầu	Rạch Gò Công	30	7,5	15	7,5
2	Đường Vành Đai 3	Sông Trau Trầu	Rạch Gò Công	120,5	19,0 + 82,5 + 19,0		

Ghi chú: việc thể hiện tọa độ mốc thiết kế để tạo điều kiện thuận lợi cho việc công bố quy hoạch và cắm mốc giới xây dựng ngoài thực địa nhằm phục vụ công tác quản lý và tổ chức thực hiện theo quy hoạch được duyệt, Ủy ban nhân dân Quận 9 và đơn vị tư vấn chịu trách nhiệm về tính chính xác các số liệu này.

9. Thiết kế đô thị:

9.1. Nguyên tắc thiết kế đô thị:

Khu vực quy hoạch nằm tại trung tâm phía Đông Thành phố có các tuyến giao thông chính đi qua như đường Vành đai 3, đường Nguyễn Xiển tạo sự kết nối thuận tiện với các khu vực lân cận. Với điều kiện phát triển các không gian đặc trưng đô thị, nội dung thiết kế đô thị được đề xuất theo các nguyên tắc thiết kế như sau:

- Phù hợp với đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Quận 9 đã được phê duyệt.

- Tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn quy phạm của Nhà nước về quy hoạch xây dựng đô thị, xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, công trình kiến trúc, công trình dịch vụ đô thị, cây xanh,... nhằm tạo nên một tổng thể kiến trúc hài hòa và thẩm mỹ.

- Trên cơ sở Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13 tháng 5 năm 2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị (tại chương III thiết kế đô thị trong đồ án quy hoạch phân khu) làm cơ sở để Thiết kế đô thị cho khu dân cư phía Đông đường Nguyễn Xiển, phường Long Thạnh Mỹ, Quận 9.

- Tuân thủ theo bộ cục chức năng, chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật từ quy hoạch điều chỉnh 1/2.000 đã được phê duyệt.

- Tôn trọng các giá trị thiên nhiên sẵn có, kết hợp hài hòa giữa giải pháp kiến trúc và môi trường tự nhiên.

- Đảm bảo tổng quan khu vực quy hoạch và các khu vực xung quanh.

- Tính đặc thù khu vực luôn được tôn trọng. Đảm bảo các giá trị truyền thống địa phương.

9.2. Các chỉ tiêu khống chế về khoảng lùi:

Với mạng lưới giao thông đa dạng và tầng bậc, khu vực quy hoạch có tổ chức không gian các trục đường phù hợp với các chức năng và đảm bảo an toàn khi lưu thông, hình thành đặc trưng cảnh quan và hình thái đô thị, các chỉ tiêu khống chế khoảng lùi cho từng tuyến đường như sau:

Chi tiết công trình			Khoảng lùi công trình so với lộ giới đường			
Loại	Tầng cao (tầng)	Chiều cao (mét)	Đường số 3 (lộ giới 12 mét)	Đường số 4, đường số 1B (lộ giới 13 mét)	Đường số 1A, đường số 5 (lộ giới 16 mét)	Đường Nguyễn Xiển, đường số 2 (lộ giới 30 mét)
Công trình nhà ở thấp tầng	≤ 6	≤ 22	≥ 3	≥ 3	≥	≥ 3
Trường mầm non	≤ 2	≤ 10	≥ 6	≥ 6	-	-
Trường tiểu học	≤ 3	≤ 15	≥ 6	≥ 6	-	-
Trường trung học cơ sở	≤ 4	≤ 20	-	≥ 6	≥	≥ 6
Công trình thương mại dịch vụ - chợ	≤ 5	≤ 25	≥ 6	-	-	≥ 6
Công trình trạm y tế	≤ 4	≤ 20	≥ 6	≥ 6	-	-
Công trình bến xe	≤ 2	≤ 15	≥ 6	-	-	≥ 6
Công trình sân thể dục thể thao	≤ 1	≤ 5	-	≥ 6	-	-
Công trình nằm trong khu du lịch sinh thái	≤ 5	≤ 20	-	-	≥ 6	-

- Không gian trong phạm vi khoảng lùi tổ chức các mảng xanh phù hợp với tầm nhìn của phương tiện lưu thông. Đối với chung cư và khu hỗn hợp không gian này cần được thiết kế linh hoạt để phục vụ cho người đi bộ và gia tăng hoạt động của con người trong khu vực.

9.3. Thiết kế cảnh quan đô thị:

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

- Khai thác tối đa các loại hình chức năng đô thị trong khu vực quy hoạch để tạo sự đa dạng trong tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan đô thị cũng như hình thành những nét đặc trưng.

- Xác định mật độ xây dựng toàn khu : 20%
- + Mật độ xây dựng từng khu:
- + Nhóm nhà ở xây dựng mới : 70%.
- + Nhóm nhà ở (trong khu du lịch sinh thái) : 50%.
- + Khu công trình dịch vụ công cộng : 30 - 40%.
- + Khu công viên cây xanh : 5% .
- Tầng cao xây dựng : tối đa 6 tầng.
- Tầng cao công trình kiến trúc của từng khu vực.
- + Nhóm nhà ở xây dựng mới : 6 tầng.
- + Nhóm nhà ở (trong khu du lịch sinh thái) : 2 tầng.
- + Khu công trình dịch vụ công cộng : tối đa 5 tầng.
- + Khu công viên cây xanh : 1 tầng.

- Khuyến khích phát triển hợp khối (đối với các công trình thương mại - dịch vụ và nhà ở cao tầng) để dành đất phát triển cây xanh, tạo khoảng trống cho sinh hoạt cộng đồng.

- Công trình xây dựng tại các góc đường phố phải đảm bảo tầm nhìn, an toàn, thuận lợi cho người tham gia giao thông.

9.3.2. Tổ chức các trục cảnh quan đô thị:

Hình thành các trục cảnh quan đặc trưng, tạo nên bản sắc của khu vực. Phát triển các hệ thống giao thông đối nội và các trục cảnh quan một cách liên tục.

9.3.3. Thiết kế đô thị các công trình điểm nhấn:

- Thiết lập hệ thống các công trình điểm nhấn là giải pháp để thu hút sự chú ý và khẳng định vị thế của khu vực. Các công trình biểu tượng và điểm nhấn là các công trình tượng đài, công trình có giá trị cảnh quan đặc biệt, đặt tại các vị trí chiến lược để có sự tập trung về tầm nhìn và có tầm nhìn rộng hoặc từ nhiều phía như quảng trường hoặc không gian mở lớn.

- Công trình điểm nhấn cụ thể:

+ Công trình điểm nhấn chính: đường trục số 2 là trục cảnh quan dẫn vào khu quảng trường trung tâm của khu du lịch sinh thái, là điểm nhấn chính của khu vực.

+ Công trình điểm nhấn phụ: các công trình công cộng như bến xe, thương mại, trường học,... công viên là các điểm có mật độ tập trung cao được định hình là các công trình điểm nhấn phụ của khu vực.

+ Các công trình điểm nhấn yêu cầu phải có giá trị cao về mặt thẩm mỹ, kiến trúc, văn hóa và hài hòa với cảnh quan khu vực xung quanh. Hình khối công trình được thiết kế gây sự chú ý về hình thức, tạo sự hòa hợp với thiên nhiên sông nước truyền thống, tạo các điểm nhấn đẹp mang hơi hướng đặc trưng về khu Vườn Cò lưu giữ ấn tượng cho người dân cũng như du khách khi đến đây.

9.3.4. Thiết kế đô thị các công trình biểu tượng:

Công trình biểu tượng cần đặt tại các vị trí phù hợp về tầm nhìn, cảnh quan, hình thức kiến trúc đơn giản, hiện đại, mang tính thẩm mỹ cao, biểu tượng cần được trang trí đèn chiếu sáng, tạo đặc trưng riêng và là dấu hiệu để nhận biết và làm tăng vẻ mỹ quan khu vực.

9.3.5. Tổ chức cảnh quan cây xanh, mặt nước:

- Đặc điểm khu vực quy hoạch với địa hình tương đối phẳng và thấp bị chia cắt bởi khá nhiều sông rạch, với cây cối xanh tươi. Khai thác các không gian xanh kết hợp mặt nước tạo nên tính bền vững và môi trường thân thiện là một trong những tiêu chí để hình thành sắc thái thiên nhiên đặc trưng.

- Khu công viên là khu không gian mở góp phần cải thiện môi trường, là khu sinh hoạt cộng đồng, hoạt động vui chơi, thể dục thể thao cho toàn thể cư dân và tạo mỹ quan đô thị.

- Dọc các tuyến giao thông tổ chức trồng những loại cây xanh tạo bóng râm mát, cây xanh có tán rộng, có thể cản bụi và tiếng ồn, góp phần cải tạo vi khí hậu và cảnh quan chung.

- Tuân thủ theo Quyết định số 150/QĐ-UB ngày 09 tháng 6 năm 2004 của Ủy ban nhân dân Thành phố về Quy định quản lý, sử dụng hành lang bảo vệ bờ sông, kênh, rạch. Cây xanh ven sông rạch có tác dụng chống sạt lở, bảo vệ bờ, dòng chảy, chống lún chiếm mặt nước.

9.3.6. Thiết kế đô thị trong hình thái kiến trúc chủ đạo:

a) Công trình hỗn hợp:

- Công trình hỗn hợp với chức năng thương mại dịch vụ,... là khu vực tập trung con người đông đúc và cũng là điểm thu hút cư dân bên ngoài. Do vậy việc xây dựng các công trình có chức năng hỗn hợp phải có tính thẩm mỹ cao, vừa có tính đặc trưng, hiện đại để thu hút hoạt động kinh doanh, tạo hình ảnh đô thị đặc trưng.

- Hình thức kiến trúc: loại hình kiến trúc hiện đại, hình khối đơn giản, tạo sự chuyên tiếp trong không gian đô thị chung của đô thị cũng như khu vực lân cận.

- Tầng cao công trình: tối đa 5 tầng.

- Màu sắc công trình không quá tương phản, không được sử dụng màu sắc, vật liệu gây ảnh hưởng tới thị giác, sức khoẻ con người và an toàn giao thông như màu sắc sỡ, phản cảm, có độ chói cao. Có thể sử dụng gam màu lạnh, nhấn màu nhẹ nhàng, cần tạo sự hài hòa và phù hợp với khu vực xung quanh.

- Vật liệu xây dựng: Các vật liệu hiện đại, có mức độ tiêu hao năng lượng thấp, thân thiện với môi trường.

b) Công trình nhà ở thấp tầng:

- Hình thức kiến trúc: loại hình kiến trúc bản địa đặc trưng, loại hình kiến trúc này sẽ góp phần tạo sự lồng ghép trong sự đa dạng loại hình kiến trúc, góp phần trong việc tạo bản sắc và sự tương phản có ý đồ của khu vực quy hoạch.

- Tầng cao công trình: 06 tầng (theo QCVN 03/2012), đối với nhà ở trong khu du lịch sinh thái: 02 tầng.

- Màu sắc công trình: không sử dụng màu sắc, vật liệu gây ảnh hưởng tới thị giác và an toàn giao thông như màu sặc sỡ, phản cảm, có độ chói cao.

- Vật liệu xây dựng: các vật liệu thân thiện với môi trường.

- Tường rào phải thoáng đẹp và phù hợp cảnh quan.

c) Công trình giáo dục:

- Tổ chức thiết kế công trình có sân chơi, có nhiều không gian mở. Cây xanh đạt tối thiểu 30%.

- Tổ chức sân, bãi đậu xe và thiết kế lối vào hợp lý.

- Hình thức kiến trúc: loại hình kiến trúc đặc trưng, có tính riêng biệt.

- Tầng cao công trình: tối đa 4 tầng.

- Màu sắc công trình: với màu sắc nhẹ nhàng, tạo các điểm nhấn màu trên các mặt đứng chính công trình.

- Vật liệu xây dựng: Các vật liệu thân thiện với môi trường.

d) Công trình y tế:

- Tổ chức thiết kế công trình có nhiều không gian mở, cây xanh đạt tối thiểu 30%.

- Tổ chức sân, bãi đậu xe đảm bảo phục vụ đủ nhu cầu sử dụng, không sử dụng lòng đường, vỉa hè đậu xe và thiết kế lối vào hợp lý

- Hình thức kiến trúc: loại hình kiến trúc đặc trưng, có tính riêng biệt.

- Tầng cao công trình: tối đa 4 tầng.

- Màu sắc công trình: với màu sắc nhẹ nhàng, tạo các điểm nhấn màu trên các mặt đứng chính công trình.

- Vật liệu xây dựng: các vật liệu thân thiện với môi trường và đạt các yêu cầu tiêu chí về kiến trúc xanh.

9.4. Thiết kế tiện ích đô thị:

9.4.1. Nguyên tắc thiết kế chung:

- Vỉa hè, thảm thực vật, đồ trang trí, ánh sáng và các vật liệu được đan cài với bản sắc độc đáo về văn hóa và lịch sử của thành phố. Các đối tượng thành phần được đề xuất cũng theo một tiêu chuẩn cụ thể nhằm tạo nên sự cân bằng và hài hòa của toàn bộ đường phố.

- Xây dựng một đô thị phục vụ cho mọi thành viên trong cộng đồng, việc thiết kế cần quan tâm đáp ứng được nhu cầu cụ thể của từng thành viên bao gồm cả những yêu cầu đặc biệt dành cho người tàn tật. Hiện trạng không gian đô thị không có hoặc thiếu tính hệ thống các tiện ích, hè đường dành cho xe lăn. Phương án thiết kế cần thực hiện theo các giải pháp như sau:

a) Chỉ tiêu không gian đô thị:

- Tại các vị trí qua đường cần sử dụng loại bó vỉa vát hoặc giạt cấp. Gạch lát tại vị trí này nên có màu tương phản, không trơn trượt, được lát đồng đều thành một dải như một vị trí đánh dấu trên vỉa hè, tạo làn dành riêng cho người khuyết tật.

- Vị trí các điểm qua đường cần nghiên cứu để tránh ảnh hưởng đến giao thông. Cây trên vỉa hè cũng cần phải bố trí hợp lý.

- Cầu thang phải có bề ngang tối thiểu 2m, số bậc từ 3-12. Bề rộng bậc tối thiểu 35cm và chiều cao bậc tối đa 15cm.

- Độ dốc tối đa của ram dốc là 8%, rộng tối đa 2,0m và dài tối đa 10,0m.

- Cả bậc thang và ram dốc phải được bố trí tay vịn.

b) Tiêu chí trang trí không gian mở đô thị:

- Vật trang trí không được cản trở giao thông trên vỉa hè hoặc làm khuất tầm nhìn.

- Các tiện ích phải được đặt sao cho người tàn tật cũng có thể tiếp cận và sử dụng dễ dàng.

- Các thiết bị phục vụ không gian đô thị như: ghế ngồi, thùng rác, nhà vệ sinh công cộng,... cần được bố trí hợp lý.

- Điểm chờ xe buýt phải có mái che và không được khuất tầm nhìn.

- Đèn giao thông (có tín hiệu âm thanh), các biển báo phải đặt nơi dễ nhìn.

9.4.2. Lát vỉa hè, nền đường:

Cần hướng tới mô hình quy hoạch đường phố thân thiện với người đi bộ. Là một phần của thiết kế cảnh quan, mẫu mã vỉa hè được thiết kế tích hợp với kiến trúc và cảnh quan đô thị. Các mẫu mã được sử dụng hiện nay là mẫu vỉa hè các công trình chính trong thành phố. Những mẫu mã vỉa hè này được chọn để phản ánh kiến trúc của các công trình này và phù hợp với cảnh quan đô thị xung quanh. Các nguyên tắc thiết kế được xác định như sau:

- Tạo những không gian công cộng an toàn, thoải mái, mang tính thẩm mỹ cao cho mọi người vào ban ngày và kể cả ban đêm.

- Đảm bảo tính thông suốt và định hướng giữa các không gian, đảm bảo tính kết nối và liên tục của không gian công cộng với các không gian công cộng khác.

- Hình thức thiết kế đơn giản và phù hợp với môi trường xung quanh.

- Đảm bảo độ bền vật liệu cao và khả năng bảo trì, sửa chữa dễ dàng. Tạo ra môi trường sinh thái mới làm đối trọng với các vấn đề sinh thái đô thị vĩ mô.

- Sử dụng vật liệu vỉa hè chống mốc, chống trượt.

- Sử dụng vật liệu địa phương để giảm chi phí và năng lượng trong sản xuất.

- Sử dụng các bề mặt cho phép thấm nước.

- Sử dụng bề mặt có màu sắc sáng để giảm hiệu ứng đảo nhiệt.

- Sử dụng hình mẫu thiết kế gần gũi với bản sắc văn hóa Việt Nam.✓

9.4.3. Chiều sáng đô thị:

Chiều sáng đô thị là một trong những nhân tố quan trọng giúp nâng cao giá trị đặc trưng khu vực về đêm, làm nổi bật các điểm nhấn và công trình kiến trúc, các cảnh quan riêng biệt. Do vậy trong quá trình xây dựng đô thị theo quy hoạch cần phải quan tâm đến yếu tố này một cách sâu sắc theo các nguyên tắc sau:

- Đảm bảo không gian chiều sáng thoải mái, đồng nhất, màu sắc hài hòa
- Cải thiện cảnh quan đường phố buổi tối, khuyến khích các hoạt động giao lưu và tạo bản sắc cho không gian
- Phù hợp với ngôn ngữ không gian kiến trúc công trình xung quanh.
- Tiết kiệm năng lượng, hiệu quả, chi phí bảo trì thấp.
- Tầm nhìn dài hạn: 30 - 50 năm

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

10.1. Những hạng mục ưu tiên đầu tư:

- Xây dựng và cải tạo nâng cấp các tuyến đường giao thông.
- Xây dựng hệ thống hạ tầng xã hội, đặc biệt là trường học, y tế, dịch vụ thương mại, công viên cây xanh trong đơn vị ở
- Ưu tiên đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật về san nền, cấp thoát nước, cấp điện, thông tin liên lạc, cây xanh gắn với các dự án đầu tư xây dựng được phê duyệt.

10.2. Về tổ chức thực hiện theo quy hoạch:

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

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

Điều 2. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân Quận 9 và các đơn vị có liên quan

- Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Ủy ban nhân dân Quận 9 và đơn vị khảo sát đo đạc lập bản đồ hiện trạng hoặc cơ quan cung cấp bản đồ 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 này.

- Để đảm bảo cân đối các chỉ tiêu sử dụng đất hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật phù hợp với 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, các cơ quan, đơn vị có liên quan 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 mới hoặc dự án tái thiết đô thị 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, hồ công cộng trong khu vực quy hoạch; Ủy ban nhân dân Quận 9, Sở Giao thông vận tải, 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 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 này được phê duyệt, Ủy ban nhân dân Quận 9 cần phối hợp với 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 đồ án này 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.

- Chậm nhất 03 tháng kể từ ngày phê duyệt nội dung quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông của đồ án này, Ủy ban nhân dân Quận 9 có trách nhiệm trình thẩm định, phê duyệt bổ sung nội dung quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy định.

- Sau khi đồ án 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, để trình Sở Quy hoạch - Kiến trúc xem xét 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).

- Công tác cấm mốc giới theo quy hoạch được duyệt cần thực hiện theo Thông tư số 10/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 3 năm 2016 của Bộ Xây dựng quy định về cấm mốc giới và quản lý mốc giới theo quy hoạch xây dựng; Quyết định số 19/2014/QĐ-UBND ngày 12 tháng 5 năm 2014 của Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành quy định về cấm mốc giới và quản lý mốc giới theo quy hoạch đô thị tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Điều 3. Quyết định này đính kèm bản thuyết minh tổng hợp và các bản vẽ quy hoạch 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 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./.._v

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.28

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



Lê Văn Khoa

1. The first part of the document is a list of the names of the members of the committee. The names are listed in alphabetical order.