

Số: 4290/QĐ-UBND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 8 năm 2015

SỞ QUY HOẠCH - KIẾN TRÚC TP.HCM

Số: 108.75/1509
ĐẾN Ngày: 29/10/2015
Chuyên:
Lưu hồ sơ số:

QUYẾT ĐỊNH

Về duyệt đề án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000
(điều chỉnh quy hoạch chi tiết sử dụng đất tỷ lệ 1/2000)
khu dân cư Trường Lưu, phường Long Trường, Quận 9
(**quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông**)

- P. CV 2

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 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 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 2424/QĐ-UBND ngày 20 tháng 5 năm 2014 của Ủy ban nhân dân Thành phố về duyệt nhiệm vụ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 (điều chỉnh quy hoạch chi tiết sử dụng đất tỷ lệ 1/2000) khu dân cư Trường Lưu, phường Long Trường, Quận 9;

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 2669/TTr-SQHKT ngày 05 tháng 8 năm 2015 về trình duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 (điều chỉnh quy hoạch chi tiết sử dụng đất tỷ lệ 1/2000) khu dân cư Trường Lưu, phường Long Trường, Quận 9 (quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông),

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 (điều chỉnh quy hoạch chi tiết sử dụng đất tỷ lệ 1/2000) khu dân cư Trường Lưu, phường Long Trường, 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 Trường, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Giới hạn khu vực quy hoạch như sau:

+ Phía Đông : giáp đường Vành đai 3.

+ Phía Tây : giáp đường sông Ông Nhiêu, rạch Mương Chùa và khu dân cư.

+ Phía Nam : giáp đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây.

+ Phía Bắc : giáp đường Nguyễn Duy Trinh.

- Tổng diện tích khu vực quy hoạch: 240,6900 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 đồ 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 đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000:

Viện Quy hoạch xây dựng - Viện Nghiên cứu phát triển Thành phố.

4. Danh mục hồ sơ, bản vẽ đồ 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 đồ 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:

- 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 phê duyệt.

- Dự báo quy mô dân số trong khu vực quy hoạch: 27.000 người.

- 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	89,14
B	Chỉ tiêu sử dụng đất đơn vị ở trung bình toàn khu	m ² /người	68,51
C	Các chỉ tiêu sử dụng đất trong các đơn vị ở		
	- Đất nhóm nhà ở	m ² /người	40,01
	- Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở	m ² /người	5,45
	Trong đó:		
	+ Đất công trình giáo dục.	m ² /người	3,15
	+ Đất công trình dịch vụ đô thị khác trong đơn vị ở	m ² /người	2,30
	- Đất cây xanh sử dụng công cộng (không kể 1 m ² /ng đất cây xanh trong nhóm nhà ở)	m ² /người	8,49
	- Đất đường giao thông cấp phân khu vực	km/km ²	10,2
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	1,0
Tầng cao xây dựng (theo QCVN 03:2012/BXD)	tối đa	22
	tối thiểu	01

6. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

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

Toàn khu vực quy hoạch có 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: vị trí khu đất phía Tây đường Trường Lưu, diện tích 102,3180 ha, chiếm 42,5% tổng diện tích khu quy hoạch, dân số 10.960 người.

- Đơn vị ở 2: vị trí khu đất phía Đông đường Trường Lưu, diện tích 138,3720ha, chiếm 57,5% tổng diện tích khu quy hoạch, dân số 16.040 người.

a. Các khu chức năng thuộc đơn vị ở (tổng diện tích đất các đơn vị ở: 184,9700 ha):

a.1. Các khu chức năng xây dựng nhà ở (đất nhóm nhà ở): tổng diện tích 108,0160 ha. Trong đó:

- Nhóm nhà ở hiện hữu ổn định: tổng diện tích 7,3500 ha.

- Nhóm nhà ở xây dựng mới: tổng diện tích 94,3500 ha.

- Nhóm nhà ở trong khu chức năng sử dụng hỗn hợp: tổng diện tích 6,3160 ha.

a.2. Khu chức năng dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở: tổng diện tích 14,7240 ha; bao gồm:

- Khu chức năng giáo dục: tổng diện tích 8,5200 ha. Trong đó:

+ Trường mầm non: tổng diện tích 2,5400 ha.

* Xây dựng mới: tổng diện tích 2,2800 ha.

* Hiện hữu: tổng diện tích 0,2600 ha.

+ Trường tiểu học xây dựng mới: tổng diện tích 1,9800 ha.

- Trường trung học cơ sở xây dựng mới: tổng diện tích 4,0000 ha.

- Khu chức năng trung tâm hành chính xây dựng mới: tổng diện tích 0,3000 ha.

- Khu chức năng y tế xây dựng mới: tổng diện tích 0,2000 ha.

- Khu chức năng dịch vụ - thương mại: tổng diện tích 1,8200 ha (trong đó chợ hiện hữu: 0,7200 ha).

- Khu chức năng văn hóa xây dựng mới: diện tích 0,6800 ha.

- Khu chức năng thể dục thể thao xây dựng mới: diện tích 1,4000 ha.

- Khu đất công trình dịch vụ công cộng xây dựng mới (trong các khu đất sử dụng hỗn hợp): tổng diện tích 1,8040 ha.

a.3. Khu chức năng cây xanh sử dụng công cộng (vườn hoa, sân chơi): tổng diện tích 22,9340 ha.

- Đất công viên cây xanh tập trung: tổng diện tích 21,1300 ha.
- Đất cây xanh trong khu đất sử dụng hỗn hợp: tổng diện tích 1,8040 ha.

a.4. Mạng lưới đường giao thông cấp phân khu vực: tổng diện tích 39,2960 ha.

b. Các khu chức năng ngoài đơn vị ở nằm đan xen trong đơn vị ở, tổng diện tích 55,7200 ha:

b.1. Khu chức năng dịch vụ cấp đô thị: tổng diện tích 11,8700 ha.

- Bệnh viện: diện tích 10,0700 ha.
- Trường trung học phổ thông: diện tích 1,8000 ha.

b.2. Cây xanh cảnh quan ven sông, rạch: diện tích 9,6200 ha.

b.3. Cây xanh cách ly tuyến điện: diện tích 1,3400 ha.

b.4. Sông, rạch: diện tích 18,5900 ha.

b.5. Mạng lưới đường giao thông đối ngoại: diện tích 13,0300 ha.

b.6. Đất công trình hạ tầng kỹ thuật: diện tích 1,2700 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 các đơn vị ở	184,9700	100,00
1	Đất các nhóm nhà ở	108,0160	58,40
	- Đất các nhóm nhà ở hiện hữu	7,3500	
	- Đất các nhóm nhà ở xây dựng mới	94,3500	
	- Nhóm nhà ở trong khu đất sử dụng hỗn hợp	6,3160	
2	Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở	14,7240	7,96
	- Đất giáo dục	8,5200	
	+ Trường mầm non	2,5400	
	+ Trường tiểu học	1,9800	
	+ Trường trung học cơ sở	4,0000	
	- Đất công trình hành chính	0,3000	
	- Đất công trình y tế	0,2000	
	- Đất công trình văn hóa	0,6800	
	- Đất công trình thể dục thể thao	1,4000	
	- Đất công trình thương mại dịch vụ	1,8200	
	- Đất công trình dịch vụ đô thị trong khu hỗn hợp	1,8040	

3	Đất cây xanh sử dụng công cộng	22,9340	12,40
	- Đất cây xanh tập trung	21,1300	
	- Đất cây xanh trong khu hỗn hợp	1,8040	
4	Đất giao thông đối nội	39,2960	21,24
	- Đất đường giao thông cấp phân khu vực	37,6200	
	- Đất giao thông trong khu đất sử dụng hỗn hợp	1,6760	
B	Đất ngoài đơn vị ở	55,7200	
1	Đất công trình dịch vụ cấp đô thị	11,8700	
	- Bệnh viện	10,0700	
	- Trường trung học phổ thông	1,8000	
2	Đất cây xanh cảnh quan ven sông rạch	9,6200	
3	Đất cây xanh cách ly đường điện	1,3400	
4	Sông rạch	18,5900	
5	Đất đường giao thông đối ngoại	13,0300	
6	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật	1,2700	
	Tổng cộng	240,6900	

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	Diện tích (m ²)	Chỉ tiêu (m ² /ng)	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: 102,3180)	A	Đất các đơn vị ở	905.680	82,64				
	1	Đất các nhóm nhà ở	483.250	44,09				
		- Đất các nhóm nhà ở hiện hữu	29.700		60,0	1	4	2,4
		- Đất các nhóm nhà ở xây dựng mới	413.400		40,0	1	12	4,8
		- Đất các nhóm nhà ở trong khu đất sử dụng hỗn hợp	40.150		40,0	1	12	4,8
	2	Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở	94.010	8,58				
		* Đất giáo dục	44.300	4,04				
		- Đất giáo dục hiện hữu (trường mầm non)	2.600		60,0	1	3	1,8

ha; quy
mô dân
số:
10.960
người)

	- Đất giáo dục xây dựng mới	41.700					
	+ Trường mầm non	13.700		40,0	1	3	1,2
	+ Trường tiểu học	8.000		40,0	1	4	1,6
	+ Trường trung học cơ sở	20.000		40,0	1	4	1,6
	* Đất công trình dịch vụ đô thị xây dựng mới	49.710	4,54				
	- Đất công trình hành chính	3.000		40,0	1	3	1,2
	- Đất công trình y tế	2.000		40,0	1	3	1,2
	- Đất công trình văn hóa	6.800		40,0	1	3	1,2
	- Đất công trình thể dục thể thao	14.000		20,0	1	3	0,6
	- Đất công trình thương mại dịch vụ	11.000		40,0	1	3	1,2
	- Đất công trình dịch vụ đô thị khu đất sử dụng hỗn hợp	12.910		40,0	1	9	3,6
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng	145.410	13,27				
	- Đất cây xanh sử dụng công cộng	132.500		5,0	1	1	0,05
	- Đất cây xanh trong khu đất sử dụng hỗn hợp	12.910		5,0	1	1	0,05
4	Đất giao thông đối nội	183.010					
	- Đất đường giao thông cấp phân khu vực	173.180					
	- Đất giao thông trong khu đất sử dụng hỗn hợp	9.830					
	Đất đường giao thông cấp phân khu vực (km/km ²)	10,7					
B	Đất ngoài đơn vị ở	117.500					
1	Đất cây xanh cảnh quan ven sông rạch	35.200					
2	Đất cây xanh cách ly đường điện	8.700					
3	Sông rạch	60.900					

	4	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật	12.700					
		Tổng cộng	1.023.180					
Đơn vị ở 2 (diện tích: 138,3720 ha; quy mô dân số: 16.040 người)	A	Đất các đơn vị ở	944.020	58,85				
	1	Đất các nhóm nhà ở	596.910	37,21				
		- Đất các nhóm nhà ở hiện hữu	43.800		60,0	1	4	2,4
		- Đất các nhóm nhà ở xây dựng mới	530.100		65,0	1	22	6,2
		- Đất các nhóm nhà ở trong khu đất sử dụng hỗn hợp	23.010		40,0	1	22	7,0
	2	Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở	53.230	3,32				
		* Đất giáo dục xây dựng mới	40.900	2,55				
		+ Trường mầm non (2 cơ sở)	9.100		40,0	1	3	1,2
		+ Trường tiểu học	11.800		40,0	1	4	1,6
		+ Trường trung học cơ sở	20.000		40,0	1	4	1,6
		* Đất công trình dịch vụ đô thị	12.330	0,77				
		- Đất công trình tmdv hiện hữu	7.200		40,0	1	3	1,2
		- Đất công trình dịch vụ đô thị trong khu đất sử dụng hỗn hợp	5.130		40,0	1	9	3,6
	3	Đất cây xanh sử dụng công cộng	83.930	5,23				
		- Đất cây xanh sử dụng công cộng	78.800		5,0	1	1	0,05
		- Đất cây xanh trong khu đất sử dụng hỗn hợp	5.130					
	4	Đất giao thông đối nội	209.950	13,09				
		- Đất đường giao thông cấp phân khu vực	203.020					
		- Đất giao thông trong khu đất sử dụng hỗn hợp	6.930					

	Đất đường giao thông cấp phân khu vực (km/km ²)	10,0					
B	Đất ngoài đơn vị ở	439.700					
1	Đất công trình dịch vụ cấp đô thị	118.700					
	- Bệnh viện	100.700		40,0	1	10	4,0
	- Trường trung học phổ thông	18.000		40,0	1	5	2,0
2	Đất cây xanh cảnh quan ven sông rạch	61.000					
3	Đất cây xanh cách ly đường điện	4.700					
4	Sông rạch	125.000					
5	Đất đường giao thông đối ngoại	130.300					
	Tổng cộng	1.383.720					

- Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc đối với từng lô đất:

Ký hiệu lô	Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất (m ²)	Dân số (người)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)
	Toàn khu quy hoạch		27.000			
	Đơn vị ở I:		10.960			
I.01	Đất các nhóm nhà ở hiện hữu	17.500	237	60	4	2,4
I.02	Đất các nhóm nhà ở hiện hữu	12.200	165	60	4	2,4
I.03	Đất các nhóm nhà ở xây dựng mới thấp tầng	25.800	350	30	4	1,2
I.04	Đất các nhóm nhà ở xây dựng mới thấp tầng	34.200	464	30	4	1,2
I.05	Đất các nhóm nhà ở xây dựng mới thấp tầng	24.200	328	30	4	1,2
I.06	Đất các nhóm nhà ở xây dựng mới thấp tầng	15.900	216	30	4	1,2
I.07	Đất các nhóm nhà ở xây dựng mới thấp tầng	12.300	167	35	4	1,4
I.08	Đất các nhóm nhà ở xây dựng mới thấp tầng	19.300	262	30	4	1,2
I.09	Đất các nhóm nhà ở xây dựng mới cao tầng	15.000	660	40	12	4,8

I.10	Đất các nhóm nhà ở xây dựng mới thấp tầng	10.400	141	35	4	1,4
I.11	Đất các nhóm nhà ở xây dựng mới thấp tầng	9.600	130	40	4	1,6
I.12	Đất các nhóm nhà ở xây dựng mới thấp tầng	7.600	103	40	4	1,6
I.13	Đất các nhóm nhà ở xây dựng mới thấp tầng	33.200	450	30	4	1,2
I.14	Đất các nhóm nhà ở xây dựng mới thấp tầng	8.400	114	40	4	1,6
I.15	Đất các nhóm nhà ở xây dựng mới thấp tầng	26.100	354	30	4	1,2
I.16	Đất các nhóm nhà ở xây dựng mới thấp tầng	13.000	176	35	4	1,4
I.17	Đất các nhóm nhà ở xây dựng mới thấp tầng	17.200	233	30	4	1,2
I.18	Đất các nhóm nhà ở xây dựng mới thấp tầng	10.200	138	35	4	1,4
I.19	Đất các nhóm nhà ở xây dựng mới thấp tầng	33.500	454	30	4	1,2
I.20	Đất các nhóm nhà ở xây dựng mới thấp tầng	36.100	489	30	4	1,2
I.21	Đất các nhóm nhà ở xây dựng mới thấp tầng	21.800	296	30	4	1,2
I.22	Đất các nhóm nhà ở xây dựng mới thấp tầng	8.400	114	40	4	1,6
I.23	Đất các nhóm nhà ở xây dựng mới thấp tầng	31.200	423	30	4	1,2
I.24	Đất sử dụng hỗn hợp	29.300	1893	30	12	3,6
I.25	Đất sử dụng hỗn hợp	46.500	2604	30	12	3,6
I.26	Đất giáo dục xây dựng mới (trường mầm non)	5.100		40	3	1,2
I.27	Đất giáo dục xây dựng mới (trường mầm non)	8.600		40	3	1,2
I.28	Đất giáo dục hiện hữu (trường mầm non)	2.600		60	3	1,8
I.29	Đất giáo dục xây dựng mới (trường tiểu học)	8.000		40	4	1,6
I.30	Đất giáo dục xây dựng mới (trường trung học cơ sở)	20.000		40	4	1,6
I.31	Đất công trình hành chính xây dựng mới	3.000		40	3	1,2

I.32	Đất công trình y tế xây dựng mới	2.000		40	3	1,2
I.33	Đất công trình văn hóa xây dựng mới	6.800		40	3	1,2
I.34	Đất công trình thể dục thể thao xây dựng mới	14.000		40	3	1,2
I.35	Đất công trình dịch vụ thương mại xây dựng mới	11.000		40	3	1,2
I.36	Đất cây xanh sử dụng công cộng	2.300		5	1	0,05
I.37	Đất cây xanh sử dụng công cộng	17.700		5	1	0,05
I.38	Đất cây xanh sử dụng công cộng	8.400		5	1	0,05
I.39	Đất cây xanh sử dụng công cộng	18.200		5	1	0,05
I.40	Đất cây xanh sử dụng công cộng	29.700		5	1	0,05
I.41	Đất cây xanh sử dụng công cộng	2.500		5	1	0,05
I.42	Đất cây xanh sử dụng công cộng	8.600		5	1	0,05
I.43	Đất cây xanh sử dụng công cộng	1.900		5	1	0,05
I.44	Đất cây xanh sử dụng công cộng	11.000		5	1	0,05
I.45	Đất cây xanh sử dụng công cộng	17.500		5	1	0,05
I.46	Đất cây xanh sử dụng công cộng	1.400		5	1	0,05
I.47	Đất cây xanh sử dụng công cộng	13.300				
I.48	Đất cây xanh cảnh quan ven sông	3.000				
I.49	Đất cây xanh cảnh quan ven sông	5.200				
I.50	Đất cây xanh cảnh quan ven sông	4.400				
I.51	Đất cây xanh cảnh quan ven sông	5.500				
I.52	Đất cây xanh cảnh quan ven sông	1.700				
I.53	Đất cây xanh cảnh quan ven sông	2.200				
I.54	Đất cây xanh cảnh quan ven sông	2.200				
I.55	Đất cây xanh cảnh quan ven sông	5.300				
I.56	Đất cây xanh cảnh quan ven sông	5.700				
I.57	Đất cây xanh cách ly đường điện	2.600				
I.58	Đất cây xanh cách ly đường điện	2.300				
I.59	Đất cây xanh cách ly đường điện	3.800				
I.60	Sông rạch	10.700				
I.61	Sông rạch	13.200				
I.62	Sông rạch	6.900				
I.63	Sông rạch	8.100				
I.64	Sông rạch	22.000				
I.65	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật	12.700				
	Đơn vị ở II:		16.040			

II.01	Đất các nhóm nhà ở hiện hữu	5.400	76	60	4	2,4
II.02	Đất các nhóm nhà ở hiện hữu	7.700	109	60	4	2,4
II.03	Đất các nhóm nhà ở hiện hữu	30.700	434	40	4	1,6
II.04	Đất các nhóm nhà ở xây dựng mới thấp tầng	59.300	838	30	4	1,2
II.05	Đất các nhóm nhà ở xây dựng mới thấp tầng	10.500	148	40	4	1,6
II.06	Đất các nhóm nhà ở xây dựng mới thấp tầng	9.000	127	50	4	2,0
II.07	Đất các nhóm nhà ở xây dựng mới thấp tầng	22.300	315	30	4	1,2
II.08	Đất các nhóm nhà ở xây dựng mới thấp tầng	49.600	701	30	4	1,2
II.09	Đất các nhóm nhà ở xây dựng mới thấp tầng	24.800	350	30	4	1,2
II.10	Đất các nhóm nhà ở xây dựng mới thấp tầng	26.200	370	30	4	1,2
II.11	Đất các nhóm nhà ở xây dựng mới thấp tầng	37.800	534	30	4	1,2
II.12	Đất các nhóm nhà ở xây dựng mới thấp tầng	22.800	322	30	4	1,2
II.13	Đất các nhóm nhà ở xây dựng mới thấp tầng	1.700	24	65	4	2,6
II.14	Đất các nhóm nhà ở xây dựng mới thấp tầng	2.700	38	50	4	2,0
II.15	Đất các nhóm nhà ở xây dựng mới thấp tầng	7.300	103	40	4	1,6
II.16	Đất các nhóm nhà ở xây dựng mới thấp tầng	26.900	380	30	4	1,2
II.17	Đất các nhóm nhà ở xây dựng mới thấp tầng	9.800	138	40	4	1,6
II.18	Đất các nhóm nhà ở xây dựng mới thấp tầng	25.500	360	30	4	1,2
II.19	Đất các nhóm nhà ở xây dựng mới thấp tầng	13.600	192	35	4	1,4
II.20	Đất các nhóm nhà ở xây dựng mới thấp tầng	38.000	537	30	4	1,2
II.21	Đất các nhóm nhà ở xây dựng mới thấp tầng	111.700	1575	25	4	1,0
II.22	Đất các nhóm nhà ở xây dựng mới cao tầng	1.900	230	40	14	5,6

II.23	Đất các nhóm nhà ở xây dựng mới cao tầng	3.300	440	40	14	5,6
II.24	Đất các nhóm nhà ở xây dựng mới cao tầng	25.400	2970	40	22	6,2
II.25	Đất sử dụng hỗn hợp	40.200	4725	30	22	4,3
II.26	Đất giáo dục xây dựng mới (trường mầm non)	3.800		40	3	1,2
II.27	Đất giáo dục xây dựng mới (trường mầm non)	5.300		40	2	1,2
II.28	Đất giáo dục xây dựng mới (trường tiểu học)	11.800		40	4	1,6
II.29	Đất giáo dục xây dựng mới (trường trung học cơ sở)	20.000		40	4	1,6
II.30	Trường trung học phổ thông xây dựng mới	18.000		40	5	2,0
II.31	Đất công trình dịch vụ thương mại hiện hữu	7.200		40	3	1,2
II.32	Bệnh viện xây dựng mới	100.700		40	10	4,0
II.33	Đất cây xanh sử dụng công cộng	5.900		5	1	0,05
II.34	Đất cây xanh sử dụng công cộng	5.900		5	1	0,05
II.35	Đất cây xanh sử dụng công cộng	15.000		5	1	0,05
II.36	Đất cây xanh sử dụng công cộng	10.500		5	1	0,05
II.37	Đất cây xanh sử dụng công cộng	10.400		5	1	0,05
II.38	Đất cây xanh sử dụng công cộng	2.800		5	1	0,05
II.39	Đất cây xanh sử dụng công cộng	4.500		5	1	0,05
II.40	Đất cây xanh sử dụng công cộng	13.100		5	1	0,05
II.41	Đất cây xanh sử dụng công cộng	1.900		5	1	0,05
II.42	Đất cây xanh sử dụng công cộng	2.000		5	1	0,05
II.43	Đất cây xanh sử dụng công cộng	6.800		5	1	0,05
II.44	Đất cây xanh cảnh quan ven sông	9.500				
II.45	Đất cây xanh cảnh quan ven sông	6.600				
II.46	Đất cây xanh cảnh quan ven sông	2.900				
II.47	Đất cây xanh cảnh quan ven sông	4.600				
II.48	Đất cây xanh cảnh quan ven sông	3.800				
II.49	Đất cây xanh cảnh quan ven sông	3.200				
II.50	Đất cây xanh cảnh quan ven sông	3.200				
II.51	Đất cây xanh cảnh quan ven sông	4.400				
II.52	Đất cây xanh cảnh quan ven sông	3.500				
II.53	Đất cây xanh cảnh quan ven sông	2.500				

II.54	Đất cây xanh cảnh quan ven sông	3.200			
II.55	Đất cây xanh cảnh quan ven sông	2.000			
II.56	Đất cây xanh cảnh quan ven sông	3.600			
II.57	Đất cây xanh cảnh quan ven sông	3.300			
II.58	Đất cây xanh cảnh quan ven sông	3.100			
II.59	Đất cây xanh cảnh quan ven sông	1.600			
II.60	Đất cây xanh cách ly đường điện	4.700			
II.61	Sông rạch	16.500			
II.62	Sông rạch	19.700			
II.63	Sông rạch	11.500			
II.64	Sông rạch	20.700			
II.65	Sông rạch	41.100			
II.66	Sông rạch	5.700			
II.67	Sông rạch	9.800			

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

Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất (m ²)	Tỷ lệ (%)
I.24	Đất sử dụng hỗn hợp	29.300	100
	- Đất nhóm ở	16.900	58
	- Đất dịch vụ công cộng	3.610	12
	- Đất cây xanh	3.610	12
	- Đất giao thông	5.180	18
I.25	Đất sử dụng hỗn hợp	46.500	100
	- Đất nhóm ở	23.250	50
	- Đất dịch vụ công cộng	9.300	20
	- Đất cây xanh	9.300	20
	- Đất giao thông	4.650	10
II.25	Đất sử dụng hỗn hợp	40.200	100
	- Đất nhóm ở	23.010	57
	- Đất dịch vụ công cộng	5.130	13
	- Đất cây xanh	5.130	13
	- Đất giao thông	6.930	17

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

- Tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan đô thị toàn khu vực quy hoạch dựa trên đặc điểm hiện trạng, không gian đường phố, phân chia ô phố theo quy mô hợp lý, phù hợp với tính chất hoạt động nhằm tạo các không gian kiến trúc đa dạng.

- Các công trình cao tầng dọc trục giao thông chính có động lực phát triển như đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây.

- Giữ lại các khu dân cư tập trung ổn định dọc đường Nguyễn Duy Trinh, đường Tam Đa.

- Điểm nhấn chính là khu hỗn hợp, khu nhà ở cao tầng.

- Tận dụng các quỹ đất trống, phân bổ diện tích công viên cây xanh tập trung cho các đơn vị ở kết hợp khai thác cảnh quan dọc sông Ông Nhiêu, sông Nước Đục, rạch Mương Chùa, rạch Mương Cui, rạch Mương Giữa,..., tổ chức mảng xanh kết hợp mặt nước tạo không gian thông thoáng, vi khí hậu tốt, thuận lợi cho người dân tiếp cận sử dụng.

- Các công trình kiến trúc được thiết kế phù hợp cho từng chức năng, với hình thức kiến trúc mang tính thẩm mỹ, đa dạng, phù hợp với xu hướng phát triển của khu đô thị.

- Về kiến trúc công trình: tùy thuộc vào tính chất và vị trí của công trình, các chỉ tiêu xây dựng như mật độ xây dựng khống chế chung toàn khu 20%.

+ Tầng cao xây dựng: 01 - 22 tầng.

+ Về khoảng lùi các công trình đối với các trục đường: khoảng lùi công trình (chỉ giới xây dựng) trên từng lô đất được xác định cụ thể trong phần thiết kế đô thị.

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		Mặt cắt ngang đường (mét)			Lộ giới (mét)
		Từ ...	Đến ...	Lề trái	Lòng đường	Lề phải	
A	Giao thông đối ngoại						
1	Cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây	Vành đai 3	Ranh Phía Tây	-	-	-	140
2	Đường Vành đai 3	Cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây	Nguyễn Duy Trinh	7	(23)8(2)1 8,75(3) 18,75(2)8 (23)	7	120,5

3	Đường Nguyễn Duy Trinh	Lã Xuân Oai nổi dài	Vành đai 3	6,0	18,0	6,0	30
4	Đường Tam Đa	Nguyễn Duy Trinh	Vành đai 3	6,0	18,0	6,0	30
5	Đường Lã Xuân Oai nổi dài	Cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây	Nguyễn Duy Trinh	6,0	18,0	6,0	30
6	Đường Lò Lu nổi dài	Vành đai 3	Lã Xuân Oai nổi dài	6,0	18,0	6,0	30
7	Đường Trường Lưu	Cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây	Nguyễn Duy Trinh	6,0	18,0	6,0	30
8	Đường Trường Lưu nhánh	Trường Lưu	Tam Đa	6,0	18,0	6,0	30
B	Giao thông đối nội						
1	Đường N1	Lã Xuân Oai nổi dài	Vành đai 3	4,0	8,0	4,0	16
2	Đường N2	Lã Xuân Oai nổi dài	Trởông Lầu	4,0	8,0	4,0	16
3	Đường N3	Lã Xuân Oai nổi dài	Vành đai 3	4,5	11,0	4,5	20
4	Đường N4	Lã Xuân Oai nổi dài	Đường D3	4,5	11,0	4,5	20
5	Đường D1	Đường N4	Nguyễn Duy Trinh	4,0	8,0	4,0	16
6	Đường D2	Lò Lu nổi dài	Đường N1	4,5	11,0	4,5	20
7	Đường D3	Cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây	Đường số 13	4,5	11,0	4,5	20
8	Đường số 13	Vành đai 3	Trường Lưu nhánh	4,5	11,0	4,5	20
9	Đường lộ giới 13m			3,0	7,0	3,0	13

* 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, 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. 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 cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây 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 Trường Lưu, phường Long Trường, Quận 9.

- Làm nền tảng cho việc phát triển đô thị bền vững mang lại lợi ích công cộng, tạo môi trường sống và sinh hoạt thân thiện với môi trường, đảm bảo sức khỏe, an toàn.

- Khai thác hợp lý cảnh quan thiên nhiên tạo giá trị thẩm mỹ, gắn với tiện nghi, nâng cao hiệu quả sử dụng không gian và bảo vệ môi trường đô thị.

- Hình thức kiến trúc hiện đại, màu sắc công trình, cây xanh hài hòa phù hợp với chức năng sử dụng, tường rào bao quanh công trình có hình thức đẹp, thoáng không che chắn tầm nhìn.

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:

9.2.1. Đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh-Long Thành-Dầu Giây:

Đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây với chức năng giao thông đối ngoại, kết nối liên tỉnh giữa Thành phố Hồ Chí Minh và tỉnh Đồng Nai, nối kết các khu đô thị, khối lượng xe lưu thông qua đường này rất lớn và tốc độ cao. Để bảo đảm tầm nhìn cũng như về độ an toàn lưu thông trên trục đường này được quy định như sau: Khoảng lùi đối với khu vực công trình có chức năng là khu hỗn hợp - nhà ở chung cư xây dựng mới nằm dọc đường song hành cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây với công trình tầng cao tối đa 22 tầng, đối với phần khối đế khoảng lùi tối thiểu 10m và đối với phần tháp khoảng lùi tối thiểu 15m. Không gian bên trong phạm vi khoảng lùi được tận dụng cho đường nội bộ và mảng xanh.

9.2.2. Đường Vành đai 3:

Đối với công trình cao tầng 22 tầng, phần đế có khoảng lùi 7m và phần tháp có khoảng lùi 12m, tạo không gian thoáng và đảm bảo tầm nhìn cũng như về độ an toàn lưu thông trên trục đường này.

9.2.3. Các tuyến giao thông khác:

Ngoài 2 tuyến đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây và đường Vành đai 3, các tuyến đường giao thông khác khoảng lùi được quy định như sau:

- Đối với khu hỗn hợp (có chức năng ở): khoảng lùi tối thiểu là 7m.
- Đối với khu giáo dục: khoảng lùi tối thiểu là 4m.
- Đối với khu bệnh viện: khoảng lùi tối thiểu là 7m. (đối với các khu chức năng đặc thù của Bệnh viện khoảng lùi công trình tuân thủ theo các quy định hiện hành).
- Đối với nhà ở chung cư cao tầng: khoảng lùi tối thiểu là 6m.
- Đối với nhà ở thấp tầng: khoảng lùi tối thiểu là 3m.

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 hiện hữu cải tạo : 40% - 60%.
 - + Nhóm nhà ở xây dựng mới : 25% - 65%.
 - + Nhóm nhà ở (trong khu hỗn hợp) : 40%.
 - + Khu công trình dịch vụ công cộng : 40%.
 - + Khu công viên cây xanh : 5%.
- Tầng cao xây dựng : tối đa 22 tầng.

Tầng cao công trình kiến trúc của từng khu vực.

- + Nhóm nhà ở hiện hữu cải tạo : 4 tầng.
- + Nhóm nhà ở xây dựng mới : 4 - 22 tầng.
- + Nhóm nhà ở (trong khu hỗn hợp) : 8 - 22 tầng.
- + Khu công trình dịch vụ công cộng : tối đa 9 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 cao tầng, 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.

- Tổ chức các công trình điểm nhấn tại vị trí dọc đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây, khu công viên trung tâm, xây dựng tượng đài, với hình ảnh biểu trưng, hình thành điểm cho toàn khu quy hoạch.

- 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 xung quanh.

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 lấn 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 chuyển tiếp trong không gian đô thị chung của đô thị cũng như khu vực lân cận.

- Tầng cao công trình: tối đa 22 tầng.

- Màu sắc công trình không quá tương phản, không được sử dụng màu sắc, vật liệu gây ảnh hưởng tới thị giác, sức khỏe 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 chung cư:

- Nhà ở chung cư là nơi đáp ứng nhu cầu cho chính cư dân khu vực quy hoạch, do vậy việc lựa chọn hình thức kiến trúc phải tạo sự thoải mái cho con người, không quá cầu kỳ, nhưng phải đảm bảo sự tiện nghi vốn có.

- Hình thức kiến trúc: loại hình kiến trúc Á Đông, vừa có nét đặc trưng, vừa có nét hiện đại.

- Tầng cao công trình: tối đa 22 tầng.

- Màu sắc công trình không quá tương phản, không được sử dụng màu sắc, vật liệu gây ảnh hưởng tới thị giác, sức khỏe 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.

c) 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: 4 tầng (theo QCVN 03/2012, bao gồm tầng lửng, tầng áp mái và mái che cầu thang).

- Màu sắc công trình: không sử dụng màu sắc, vật liệu gây ảnh hưởng tới thị giác và an toàn giao thông như màu sắc 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.

d) 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 5 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.

e) Công trình bệnh viện:

- 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 10 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, hệ 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.

- Bậc thang phải có bề ngang tối thiểu 2,0m, số bước 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. Chiếu sáng đô thị:

Chiếu 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 chiếu 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
- Xây dựng các công trình công cộng cấp đô thị như bệnh viện, trường trung học phổ thông.
- 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 và 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, muông, 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 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 quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông của đồ án này, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận 9 có trách nhiệm chuyển nội dung quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật của đồ án cho Sở Quy hoạch - Kiến trúc thẩm định tiếp theo, trình phê duyệt bổ sung.

- 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 tỷ lệ 1/2000 (điều chỉnh quy hoạch chi tiết sử dụng đất tỷ lệ 1/2000) khu dân cư Trường Lưu, phường Long Trường, 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).

- Công tác cấm mốc giới theo quy hoạch được duyệt cần thực hiện theo Thông tư số 15/2010/TT-BXD ngày 27 tháng 8 năm 2010 của Bộ Xây dựng quy định về cấm mốc giới và quản lý mốc giới theo quy hoạch đô thị và Quyết định 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 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 Long Trường, Quận 9 và Ban Quản lý đầu tư xây dựng công trình Quận 9, 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. 26

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

CHỦ TỊCH



Nguyễn Hữu Tín

