

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số: 3726 /QĐ-UBND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 09 tháng 7 năm 2013

SỞ QUY HOẠCH KIẾN TRÚC TP	
ĐẾN	Số: 10390/13UB
	Ngày: 09/07/2013

QUYẾT ĐỊNH

Về duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị
(quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 khu dân cư Xóm Mới 2,
phường Phước Long B, quận 9

McC: *and Tran*
Phuc, HKT

07/10/13
me

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 đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2025;

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

Căn cứ Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03 tháng 4 năm 2008 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng (QCXDVN 01:2008/BXD);

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

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

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

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

Căn cứ Quyết định số 1191/QĐ-UBND ngày 17 tháng 3 năm 2010 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 khu dân cư Xóm Mới 2, phường Phước Long B, quận 9;

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 2016/TTr-SQHKT ngày 25 tháng 6 năm 2013 về trình duyệt đề án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 khu dân cư Xóm Mới 2, phường Phước Long B, quận 9,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt đề án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 khu dân cư Xóm Mới 2, phường Phước Long B, quận 9, với các nội dung chính như sau:

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

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

- Giới hạn khu vực quy hoạch như sau:

+ Phía Đông, Đông Bắc giáp : rạch Đường Xuồng và đường Vành đai phía Đông (Vành đai 2).

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

+ Phía Tây - Nam giáp : khu dân cư Xóm Mới 1.

+ Phía Nam giáp : sông Rạch Chiếc.

- Tổng diện tích khu vực quy hoạch: 101,5 ha.

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

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

Ủy ban nhân dân quận 9.

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

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

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

- Thuyết minh tổng hợp;

- Thành phần bản vẽ bao gồm:

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

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

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

* Bản đồ hiện trạng hệ thống giao thông.

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

* Bản đồ hiện trạng hệ thống cấp điện và chiếu sáng.

* Bản đồ hiện trạng hệ thống cấp nước.

* Bản đồ hiện trạng hệ thống thoát nước thải, xử lý chất thải rắn.

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

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

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

5.2. Dự báo quy mô dân số trong khu vực quy hoạch: 16.500 người.

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

STT	Loại chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
A	Chỉ tiêu sử dụng đất toàn khu	m ² /người	61,52
B	Chỉ tiêu sử dụng đất đơn vị ở trung bình toàn khu	m ² /người	54,9
C	Các chỉ tiêu sử dụng đất trong các đơn vị ở		
	- Đất nhóm nhà ở	m ² /người	35,72
	- Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở	m ² /người	4,04
	Trong đó:		
	+ Đất công trình giáo dục	m ² /người	3,16
	+ Đất trạm y tế	m ² /người	0,17
	+ Đất thương mại dịch vụ	m ² /người	0,19
	+ Đất công trình dịch vụ đô thị trong khu đất sử dụng hỗn hợp	m ² /người	0,52
	- Đất cây xanh sử dụng công cộng (không kể 1 m ² /người đất cây xanh trong nhóm nhà ở)	m ² /người	4,18
	- Đất đường giao thông cấp phân khu vực	km/km ²	10,96

D	Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật đô thị		
	Tiêu chuẩn cấp nước	lít/người/ngày	180
	Tiêu chuẩn thoát nước	lít/người/ngày	180
	Tiêu chuẩn cấp điện	kwh/người/năm	2.000
	Tiêu chuẩn rác thải, chất thải	kg/người/ngày	1,3
E	Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị toàn khu		
	Mật độ xây dựng chung	%	30
	Hệ số sử dụng đất	lần	≤ 3,0
	Tầng cao xây dựng	Tối đa	tầng
		Tối thiểu	tầng

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:

Các đơn vị ở:

- Đơn vị ở 1: giới hạn bởi:

+ Phía Đông, Đông - Bắc giáp: rạch Đường Xuông và đường Vành đai phía Đông (Vành đai 2).

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

+ Phía Tây - Nam giáp : khu dân cư Xóm Mới 1.

+ Phía Đông - Nam giáp : đường quy hoạch dự kiến.

- Đơn vị ở 2: giới hạn bởi:

+ Phía Đông, Đông Bắc giáp : rạch Đường Xuông.

+ Phía Tây - Bắc giáp : đường quy hoạch dự kiến.

+ Phía Tây - Nam giáp : khu dân cư Xóm Mới 1.

+ Phía Nam : giáp sông Rạch Chiếc.

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

a. Các khu chức năng thuộc các đơn vị ở (tổng diện tích các đơn vị ở: 90,58ha):

a.1. Các khu chức năng xây dựng nhà ở (nhóm nhà ở): tổng diện tích 58,94ha, trong đó:

- Nhóm nhà ở hiện hữu ổn định: tổng diện tích 16,68 ha.

- Nhóm nhà ở xây dựng mới: tổng diện tích 40,82 ha.

- Nhóm nhà ở trong khu chức năng sử dụng hỗn hợp (chức năng ở kết hợp dịch vụ - thương mại,...): tổng diện tích 1,44 ha.

a.2. Khu chức năng dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở: tổng diện tích 6,67 ha; bao gồm:

- Khu chức năng giáo dục: tổng diện tích 5,21 ha, trong đó:
 - + Trường mầm non: 2,3 ha.
 - + Trường tiểu học: 1,71 ha.
 - + Trường trung học cơ sở (xây dựng mới): 1,2 ha.
- Khu chức năng y tế (trạm y tế phường hiện hữu): diện tích 0,28 ha.
- Khu chức năng dịch vụ - thương mại: diện tích 0,32 ha.
- Khu đất công trình công cộng trong khu đất sử dụng hỗn hợp: diện tích 0,86 ha.

a.3. Khu chức năng cây xanh sử dụng công cộng (vườn hoa, sân chơi): tổng diện tích 6,89 ha.

- Đất công viên cây xanh tập trung: tổng diện tích 6,32 ha.
- Đất cây xanh trong khu đất sử dụng hỗn hợp: tổng diện tích 0,57 ha.

a.4. Mạng lưới đường giao thông cấp phân khu vực: tổng diện tích 18,08 ha.

b. Các khu chức năng ngoài đơn vị ở nằm đan xen trong đơn vị ở, tổng diện tích 10,92 ha:

b.1. Khu cây xanh bảo vệ hành lang sông, rạch: diện tích 3,18 ha.

b.2. Khu sông, rạch - hồ điều tiết: diện tích 4,04 ha, trong đó:

- Sông, rạch: diện tích 2,98 ha.
- Hồ điều tiết: diện tích 1,06 ha.

b.3. Mạng lưới đường giao thông đối ngoại: tính đến mạng lưới đường khu vực: diện tích 3,70 ha.

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

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
A	Đất các đơn vị ở	90,58	100
1.	Đất các nhóm nhà ở	58,94	65,07
	- Đất các nhóm nhà ở hiện hữu	16,68	
	- Đất các nhóm nhà ở xây dựng mới	40,82	
	+ Đất các nhóm nhà ở thấp tầng.	30,58	
	+ Đất nhóm nhà ở chung cư cao tầng	10,24	
	- Đất nhóm nhà ở trong khu đất sử dụng hỗn hợp	1,44	
2.	Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở	6,67	7,37
	- Đất giáo dục	5,21	
	+ Trường mầm non	2,3	

	+ Trường tiểu học	1,71	
	+ Trường trung học cơ sở	1,2	
	- Đất y tế (trạm y tế)	0,28	
	- Đất dịch vụ - thương mại	0,32	
	- Đất công trình công cộng trong khu đất sử dụng hỗn hợp	0,86	
3.	Đất cây xanh sử dụng công cộng (vườn hoa, sân chơi - không kể đất cây xanh sử dụng công cộng trong nhóm ở)	6,89	7,60
	- Đất công viên cây xanh	6,32	
	- Đất cây xanh trong khu đất sử dụng hỗn hợp	0,57	
4.	Đất đường giao thông cấp phân khu vực	18,08	19,96
B	Đất ngoài đơn vị ở (bao gồm đất nằm đan xen trong đơn vị ở và nằm bên ngoài đơn vị ở)	10,92	
	- Đất sông rạch, hồ điều tiết	4,04	
	+ Sông, rạch	2,98	
	+ Hồ điều tiết	1,06	
	- Đất cây xanh cách bảo vệ hành lang sông, rạch	3,18	
	- Đất giao thông đối ngoại - tính đến mạng lưới đường khu vực (từ đường khu vực trở lên).	3,7	
Tổng cộng		205	

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

Đơn vị ở	Cơ cấu sử dụng đất		Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị				
	Loại đất	Diện tích (ha)	Chỉ tiêu (m ² /người)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao (tầng)		Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)
					Tối thiểu	Tối đa	
	1. Đất đơn vị ở	52,19	54,94				
	1.1. Đất nhóm nhà ở	34,57	36,38				
	- Đất nhóm nhà ở hiện hữu cải tạo	16,68		60	1	5	3
	- Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	16,45					

Đơn vị ở 1 (Diện tích: 56,40 ha dự báo quy mô dân số: 9.500 người)	+ Thấp tầng	12,44		60	1	4	2,4
	+ Cao tầng	4,01		40	15	30	6,0
	- Đất nhóm nhà ở trong khu hỗn hợp	1,44		40	15	30	6,0
	1.2. Đất công trình dịch vụ đô thị	4,78	5,03				
	- Đất giáo dục	3,32	3,49				
	+ Trường mầm non (xây dựng mới)	1,61		40	1	2	0,8
	+ Trường tiểu học (xây dựng mới)	1,71		40	1	3	1,2
	- Đất y tế (xây dựng mới)	0,28		40	1	3	1,2
	- Đất công trình công cộng (TMDV) (xây dựng mới)	0,32		60	1	5	3
	- Đất công trình công cộng trong khu hỗn hợp	0,86		40	1	5	2
	1.3. Đất cây xanh sử dụng công cộng	2,60	2,74				
	- Đất cây xanh sử dụng công cộng	2,03		5	0	1	0,05
	- Đất cây xanh sử dụng công trong khu hỗn hợp	0,57		5	0	1	0,05
	1.4. Đất giao thông và sân bãi	10,24	10,78				
	2. Đất ngoài đơn vị ở	4,21					
	2.1. Đất cây xanh cảnh quan sông rạch	0,26	0,27				
2.2. Sông rạch	0,25						
2.3. Đất giao thông đối ngoại	3,70						
Đơn vị ở 2 (Diện tích: 45,10 ha dự báo quy mô dân số: 7.000 người)	1. Đất đơn vị ở	38,39	54,84				
	1.1. Đất nhóm nhà ở	24,37	34,81				
	- Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	24,37					
	+ Thấp tầng	18,14		60	1	4	2,4
	+ Cao tầng	6,23		40	15	30	6,0
	1.2. Đất công trình dịch vụ đô thị	1,89	2,70				
	- Đất giáo dục	1,89	2,70				
+ Trường mầm non (xây dựng mới)	0,69		40	1	2	0,8	

+ Trường trung học cơ sở (xây dựng mới)	1,20		40	1	4	1,6
1.3. Đất cây xanh sử dụng công cộng	4,29	6,13				
- Đất cây xanh sử dụng công cộng	4,29		5	0	1	0,05
1.4. Đất giao thông và sân bãi	7,84	11,20				
- Đất giao thông nội bộ	7,84					
2. Đất ngoài đơn vị ở	6,71					
2.1. Đất cây xanh cảnh quan sông rạch	2,92					
2.2. Sông rạch - Hồ điều tiết	3,79					
- Sông rạch	2,73					
- Hồ điều tiết	1,06					

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

Ký hiệu lô đất	Chức năng	Diện tích	Dân số	Mật độ xây dựng	Tầng cao	Hệ số sử dụng đất
		(ha)	(người)	(%)	(tầng)	(lần)
I	Đơn vị ở 1		9.500			
1	Đất khu dân cư (hiện hữu kết hợp xây mới)	4,55	1.117			
2	Đất khu dân cư, công trình công cộng	2,88	371			
2.1	Đất ở hiện hữu cải tạo kết hợp xây mới	1,51	371	60	5	3,00
2.2	Trường mầm non (xây dựng mới)	0,71		40	2	0,80
2.3	Đất cây xanh sử dụng công cộng	0,66		5	1	0,05
3	Đất khu dân cư (hiện hữu kết hợp xây mới)	3,48	854			
4	Đất khu dân cư (hiện hữu kết hợp xây mới)	2,01	493	60	5	3,00
5	Đất khu dân cư (hiện hữu kết hợp xây mới)	2,10	515	60	5	3,00
6	Đất khu dân cư (hiện hữu kết hợp xây mới)	2,49	611	60	5	3,00
7	Đất khu dân cư, công trình công cộng	3,34	352			
7.1	Đất ở hỗn hợp	2,87	352	40	3-30	6,00
	Đất ở xây dựng mới cao tầng (50%)	1,44				
	Đất công trình công cộng (30%)	0,86				

	Đất cây xanh sử dụng công cộng (20%)	0,57				
7.2	Trường mầm non (xây dựng mới)	0,47		40	2	0,80
8	Đất khu dân cư, công trình công cộng	2,03	850			
8.1	Đất ở xây dựng mới (cao tầng)	1,71	850	40	30	6,00
8.2	Đất công trình công cộng (TMDV)	0,32		60	5	3,00
9	Đất khu dân cư, công trình công cộng	4,88	680			
9.1	Đất ở hiện hữu cải tạo kết hợp xây mới	0,54	133	60	5	3,00
9.2	Đất ở xây dựng mới (thấp tầng)	1,22	299	60	4	2,40
9.3	Đất ở xây dựng mới (thấp tầng)	1,01	248	60	4	2,40
9.4	Trường mầm non (xây dựng mới)	0,32		40	2	0,80
9.5	Trường tiểu học (xây dựng mới)	1,51		40	3	1,20
9.6	Trạm y tế	0,28		40	3	1,20
10	Đất khu dân cư (xây dựng mới cao tầng)	2,30	1150	40	30	6,00
11	Đất khu dân cư (xây dựng mới thấp tầng)	1,64	403	60	4	2,40
12	Đất khu dân cư, công trình công cộng	3,68	744			
12.1	Đất ở xây dựng mới (thấp tầng)	3,03	744	60	4	2,40
12.2	Đất cây xanh sử dụng công cộng	0,65				
13	Đất khu dân cư, công trình công cộng	6,13	1.360			
13.1	Đất ở xây dựng mới (thấp tầng)	2,74	673	60	4	2,40
13.2	Đất ở xây dựng mới (thấp tầng)	2,02	496	60	4	2,40
13.3	Đất ở xây dựng mới (thấp tầng)	0,78	191	60	4	2,40
13.4	Trường mầm non (xây dựng mới)	0,11		40	2	0,80
13.5	Trường tiểu học (xây dựng mới)	0,20		40	3	1,20
13.6	Đất cây xanh sử dụng công cộng	0,28				
14	Đất cây xanh, sông rạch	0,95				
14.1	Đất cây xanh sử dụng công cộng	0,44		5	1	0,05
14.2	Đất cây xanh cảnh quan dọc sông, rạch	0,26				
14.3	sông rạch	0,25				
II	Đơn vị ở 2		7.000			
1	Đất khu dân cư, công trình công cộng	4,67	2.100			
1.1	Đất ở xây dựng mới (cao tầng)	4,20	2.100	40	30	6,00
1.2	Trường mầm non (xây dựng mới)	0,47		40	2	0,80
2	Đất khu dân cư	2,93	1.003			
2.1	Đất ở xây dựng mới (thấp tầng)	0,90	203	60	4	2,40
2.2	Đất ở xây dựng mới (cao tầng)	2,03	800	40	15	6,00
3	Đất khu dân cư	3,88	877			
3.1	Đất ở xây dựng mới (thấp tầng)	2,13	481	60	4	2,40

3.2	Đất ở xây dựng mới (thấp tầng)	1,75	396	60	4	2,40
4	Đất công viên hồ điều tiết	3,13				
4.1	Đất cây xanh sử dụng công cộng	2,07		5	1	0,05
4.2	Hồ điều tiết	1,06				
5	Đất khu dân cư	3,60	814			
5.1	Đất ở xây dựng mới (thấp tầng)	1,16	262	60	4	2,40
5.2	Đất ở xây dựng mới (thấp tầng)	2,44	551	60	4	2,40
6	Đất khu dân cư (xây dựng mới thấp tầng)	0,94	212	60	4	2,40
7	Đất khu dân cư, cây xanh, sông rạch	2,32	344			
7.1	Đất ở xây dựng mới (thấp tầng)	1,52	344	60	4	2,40
7.2	Đất cây xanh sử dụng công cộng	0,19		5	1	0,05
7.3	Đất cây xanh cảnh quan dọc sông, rạch	0,38				
7.4	Sông, rạch	0,23				
8	Đất khu dân cư, công trình công cộng	2,39	136			
8.1	Đất ở xây dựng mới (thấp tầng)	0,60	136	60	4	2,40
8.2	Đất cây xanh sử dụng công cộng	1,79		5	1	0,05
9	Đất khu dân cư, công trình công cộng	0,31	20			
9.1	Đất ở xây dựng mới (thấp tầng)	0,09	20	60	4	2,40
9.2	Trường mầm non (xây dựng mới)	0,22		40	2	0,80
10	Đất khu dân cư (xây dựng mới thấp tầng)	0,86	194	60	4	2,40
11	Đất trường trung học cơ sở (xây dựng mới)	1,20		40	4	1,60
12	Đất khu dân cư (xây dựng mới thấp tầng)	2,46	556			
12.1	Đất ở xây dựng mới (thấp tầng)	1,39	314	60	4	2,40
12.2	Đất ở xây dựng mới (thấp tầng)	1,07	242	60	4	2,40
13	Đất khu dân cư (xây dựng mới thấp tầng)	3,29	744	60	4	2,40
14	Đất cây xanh, sông rạch	5,28				
14.1	Đất cây xanh sử dụng công cộng	0,24		5	1	0,05
14.2	Đất cây xanh cảnh quan dọc sông, rạch	2,54				
14.3	Sông, rạch	2,50				

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

Ký hiệu khu đất sử dụng hỗn hợp	Các loại chức năng sử dụng đất trong các khu đất sử dụng hỗn hợp	Diện tích khu đất sử dụng hỗn hợp (ha)	Tỷ lệ các khu chức năng trong khu đất sử dụng hỗn hợp (%)
Ký hiệu I.7.1	- Đất nhóm ở	1,44	50,0
	- Đất dịch vụ công cộng	0,86	30,0
	- Đất cây xanh	0,57	20,0
	Tổng cộng khu hỗn hợp	2,87	100

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.

- Khu vực dọc tuyến Vành đai phía Đông (Vành đai 2) cần thiết bố trí các công trình cao tầng (trong đất ở xây dựng mới và đất ở hỗn hợp đa chức năng) nhằm tận dụng điều kiện chiến lược của tuyến Vành đai 2 tạo thành tuyến nhân khu vực, và làm không gian chuyển tiếp và giới hạn với các nhóm nhà ở thấp tầng bên trong khu vực. Hình thức bố cục theo xu hướng nén đô thị ven tuyến Vành đai 2 nhằm khai thác các điều kiện năng động từ đầu mối giao thông và giảm dần mật độ xây dựng về phía Tây Nam. Bên cạnh đó, việc khai thác cảnh quan sông rạch phía Đông và Nam (dọc Rạch Chiếc và rạch Đường Xuông) được khai thác và thực hiện có hiệu quả.

- 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 khu nhà ở chung cư cao tầng bố trí tại các khu đất ven công viên tập trung, gần các khu có chức năng đô thị quan trọng.

- Các khoảng công viên kết hợp sân bãi sinh hoạt thể dục thể thao được bố trí như những không gian chuyển tiếp giữa các nhóm nhà ở và các phân khu chức năng.

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

8. Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị:

8.1. Quy hoạch giao thông đô thị:

- 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.

- Khu quy hoạch có điều kiện thuận lợi về giao thông đối ngoại do được tiếp cận, kết nối với đường Vành đai phía Đông (nằm tiếp giáp ranh phía Đông khu quy hoạch từ Đông Nam đến Đông Bắc) là tuyến đường Vành đai thành phố lộ giới 67m gồm 8 làn xe cơ giới và 2 làn xe hỗn hợp rộng 10,5m mỗi bên.

- Ngoài ra, tuyến đường Dương Đình Hội (lộ giới 30m, gồm 18m mặt đường và 6m vỉa hè mỗi bên) cũng là các trục động lực kết nối mạng lưới giao thông của khu quy hoạch với hệ thống giao thông khu vực.

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

STT	Tên đường	Lộ giới	Mặt cắt ngang đường		
			Via hè trái	Lòng đường	Via hè phải
		(mét)	(mét)	(mét)	(mét)
1	Đường Dương Đình Hội	30	6	18	6
2	Đường Dương Đình Hội (nối dài)	30	6	18	6
3	Đường số 109	16	4	8	4
4	Đường số 185	16	4	8	4
5	Đường D1	12	3	6	3
6	Đường D2	16	3	10	3
7	Đường D3	16	4	8	4
8	Đường D4	16	4	8	4
9	Đường D5	16	4	8	4
10	Đường D6	16	4	8	4
11	Đường D7	16	4	8	4
12	Đường D8	12	2	8	2
13	Đường D9	30	7,5	15	7,5
14	Đường D10	12	3	6	3
15	Đường 12m khác	12	3	6	3

* 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.

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

a) Quy hoạch cao độ nền:

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

- Cao độ thiết kế tại các điểm giao cắt đường được xác định đảm bảo điều kiện kỹ thuật tổ chức giao thông và thoát nước mặt cho khu đất, đồng thời phù hợp với khu vực xung quanh; với giá trị thấp nhất là 2,50m (theo hệ VN2000).

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

- Hướng đổ dốc: từ giữa các tiểu khu ra xung quanh và về phía sông rạch.

b) Quy hoạch thoát nước mặt:

- Tổ chức tuyến cống chính theo định hướng Quy hoạch chung, cống 2500x2000 trên đường Vành đai 2, cống 1600x2000 trên đường D9.

- Nguồn thoát nước: tập trung theo các cống chính, đổ ra các rạch nhánh gần nhất, về phía Đông ra rạch Đường Xuồng, phía Nam ra rạch Chiếc.

- Công thoát nước mưa quy hoạch đặt ngầm, bố trí dọc theo vỉa hè các trục đường giao thông trong khu vực; kích thước cống tính theo chu kỳ tràn cống $T = 3$ năm (cống cấp 2), $T = 2$ năm (cống cấp 3; cấp 4), kích thước cống thay đổi từ $\varnothing 1000\text{mm}$ đến $\varnothing 1500\text{mm}$.

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

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

- Chỉ tiêu cấp điện: 2500 KWh/người/năm.

- Nguồn điện được cấp từ trạm 110/15-22KV Thủ Đức và 110/15-22KV Cát Lái hiện hữu.

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

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

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

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

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

8.4. Quy hoạch cấp nước đô thị:

- Nguồn cấp nước: dựa vào tuyến ống $\varnothing 300$ trên đường Dương Đình Hội, N1, D1 và tuyến ống hiện trạng $\varnothing 150$ trên đường Dương Đình Hội.

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

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

- Tổng nhu cầu dùng nước: 5.544 - 6.653 m^3 /ngày.

- Mạng lưới cấp nước: Thiết kế tuyến ống $\varnothing 150$ đi trên các trục đường chính trong khu quy hoạch. Các tuyến ống cấp nước kết hợp với các tuyến ống trên đường Dương Đình Hội, đường N1, đường D1 tạo thành các vòng cấp nước chính cho khu quy hoạch nhằm bảo đảm an toàn và liên tục cho toàn mạng cấp nước. Từ các vòng cấp nước chính, các ống nhánh $\varnothing 100$ được thiết kế nhằm cấp nước đến các đối tượng sử dụng.

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

a) Thoát nước thải:

- Giải pháp thoát nước bản:

+ Giai đoạn đầu: xây dựng hệ thống thoát nước riêng. Nước thải sinh hoạt được xử lý bằng bể tự hoại ba ngăn đúng quy cách trước khi thoát vào cống. Nước thải được đưa đến nhà máy xử lý nước thải cục bộ có công suất 5.700m³/ngày, sau khi xử lý đạt QCVN 14:2008/BTNMT.

+ Giai đoạn dài hạn: nước thải từ trạm xử lý cục bộ được đưa về nhà máy xử lý nước thải Bắc Sài Gòn II.

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

- Tổng lượng nước thải: 4.290 - 5.148 m³/ngày.

Mạng lưới thoát nước: Xây dựng mạng lưới cống ngầm từ Ø300 đến Ø500, có tuyến cống chính đi dọc đường chính trong khu quy hoạch theo hướng Bắc xuống Nam đến trạm xử lý nước thải cục bộ.

b) Xử lý chất thải:

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

- Tổng lượng rác thải sinh hoạt: 21,45 tấn/ngày.

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

8.6. Quy hoạch mạng lưới thông tin liên lạc:

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

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

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

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

9. Đánh giá môi trường chiến lược:

- Hệ thống các tiêu chí bảo vệ môi trường:

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

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

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

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

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

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

+ Quy hoạch các khu chức năng được bố trí đúng quy phạm, có quy định mật độ xây dựng và phân đợt xây dựng, hạn chế các tác nhân gây ô nhiễm trong quá trình xây dựng.

+ Quy hoạch mạng lưới cây xanh đạt mục tiêu bao gồm cây xanh công viên, công viên hồ cảnh quan, công viên trong dự án khu dân cư Rạch Chiếc, An Thiên Lý và tận dụng quỹ đất trống. Ngoài ra, bố trí các công viên vườn hoa giữa các nhóm ở để cải tạo điều kiện vi khí hậu cho khu ở, đồng thời tạo vẻ mỹ quan cho khu vực.

+ Quy hoạch cải tạo rạch Chiếc, rạch Vàm Xuông được bảo vệ bằng hàng lang bảo vệ 20m theo quy định.

+ Quy hoạch hợp lý các hệ thống hạ tầng kỹ thuật phù hợp với thiết kế cao độ nền 2,5m; cấp nước 100% dân cư khu quy hoạch được cung cấp nước từ nhà máy nước Thủ Đức; cải tạo hệ thống thoát nước, sử dụng hệ thống cống để thu gom và đưa về trạm xử lý phía Nam khu quy hoạch, nước thải sau xử lý đạt QCVN 14:2008/BTNMT.

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

+ Giảm thiểu ô nhiễm từ chất thải rắn: Thực hiện phân loại chất thải rắn tại nguồn, vận động tái chế, tái sử dụng, chế biến phân hữu cơ, chôn lấp hợp vệ sinh.

+ Đối với rác thải y tế tuân thủ quy định tại Thông tư số 12/2011/TT-BTNMT - Quy định về quản lý rác thải nguy hại:

* Đề xuất danh mục lập báo cáo đánh giá tác động môi trường: Các dự án xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật trong khu vực quy hoạch có diện tích ≥ 5 ha; dự án xây dựng hệ thống xử lý nước thải cục bộ công suất $5.700 \text{ m}^3/\text{ngày}$ và các dự án xây dựng chung cư cao tầng căn hộ có quy mô sử dụng ≥ 500 người hoặc ≥ 100 hộ.

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

11. 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 chịu trách nhiệm về tính chính xác của các nội dung nghiên cứu và các số liệu đánh giá hiện trạng tính toán chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật thể hiện trong thuyết minh chịu trách nhiệm và hồ sơ bản vẽ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 khu dân cư Xóm Mới 2, phường Phước Long B, quận 9.

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

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

- Để làm cơ sở quản lý không gian kiến trúc cảnh quan đô thị, quản lý xây dựng và kiểm soát sự phát triển đô thị phù hợp với quy hoạch; sau khi đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 khu dân cư Xóm Mới 2, phường Phước Long B, quận 9 được phê duyệt, Ủy ban nhân dân quận 9 cần phối hợp Sở Quy hoạch - Kiến trúc để tổ chức lập Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị tổng thể, phù hợp với nội dung đồ án.

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

- Sau khi đồ án quy hoạch phân khu 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 chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 khu dân cư Xóm Mới 2, phường Phước

Long B, quận 9 để trình Sở Quy hoạch - Kiến trúc phê duyệt theo Chỉ thị số 24/2012/CT-UBND ngày 03 tháng 11 năm 2012 của Ủy ban nhân dân thành phố về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị trên địa bàn thành phố.

Điều 3. Quyết định này đính kèm thuyết minh tổng hợp và các bản vẽ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 khu dân cư Xóm Mới 2, phường Phước Long B, quận 9 được nêu tại khoản 4, Điều 1 Quyết định này.

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

Nơi nhận :

- Như Điều 4;
- Thường trực Thành ủy;
- Thường trực HĐND/TP;
- TTUB: CT, các PCT;
- VPUB: các PVP;
- Các phòng chuyên viên;
- Lưu: VT, (ĐTMT-N) D. 39

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



Nguyễn Hữu Tín

