

Số: 5528/QĐ-UBND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 10 năm 2012

SỞ QUY HOẠCH - KIẾN TRÚC TP	
ĐẾN	Số: 11712/12 QĐ
	Ngày: 31/10/2012

QUYẾT ĐỊNH

Về duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị
(quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 khu đô thị mới
Long Bình, quận 9

ore
kw

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 Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24 tháng 01 năm 2005 của Chính phủ về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 24/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 28/2011/QĐ-UBND ngày 19 tháng 5 năm 2011 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc 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 việc lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch đô thị trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 2125/QĐ-UBND ngày 10 tháng 5 năm 2007 của Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 khu đô thị mới Long Bình, quận 9;

Căn cứ Quyết định số 3216/QĐ-UBND ngày 23 tháng 7 năm 2007 của Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận 9;

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 3350/TTr-SQHKT ngày 12 tháng 10 năm 2012 về phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 khu đô thị mới Long Bình, quận 9,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 khu đô thị mới Long Bình, 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 Long Bình, quận 9.

- Giới hạn khu vực quy hoạch như sau:

+ Phía Bắc : giáp khu Công viên lịch sử văn hóa dân tộc.

+ Phía Tây : giáp khu dân cư hiện hữu.

+ Phía Đông : giáp khu dân cư hiện hữu.

+ Phía Nam : giáp khu sân Golf Việt Nam - Thủ Đức.

- Tổng diện tích khu đất quy hoạch: 91,79 ha, chia thành 2 khu, khu A: 34,5549 ha và khu B có diện tích 57,2351 ha.

- Tính chất của khu vực quy hoạch: khu đô thị mới.

2. Cơ quan tổ chức lập đồ án quy hoạch: Công ty TNHH một thành viên Phát triển GS Sài Gòn.

3. Đơn vị tư vấn lập đồ án quy hoạch: Công ty TNHH Xây dựng - Kiến trúc miền nam ACSA.

4. Danh mục các bản vẽ đồ án quy hoạch:

- Thuyết minh tổng hợp đồ án quy hoạch;

- Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất, tỷ lệ 1/20.000;

- 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 hiện trạng môi trường.

- 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;

- 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 đánh giá môi trường chiến lược;
- Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật;
- Dự thảo Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu 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. Dự báo quy mô dân số trong khu vực quy hoạch: 19.500 người.

5.2. 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	Theo nhiệm vụ QHCTXD ĐT tỷ lệ 1/2000 được duyệt	Theo đồ án đề xuất
A	Chỉ tiêu sử dụng đất đơn vị ở trung bình toàn khu	m ² /người	43 - 47	47,07
B	Các chỉ tiêu sử dụng đất trong các đơn vị ở			
	- Đất nhóm nhà ở trong khu vực xây dựng mới. Trong đó:	m ² /người	25 - 27	24,19
	+ Đất nhóm nhà ở đơn lập (thấp tầng)	m ² /người		9,77
	+ Đất nhóm nhà ở trung tầng (5-8 tầng)	m ² /người		1,2
	+ Đất nhóm nhà ở cao tầng (9-25 tầng)	m ² /người		9,77
	+ Đất hỗn hợp (thương mại dịch vụ-văn phòng-ở)	m ² /người		3,45
	- Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở	m ² /người	3 - 4	5,52
	Trong đó: + Đất công trình giáo dục	m ² /người		3,14
	- Đất cây xanh sử dụng công cộng (không kể 1 m ² / người đất cây xanh trong nhóm nhà ở)	m ² /người	5 - 6	5,35

	- Đất đường giao thông cấp phân khu vực	km/km ² m ² /người	14 - 16	24,4 12,01 (chỉ tiêu m ² /người không đạt theo Nhiệm vụ đã duyệt nhưng chỉ tiêu km/km ² đạt so với Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01:2008. Bảng 4.4 Mục 4.3.2 là 13,3-10km/km ²)
D	Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật đô thị			
	Đất giao thông bố trí đến mạng lưới đường phân khu vực	%		25,51 (đạt so với Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01:2008 là 18 %)
	Tiêu chuẩn cấp nước	Lít/người/ngày	250	180
	Tiêu chuẩn thoát nước	Lít/người/ngày	250	180
	Tiêu chuẩn cấp điện	Kwh/người/năm	2.800 - 3.000	2.800 - 3.000
	Tiêu chuẩn rác thải, chất thải	kg/người/ngày	1 - 1,5	1 - 1,5
E	Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị toàn khu			
	Mật độ xây dựng chung	%		19,20
	Hệ số sử dụng đất	lần		1,26
	Tầng cao xây dựng	Tối đa	tầng	25
		Tối thiểu	tầng	2

* **Ghi chú:** số tầng cao xây dựng bao gồm các tầng theo Thông tư số 33/2009/TT-BXD ngày 30 tháng 9 năm 2009 của Bộ Xây dựng - ban hành QCVN 03:2009/BXD.

6. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

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

Trên cơ sở phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên, thực trạng đất xây dựng, dân cư, xã hội, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật; căn cứ định hướng nội dung nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận 9 và nội dung nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 khu đô thị mới Long Bình, quận 9 đã được phê duyệt; giải pháp về sự phân chia và xác định các khu chức năng trong khu vực quy hoạch theo phương án đề xuất của đồ án, như sau:

Toàn khu vực quy hoạch được phân chia làm 02 đơn vị ở, được xác định như sau:

6.1.1. Các đơn vị ở:

- Đơn vị ở 1 (khu A diện tích 34,5549 ha): giới hạn bởi:
 - + Phía Bắc : giáp khu Công viên lịch sử văn hóa dân tộc.
 - + Phía Tây : khu dân cư hiện hữu.
 - + Phía Đông : giáp khu đất trường Colette.
 - + Phía Nam : giáp khu đất dự án Công ty Hoa Việt ở phía Nam.
- Đơn vị ở 2 (khu B diện tích 57,2351 ha): giới hạn bởi:
 - + Phía Bắc : giáp khu công viên lịch sử văn hóa dân tộc.
 - + Phía Đông và phía Nam: giáp khu dân cư hiện hữu.
 - + Phía Tây : giáp khu sân Golf Thủ Đức ở phía Tây.

6.1.2. Các khu chức năng thuộc các đơn vị ở:

a) Các khu chức năng xây dựng nhà ở: tổng diện tích 47,17 ha, trong đó:

- Nhóm nhà ở đơn lập (thấp tầng) : 19,05 ha
- Nhóm nhà ở trung tầng (5 - 8 tầng) : 2,34 ha
- Nhóm nhà ở cao tầng (9 - 25 tầng) : 19,06 ha
- Nhóm hỗn hợp (thương mại dịch vụ - văn phòng - ở) : 6,72 ha.

b) Khu chức năng dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở: tổng diện tích 10,77 ha,

Trong đó bao gồm các công trình phúc lợi công cộng phục vụ khu ở như:

- Khu chức năng thương mại dịch vụ : 2,25 ha
- Khu chức năng giáo dục : 6,12 ha

Trong đó:

- + Trường tiểu học (2 trường) : 1,83 ha
- + Trường trung học cơ sở (2 trường) : 4,29 ha
- Khu chức năng văn hóa : 1,48 ha
- Khu chức năng trung tâm hành chính : 0,40 ha
- Khu chức năng y tế : 0,52 ha

* **Lưu ý:** đối với khu chức năng giáo dục chỉ bố trí trường tiểu học và trung học cơ sở, quỹ đất dành cho nhà trẻ và mẫu giáo sẽ được nghiên cứu bố trí trong Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.

c) Khu chức năng cây xanh sử dụng công cộng (vườn hoa, sân chơi): Diện tích 10,43 ha, bao gồm các công viên tập trung kết hợp nghỉ ngơi giải trí với hồ tự nhiên, các dãy cây xanh dọc theo các tuyến giao thông chính và các vườn hoa kết hợp lối tản bộ nội khu.

d) Mạng lưới đường giao thông cấp phân khu vực: 15,42 ha.

đ) Khu bến, bãi đỗ xe phục vụ đơn vị ở: 4,08 ha.

e) Đất quảng trường: 3,92 ha.

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

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (ha)	TỶ LỆ (%)
A	Đất đơn vị ở	47.17	51.39
1	Nhóm ở thấp tầng (đơn lập)	19,05	20,75
2	Nhóm chung cư trung tầng (5 - 8 tầng)	2,34	2,55
3	Nhóm chung cư cao tầng (9 - 25 tầng)	19,06	20,76
4	Đất hỗn hợp (thương mại dịch vụ - văn phòng - ở)	6,72	7,32
B	Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở	10,77	11,73
5	Đất thương mại - dịch vụ	2,25	2,45
6	Đất giáo dục	6,12	6,67
	Trường tiểu học (2 trường)	1,83	1,99
	Trường trung học cơ sở (2 trường)	4,29	4,67
7	Đất hành chính - quản lý	0,4	0,44
8	Đất y tế	0,52	0,57
9	Đất văn hóa - sinh hoạt cộng đồng	1,48	1,61
C	Đất cây xanh	10,43	11,36
D	Đất Giao thông - Sân bãi	23,42	25,51
10	Đất quảng trường	3,92	4,27
11	Đất bãi xe	4,08	4,44
12	Đất giao thông	15,42	16,80
	TỔNG CỘNG	91.79	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 ô phố	Diện tích (m ²)	Chỉ tiêu sử dụng đất (m ² /ng)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao (tầng)		Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)
						Tối thiểu	Tối đa	
Đơn vị ở 1 - Khu A (diện tích: 34,5549 ha; dự báo quy mô dân số: 9100 người)	1. Đất đơn vị ở		34,55	37,96				
	1.1. Đất nhóm nhà ở		13,27	14,58				
	+ Đất nhóm nhà ở cao tầng	A-8, A-11, A-13, A-15, A-16, A-20, A-22, A-23	10,96	12,04	25	9	25	3,0
	+ Đất hỗn hợp	A-4, A-6	2,31	2,54	40	10	25	3,3

	1.2. Đất công trình dịch vụ đô thị		5,43	5,96				
	- Đất giáo dục:		3,06	3,36				
	+ Trường tiểu học	A-10	0,83		33	1	5	1,5
	+ Trường trung học cơ sở.	A-17	2,22		33	1	5	1,5
	- Đất hành chính quản lý	A-9	0,2	0,22	60	1	3	1,8
	- Đất dịch vụ-thương mại.	A-3	1,55	1,7	60	21	25	3,3
	- Đất y tế (trạm y tế)	A-9	0,26	0,28	60	1	3	1,8
	- Đất văn hóa	A-14	0,36	0,40	60	1	3	1,8
	1.3. Đất cây xanh sử dụng công cộng, mặt nước:	A-1, A-19, A-24	5,28	5,80				
	1.4. Đất giao thông, bãi đỗ xe		10,57	11,61				
	- Đất đường giao thông cấp phân khu vực		6,73	7,4 m ² / người 6,8 km/km ²				
	- Đất bãi đỗ xe	A-2, A-7, A-18, A-21	1,02	1,12				
	- Quảng trường	A-5, A-12	2,82	3,1				
Đơn vị ở 2 - Khu B (diện tích: 57,2351 ha; dự báo quy mô dân số: 10.400 người)	2. Đất đơn vị ở 2		57,24	55,03				
	2.1. Đất nhóm nhà ở		33,9	32,59				
	+ Đất nhóm nhà ở đơn lập	B-6, B-17, B-18, B-21, B-24, B-27, B-28, B-31	19,05	18,32	35	2	3	0,7
	+ Đất nhóm nhà ở cao tầng	B-5, B-8, B-20	8,1	7,78	25	9	25	3,0
	+ Đất nhóm nhà ở trung tầng	B-4	2,34	2,25	25	5	8	1,8
+ Đất nhóm nhà ở hỗn hợp	B-1, B-2	4,41	4,24	40	10	25	3,3	

2.2. Đất công trình dịch vụ đô thị		5,34	5,13				
- Đất giáo dục:		3,06	2,94				
+ Trường tiểu học.	B-19	1,00		33	1	5	1,5
+ Trường trung học cơ sở.	B-14	2,06		33	1	5	1,5
- Đất hành chính	B-10	0,20	0,19	60	1	3	1,8
- Đất dịch vụ - thương mại.	B-11	0,70	0,67	60	21	25	3,3
- Đất y tế (trạm y tế)	B-10	0,26	0,25	60	1	3	1,8
- Đất văn hóa	B-9, B-23, B-26, B-30	1,12	1,08	60	1	3	1,8
2.3. Đất cây xanh sử dụng công cộng, mặt nước:	B-7, B-12, B-32	5,15	5,08				
2.4. Đất giao thông, bãi đỗ xe		12,85	12,35				
- Đất đường giao thông cấp phân khu vực		8,69	8,35m ² người 5,7 km/km ²				
- Đất bãi xe	B-3, B-13, B-16, B-22, B-25, B-29	3,06	2,94				
- Đất quảng trường	B-15	1,10	1,06				

* **Lưu ý:** trong các khu đất có chức năng sử dụng hỗn hợp, trường học, y tế, văn hóa, tỷ lệ cây xanh tối thiểu là 30%.

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

7.1. Nguyên tắc định hướng, giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị toàn khu vực quy hoạch:

- Cấu trúc không gian kiến trúc khu dân cư mới gồm hệ thống giao thông chính hình thành trung tâm khu vực, các khu ở, trung tâm khu ở và khu công viên cây xanh - thể dục thể thao. Các công trình xây dựng trong khu trung tâm của khu dân cư mới sẽ là các công trình tạo bộ mặt chính cho toàn khu vực quy hoạch. Đây là khu đang có tốc độ đô thị hóa cao vì vậy phải có các hình thức kiến trúc hiện đại, nhưng không nặng nề, phản cảm sẽ đưa đến phá vỡ cảnh quan chung của toàn khu vực.

- Các công trình cao tầng tương đối đồng đều trong đơn vị ở A, trong khi tại đơn vị ở B chỉ tập trung phát triển phía sân Golf. Không gian mở tại đơn vị ở A là hồ đào giữ lại cải tạo cảnh quan kết hợp với quảng trường, được quy hoạch có cầu cạn kết hợp cây xanh, mặt nước. Không gian mở tập trung trong đơn vị ở B là công

viên kênh đào nổi hồ điều tiết trong sân Golf với sông Đồng Nai, kết hợp với công trình công cộng, sân thể dục thể thao ngoài trời thành một nơi thường lãm cho cư dân tại đây.

- Trong quá trình phát triển khu vực này, điều quan trọng là giữ lại càng nhiều cây cao càng tốt. Các triển đồi được lưu ý giữ lại, tôn tạo để bảo lưu các giá trị thiên nhiên, hạn chế san phẳng để xây dựng các công trình. Trong các khu vực xây dựng công trình công cộng, cần bảo đảm diện tích trồng cây xanh tối thiểu 30% diện tích, trong đó ưu tiên các loại cây có tán rộng, lá dày và cao để che bóng mát.

- Các lô đất tiếp xúc với mặt nước cảnh quan, phải lùi tối thiểu 10m để trồng cỏ tạo khoảng đệm. Khuyến khích xây dựng các công trình có sử dụng vật liệu xây dựng tự nhiên như đá chẻ, gỗ, sắt uốn...

- Khoảng lùi của công trình cao tầng dọc theo các tuyến đường chính (lộ giới $\geq 30m$) tối thiểu 8m, với các tuyến đường liên khu vực tối thiểu 6m, và các tuyến đường còn lại không được nhỏ hơn 4,5 m để đảm bảo việc phòng cháy chữa cháy và thoát người khi có sự cố. Các vật kiến trúc nhỏ như ghé đá, thùng rác, chòi nghỉ được khuyến khích xây dựng trong các công viên tập trung với quy mô lớn hơn 1 ha với mật độ không quá 5% diện tích công viên.

- Các công trình kiến trúc phải được quan tâm tu bổ ngoại thất trong suốt quá trình sử dụng để không ảnh hưởng đến cảnh quan chung. Không được phép coi nới hoặc phơi phóng ngoài mặt tiền công trình hoặc sử dụng các biển quảng cáo phản cảm, nhất là dọc theo các trục cảnh quan chính.

7.2. Nguyên tắc định hướng, giải pháp tổ chức không gian:

- Đối với các khu vực hiện hữu: Theo chỉ đạo của Ủy ban nhân dân thành phố tại Thông báo số 111/TB-VP ngày 02 tháng 3 năm 2012, trong khu vực này cần nghiên cứu việc làm bia gắn bảng sự kiện di tích (khu B). Vị trí cụ thể sẽ được nghiên cứu trong đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, đồng thời vị trí bố trí bia gắn bảng sự kiện di tích phải kết hợp với công viên cây xanh, phù hợp với cảnh quan đô thị.

- Đối với các khu vực phát triển xây dựng mới:

a) Đơn vị ở A:

Khu trọng tâm của đơn vị ở A là quảng trường công dân kết nối với hồ đào phía Tây. Tại đây tổ chức công viên lớn kết hợp mặt nước rộng mở của hồ sẽ cung cấp các hoạt động thể thao và giải trí dưới nước. Tổ chức quảng trường giặt cấp theo địa hình, thấp dần từ khu dân cư xuống sát mặt hồ, với công xôn lớn đưa con người đến gần mặt nước hơn, tạo sáng khoái khi tiếp xúc.

Tuyến nhân chính gồm hai trục đường D1 (lộ giới 40m) và không gian giữa hai quảng trường theo hướng Tây Bắc - Đông Nam. Dọc trục này sẽ bố trí các khối tháp cao từ 18 - 21 tầng kết hợp khối bộ thương mại dịch vụ. Điểm nhân chính của khu vực này là khối văn phòng 25 tầng tại nút giao đường D1 với đường số 11 của khu vực.

b) Đơn vị ở B:

Khu trọng tâm của đơn vị ở B là khu phía Tây dọc trục đường D6, kết hợp với công viên kênh đào trung tâm. Công viên trung tâm này được quy hoạch kết hợp với kênh rạch tự nhiên và các công trình công cộng để tạo một không gian thoáng đãng. Các khu chức năng khác xung quanh đều có thể kết nối với công viên trung tâm này qua các tuyến đi bộ theo quy hoạch.

Tuyến nhân chính là trục đường hiện hữu phía Tây Bắc. Dọc trục này sẽ bố trí các khối tháp cao tầng kết hợp khối bộ thương mại dịch vụ với điểm nhân chính của khu vực này là khối hỗn hợp 25 tầng tại nút giao đường D6 với đường số 11 của khu vực.

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

Hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị được bố trí đến mạng lưới đường khu vực, bao gồm:

8.1 Quy hoạch giao thông đô thị:

- Đường có chức năng giao thông đối ngoại: trong khu A là đường D1 có lộ giới 40 m nối với đường hiện hữu ở phía Nam; trong khu B là đường D6 có lộ giới 30 m nối với đường Nguyễn Xiển hiện hữu ở phía Đông.

- Đường giao thông đối nội:

+ Các tuyến đường liên khu vực có lộ giới 25 m - 30 m, gồm: đường D2, D4, D10 và D1;

+ Các tuyến đường phân khu vực và đường khu vực có lộ giới từ 15m - 20m gồm: đường D3, D5, D7, D8, D9, D12, và D13.

STT	TÊN ĐƯỜNG	LỘ GIỚI (m)	CHIỀU DÀI (m)	MẶT CẮT (m ²)			DIỆN TÍCH (m ²)			CHI CHÚ
				LỀ TRÁI	LÒNG	LỀ PHẢI	LỀ ĐƯỜNG	LÒNG	TỔNG	
03	Đường D.1	40	800	8	24	8	12.800	19.200	32.000	Mặt cắt A-A
04	Đường D.2	25	828	5.5	14	5.5	9.108	11.592	20.700	Mặt cắt B-B
05	Đường D.3	12	600	3	6	3	3.600	3.600	7.200	Mặt cắt G-G
06	Đường D.4	25	116	5.5	14	5.5	2.088	812	2.900	Mặt cắt E-E
07	Đường D.5	15	87	3.5	8	3.5	609	696	1.305	Mặt cắt C-C
08	Đường D.6	30	1.255	4	23	4	8.785	28.865	37.650	Mặt cắt D-D
09	Đường D.7	20	140	6.5	7	6.5	1.820	980	2.800	Mặt cắt F-F
10	Đường D.8	20	185	6.5	7	6.5	2.405	1.295	3.700	Mặt cắt F-F
11	Đường D.9	20	297	6.5	7	6.5	3.861	2.079	5.940	Mặt cắt F-F
12	Đường D.10	25	345	5.5	14	5.5	3.795	4.830	8.625	Mặt cắt B-B
13	Đường D.11	25	470	5.5	14	5.5	8.460	3.290	11.750	Mặt cắt E-E
14	Đường D.12	20	450	6.5	7	6.5	5.850	3.150	9.000	Mặt cắt F-F
15	Đường D13	25	137	6.5	7	6.5	1.781	959	2.740	Mặt cắt F-F

- Bến bãi: tổ chức 04 bãi đậu xe trong khu A và 06 bãi đậu xe trong khu B kết hợp với công viên.

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

8.2.1. Quy hoạch chiều cao:

- Cao độ xây dựng tối thiểu $H_{xd} = 2,50m$ (hệ VN2000).

- Do khu vực có nền đất tương đối cao, nên giữ nguyên nền đất hiện hữu, chỉ san lấp cục bộ cho từng khu vực theo địa hình tự nhiên khi xây dựng công trình.

- 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.

- 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.

8.2.2. Quy hoạch thoát nước mặt:

- Tổ chức tuyến cống chính theo định hướng quy hoạch chung, cống $\varnothing 1000$ dọc đường Ngô Quyền, cống $\varnothing 1500$ dọc đường D6.

- Nguồn thoát nước: tập trung theo các cống chính, đổ ra các mương gần nhất đi ngang qua khu đất.

- Cống 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) và $T = 2$ năm (cống cấp 3, cấp 4), kích thước cống thay đổi từ $\varnothing 400mm$ đến $\varnothing 1500mm$.

- Nối 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 $i=1/D$; cống thoát nước được thiết kế với giếng chuyên bậc nhằm giảm vận tốc dòng chảy trong cống.

8.3. Quy hoạch cấp năng lượng và chiếu sáng đô thị:

- Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt: 3.000 KWh/ người/năm.

- Nguồn điện được cấp từ trạm 110/15-22KV Thủ Đức Đông.

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

- 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 $150 \div 250W - 220V$, có chóa và cần đèn đặt trên trụ thép tráng kẽm.

8.4. Quy hoạch cấp nước đô thị:

- Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt: 3.000 KWh/ người/năm.

- Nguồn điện được cấp từ trạm 110/15-22KV Thủ Đức Đông.

- 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.

- 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.

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

8.5.1. Thoát nước thải:

- Giải pháp thoát nước bản: Nước thải của khu quy hoạch sẽ được xử lý cục bộ ở giai đoạn đầu cũng như ở giai đoạn dài hạn.

+ Hệ thống thoát nước thải của khu quy hoạch được bố trí như sau: Xây dựng hệ thống thoát nước thải bao gồm hệ thống cống thu gom và trạm xử lý nước bản cục bộ. Khu quy hoạch được chia thành 2 khu: khu A và khu B. Vị trí xây dựng trạm xử lý trong khu quy hoạch phải có địa hình tương đối thấp nhất để nước thải có thể được chuyển đến bằng hệ thống tự chảy.

+ Trạm xử lý nước thải của khu A được đặt ở phía Tây - Bắc khu quy hoạch, công suất là $Q_A = 3.250 \text{ m}^3/\text{ngày}$, $F = 0,4\text{ha}$. Trạm xử lý của khu B đặt ở phía Đông Nam, công suất là $Q_B = 3.750 \text{ m}^3/\text{ngày}$, $F = 0,5 \text{ ha}$. Nước thải sau xử lý được thoát vào hệ thống thoát nước mưa với chất lượng đạt Tiêu chuẩn TCVN 7222-2002.

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

- Tổng lượng nước thải toàn khu 5.360 - 6.970 ($\text{m}^3/\text{ngày}$). Trong đó:

+ Khu A: 2.502,5 - 3.253,25 ($\text{m}^3/\text{ngày}$).

+ Khu B: 2.860,00 - 3.718,00 ($\text{m}^3/\text{ngày}$).

- Mạng lưới thoát nước: Hệ thống thu gom bao gồm mạng lưới cống thoát nước thải và giếng kỹ thuật có chức năng tập trung nước thải đưa về trạm xử lý. Mạng lưới cống được xây dựng trong khu quy hoạch là mạng lưới cống ngầm được thiết kế với đường kính 250 - 500 mm, đặt theo độ dốc địa hình và hướng về 2 trạm xử lý. Hệ thống cống của khu A đặt theo hướng từ Đông - Nam lên phía Tây - Bắc, còn hệ thống cống của khu B đặt theo hướng từ Tây - Bắc xuống Đông Nam.

8.5.2. Xử lý rác thải:

- Tiêu chuẩn rác thải sinh hoạt: 1,3 (kg/người/ngày);

- Tổng lượng rác thải sinh hoạt: 19,5 (tấn/ngày).

- Phương án thu gom và xử lý rác: rác được thu gom và đưa đến trạm ép rác kín số 4 (đường Tăng Phước), nằm ngoài khu quy hoạch, sau đó được vận chuyển đến các khu xử lý chất thải rắn 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 (quận 9) 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:

Trên cơ sở đánh giá hiện trạng môi trường về điều kiện địa hình; điều kiện tự nhiên; chất thải rắn, nước thải, không khí, tiếng ồn (nếu có); các vấn đề xã hội, văn hóa, cảnh quan thiên nhiên và phân tích, dự báo những tác động tích cực và tiêu cực ảnh hưởng đến môi trường:

- Hệ thống các tiêu chí bảo vệ môi trường:
 - + Các khu dân cư thuộc khu quy hoạch không ô nhiễm môi trường.
 - + Đảm bảo chất lượng không khí đạt QCVN 05:2009/BTNMT.
 - + Chất thải, nước thải được thu gom và xử lý theo quy định.
 - + Xây dựng khu dân đảm bảo các tiện nghi môi trường.
- 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:
 - + Biện pháp ngăn tiếng ồn cục bộ: Xây dựng các tường chắn tiếng ồn giao thông đối với các công trình cần yên tĩnh (bệnh viện, trường học v.v....). Bảo đảm vùng đệm cách ly giữa đường giao thông và nhà ở.
 - + Đảm bảo khoảng cách ly tối thiểu các trạm xử lý nước thải của khu A và khu B tới khu dân cư theo quy định.
 - + Bảo vệ và tăng cường mảng xanh như: cây xanh công viên, cây xanh vùng đệm, vườn hoa...
 - + Nước bẩn sinh hoạt được xử lý sơ bộ bằng các bể tự hoại trước khi xả vào hệ thống thoát nước bẩn chung.
 - + Nước thải sinh hoạt được thu gom và xử lý đạt TCVN 7222-2002. Đầu tư xây dựng nhà máy xử lý nước bẩn và sử dụng công nghệ hiện đại để giảm mức độ ảnh hưởng ô nhiễm đất do nước bẩn bị ô nhiễm đổ ra môi trường đất.
 - + Đối với rác thải sinh hoạt phân loại ngay tại nguồn phát sinh. Tiến hành phân loại thành hai loại rác là vô cơ và hữu cơ.
 - + Đối với chất thải xây dựng: Các chủ công trình phải đăng ký vận chuyển với công ty môi trường đô thị, không đổ ra các khu vực xung quanh.
 - + Đối với chất thải y tế: Thu gom và xử lý riêng, không đổ chung với rác thải sinh hoạt.

- Các dự án xây dựng cần đánh giá tác động môi trường trong khu quy hoạch như sau:

+ Lô A: khu thương mại lô A-3; chung cư cao tầng lô A-8, A-11 A-13, A-15, A-16, A-20; cơ sở y tế lô A.

+ Lô B: khu chung cư cao tầng lô B-4, B-5, B-8, B-20; khu thương mại lô B-11; cơ sở y tế lô B.

10. Phân kỳ thực hiện:

- Toàn bộ đơn vị ở A sẽ dự kiến xây dựng trong thời gian đầu, giai đoạn 2012 - 2015. Giai đoạn 2 sẽ phát triển khu B từ năm 2016 - 2020. Việc triển khai các công trình là đồng thời với tỷ lệ tương xứng giữa nhà ở và công trình phúc lợi xã hội và công viên. Các thông số phát triển trong cả hai giai đoạn như sau:

- Hướng ưu tiên phát triển từ trục đường số 11 xuống phía dưới đường dự phóng theo quy hoạch chung xây dựng quận 9. Các tuyến đường giao thông chính kèm theo hạ tầng kỹ thuật chung dự kiến xây dựng một lần trong giai đoạn đầu, trong khi các tuyến đường nội bộ sẽ phát triển dần dần theo kế hoạch khai thác.

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

- Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Ủy ban nhân dân quận 9 và đơn vị tư vấn khảo sát, thiết kế lập bản đồ hiện trạng chịu trách nhiệm về tính chính xác của các số liệu đánh giá hiện trạng trong hồ sơ, bản vẽ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 khu đô thị mới Long Bình, 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 đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận 9; trong quá trình triển khai tổ chức thực hiện theo quy hoạch, Ủy ban nhân dân quận 9 cần lưu ý việc kiểm soát và khống chế quy mô dân số trong phạm vi đồ án; theo đó, các dự án phát triển nhà ở cần có giải pháp để ưu tiên bố trí tái định cư tại chỗ.

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

- Để làm cơ sở quản lý không gian kiến trúc cảnh quan đô thị, quản lý xây dựng và kiểm soát sự phát triển 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 tổ chức lập Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị tổng thể, phù hợp với nội dung đồ án.

SỞ QHKT

- 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 chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 (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.

Điều 3. Quyết định này đính kèm các bản vẽ, thuyết minh đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 khu đô thị mới Long Bình, 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 Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Giám đốc Sở Y tế, 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 Bình, quận 9 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) H. k7

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



Nguyễn Hữu Tín

10

1