

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Số: 5350/QĐ-UBND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 10 năm 2015

SỞ QUY HOẠCH - KIẾN TRÚC TP.HCM	
ĐẾN	Số: 12404/1500
	Ngày: 08/10/2015
Chuyên:	Khu dân cư đô thị tại phường Long Trường và Trường Thạnh, Quận 9
Lưu hồ sơ số:	(nội dung quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông)

QUYẾT ĐỊNH

Về duyệt đề án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000

Chuyên: Khu dân cư đô thị tại phường Long Trường và Trường Thạnh, Quận 9

Lưu hồ sơ số: (nội dung quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông)

Vi: *ant*
plene, ditape, HKT
TT. TT

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

og/12/15

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 (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 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;

Căn cứ Quyết định số 5758/QĐ-UBND ngày 12 tháng 11 năm 2012 của Ủy ban nhân dân Thành phố về duyệt đề án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Quận 9 đến năm 2020;

Căn cứ Quyết định số 2039/QĐ-UBND ngày 24 tháng 4 năm 2014 của Ủy ban nhân dân Thành phố về duyệt nhiệm vụ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư đô thị phường Long Trường - Trường Thạnh, Quận 9;

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 3841/TTr-SQHKT ngày 16 tháng 10 năm 2015 về trình duyệt đề án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư đô thị tại phường Long Trường và Trường Thạnh, Quận 9 (nội dung quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông),

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt đề án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư đô thị tại phường Long Trường và Trường Thạnh, Quận 9 (nội dung 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 một phần phường Long Trường và phường Trường Thạnh, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Giới hạn khu vực quy hoạch như sau:

+ Phía Đông : giáp sông Tắc và sông Đồng Nai.

+ Phía Tây : giáp sông Đồng Nai và sông Ông Nhiêu.

+ Phía Nam : giáp sông Đồng Nai.

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

- Tổng diện tích khu vực quy hoạch: 296,69 ha.

- Tính chất của khu vực quy hoạch: khu dân cư nhà vườn du lịch sinh thái, thương mại - dịch vụ công trình công cộng và nhà ở với mật độ xây dựng thấp, trong đó chức năng chủ yếu là sinh thái, gìn giữ và tôn tạo cảnh quan tại khu vực.

2. Cơ quan tổ chức lập đề án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000:

Ủy ban nhân dân Quận 9 (chủ đầu tư: Ban Quản lý đầu tư xây dựng công trình Quận 9).

3. Đơn vị tư vấn lập đề án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000:

Liên danh Công ty TNHH Một thành viên Địa ốc An Phú An và Công ty TNHH tư vấn quy hoạch - phát triển đô thị H.C.M.C do Công ty TNHH Một thành viên Địa ốc An Phú An làm đại diện.

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

- Thuyết minh tổng hợp.

- Thành phần bản vẽ bao gồm:

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

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

+ Bản đồ hiện trạng hệ thống giao thông.

- + Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, tỷ lệ 1/2000.
- + Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, tỷ lệ 1/2000.
- + Bản đồ quy hoạch giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, tỷ lệ 1/2000.
- + Bản 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: 21.000 người, trong đó:

+ Khu vực ngoài nông trường Dừa : 12.000 người.

+ Khu vực nông trường Dừa : 9.000 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	141,28
B	Chỉ tiêu sử dụng đất đơn vị ở trung bình toàn khu	m ² /người	73,19
C	Các chỉ tiêu sử dụng đất trong các đơn vị ở		
	- Đất nhóm nhà ở	m ² /người	43,78
	- Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở	m ² /người	5,25
	Trong đó:		
	+ Đất công trình giáo dục	m ² /người	3,47
	+ Đất công trình dịch vụ đô thị khác trong đơn vị ở	m ² /người	1,78
	- Đất cây xanh sử dụng công cộng (không kể 1 m ² /người đất cây xanh trong nhóm nhà ở)	m ² /người	5,69
	- Đất đường giao thông cấp phân khu vực	Km/km ²	10,4
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	%	14,74
	Hệ số sử dụng đất	lần	0,8
	Tầng cao xây dựng (theo QCVN 03:2012/BXD)	Tối đa	30
		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 phía Bắc khu quy hoạch; phía Đông giáp sông Tắc; phía Tây giáp sông Ông Nhiêu; phía Nam giáp ranh đơn vị ở số 2; phía Bắc giáp đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây, diện tích 138,0500 ha, dân số 12.000 người.

- Đơn vị ở 2: vị trí phía Nam khu quy hoạch; phía Đông giáp sông Đồng Nai; phía Tây giáp sông Đồng Nai; phía Nam giáp sông Đồng Nai và phía Bắc giáp ranh đơn vị ở số 1, diện tích 158,6400 ha, dân số 9.000 người.

a) Các khu chức năng thuộc các đơn vị ở (tổng diện tích các đơn vị ở: 153,7010 ha), trong đó:

a.1. Các khu chức năng xây dựng nhà ở (khu ở, nhóm nhà ở): tổng diện tích 91,9340 ha. Trong đó:

- Nhóm nhà ở thấp tầng: tổng diện tích 33,2580 ha.

- Nhóm nhà ở thấp tầng mật độ thấp: tổng diện tích 50,4190 ha.

- Nhóm nhà ở cao tầng: tổng diện tích 0,6070 ha.

- Nhóm nhà ở trong khu chức năng sử dụng hỗn hợp: tổng diện tích 7,6500 ha.

a.2. Khu chức năng dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở: tổng diện tích 11,0270 ha; bao gồm:

- Khu chức năng giáo dục: tổng diện tích 7,2940 ha. Trong đó:

+ Trường mầm non 5 cơ sở, tổng diện tích 2,6880 ha

+ Trường tiểu học 2 cơ sở, tổng diện tích 1,9970 ha.

+ Trường trung học cơ sở: 2 cơ sở, tổng diện tích 2,6090 ha.

- Khu chức năng hành chính, y tế, văn hóa, dịch vụ - thương mại; tổng diện tích 3,7330 ha, trong đó công trình dịch vụ đô thị trong các khu đất sử dụng hỗn hợp là 3,0600 ha.

a.3. Khu chức năng cây xanh sử dụng công cộng (vườn hoa, sân chơi): tổng diện tích 11,9400 ha, trong đó cây xanh sử dụng công cộng trong các khu đất sử dụng hỗn hợp là 3,0600 ha.

a.4. Mạng lưới đường giao thông cấp phân khu vực: tổng diện tích 38,8000ha.

b) Các khu chức năng ngoài đơn vị ở nằm đan xen trong đơn vị ở, tổng diện tích 142,9890 ha:

b.1. Công trình tôn giáo: diện tích 0,1330 ha.

b.2. Khu chức năng dịch vụ cấp đô thị: tổng diện tích 2,9390 ha. Trong đó:

- Trường trung học phổ thông: diện tích 1,7010 ha.

- Trung tâm điều dưỡng: diện tích 1,2380 ha.

b.3. Cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị: diện tích 65,3500 ha. Trong đó:

- Công viên cây xanh tập trung: diện tích 39,0310 ha.

- Cây xanh cảnh quan ven sông, rạch: diện tích 26,3190 ha.

b.4. Khu du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng: diện tích 20,5860 ha.

b.5. Sông, rạch: diện tích 23,5320 ha.

b.6. Đất hạ tầng kỹ thuật: diện tích 0,9190 ha.

b.7. Mạng lưới đường giao thông đối ngoại: diện tích 29,5300 ha.

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

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
A	Đất các đơn vị ở	153,7010	51,81
1	Đất các nhóm nhà ở	91,9340	30,99
	- Đất nhóm ở thấp tầng	33,2580	
	- Đất nhóm ở thấp tầng mật độ thấp	50,4190	
	- Đất nhóm ở cao tầng	0,6070	
	- Đất nhóm ở trong khu hỗn hợp	7,6500	
2	Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở	11,0270	3,72
	- Đất giáo dục	7,2940	
	+ Trường mầm non	2,6880	
	+ Trường tiểu học	1,9970	
	+ Trường trung học cơ sở	2,6090	
	- Đất công trình dịch vụ đô thị	3,7330	
	+ Đất công trình dịch vụ	0,6730	
	+ Đất công trình dịch vụ trong khu hỗn hợp	3,0600	
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng	11,9400	4,02
	- Đất cây xanh sử dụng công cộng	8,8800	
	- Đất cây xanh trong khu đất sử dụng hỗn hợp	3,0600	
4	Đất giao thông đối nội	38,8000	13,08
	- Giao thông đối nội	37,2710	
	- Đất giao thông trong khu hỗn hợp	1,5290	

B	Đất ngoài đơn vị ở	142,9890	48,19
1	Đất công trình tôn giáo	0,1330	0,04
2	Đất công trình dịch vụ cấp đô thị	2,9390	0,99
	- Trường trung học phổ thông	1,7010	
	- Trung tâm điều dưỡng	1,2380	
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị	65,3500	22,03
	- Đất công viên cây xanh tập trung	39,0310	
	- Đất cây xanh cảnh quan	26,3190	
4	Đất du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng	20,5860	6,94
5	Sông rạch	23,5320	7,93
6	Đất giao thông đối ngoại	29,5300	9,95
	- Đất giao thông	23,3730	
	- Đất cây xanh trong nút giao thông	6,1570	
7	Đất hạ tầng kỹ thuật	0,9190	0,31
	Tổng cộng	296,6900	100

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 /người)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao		Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)	
					Tối thiểu	Tối đa		
					(tầng)			
A	Đất các đơn vị ở	714560	59,55					
1	Đất các nhóm nhà ở	352.010	29,33					
Đơn vị ở 1 (diện tích : 138,050 ha; quy mô dân số: 12000 người)	- Đất nhóm ở thấp tầng	109.940		50,0	1	5	2,5	
	- Đất nhóm ở thấp tầng mật độ thấp	159.500		40,0	1	3	1,2	
	- Đất nhóm ở cao tầng	6.070		40,0	1	14	5,6	
	- Đất nhóm ở trong khu hỗn hợp	76.500		40,0	1	30	8,0	
	2	Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở	78.250	6,52				
	- Đất giáo dục	44.320						
	+ Trường mầm non (3 cơ sở)	18.260		40,0	1	3	1,2	

	+ Trường tiểu học (1 cơ sở)	11.970		40,0	1	4	1,6
	+ Trường trung học cơ sở (1 cơ sở)	14.090		40,0	1	4	1,6
	- Đất công trình dịch vụ đô thị	33.930					
	+ Đất công trình dịch vụ	3.330		40,0	1	5	2,0
	+ Đất công trình dịch vụ thương mại trong khu hỗn hợp	30.600		40,0	1	25	4,0
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng	65.320	5,44	5,0	1	1	0,05
	- Đất cây xanh sử dụng công cộng	34.720					
	- Đất cây xanh sử dụng công cộng trong khu hỗn hợp	30.600					
4	Đất giao thông đối nội	218.980	18,25				
	- Giao thông đối nội	203.690					
	- Đất giao thông trong khu hỗn hợp	15.290					
B	Đất ngoài đơn vị ở	665.940					
1	Đất giao thông đối ngoại	123.900					
	- Đất giao thông	66.730					
	- Đất cây xanh trong nút giao thông	57.170					
2	Đất công trình tôn giáo	1.330					
3	Trường trung học phổ thông	17.010		40,0	1	5	2,0
4	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị	139.660		5,0		1	0,05
	- Cây xanh	80.550					
	- Cây xanh cảnh quan	18.180					
	- Mặt nước	40.930					
5	Đất du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng	95.690		11	1	5	0,3
	- Đất nghỉ dưỡng (30%)	28.707		30		5	1,0
	- Đất du lịch sinh thái (70%)	66.983					
	+ Đất cây xanh sinh thái	27.013		5		1	0,05

		+ Đất cây xanh cảnh quan ven sông rạch	18.040					
		+ Mặt nước	21.930					
	6	Đất cây xanh cảnh quan ven sông rạch	80.510					
	7	Sông rạch	207.840					
		Tổng cộng	1.380.500					
Đơn vị ở 2 (diện tích : 158,640 ha; quy mô dân số: 9000 người)	A	Đất các đơn vị ở	822.450	91,38				
	1	Đất các nhóm nhà ở	567.330	63,04				
		- Đất nhóm ở thấp tầng	222.640		50,0	1	5	2,5
		- Đất nhóm ở thấp tầng mật độ thấp	344.690		40,0	1	3	1,2
	2	Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở	32.020	3,56				
		- Đất giáo dục xây dựng mới	28.620					
		+ Trường mầm non	8.620		40,0	1	3	1,2
		+ Trường tiểu học	8.000		40,0	1	4	1,6
		+ Trường trung học cơ sở	12.000		40,0	1	4	1,6
		- Đất công trình dịch vụ đô thị	3.400		40,0	1	5	2,0
	3	Đất cây xanh sử dụng công cộng	54.080	6,01	5,0		1	0,05
	4	Đất giao thông đối nội	169.020	18,78				
	B	Đất ngoài đơn vị ở	763.950					
	1	Đất giao thông đối ngoại	171.400					
		- Đất giao thông	167.000					
		- Đất cây xanh trong nút giao thông	4.400					
	2	Trung tâm điều dưỡng	12.380		40,0	1	5	2,0
	3	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị	250.650		5,0		1	0,05
		- Cây xanh	143.820					
		- Cây xanh cảnh quan	77.180					
	- Mặt nước	29.650						
4	Đất du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng	110.170		11	1	5	0,3	
	- Đất nghỉ dưỡng (30%)	33.050		30		5	1,0	

	- Đất du lịch sinh thái (70%)	77.120					
	+ Đất cây xanh sinh thái	51.650		5		1	0,05
	+ Đất cây xanh cảnh quan ven sông rạch	25.470					
5	Đất cây xanh cảnh quan ven sông rạch	182.680					
6	Sông rạch	27.480					
7	Đất hạ tầng kỹ thuật (trạm xử lý nước thải)	9.190					
	Tổng cộng	1.586.400					

- 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 tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)
	Đơn vị ở 1		12.000			
I.01	Đất nhóm ở thấp tầng	8.270	220	50	5	2,5
I.02	Đất nhóm ở thấp tầng	16.570	330	50	5	2,5
I.03	Đất nhóm ở thấp tầng	8.280	170	50	5	2,5
I.04	Đất nhóm ở thấp tầng	20.750	415	50	5	2,5
I.05	Đất nhóm ở thấp tầng	17.840	355	50	5	2,5
I.06	Đất nhóm ở thấp tầng	15.490	310	50	5	2,5
I.07	Đất nhóm ở thấp tầng	12.840	255	50	5	2,5
I.08	Đất nhóm ở thấp tầng	9.900	200	50	5	2,5
I.09	Đất nhóm ở thấp tầng mật độ thấp	31.370	325	30	3	0,9
I.10	Đất nhóm ở thấp tầng mật độ thấp	4.750	45	40	3	1,2
I.11	Đất nhóm ở thấp tầng mật độ thấp	12.190	150	40	3	1,2
I.12	Đất nhóm ở thấp tầng mật độ thấp	12.450	155	40	3	1,2
I.13	Đất nhóm ở thấp tầng mật độ thấp	12.080	155	40	3	1,2
I.14	Đất nhóm ở thấp tầng mật độ thấp	13.410	170	40	3	1,2
I.15	Đất nhóm ở thấp tầng mật độ thấp	31.080	215	30	3	0,9

I.16	Đất nhóm ở thấp tầng mật độ thấp	17.180	130	30	3	0,9
I.17	Đất nhóm ở thấp tầng mật độ thấp	24.990	145	30	3	0,9
I.18	Đất nhóm ở cao tầng	6.070	680	40	14	5,6
I.19	Đất giáo dục - trường mầm non	6.160		40	3	1,2
I.20	Đất giáo dục - trường mầm non	6.030		40	3	1,2
I.21	Đất giáo dục - trường mầm non	6.070		40	3	1,2
I.22	Đất giáo dục - trường tiểu học	11.970		40	4	1,6
I.23	Đất giáo dục - trường trung học cơ sở	14.090		40	4	1,6
I.24	Đất giáo dục - trường trung học phổ thông	17.010		40	5	2,0
I.25	Đất công trình dịch vụ cấp đơn vị ở	1.730		40	5	2
I.26	Đất công trình dịch vụ cấp đơn vị ở	1.600		40	5	2
I.27	Đất công trình tôn giáo hiện hữu	1.330				
I.28	Khu hỗn hợp	41.840	2.050	30	30	4,8
	- Đất nhóm ở cao tầng	20.920	2.050	40	30	8,0
	- Đất thương mại dịch vụ	8.370		40	25	4,0
	- Đất cây xanh sử dụng công cộng	8.370		5	1	0,05
	- Đất giao thông	4.180				
I.29A	Khu hỗn hợp	67.780	3.370	30	30	4,8
	- Đất nhóm ở cao tầng	33.895	3.370	40	30	8,0
	- Đất thương mại dịch vụ	13.556		40	25	4,0
	- Đất cây xanh sử dụng công cộng	13.556		5	1	0,05
	- Đất giao thông	6.773				
I.29B	Khu hỗn hợp	21.220	1.055	30	30	4,8
	- Đất nhóm ở cao tầng	10.610	1.055	40	30	8,0
	- Đất thương mại dịch vụ	4.244		40	25	4,0

	- Đất cây xanh sử dụng công cộng	4.244		5	1	0,05
	- Đất giao thông	2.122				
I.29C	Khu hỗn hợp	22.150	1.100	30	30	4,8
	- Đất nhóm ở cao tầng	11.075	1.100	40	30	8,0
	- Đất thương mại dịch vụ	4.430		40	25	4,0
	- Đất cây xanh sử dụng công cộng	4.430		5	1	0,05
	- Đất giao thông	2.215				
I.30	Đất cây xanh sử dụng công cộng	7.810		5	1	0,05
I.31	Đất cây xanh sử dụng công cộng	5.240		5	1	0,05
I.32	Đất cây xanh sử dụng công cộng	5.000		5	1	0,05
I.33	Đất cây xanh sử dụng công cộng	960		5	1	0,05
I.34	Đất cây xanh sử dụng công cộng	3.850		5	1	0,05
I.35	Đất cây xanh sử dụng công cộng	2.150		5	1	0,05
I.36	Đất cây xanh sử dụng công cộng	9.710		5	1	0,05
I.37	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị	43.290		5	1	0,05
	- Cây xanh sử dụng công cộng	34.740				
	- Cây xanh cảnh quan ven sông rạch	8.550				
I.38	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị	56.190		5	1	0,05
	- Cây xanh sử dụng công cộng	15.260				
	- Mặt nước	40.930				
I.39	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị	14.630		5	1	0,05
	- Cây xanh sử dụng công cộng	5.000				
	- Cây xanh cảnh quan ven sông rạch	9.630				

I.40	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị	25.550		5	1	0,05
I.41	Đất du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng	95.690		10	5	0,3
	- Đất nghỉ dưỡng (30%)	28.707		30	5	1,00
	- Đất du lịch sinh thái (70%)	66.983				
	+ Đất cây xanh sinh thái	27.013		5	1	0,05
	+ Đất cây xanh cảnh quan ven sông rạch	18.040				
	+ Mặt nước	21.930				
I.42	Đất cây xanh cảnh quan ven sông rạch	80.510				
	Sông rạch	207.840				
	Đơn vị ở 2		9000			
II.01	Đất nhóm ở thấp tầng	14.260	370	50	5	2,5
II.02	Đất nhóm ở thấp tầng	21.410	550	50	5	2,5
II.03	Đất nhóm ở thấp tầng	24.980	640	50	5	2,5
II.04	Đất nhóm ở thấp tầng	11.720	300	50	5	2,5
II.05	Đất nhóm ở thấp tầng	17.990	460	50	5	2,5
II.06	Đất nhóm ở thấp tầng	22.000	565	50	5	2,5
II.07	Đất nhóm ở thấp tầng	24.420	630	50	5	2,5
II.08	Đất nhóm ở thấp tầng	25.790	605	50	5	2,5
II.09	Đất nhóm ở thấp tầng	14.320	480	50	5	2,5
II.10	Đất nhóm ở thấp tầng	16.700	440	50	5	2,5
II.11	Đất nhóm ở thấp tầng	29.050	820	50	5	2,5
II.12	Đất nhóm ở thấp tầng mật độ thấp	20.870	125	30	3	0,9
II.13	Đất nhóm ở thấp tầng mật độ thấp	32.190	280	30	3	0,9
II.14	Đất nhóm ở thấp tầng mật độ thấp	33.000	180	30	3	0,9
II.15	Đất nhóm ở thấp tầng mật độ thấp	20.050	225	30	3	0,9
II.16	Đất nhóm ở thấp tầng mật độ thấp	34.020	350	30	3	0,9
II.17	Đất nhóm ở thấp tầng mật độ thấp	12.570	150	30	3	0,9

II.18	Đất nhóm ở thấp tầng mật độ thấp	16.940	175	30	3	0,9
II.19	Đất nhóm ở thấp tầng mật độ thấp	18.680	200	30	3	0,9
II.20	Đất nhóm ở thấp tầng mật độ thấp	13.520	150	30	3	0,9
II.21	Đất nhóm ở thấp tầng mật độ thấp	15.940	175	30	3	0,9
II.22	Đất nhóm ở thấp tầng mật độ thấp	10.060	125	30	3	0,9
II.23	Đất nhóm ở thấp tầng mật độ thấp	15.260	150	30	3	0,9
II.24	Đất nhóm ở thấp tầng mật độ thấp	7.680	100	30	3	0,9
II.25	Đất nhóm ở thấp tầng mật độ thấp	19.090	180	30	3	0,9
II.26	Đất nhóm ở thấp tầng mật độ thấp	17.160	175	30	3	0,9
II.27	Đất nhóm ở thấp tầng mật độ thấp	20.890	130	25	3	0,75
II.28	Đất nhóm ở thấp tầng mật độ thấp	12.400	90	25	3	0,75
II.29	Đất nhóm ở thấp tầng mật độ thấp	13.910	90	25	3	0,75
II.30	Đất nhóm ở thấp tầng mật độ thấp	10.460	90	25	3	0,75
II.31	Đất giáo dục - trường mầm non	4.000		40	3	1,2
II.32	Đất giáo dục - trường mầm non	4.620		40	3	1,2
II.33	Đất giáo dục - trường tiểu học	8.000		40	4	1,6
II.34	Đất giáo dục - trường trung học cơ sở	12.000		40	4	1,6
II.35	Đất công trình dịch vụ cấp đơn vị ở	3.400		40	5	2,0
II.36	Đất trung tâm điều dưỡng	12.380		40	5	2,0
II.37	Đất hạ tầng kỹ thuật (trạm xử lý nước thải)	9.190		40	5	2,0

II.38	Đất cây xanh sử dụng công cộng	5.810		5	1	0,05
II.39	Đất cây xanh sử dụng công cộng	4.610		5	1	0,05
II.40	Đất cây xanh sử dụng công cộng	8.920		5	1	0,05
II.41	Đất cây xanh sử dụng công cộng	4.160		5	1	0,05
II.42	Đất cây xanh sử dụng công cộng	4.750		5	1	0,05
II.43	Đất cây xanh sử dụng công cộng	1.520		5	1	0,05
II.44	Đất cây xanh sử dụng công cộng	2.320		5	1	0,05
II.45	Đất cây xanh sử dụng công cộng	1.400		5	1	0,05
II.46	Đất cây xanh sử dụng công cộng	5.000		5	1	0,05
II.47	Đất cây xanh sử dụng công cộng	4.990		5	1	0,05
II.48	Đất cây xanh sử dụng công cộng	2.660		5	1	0,05
II.49	Đất cây xanh sử dụng công cộng	7.940		5	1	0,05
II.50	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị	1.800		5	1	0,05
	- Cây xanh sử dụng công cộng	1.250				
	- Cây xanh cảnh quan ven sông rạch	550				
II.51	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị	214.250		5	1	0,05
	- Cây xanh sử dụng công cộng	125.770				
	- Cây xanh cảnh quan ven sông rạch	58.830				
	- Mặt nước	29.650				
II.52	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị	34.600		5	1	0,05

	- Cây xanh sử dụng công cộng	16.800				
	- Cây xanh cảnh quan ven sông rạch	17.800				
II.53	Đất du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng	110.170		10	5	0,3
	- Đất nghỉ dưỡng (30%)	33.050		30	5	1,0
	- Đất du lịch sinh thái (70%)	77.120				
	+ Đất cây xanh sinh thái	51.650		5	1	0,05
	+ Đất cây xanh cảnh quan ven sông rạch	25.470				
II.54	Đất cây xanh cảnh quan ven sông rạch	182.680				
	Sông rạch	27.480				

- 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.28	Đất sử dụng hỗn hợp	41.840	100
	- Đất nhóm ở cao tầng	20.920	50
	- Đất thương mại dịch vụ	8.370	20
	- Đất cây xanh sử dụng công cộng	8.370	20
	- Đất giao thông	4.180	10
I.29A	Đất sử dụng hỗn hợp	67.780	100
	- Đất nhóm ở cao tầng	33.895	50
	- Đất thương mại dịch vụ	13.556	20
	- Đất cây xanh	13.556	20
	- Đất giao thông	6.773	10
I.29B	Đất sử dụng hỗn hợp	21.220	100
	- Đất nhóm ở cao tầng	10.610	50
	- Đất thương mại dịch vụ	4.244	20
	- Đất cây xanh	4.244	20
	- Đất giao thông	2.122	10
I.29C	Đất sử dụng hỗn hợp	22.150	100
	- Đất nhóm ở cao tầng	11.075	50

- Đất thương mại dịch vụ	4.430	20
- Đất cây xanh	4.430	20
- Đất giao thông	2.215	10

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

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan kết hợp hài hòa giữa tính hiện đại, thân thiện môi trường và mang đặc điểm địa phương phù hợp khí hậu nhiệt đới của khu vực.

- Khai thác cảnh quan dọc hai bên sông Đồng Nai, sông Tắc, sông Kinh, sông Ông Nhiêu và rạch nhánh, cảnh quan khu vực quy hoạch được thiết kế dựa trên nguyên tắc tôn trọng cảnh quan tự nhiên, bảo tồn và phát triển hệ thống kênh rạch tự nhiên. Hệ thống kênh rạch cùng với cây xanh tạo không gian mở, đáp ứng tiêu chuẩn tiện nghi của một khu đô thị sinh thái.

- Tận dụng các vị trí có lợi thế về cảnh quan xây dựng các công trình có hiệu quả sử dụng cao như khu vực giáp tuyến đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây, đường Vành đai 3, tầng cao tại khu vực này lên đến 30 tầng.

- 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 không chế chung toàn khu $\leq 15\%$.

+ Tầng cao xây dựng : 1 - 30 tầng.

+ 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 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: đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây và đường Vành đai 3 đi ngang qua khu đất quy hoạch, trong đó đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây có 8 làn xe chính, không kể làn xe hỗn hợp, lộ giới 140m; đường Vành đai 3 có 8 làn xe chính, không kể làn xe hỗn hợp, lộ giới 120,5m.

- Giao thông đường sắt: đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Nha Trang trên hành lang đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây, đường sắt liên đô thị Thành phố Hồ Chí Minh - Nhơn Trạch - sân bay Long Thành trên hành lang đường Vành đai 3.

- Giao thông công cộng: phương tiện xe bus được tổ chức trên các tuyến đường chính đối ngoại (đường cao tốc, đường Vành đai 3) và các tuyến đường liên khu vực (đường D1, đường D2 và đường N7, và giao thông công cộng phương tiện xe điện tổ chức trên các tuyến đường sắt.

STT	Tên đường	Giới hạn		Mặt cắt ngang đường quy hoạch (mét)			Lộ giới (mét)	Ký hiệu mặt cắt
		Từ...	Đến...	Lề trái	Lòng đường	Lề phải		
A	Đường đối ngoại							
1	Đường song hành cao tốc	Sông Ông Nhiêu	Đường N2e	2,5	11,5	6	20	1 - 1
2	Đường Vành đai 3	Đường Song hành đường cao tốc	Sông Đồng Nai	7	(..) 18,75-19,75(2-3)18,75-19,75 (..)	7	120,5	2-2
				-	38,5	-	-	2'-2'
3	Đường N1	Đường Song hành đường cao tốc	Sông Ông Nhiêu	6	18	6	30	3 - 3
4	Đường N7	Đường N6a	Sông Tắc	5	15	5	25	4 - 4
5	Đường D1	Đường Song hành đường cao tốc	Đường N7	5	15	5	25	4 - 4
6	Đường D2 (Đ1)	Đường N1	Đường N7	6	18	6	30	3 - 3
7	Đường D2 (Đ2)	Đường N7	Đường V3	4,5	11	4,5	20	5 - 5
B	Đường đối nội							
1	Đường N1a	Đường Song hành đường cao tốc	Đường D2d	4	8	4	16	6 - 6
2	Đường N1b	Đường D2 (Đ1)	Đường D2a	3	7	3	13	7 - 7
3	Đường N2	Đường D1	Đường N2b	4	8	4	16	5 - 5
4	Đường N2a	Đường N2	Đường N2c	4	8	4	16	6 - 6
5	Đường N2b	Đường N2	Đường Song hành đường cao tốc	4	8	4	16	6 - 6
6	Đường N2c	Đường N2a	Đường N2d	4	8	4	16	6 - 6
7	Đường N2d	Đường N2b	Đường N2e	4	8	4	16	6 - 6
8	Đường N2e	Đường N2d	Đường Song hành đường cao	3	7	3	13	7 - 7

			tốc					
9	Đường N3a	Đường D1a	Đường D1	3	7	3	13	7-7
10	Đường N3b	Đường D1a	Ranh phía Đông	3	7	3	13	7-7
11	Đường N3c	Đường D2 (Đ1)	Đường Vành đai 3	4	8	4	16	7-7
12	Đường N4a	Đường d2c	Đường Vành đai 3	4	8	4	16	6-6
13	Đường N4b	Đường D1a	Đường D1	3	7	3	13	7-7
14	Đường N5a	Đường D2c	Đường Vành đai 3	3	7	3	13	7-7
15	Đường N5b	Đường D1a	Ranh phía Đông	3	7	3	13	7-7
16	Đường N5c	Đường D2c	Đường D2 (Đ1)	3	7	3	13	7-7
17	Đường N6a	Đường N7	Đường Vành đai 3	3	7	3	13	7-7
18	Đường N6b	Đường D1a	Đường D1	3	7	3	13	7-7
19	Đường N8	Đường V1	Đường V1	4	8	4	16	6-6
20	Đường N9	Đường V2	Đường V2	4	8	4	16	6-6
21	Đường D1a	Đường Song hành đường cao tốc	Đường N7	3	7	3	13	7-7
22	Đường D2a	Đường Song hành đường cao tốc	Đường N1	3	12	3	18	8-8
				3	7	3	13	7-7
23	Đường D2b	Đường D2a	Đường N1b	3	7	3	13	7-7
24	Đường D2c	Đường N4a	Đường N5c	3	7	3	13	7-7
25	Đường D2d	Đường N1	Đường D2 (Đ1)	3	7	3	13	7-7
26	Đường D2e	Đường D2b	Đường D2d	3	7	3	13	7-7
27	Đường D2f	Đường Song hành đường cao tốc	Đường N1	3	7	3	13	7-7
28	Đường V1	Đường D2 (Đ2)	Đường D2 (Đ2)	2	7	7	16	6'-6'
				3	7	3	13	7-7
29	Đường V2	Đường D2 (Đ2)	Đường D2 (Đ2)	3	7	3	13	7-7
30	Đường V3	Đường D2 (Đ2)	Đường D2 (Đ2)	3	7	3	13	7-7
31	Đường khác			0-3	5-6	0-3	10-12	

- Giao thông đường thủy: theo quy hoạch mạng lưới đường thủy Thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2020, sông Đồng Nai có chức năng giao thông thủy là các tuyến hàng hải khu vực thành phố có cấp kỹ thuật cấp I, chỉ giới bờ kênh sông theo quy định là 50m; sông Tắc có chức năng giao thông thủy có cấp kỹ thuật cấp IV, chỉ giới bờ kênh sông theo quy định là 30m và sông Ông Nhiêu có chức năng giao thông thủy có cấp kỹ thuật cấp VI, chỉ giới bờ kênh sông theo quy định là 20m. Các sông rạch khác chủ yếu có chức năng tiêu thoát nước.

* 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 khu vực phía Đông Thành phố có các tuyến giao thông thủy bộ chính đi qua như đường Vành đai 3, đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây, sông Đồng Nai, sông Tắc,... tạo sự kết nối thuận tiện với các khu vực lân cận và sẽ tạo nên nét đặc trưng riêng cho khu vực này. 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 được phê duyệt về định hướng tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và kết nối hạ tầng kỹ thuật.

- Tuân thủ các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn Xây dựng Việt Nam 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,... và tham khảo Tiêu chuẩn khu vực và thể giới nhằm xây dựng lên Khu đô thị hiện đại, văn minh, giàu bản sắc theo từng phân khu chức năng riêng và tạo nên một tổng thể kiến trúc hài hòa với thiên nhiên.

- Trên cơ sở Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13 tháng 5 năm 2013 và Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16 tháng 10 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 đô thị tại phường Long Trường - Trường Thạnh, Quận 9.

- Tổ chức hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, đặc biệt hệ thống giao thông kết nối các chức năng và cảnh quan, 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 tốt điều kiện tự nhiên, thiên nhiên và địa hình, tạo giá trị thẩm mỹ, nét đặc trưng của Khu đô thị với chức năng hợp lý, cân bằng về cây xanh, mặt nước, công trình, theo mô hình đô thị sinh thái.

- Chỉ tiêu đất không gian xanh tương đối cao, tổ chức công viên lớn cấp đô thị, công viên trong đơn vị ở, công viên cảnh quan dọc sông rạch và dọc các trục đường giao thông.

- Các công trình điem nhân trong khu vực quy hoạch theo các hướng, tầm nhìn; ưu tiên bố trí các công trình cao tầng dọc các trục giao thông chính như đường vành đai 3, đường Cao tốc.

- Tuân thủ về chỉ giới hành lang sông, 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.

- 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 không 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 không 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, có 8 làn xe chính, không kể làn xe hỗn hợp, lộ giới 140m, kết nối liên tỉnh giữa Thành phố Hồ Chí Minh và tỉnh Đồng Nai, nối kết các khu đô thị với nhau, do đó 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 tuyến đường này cần được quy định một số nội dung 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 cao tốc với công trình tầng cao tối đa 30 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:

Đường Vành đai 3 có 8 làn xe chính, không kể làn xe hỗn hợp, lộ giới 120,5m. Tại khu vực nút đường Vành đai 3, các công trình tầng cao tối đa 30 tầng, khối đế có khoảng lùi 10m và khối tháp có khoảng lùi 15m, 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 10m.
- Đối với khu giáo dục: khoảng lùi tối thiểu là 4 m.
- 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.

- Mật độ xây dựng toàn khu : $\leq 15\%$.
- Mật độ xây dựng từng khu:
 - + Nhóm nhà ở thấp tầng : 50%.
 - + Đất nhóm ở thấp tầng mật độ thấp : 30-40%.
 - + Nhóm nhà ở cao tầng : 40%.
 - + Nhóm nhà ở (trong khu hỗn hợp) : 40%.
 - + Khu công trình dịch vụ công cộng : 40%.
 - + Khu du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng : 10%.
 - + Khu công viên cây xanh : 5%.
- Tầng cao xây dựng : 1 - 30 tầng.
- Tầng cao công trình kiến trúc của từng khu vực.
 - + Nhóm nhà ở thấp tầng : 5 tầng.
 - + Đất nhóm ở thấp tầng mật độ thấp : 3 tầng.
 - + Nhóm nhà ở cao tầng : 14 tầng.
 - + Nhóm nhà ở cao tầng (trong khu hỗn hợp) : 30 tầng.
 - + Khu công trình dịch vụ công cộng : 3-5 tầng.
 - + Khu dịch vụ thương mại (trong khu hỗn hợp) : 25 tầng.
 - + Khu du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng : 5 tầng.
 - + Khu công viên cây xanh : 1 tầng.

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

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

9.3.2. Tổ chức các trục cảnh quan đô thị:

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

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

- Thiết lập hệ thống các công trình điểm nhấn là giải pháp để thu hút sự chú ý và khẳng định vị thế của khu vực. Các công trình biểu tượng và điểm nhấn là các công trình tượng đài, công trình 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 1 nam phía río Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây, đường Vành đai 3, 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 khu vực xung quanh.

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

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

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

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

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

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

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

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

a) Công trình hỗn hợp:

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

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

- Chiều cao công trình: tầng cao tối đa 30 tầng.

- Hệ số sử dụng đất tối đa: 4,8 lần.

- 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 vừa có nét đặc trưng, vừa có nét hiện đại.

- Chiều cao công trình : khu chung cư tầng cao tối đa 14 tầng, khu hỗn hợp tầng cao tối đa 30 tầng.

- Hệ số sử dụng đất tối đa: 5,6 lần.

- 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.

- Chiều cao công trình: 5 tầng (theo QCVN 03/2012, bao gồm tầng lửng, tầng áp mái và mái che cầu thang).

- Hệ số sử dụng đất tối đa: 2,5 lần.

- 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 nhà ở thấp tầng mật độ thấp:

- 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.

- Chiều cao công trình: 3 tầng (theo QCVN 03/2012, bao gồm tầng lửng, tầng áp mái và mái che cầu thang).

- Hệ số sử dụng đất tối đa: 0,9 - 1,2 lần

- 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.

e) Công trình giao 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.
- Chiều cao công trình: tầng cao tối đa 3-5 tầng.
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 1,2-2,0 lần.
- 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.

f) Khu du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng:

- Tổ chức thiết kế công trình có nhiều không gian mở.
- 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.
- Chiều cao công trình: công trình nghỉ dưỡng có tầng cao tối đa 5 tầng.
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 1 lần.
- Mật độ xây dựng toàn khu là 10%.
- 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.

- Tối đa hóa các mảng cây xanh để tăng khả năng thấm nước.

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

a) Chỉ tiêu không gian đô thị:

- Tại các vị trí qua đường cần sử dụng loại bó vỉa vát hoặc giạt cấp. Gạch lát tại vị trí này nên có màu tương phản, không trơn trượt, được lát đồng đều thành một dải như một vị trí đánh dấu trên vỉa hè, có 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 bao quanh bởi 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,... 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 chiếu sáng cho các tuyến đường, 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.

- Đảm bảo an toàn phương tiện lưu thông và an ninh khu vực.

- Sử dụng các loại đèn tiên thụ điện thấp nhưng vẫn đảm bảo chiếu sáng, nhằm tiết kiệm năng lượng, hiệu quả, chi phí bảo trì thấp.

- Tuổi thọ 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 tuyến song hành đường vành đai 3, đường Trường Lưu (đoạn qua khu quy hoạch) và đường trung tâm liên khu vực, đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật cấp thoát nước, điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc,.....

- Xây dựng kè dọc sông Đồng Nai, sông Tắc.

- 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.

- Xây dựng hệ thống hạ tầng xã hội, đặc biệt là trường học, y tế, dịch vụ công cộng, công viên cây xanh,... trong khu dân cư.

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

- Để làm cơ sở quản lý không gian kiến trúc cảnh quan đô thị, quản lý xây dựng đô thị phù hợp với quy hoạch đô thị của khu vực; 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 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 01 tháng kể từ ngày phê duyệt nội dung quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông của đồ án này, Ủy ban nhân dân Quận 9 có trách nhiệm 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 Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét 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 Khu dân cư đô thị tại phường Long Trường và Trường Thạnh, 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 cắm 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 cắm mốc giới và quản lý mốc giới theo quy hoạch đô thị và Quyết định số 19/2014/QĐ-UBND ngày 12 tháng 5 năm 2014 của Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quy định về cắm mốc giới và quản lý mốc giới theo quy hoạch đô thị tại Thành phố Hồ Chí Minh.

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, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Trường Thạnh 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. 27

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



Nguyễn Hữu Tín