| ỦY BAN NHÂN DÂN<br>THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH | CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM<br>Độc lập – Tự do – Hạnh phúc |
|---|---|
| Số: 5532 /QĐ-UBND | *Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 10 năm 2015* |

SỞ QUY HOẠCH-KIẾN TRÚC TP.HCM
ĐẾN Số: 623/2016/QĐ
Ngày: 18/01/2016
Chuyển:
Lưu hồ sơ số:

# QUYẾT ĐỊNH

**Về duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư và công viên Phước Thiện, phường Long Bình và phường Long Thạnh Mỹ, Quận 9 (nội dung quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông)**

## ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26 tháng 11 năm 2003;

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

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

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

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

Căn cứ Quyết định số 4892/QĐ-UBND ngày 03 tháng 10 năm 2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố về phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu dân cư và công viên Phước Thiện, phường Long Bình và phường Long Thạnh Mỹ, Quận 9;

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 3842/TTr-SQHKT ngày 16 tháng 10 năm 2015 về trình đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu dân cư và công viên Phước Thiện, phường Long Bình và phường Long Thạnh Mỹ, Quận 9 (nội dung quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông),

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu dân cư và công viên Phước Thiện, phường Long Bình và phường Long Thạnh Mỹ, 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 điều chỉnh quy hoạch: thuộc một phần phường Long Bình và Long Thạnh Mỹ, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Giới hạn khu vực quy hoạch như sau:

+ Phía Đông : giáp đường Long Phước (nối dài) và sông Đồng Nai.

+ Phía Tây : giáp đường Nguyễn Xiển và rạch Bà Dì.

+ Phía Nam : giáp sông Tắc và rạch Gò Công

+ Phía Bắc, Đông - Bắc: giáp đường Phước Thiện và khu dân cư Long Thạnh Mỹ (khu 1).

- Tổng diện tích khu vực điều chỉnh quy hoạch: 312,12 ha.

- Tính chất của khu vực quy hoạch: khu biệt thự nhà vườn sinh thái kết hợp công viên cây xanh, các công trình dịch vụ công cộng và công viên cây xanh cấp đô thị.

**2. Cơ quan tổ chức lập đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu:**

Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh.

**3. Đơn vị tư vấn lập đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu:**

Công ty Cổ phần tư vấn kiến trúc và xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh (ACCCO).

**4. Danh mục hồ sơ, bản vẽ đồ án điều chỉnh 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.

+ 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 được phê duyệt.

- Dự báo quy mô dân số trong khu vực quy hoạch: 20.000 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 | 156,06 |
| B | Chỉ tiêu sử dụng đất đơn vị ở trung bình toàn khu | $m^2$/người | 90,25 |
| C | Các chỉ tiêu sử dụng đất trong các đơn vị ở | | |
| | - Đất nhóm nhà ở | $m^2$/người | 59,09 |
| | - Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở. Trong đó: | $m^2$/người | 5,85 |
| | + Đất công trình giáo dục<br>+ Đất trạm y tế<br>+ Đất thương mại dịch vụ | $m^2$/người<br>$m^2$/người<br>$m^2$/người | 3,55<br>0,67<br>1,63 |
| | - Đất cây xanh sử dụng công cộng (không kể 1 $m^2$/người đất cây xanh trong nhóm nhà ở) | $m^2$/người | 10,38 |
| | - Đất đường giao thông cấp phân khu vực | Km/$km^2$ | 10,12 |
| D | Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật đô thị | | |
| | Tiêu chuẩn cấp nước | lít/người/ngày | 180 |
| | Tiêu chuẩn thoát nước | lít/người/ngày | 180 |
| | Tiêu chuẩn cấp điện | Kwh/người/năm | 2.500 |
| | Tiêu chuẩn rác thải, chất thải | Kg/người/ngày | 1,3 |
| E | Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị toàn khu | | |
| | Mật độ xây dựng chung | % | 20 |
| | Hệ số sử dụng đất | lần | 01 |
| | Tầng cao xây dựng (theo QCVN 03:2012/BXD) | Tối đa | 09 |
| | | Tối thiểu | 01 |

**6. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:**

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

Toàn khu vực quy hoạch có 02 đơn vị ở và các khu chức năng cấp đô thị nằm ngoài đơn vị ở, được xác định như sau:

- Đơn vị ở 1: vị trí khu đất phía Tây đường Vành đai 3, giới hạn phía Bắc, phía Tây là ranh khu quy hoạch, phía Đông là đường Vành đai 3 và phía Nam là khu giáo dục đào tạo - đại học, diện tích 66,8000 ha, chiếm 21,40% tổng diện tích khu quy hoạch, dân số 6.975 người.

- Đơn vị ở 2: vị trí khu đất phía Đông đường Vành đai 3, giới hạn phía Bắc, phía Đông là ranh khu quy hoạch, phía Tây là đường Vành đai 3 và phía Nam là khu giáo dục đào tạo - đại học, diện tích 205,2800ha, chiếm 65,77% tổng diện tích khu quy hoạch, dân số 13.025 người.

Khu giáo dục đào tạo: vị trí phía Tây Nam khu quy hoạch, diện tích 40,0400ha, chiếm 12,83% tổng diện tích khu quy hoạch (được xác định trên cơ sở đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Quận 9 và đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư và công viên Phước Thiện được phê duyệt).

**a) Các khu chức năng thuộc đơn vị ở** (tổng diện tích đất các đơn vị ở: 180,4995ha) trong đó:

**a.1.** Các khu chức năng xây dựng nhà ở (đất nhóm nhà ở): tổng diện tích 118,1700 ha.

**a.2.** Khu chức năng dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở: tổng diện tích 11,6900 ha; bao gồm:

- Khu chức năng giáo dục: tổng diện tích 7,1000 ha. Trong đó:

+ Trường mầm non: tổng diện tích 2,0400 ha.

+ Trường tiểu học: tổng diện tích 2,5200 ha.

+ Trường trung học cơ sở: tổng diện tích 2,5400 ha.

- Khu chức năng y tế xây dựng mới : tổng diện tích diện tích 1,3400 ha.

- Khu chức năng dịch vụ - thương mại; tổng diện tích 3,2500 ha.

**a.3.** Khu chức năng cây xanh mặt nước sử dụng công cộng: tổng diện tích 20,7500 ha.

- Khu công viên cây xanh: diện tích 3,7400 ha.

- Mặt nước: tổng diện tích 17,0100 ha.

**a.4.** Mạng lưới đường giao thông cấp phân khu vực: tổng diện tích 29,8895ha.

**b) Các khu chức năng ngoài đơn vị ở nằm đan xen trong đơn vị ở,** tổng diện tích 131,6205 ha:

**b.1.** Khu chức năng dịch vụ cấp đô thị: tổng diện tích 54,4100 ha.

- Bệnh viện: diện tích 7,4600 ha.

- Trường trung học phổ thông: diện tích 3,8400 ha.

- Trạm phòng cháy chữa cháy: diện tích 0,1000 ha.

- Công trình dịch vụ thương mại: diện tích 2,9700 ha.

- Trường đại học: diện tích 40,0400 ha.

**b.2.** Công viên tập trung cấp đô thị (kể cả mặt nước thuộc công viên 11,3600ha): tổng diện tích 36,0000 ha.

**b.3.** Cây xanh cảnh quan ven sông, rạch: diện tích 11,1500 ha.

**b.4.** Sông, rạch: diện tích 6,0400 ha.

**b.5.** Mạng lưới đường giao thông đối ngoại: diện tích 23,4605 ha; bao gồm:

- Đường Vành đai 3: diện tích 15,0800 ha.

- Giao thông đối ngoại: diện tích 7,1500 ha.

- Cây xanh cách ly nút giao thông: 1,2305 ha

**b.6.** Đất công trình hạ tầng kỹ thuật: diện tích 0,5600 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 | 180,4995 | 57,83 |
| 1 | Đất các nhóm nhà ở | 118,1700 | 37,86 |
| 2 | Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở | 11,6900 | 3,75 |
| | - Đất giáo dục | 7,1000 | |
| | + Trường mầm non | 2,0400 | |
| | + Trường tiểu học | 2,5200 | |
| | + Trường trung học cơ sở | 2,5400 | |
| | - Đất công trình y tế | 1,3400 | |
| | - Đất công trình thương mại - dịch vụ | 3,2500 | |
| 3 | Đất cây xanh, mặt nước sử dụng công cộng | 20,7500 | 6,65 |
| | - Đất cây xanh | 3,7400 | |
| | - Đất mặt nước | 17,0100 | |
| 4 | Đất giao thông cấp phân khu vực | 29,8895 | 9,58 |
| B | Đất ngoài đơn vị ở | 131,6205 | 42,17 |
| 1 | Đất công trình dịch vụ cấp đô thị | 54,4100 | 17,43 |
| | - Bệnh viện | 7,4600 | |
| | - Trường trung học phổ thông | 3,8400 | |
| | - Trạm phòng cháy chữa cháy | 0,1000 | |
| | - Đất công trình thương mại dịch vụ (resort) | 2,9700 | |
| | - Trường đại học (kể cả đường Vành đai 3, cây xanh đô thị, cây xanh ven sông rạch và | 40,0400 | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | rạch hiện hữu) | | |
| 2 | Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị (kể cả mặt nước thuộc công viên là 11,3605 ha) | 36,0000 | 11,53 |
| 3 | Đất cây xanh cảnh quan ven sông rạch | 11,1500 | 3,57 |
| 4 | Sông rạch hiện hữu và nắn chỉnh | 6,0400 | 1,94 |
| 5 | Đất giao thông đối ngoại | 23,4605 | 7,52 |
| | - Một phần đường Vành đai 3 | 15,0800 | |
| | - Đường giao thông liên khu vực | 7,1500 | |
| | - Cây xanh cách ly nút giao thông | 1,2305 | |
| 6 | Đất công trình hạ tầng kỹ thuật | 0,5600 | 0,18 |
| | Tổng cộng | 312,1200 | 100,00 |

**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 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | STT | Loại đất | Diện tích ($m^2$) | 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 | |
| Đơn vị ở 1 (diện tích 66,8 ha; quy mô dân số: 6.975 người) | A | Đất các đơn vị ở | 420.100 | 60,23 | | | | |
| | 1 | Đất các nhóm nhà ở xây dựng mới thấp tầng | 250.400 | 35,90 | 60 | 1 | 4 | 2,4 |
| | 2 | Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở | 56.000 | 8,03 | | | | |
| | | Đất giáo dục | 26.800 | 3,84 | | | | |
| | | - Trường mầm non (2 cơ sở) | 8.400 | | 40 | 1 | 3 | 1,2 |
| | | - Trường tiểu học | 8.000 | | 40 | 1 | 4 | 1,6 |
| | | - Trường trung học cơ sở | 10.400 | | 40 | 1 | 5 | 2,0 |
| | | Đất công trình dịch vụ đô thị xây dựng mới | 29.200 | 4,19 | 40 | | | |
| | | - Đất công trình y tế | 2.600 | | 40 | 1 | 5 | 2,0 |
| | | - Đất công trình thương mại dịch vụ | 26.600 | | 40 | 1 | 5 | 1,5 |
| | 3 | Đất cây xanh, mặt | 8.700 | 1,25 | | | | |

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | nước sử dụng công cộng | | | | | | |
| | | - Đất cây xanh | 3.500 | | 5 | 1 | 1 | 0,05 |
| | | - Mặt nước | 5.200 | | | | | |
| | 4 | Đất giao thông đối nội | 105.000 | 15,05 | | | | |
| | | 13,0 (km/km$^2$) | | | | | | |
| | B | Đất ngoài đơn vị ở | 247.900 | | | | | |
| | 1 | Đất công trình dịch vụ cấp đô thị | 114.000 | | | | | |
| | | - Đất trường trung học phổ thông | 38.400 | | 40 | 1 | 5 | 2,0 |
| | | - Bệnh viện | 74.600 | | 40 | 1 | 9 | 3,6 |
| | | - Trạm phòng cháy chữa cháy | 1.000 | | 40 | 1 | 5 | 2,0 |
| | 2 | Đất cây xanh cảnh quan ven sông rạch | 15.600 | | | | | |
| | 3 | Sông rạch | 36.100 | | | | | |
| | 4 | Đất giao thông đối ngoại | 82.200 | | | | | |
| | | - Một phần đường vành đai 3 (kể cả mặt nước thuộc đường là 6.100m$^2$) | 75.400 | | | | | |
| | | - Đất giao thông đối ngoại | 6.800 | | | | | |
| | | Tổng cộng | 668.000 | | | | | |
| Đơn vị ở 2 (diện tích 205,28 ha; quy mô dân số: 13.025 người) | A | Đất các đơn vị ở | 1.384.895 | 106,33 | | | | |
| | 1 | Đất các nhóm nhà ở xây dựng mới thấp tầng | 931.300 | 71,50 | | | | |
| | | - Đất các nhóm nhà ở thấp tầng | 302.400 | | 60 | 1 | 4 | 2,0 |
| | | - Đất các nhóm nhà ở thấp tầng mật độ thấp | 628.900 | | 40 | 1 | 4 | 1,5 |
| | 2 | Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở | 60.900 | | | | | |
| | | Đất giáo dục | 44.200 | 3,39 | | | | |
| | | - Trường mầm non (3 cơ sở) | 12.000 | | 40 | 1 | 3 | 1,20 |

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | - Trường tiểu học (2 cơ sở) | 17.200 | | 40 | 1 | 4 | 1,60 |
| | | - Trường trung học cơ sở | 15.000 | | 40 | 1 | 5 | 2,00 |
| | | Đất công trình dịch vụ đô thị xây dựng mới | 16.700 | 1,28 | | | | |
| | | - Đất công trình y tế (3 cơ sở) | 10.800 | | 40 | 1 | 5 | 2,00 |
| | | - Đất công trình thương mại dịch vụ | 5.900 | | 40 | 1 | 5 | 2,00 |
| | 3 | Đất cây xanh, mặt nước sử dụng công cộng | 198.800 | 15,26 | | | | |
| | | - Đất cây xanh | 33.900 | | 5 | | 1 | 0,05 |
| | | - Mặt nước | 164.900 | | | | | |
| | 4 | Đất giao thông đối nội | 193.895 | 14,89 | | | | |
| | | 9,0 (km/km$^2$) | | | | | | |
| | B | Đất ngoài đơn vị ở | 667.905 | 51,28 | | | | |
| | 1 | Đất thương mại dịch vụ (resort) | 29.700 | | 20 | 1 | 5 | 1,00 |
| | 2 | Đất công viên | 360.000 | | 5 | | 1 | 0,05 |
| | | - Đất cây xanh công viên | 226.900 | | | | | |
| | | - Đất cây xanh cảnh quan ven sông rạch | 19.500 | | | | | |
| | | - Mặt nước | 113.600 | | | | | |
| | 3 | Đất cây xanh cảnh quan ven sông, rạch | 95.900 | | | | | |
| | 4 | Sông rạch | 24.300 | | | | | |
| | 5 | Đất công trình hạ tầng kỹ thuật | 5.600 | | | | | |
| | 6 | Đất giao thông đối ngoại | 152.405 | | | | | |
| | | - Một phần đường Vành đai 3 (kể cả mặt nước thuộc đường là 8.800 m$^2$) | 75.400 | | | | | |

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | -Đất giao thông đối ngoại | 64.700 | | | | | |
| | | - Cây xanh cách ly nút giao thông | 12.305 | | | | | |
| | | Tổng cộng | 2.052.800 | | | | | |
| Trường đại học (diện tích 40,04ha) | 1 | Đất công trình giáo dục đào tạo | 201.900 | | 25 | 1 | 9 | 2,25 |
| | 2 | Đất cây xanh ven sông rạch | 41.900 | | | | | |
| | 3 | Sông rạch | 43.000 | | | | | |
| | 4 | Đất cây xanh đô thị | 49.500 | | | | | |
| | 5 | Một phần đường vành đai 3 | 64.100 | | | | | |
| | | Tổng cộng | 400.400 | | | | | |

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

| Bảng thống kê chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật các khu chức năng | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Ký hiệu lô | Chức năng sử dụng đất | Diện tích đất | Dân số | Mật độ xây dựng tối đa | Tầng cao tối đa | Hệ số sử dụng đất tối đa |
| | | ($m^2$) | (người) | (%) | (tầng) | (lần) |
| Đơn vị ở 1 | | | | | | |
| I.01 | Đất các nhóm nhà ở xây dựng mới thấp tầng | 3.000 | 59 | 50 | 3 | 1,5 |
| I.02 | Đất các nhóm nhà ở xây dựng mới thấp tầng | 18.700 | 589 | 60 | 4 | 2,4 |
| I.03 | Đất các nhóm nhà ở xây dựng mới thấp tầng | 14.800 | 466 | 60 | 4 | 2,4 |
| I.04 | Đất các nhóm nhà ở xây dựng mới thấp tầng | 8.900 | 281 | 60 | 4 | 2,4 |
| I.05 | Đất các nhóm nhà ở xây dựng mới thấp tầng | 35.100 | 923 | 50 | 4 | 2,0 |
| I.06 | Đất các nhóm nhà ở xây dựng mới thấp tầng | 30.600 | 884 | 55 | 4 | 2,2 |
| I.07 | Đất các nhóm nhà ở xây dựng mới thấp tầng | 5.900 | 116 | 50 | 3 | 1,5 |
| I.08 | Đất các nhóm nhà ở xây dựng mới thấp tầng | 12.400 | 327 | 50 | 4 | 2,0 |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| I.09 | Đất các nhóm nhà ở xây dựng mới thấp tầng | 30.700 | 807 | 50 | 4 | 2,0 |
| I.11 | Đất các nhóm nhà ở xây dựng mới thấp tầng | 37.000 | 973 | 50 | 4 | 2,0 |
| I.12 | Đất các nhóm nhà ở xây dựng mới thấp tầng | 2.900 | 92 | 60 | 4 | 2,4 |
| I.13 | Đất các nhóm nhà ở xây dựng mới thấp tầng | 50.400 | 1.458 | 55 | 4 | 2,2 |
| I.14 | Đất giáo dục xây dựng mới (trường mầm non) | 4.100 | | 40 | 3 | 1,2 |
| I.15 | Đất giáo dục xây dựng mới (trường Trung học cơ sở) | 10.400 | | 40 | 5 | 2,0 |
| I.16 | Đất giáo dục xây dựng mới (trường tiểu học) | 8.000 | | 40 | 4 | 1,6 |
| I.17 | Đất giáo dục xây dựng mới (trường mầm non) | 4.300 | | 40 | 3 | 1,2 |
| I.18 | Đất công trình y tế xây dựng mới | 2.600 | | 40 | 5 | 2,0 |
| I.19 | Đất công trình dịch vụ thương mại xây dựng mới | 21.600 | | 40 | 5 | 2,0 |
| I.20 | Đất công trình dịch vụ thương mại xây dựng mới | 5.000 | | 40 | 5 | 2,0 |
| I.21 | Đất giáo dục xây dựng mới (trường Trung học phổ thông) | 38.400 | | 40 | 5 | 2,0 |
| I.22 | Đất bệnh viện | 74.600 | | 40 | 9 | 3,6 |
| I.23 | Đất cây xanh sử dụng công cộng | 3.500 | | 5 | 1 | 0,05 |
| I.24 | Đất cây xanh cảnh quan ven sông | 4.900 | | | | |
| I.25 | Đất cây xanh cảnh quan ven sông | 5.200 | | | | |
| I.26 | Đất cây xanh cảnh quan ven sông | 5.500 | | | | |
| I.27 | Sông, rạch nắn chỉnh | 8.500 | | | | |
| I.28 | Sông, rạch nắn chỉnh | 27.600 | | | | |
| I.29 | Mặt nước (thuộc đơn vị ở) | 5.200 | | | | |
| I.30 | Trạm phòng cháy chữa cháy | 1.000 | | 40 | 5 | 2,0 |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Đơn vị ở 2 | | | | | | |
| II.01 | Đất các nhóm nhà ở xây dựng mới thấp tầng | 3.500 | 48 | 50 | 3 | 1,5 |
| II.02 | Đất các nhóm nhà ở xây dựng mới thấp tầng | 21.100 | 460 | 60 | 4 | 2,4 |
| II.03 | Đất các nhóm nhà ở xây dựng mới thấp tầng | 33.300 | 729 | 60 | 4 | 2,4 |
| II.04 | Đất các nhóm nhà ở xây dựng mới thấp tầng | 21.900 | 478 | 60 | 4 | 2,4 |
| II.05 | Đất các nhóm nhà ở xây dựng mới thấp tầng | 30.200 | 659 | 60 | 4 | 2,4 |
| II.06 | Đất các nhóm nhà ở xây dựng mới thấp tầng | 44.000 | 881 | 55 | 4 | 2,2 |
| II.07 | Đất các nhóm nhà ở xây dựng mới thấp tầng | 23.600 | 515 | 60 | 4 | 2,4 |
| II.08 | Đất các nhóm nhà ở xây dựng mới thấp tầng | 15.300 | 209 | 50 | 3 | 1,5 |
| II.09 | Đất các nhóm nhà ở xây dựng mới thấp tầng | 45.200 | 824 | 50 | 4 | 2,0 |
| II.10 | Đất các nhóm nhà ở xây dựng mới thấp tầng | 64.300 | 1171 | 50 | 4 | 2,0 |
| II.11 | Đất các nhóm nhà ở xây dựng mới thấp tầng | 3.100 | 42 | 50 | 3 | 1,5 |
| II.12 | Đất các nhóm nhà ở xây dựng mới thấp tầng | 10.500 | 144 | 50 | 3 | 1,5 |
| II.13 | Đất các nhóm nhà ở xây dựng mới thấp tầng | 50.800 | 555 | 35 | 3 | 1,2 |
| II.14 | Đất các nhóm nhà ở xây dựng mới thấp tầng | 43.300 | 473 | 35 | 3 | 1,2 |
| II.15 | Đất các nhóm nhà ở xây dựng mới thấp tầng | 2.400 | 32 | 50 | 3 | 1,5 |
| II.16 | Đất các nhóm nhà ở xây dựng mới thấp tầng | 6.000 | 82 | 50 | 3 | 1,5 |
| II.17 | Đất các nhóm nhà ở xây dựng mới thấp tầng | 20.300 | 222 | 35 | 3 | 1,2 |
| II.18 | Đất các nhóm nhà ở xây dựng mới thấp tầng | 22.200 | 242 | 35 | 3 | 1,2 |
| II.19 | Đất các nhóm nhà ở xây dựng mới thấp tầng | 25.900 | 284 | 35 | 3 | 1,2 |
| II.20 | Đất các nhóm nhà ở xây dựng mới thấp tầng | 8.900 | 122 | 50 | 3 | 1,5 |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| II.21 | Đất các nhóm nhà ở xây dựng mới thấp tầng | 7.000 | 100 | 50 | 3 | 1,5 |
| II.22 | Đất các nhóm nhà ở xây dựng mới thấp tầng | 16.000 | 218 | 50 | 3 | 1,5 |
| II.23 | Đất các nhóm nhà ở xây dựng mới thấp tầng | 59.300 | 648 | 35 | 3 | 1,2 |
| II.24 | Đất các nhóm nhà ở xây dựng mới thấp tầng | 6.400 | 88 | 40 | 3 | 1,5 |
| II.25 | Đất các nhóm nhà ở xây dựng mới thấp tầng | 45.600 | 498 | 35 | 3 | 1,2 |
| II.26 | Đất các nhóm nhà ở xây dựng mới thấp tầng | 28.300 | 309 | 35 | 3 | 1,2 |
| II.27 | Đất các nhóm nhà ở xây dựng mới thấp tầng | 79.600 | 798 | 35 | 3 | 1,1 |
| II.28 | Đất các nhóm nhà ở xây dựng mới thấp tầng | 32.800 | 358 | 40 | 3 | 1,2 |
| II.29 | Đất các nhóm nhà ở xây dựng mới thấp tầng | 7.800 | 106 | 50 | 3 | 1,5 |
| II.30 | Đất các nhóm nhà ở xây dựng mới thấp tầng | 12.300 | 168 | 50 | 3 | 1,5 |
| II.31 | Đất các nhóm nhà ở xây dựng mới thấp tầng | 25.000 | 273 | 35 | 3 | 1,2 |
| II.32 | Đất các nhóm nhà ở xây dựng mới thấp tầng | 10.500 | 115 | 35 | 3 | 1,2 |
| II.33 | Đất các nhóm nhà ở xây dựng mới thấp tầng | 8.700 | 119 | 40 | 3 | 1,5 |
| II.34 | Đất các nhóm nhà ở xây dựng mới thấp tầng | 18.800 | 206 | 40 | 3 | 1,2 |
| II.35 | Đất các nhóm nhà ở xây dựng mới thấp tầng | 15.900 | 174 | 40 | 3 | 1,2 |
| II.36 | Đất các nhóm nhà ở xây dựng mới thấp tầng | 7.100 | 77 | 40 | 3 | 1,2 |
| II.37 | Đất các nhóm nhà ở xây dựng mới thấp tầng | 13.800 | 151 | 40 | 3 | 1,2 |
| II.38 | Đất các nhóm nhà ở xây dựng mới thấp tầng | 26.400 | 289 | 30 | 3 | 1,2 |
| II.39 | Đất các nhóm nhà ở xây dựng mới thấp tầng | 14.200 | 155 | 40 | 3 | 1,2 |
| II.40 | Đất giáo dục xây dựng mới (trường mầm non) | 4.000 | | 40 | 3 | 1,2 |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| II.41 | Đất giáo dục xây dựng mới (trường mầm non) | 4.000 | | 40 | 3 | 1,2 |
| II.42 | Đất giáo dục xây dựng mới (trường tiểu học) | 8.300 | | 40 | 4 | 1,6 |
| II.43 | Đất giáo dục xây dựng mới (trường trung học cơ sở) | 15.000 | | 40 | 5 | 2,0 |
| II.44 | Đất giáo dục xây dựng mới (trường mầm non) | 4.000 | | 40 | 3 | 1,2 |
| II.45 | Đất giáo dục xây dựng mới (trường tiểu học) | 8.900 | | 40 | 4 | 1,6 |
| II.46 | Đất công trình dịch vụ thương mại xây dựng mới | 5.900 | | 40 | 5 | 2,0 |
| II.47 | Đất công trình y tế xây dựng mới | 3.800 | | 40 | 5 | 2,0 |
| II.48 | Đất công trình y tế xây dựng mới | 3.300 | | 40 | 5 | 2,0 |
| II.49 | Đất công trình y tế xây dựng mới | 3.700 | | 40 | 5 | 2,0 |
| II.50 | Đất công trình dịch vụ thương mại (resort) | 29.700 | | 20 | 5 | 1,0 |
| II.51 | Đất cây xanh sử dụng công cộng | 9.000 | | 5 | 1 | 0,05 |
| II.52 | Đất cây xanh sử dụng công cộng | 3.300 | | 5 | 1 | 0,05 |
| II.53 | Đất cây xanh sử dụng công cộng | 2.400 | | 5 | 1 | 0,05 |
| II.54 | Đất cây xanh sử dụng công cộng | 3.700 | | 5 | 1 | 0,05 |
| II.55 | Đất cây xanh sử dụng công cộng | 4.300 | | 5 | 1 | 0,05 |
| II.56 | Đất cây xanh sử dụng công cộng | 6.200 | | 5 | 1 | 0,05 |
| II.57 | Đất cây xanh sử dụng công cộng | 5.000 | | 5 | 1 | 0,05 |
| II.58 | Đất cây xanh cảnh quan ven sông | 13.800 | | | | |
| II.59 | Đất cây xanh cảnh quan ven sông | 20.300 | | | | |
| II.60 | Đất cây xanh cảnh quan ven sông | 12.400 | | | | |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| II.61 | Đất cây xanh cảnh quan ven sông | 1.600 | | | | |
| II.62 | Đất cây xanh cảnh quan ven sông | 1.000 | | | | |
| II.63 | Đất cây xanh cảnh quan ven sông | 2.100 | | | | |
| II.64 | Đất cây xanh cảnh quan ven sông | 6.800 | | | | |
| II.65 | Đất cây xanh cảnh quan ven sông | 14.600 | | | | |
| II.66 | Đất cây xanh cảnh quan ven sông | 5.900 | | | | |
| II.67 | Đất cây xanh cảnh quan ven sông | 4.800 | | | | |
| II.68 | Đất cây xanh cảnh quan ven sông | 5.600 | | | | |
| II.69 | Đất cây xanh cảnh quan ven sông | 1.500 | | | | |
| II.70 | Đất cây xanh cảnh quan ven sông | 3.800 | | | | |
| II.71 | Đất cây xanh cảnh quan ven sông | 1.700 | | | | |
| II.72 | Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị | 360.000 | | 5 | 1 | 0,05 |
| | - Cây xanh tập trung | 226.900 | | | | |
| | - Cây xanh cảnh quan | 19.500 | | | | |
| | - Mặt nước | 113.600 | | | | |
| II.73 | Đất công trình hạ tầng kỹ thuật (trạm xử lý nước thải) | 5.600 | | | | |
| II.74 | Mặt nước (thuộc đơn vị ở) | 16.200 | | | | |
| II.75 | Mặt nước (thuộc đơn vị ở) | 71.000 | | | | |
| II.76 | Mặt nước (thuộc đơn vị ở) | 30.000 | | | | |
| II.77 | Mặt nước ( thuộc đơn vị ở) | 47.700 | | | | |
| II.78 | Sông rạch | 11.800 | | | | |
| II.79 | Sông rạch nắn chỉnh | 12.500 | | | | |
| Khu III | | | | | | |
| III.1 | Đất công trình giáo dục đào tạo | 201.900 | | 40 | 5 | 2,0 |
| III.2 | Đất cây xanh đô thị | 49.500 | | | | |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| III.3 | Đất cây xanh cảnh quan ven sông | 41.900 | | | | |
| III.4 | Sông, rạch | 43.000 | | | | |
| III.5 | Một phần đường Vành đai 3 | 64.100 | | | | |

**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, văn minh và mang đặc điểm địa phương phù hợp khí hậu nhiệt đới của khu vực.

- Cảnh quan tổng thể 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, vườn dạo sẽ được đưa sâu vào trong các khu ở, tạo thành các lõi xanh đóng vai trò không gian mở, đáp ứng tiêu chuẩn tiện nghi của một khu đô thị.

- Về kiến trúc công trình:

+ Tùy thuộc vào tính chất và vị trí của công trình, các chỉ tiêu xây dựng như mật độ xây dựng khống chế chung toàn khu ≤ 20%.

+ Tầng cao xây dựng : 1 - 9 tầng.

+ Hình thức kiến trúc mang tính thẩm mỹ, đa dạng, hiện đại phù hợp với xu hướng phát triển của khu đô thị.

+ Các công trình kiến trúc được thiết kế phù hợp cho từng chức năng, với hình thức kiến trúc mang tính thẩm mỹ, đa đạng, 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: căn cứ đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Quận 9, ngoài tuyến đường Nguyễn Xiển, đường Phước Thiện được mở rộng với lộ giới 30m, dự kiến xây mới đường Vành đai 3, lộ giới 120,5m, đường Long Phước nối dài, lộ giới 40m, đường nối Nguyễn Xiển - Long Phước, lộ giới 30m và bổ sung các tuyến đường khu vực, đường nội bộ đảm bảo việc kết nối với giao thông bên ngoài.

- Giao thông đường thủy: Căn cứ quyết định số 66/2009/QĐ-UBND ngày 14 tháng 9 năm 2009 về duyệt quy hoạch mạng lưới đường thủy và cảng, bến khu vực Thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn từ nay đến năm 2020, trong khu vực quy hoạch có sông Tắc thuộc cấp kỹ thuật cấp IV, có chỉ giới bờ sông là 30m, các sông rạch khác chủ yếu có chức năng tiêu thoát nước.

- Nút giao thông giao cắt đường chính đối ngoại Nguyễn Xiển với các đường khác tổ chức giao nhau khác mức, gồm nút giao cắt đường Vành đai 3 - đường nối Nguyễn Xiển - Long Phước, giao cắt đường Vành đai 3 - đường N2, nút giao cắt đường Vành đai 3 - đường N1, giao cắt đường Vành đai 3 - đường Phước Thiện. Các tuyến đường khác được tổ chức giao nhau giao cắt cùng mức, với bán kính triền lề chủ yếu Rmin=10m.

| STT | Tên đường | Lộ giới (mét) | Giới hạn | | Kích thước (mét) | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Từ... | Đến... | Lề trái | Lòng đường | Lề phải |
| A | Đường đối ngoại | | | | | | |
| 1 | Đường Vành đai 3 | 120,5 | Ranh phía Nam | Đường Phước Thiện | | (20) 19,75 (2) 19,75 (20) | |
| 2 | Đường Long Phước nối dài | 40 | Ranh phía Nam | Đường N2 | 7 | 11,5 (3) 11,5 | 7 |
| 3 | Đường Nguyễn Xiển | 30 | Ranh phía Nam | Đường N1 | 6 | 18 | 6 |
| 4 | Đường Phước Thiện | 30 | Ranh phía Tây | Đường D2d | 6 | 18 | 6 |
| B | Đường đối nội | | | | | | |
| 1 | Đường nối Nguyễn Xiển - Long Phước | 30 | Đường Nguyễn Xiển | Đường Long Phước nối dài | 6 | 8 (2) 8 | 6 |
| 2 | Đường D1 | 20 | Đường nối Nguyễn Xiển - Long Phước | Đường Phước Thiện | 4,5 | 11 | 4,5 |
| 3 | Đường D1a | 13 | Đường nối Nguyễn Xiển - Long Phước | Đường D2c | 3,0 | 7 | 3,0 |
| 4 | Đường D1b | 13 | Đường nối Nguyễn Xiển - Long Phước | Đường V1 | 3,0 | 7 | 3,0 |
| 5 | Đường D2a | 13 | Đường V3 | Đường N2 | 3,0 | 7 | 3,0 |
| 6 | Đường D2b | 13 | Đường N2 | Đường N1c | 3,0 | 7 | 3,0 |
| 7 | Đường D2c | 13 | Đường N2 | Đường D1a | 3,0 | 7 | 3,0 |
| 8 | Đường D2d | 13 | Đường N2 | Đường Phước Thiện | 3,0 | 7 | 3,0 |
| 9 | Đường D3a | 13 | Đường nối Nguyễn Xiển - Long Phước | Đường N1 | 3,0 | 7 | 3,0 |
| 10 | Đường D3b | 13 | Đường nối Nguyễn Xiển - Long Phước | Đường N1 | 3,0 | 7 | 3,0 |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 11 | Đường D3c | 13 | Đường nối Nguyễn Xiển - Long Phước | Đường N1 | 3,0 | 7 | 3,0 |
| 12 | Đường N1 | 20 | Đường Nguyễn Xiển | Đường D1b | 4,5 | 11 | 4,5 |
| 13 | Đường N1a | 13 | Đường D1 | Đường D1a | 3,0 | 7 | 3,0 |
| 14 | Đường N1b | 13 | Đường D1 | Đường D1a | 3,0 | 7 | 3,0 |
| 15 | Đường N1c | 13 | Đường D1a | Đường D2c | 3,0 | 7 | 3,0 |
| 16 | Đường N2 | 20 | Đường V1 | Đường Long Phước nối dài | 4,5 | 11 | 4,5 |
| 17 | Đường N2a | 13 | Đường V1 | Đường V1 | 3,0 | 7 | 3,0 |
| 18 | Đường N3a | 13 | Nút giao thông | Đường V2 | 3,0 | 7 | 3,0 |
| 19 | Đường N3b | 13 | Đường Long Phước nối dài | Đường V2 | 3,0 | 7 | 3,0 |
| 20 | Đường N3c | 13 | Đường Long Phước nối dài | Ranh phía Đông | 3,0 | 7 | 3,0 |
| 21 | Đường V1 | 13 | Đường N2 | Đường D1b | 3,0 | 7 | 3,0 |
| 22 | Đường V2 | 13 | Đường N3b | Đường N3b | 3,0 | 7 | 3,0 |
| 23 | Đường V3 | 13 | Đường nối Nguyễn Xiển - Long Phước | Công viên | 3,0 | 7 | 3,0 |

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

**9. Thiết kế đô thị:**

**9.1. Nguyên tắc thiết kế đô thị:**

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

- Phù hợp với đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Quận 9 được phê duyệt về định hướng tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và kết nối hạ tầng kỹ thuật.

- Trên cơ sơ 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 và công viên Phước Thiện, phường Long Bình và phường Long Thạnh Mỹ, Quận 9.

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

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

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

**9.2. Các chỉ tiêu 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:

- Đường Vành đai 3 lộ giới 54,5 m, phần đất dành phát triển cây xanh cách ly là 120,5 m, thiết kế hai đường song hành phục vụ khu dân cư có lộ giới mỗi đường là 13 m. Khoảng lùi công trình là 3m.

- Đường Phước Thiện lộ giới 30 m, phần đất dành phát triển cây xanh, rạch là tối thiểu 12 m, khoảng lùi công trình là 2 - 3m.

- Đường Nguyễn Xiển lộ giới 30 m, khoảng lùi công trình tối thiểu 6m.

- Đường Long Phước nối dài lộ giới 40 m, khoảng lùi công trình tối thiểu 7m đối với công viên, công trình công cộng và 15 m đối với khu ở.

Các tuyến giao thông khác: ngoài 4 tuyến đường đối ngoại, các tuyến đường giao thông khác khoảng lùi được quy định như sau:

- Đối với khu dịch vụ thương mại: khoảng lùi tối thiểu là 6m.

- Đối với khu giáo dục: khoảng lùi tối thiểu là 6 m.

- Đối với khu bệnh viện: khoảng lùi tối thiểu là 10 m..

- Đối với nhà ở thấp tầng: khoảng lùi tối thiểu là 3m.

- Khu công trình thương mại dịch vụ (resort): khoảng lùi tối thiểu là 6m

- Không gian trong phạm vi khoảng lùi tổ chức các mảng xanh phù hợp với tầm nhìn của phương tiện lưu thông.

**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 : 20,0%.
- Mật độ xây dựng từng khu:
  + Nhóm nhà ở xây dựng mới : 30-60%.
  + Khu công trình dịch vụ công cộng : 20-40%.
  + Khu công viên cây xanh : 5% .
- Tầng cao xây dựng : 1 - 9 tầng.
- Tầng cao công trình kiến trúc của từng khu vực.
  + Nhóm nhà ở xây dựng mới : 3 - 4 tầng.
  + Khu công trình dịch vụ công cộng : 3 - 5 tầng.
  + Khu bệnh viện : 9 tầng.
  + Khu công viên cây xanh : 1 tầng.
  + Khu trường đại học : 9 tầng.

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

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

**9.3.2. Tổ chức các trục cảnh quan đô thị:**

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

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

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

- Tổ chức các công trình điểm nhấn tại vị trí dọc đường Vành đai 3, đường Phước Thiện, khu công trình dịch vụ thương mại, bệnh viện, phố thương mại tạo sinh động 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 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 vẽ mỹ quan khu vực.

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

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

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

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

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

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

**a) Công trình dịch vụ thương mại:**

- Công trình dịch vụ thương mại bố trí đường Vành đai 3 và đường khu vực là khu vực tập trung đông đúc, thu hút cư dân bên ngoài. Do vậy, việc xây dựng các công trình có chức năng dịch vụ 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, đơn giản, tạo sự chuyển tiếp trong không gian đô thị chung của đô thị cũng như khu vực lân cận.

- Tầng cao công trình tối đa 5 tầng.

- Hệ số sử dụng đất tối đa: 2,0 lần.

- Màu sắc công trình không quá tương phản, không được sử dụng màu sắc, vật liệu gây ảnh hưởng tới thị giác, sức khoẻ con người và an toàn giao thông như màu sặc 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 xây dựng mới thấp tầng:**

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

- Tầng cao công trình: 3 - 4 tầng.

- Hệ số sử dụng đất tối đa: 2,4 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 sặc sỡ, phản cảm, có độ chói cao.

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

**c) Công trình nhà ở xây dựng mới 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.

- Tầng cao công trình: 3 tầng.

- Hệ số sử dụng đất tối đa: 1,5 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 sặc sỡ, phản cảm, có độ chói cao.

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

**d) Công trình giáo dục:**

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

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

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

- Chiều cao công trình: tầng cao tối đa 5 tầng.

- Hệ số sử dụng đất tối đa: 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.

**e) Công trình bệnh viện, trường Đại học:**

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

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

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

- Chiều cao công trình: tầng cao tối đa 9 tầng.

- Hệ số sử dụng đất tối đa: 3,6 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 và đạt các yêu cầu tiêu chí về kiến trúc xanh.

**f) Khu sinh thái nghỉ dưỡng**

- Hình thức kiến trúc: loại hình kiến trúc bản địa đặc trưng, loại hình kiến trúc bản sắc địa phương.

- Chiều cao công trình: 5 tầng.

- Hệ số sử dụng đất tối đa: 1,0 lần.

- Màu sắc công trình: hài hòa thiên nhiên.

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

**9.4. Thiết kế tiện ích đô thị:**

**9. 4.1. Nguyên tắc thiết kế chung:**

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

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

**a) Chỉ tiêu không gian đô thị:**

- Tại các vị trí qua đường cần sử dụng loại bó vỉa vát hoặc giật 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 công 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, sữa 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.

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

**10.1.Những hạng mục ưu tiên đầu tư:**

- Xây dựng và cải tạo nâng cấp các tuyến đường giao thông.

- Xây dựng hệ thống hạ tầng xã hội, đặc biệt là trường học, y tế, dịch vụ thương mại, công viên cây xanh trong đơn vị ở.

- Xây dựng các công trình công cộng cấp đô thị như bệnh viện, trường trung học phổ thông, trạm phòng cháy chữa cháy, trường đại học.

- Ưu tiên đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật về san nền, cấp thoát nước, cấp điện, thông tin liên lạc, cây xanh gắn với các dự án đầu tư xây dựng được phê duyệt.

**10.2. Về tổ chức thực hiện theo quy hoạch:**

- Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân Quận 9, các cơ quan quản lý đầu tư phát triển đô thị căn cứ vào đồ án điều chỉnh 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, đơn vị tổ chức lập quy hoạch và đơn vị tư vấn lập quy hoạch 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 quy hoạch chung xây dựng Quận 9; trong quá trình triển khai tổ chức thực hiện theo quy hoạch, Ủy ban nhân dân Quận 9, các cơ quan, đơn vị có liên quan cần lưu ý việc kiểm soát và khống chế quy mô dân số trong phạm vi đồ án, theo đó, các dự án phát triển nhà ở mới hoặc dự án tái thiết đô thị cần có giải pháp để ưu tiên bố trí tái định cư tại chỗ.

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

- Trong quá trình triển khai đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, chủ đầu tư phải ưu tiên bố trí mật độ cây xanh cao trong từng lô đất xây dựng công trình để tăng mảng cây xanh trong nhóm nhà ở, đảm bảo mô hình nhà ở sinh thái tại khu vực.

- Để làm cơ sở quản lý không gian kiến trúc cảnh quan đô thị, quản lý xây dựng đô thị phù hợp với quy hoạch; sau khi đồ án này được Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt, Ủy ban nhân dân Quận 9 cần phối hợp Sở Quy hoạch - Kiến trúc để có kế hoạch tổ chức lập các Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị theo quy định, phù hợp với nội dung đồ án hoặc lập các đồ án quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) hoặc các đồ án thiết kế đô thị riêng tại các khu vực có ý nghĩa quan trọng, khu vực đặc trưng, khu vực cảnh quan đặc thù, khu vực dọc các tuyến đường quan trọng mang tính chất động lực phát triển.

- Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày đồ án này được phê duyệt, Ủy ban nhân dân Quận 9 cần tổ chức công bố công khai đồ án điều chỉnh 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 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 phê duyệt bổ sung theo quy định.

- Sau khi đồ án này được phê duyệt, Ủy ban nhân dân Quận 9 cần yêu cầu đơn vị tư vấn lập Quy định quản lý theo đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư và công viên Phước Thiện phường Long Bình và phường Long Thạnh Mỹ, 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 ănm 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 Bình, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Long Thạnh Mỹ và Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh, 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**