

Số: 4793 /QĐ-UBND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 04 tháng 9 năm 2013

Hc: *antam*
phv2, tttct

14/11/2013
one

QUYẾT ĐỊNH

Về duyệt đề án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị) khu dân cư phía Bắc đường cao tốc thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây, phường Phú Hữu, quận 9

SỞ QUY HOẠCH KIẾN TRÚC TP	
ĐẾN	Số: 12018/13CVĐ
	Ngày: 13/11/2013

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

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

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

Căn cứ Quyết định số 24/2010/QĐ-TTg ngày 06 tháng 01 năm 2010 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt đề án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2025;

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

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

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

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

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

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

Căn cứ Quyết định số 851/QĐ-UBND ngày 19 tháng 02 năm 2013 của Ủy ban nhân dân thành phố về duyệt nhiệm vụ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị) khu dân cư phía Bắc đường cao tốc thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây, phường Phú Hữu, quận 9;

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 2801/TTr-SQHKT ngày 21 tháng 8 năm 2013 về trình duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị) khu dân cư phía Bắc đường cao tốc thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây, phường Phú Hữu, quận 9,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị) khu dân cư phía Bắc đường cao tốc thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây, phường Phú Hữu, quận 9, với các nội dung chính như sau:

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

- Vị trí khu vực quy hoạch: thuộc phường Phú Hữu, quận 9, thành phố Hồ Chí Minh.

- Giới hạn khu vực quy hoạch như sau:

+ Phía Đông : giáp đường Vành đai phía Đông (Vành đai 2).

+ Phía Tây : giáp đường Đỗ Xuân Hợp, sông Ông Cái và rạch Đất Sét.

+ Phía Nam : giáp đường Nguyễn Duy Trinh.

+ Phía Bắc : giáp rạch Đất Sét.

- Tổng diện tích khu vực quy hoạch: 137,61 ha.

- Tính chất của khu vực quy hoạch: khu dân cư đô thị, dịch vụ công cộng và công viên cây xanh - thể dục thể thao.

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

Ủy ban nhân dân quận 9 (chủ đầu tư: Ban Quản lý Đầu tư Xây dựng Công trình quận 9).

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

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

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

- Thuyết minh tổng hợp;

- Thành phần bản vẽ bao gồm:

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

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

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

* Bản đồ hiện trạng hệ thống giao thông.

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

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

* Bản đồ hiện trạng hệ thống cấp nước.

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

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

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

5.2. Dự báo quy mô dân số trong khu vực quy hoạch: 19.800 người.

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

STT	Loại chỉ tiêu	Đơn vị	Chỉ tiêu
A	Chỉ tiêu sử dụng đất toàn khu	m ² /người	69,5
B	Chỉ tiêu sử dụng đất đơn vị ở trung bình toàn khu	m ² /người	52,3
C	Các chỉ tiêu sử dụng đất trong các đơn vị ở		
	- Đất các nhóm nhà ở	m ² /người	36,6
	- Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở	m ² /người	3,6
	Trong đó:		
	+ Đất công trình giáo dục	m ² /người	2,7
	+ Trạm y tế	m ² /người	0,05
	+ Đất thương mại dịch vụ	m ² /người	0,9
	- Đất cây xanh sử dụng công cộng (không kể tối thiểu 1 m ² /người trong nhóm nhà ở)	m ² /người	2,1
	- Đất giao thông (tính đến đường cấp phân khu vực)	km/km ²	13,4

D	Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật đô thị		
	Đất giao thông tính đến mạng lưới đường khu vực (từ đường khu vực trở lên), kể cả giao thông tĩnh	%	12,06
	- Tiêu chuẩn cấp nước	lít/người/ngày	180
	- Tiêu chuẩn thoát nước	lít/người/ngày	180
	- Tiêu chuẩn cấp điện	kwh/người/năm	2.000
	- Tiêu chuẩn rác thải, chất thải	kg/người/ngày	1,2
E	Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị toàn khu		
	- Mật độ xây dựng chung	%	≤ 25
	- Hệ số sử dụng đất	lần	≤ 1,0
	- Tầng cao xây dựng (theo QCVN 03:2012/BXD)	tối thiểu	1
		tối đa	25

6. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

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

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

- Đơn vị ở 1: giới hạn bởi:

+ Phía Đông : giáp đường Vành đai phía Đông (Vành đai 2).

+ Phía Tây : giáp sông Ông Cai.

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

+ Phía Bắc : giáp rạch Đất Sét.

- Đơn vị ở 2: giới hạn bởi:

+ Phía Đông : giáp đường Vành đai phía Đông (Vành đai 2).

+ Phía Tây : giáp đường Đỗ Xuân Hợp, sông Ông Cai.

+ Phía Nam : giáp đường Nguyễn Duy Trinh.

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

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

a. Các khu chức năng thuộc các đơn vị ở (tổng diện tích đất các đơn vị ở: 103,5800 ha):

a.1. Các khu chức năng xây dựng nhà ở (nhóm nhà ở): tổng diện tích 72,5373 ha, trong đó:

- Nhóm nhà ở hiện hữu ổn định: tổng diện tích 6,2300 ha.

- Nhóm nhà ở xây dựng mới: tổng diện tích 66,3073 ha. Trong đó nhóm nhà ở trong khu chức năng sử dụng hỗn hợp (chức năng ở kết hợp dịch vụ - thương mại,...): tổng diện tích 1,6873 ha.

a.2. Khu chức năng dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở: tổng diện tích 7,0936 ha; bao gồm:

- Khu chức năng giáo dục: tổng diện tích 5,2700 ha, trong đó:

+ Trường mầm non: 1,3100 ha.

+ Trường tiểu học: 2,0800 ha.

+ Trường trung học cơ sở: 1,8800 ha.

- Khu chức năng công trình công cộng dịch vụ - thương mại: tổng diện tích 1,7336 ha.

- Đất y tế: tổng diện tích 0,0900 ha.

a.3. Khu chức năng cây xanh sử dụng công cộng (vườn hoa, sân chơi): tổng diện tích 4,2336 ha.

a.4. Mạng lưới đường giao thông cấp phân khu vực: tổng diện tích 19,7155 ha.

b. Các khu chức năng ngoài đơn vị ở nằm đan xen trong đơn vị ở, tổng diện tích 34,0300 ha:

b.1. Đất cây xanh: diện tích 6,8800 ha.

b.2. Mạng lưới đường giao thông đối ngoại: diện tích 16,5900 ha.

b.3. Sông rạch: diện tích 10,300 ha.

b.4. Bãi đỗ xe: diện tích 0,2600 ha.

6.2. Cơ cấu sử dụng đất đơn vị ở:

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
A	Đất các đơn vị ở	103,5800	100,00
1	Đất các nhóm nhà ở	72,5373	70,03
	- Đất nhóm nhà ở hiện hữu, cải tạo chỉnh trang	6,2300	
	- Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	66,3073	
	+ Đất nhóm nhà ở xây dựng mới thấp tầng	52,7400	
	+ Đất nhóm nhà ở xây dựng mới cao tầng	11,8800	
	+ Đất nhóm nhà ở trong các khu đất sử dụng hỗn hợp	1,6873	
2	Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở	7,0936	6,85
	- Đất giáo dục	5,2700	5,09
	+ Trường mầm non	1,3100	
	+ Trường tiểu học	2,0800	
	+ Trường trung học cơ sở	1,8800	
	- Đất y tế (trạm y tế)	0,0900	0,09
	- Đất dịch vụ thương mại	1,7336	1,67

	+ Đất thương mại dịch vụ	0,8900	
	+ Đất dịch vụ thương mại trong khu đất sử dụng hỗn hợp	0,8436	
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng	4,2336	4,09
	- Đất cây xanh tập trung	3,3900	
	- Đất cây xanh trong khu hỗn hợp	0,8436	
4	Đất giao thông cấp phân khu vực	19,7155	19,03
B	Đất ngoài đơn vị ở	34,0300	
1	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị:	6,8800	
	- Đất cây xanh cảnh quan ven sông, rạch	5,4700	
	- Đất cây xanh cách ly	1,4100	
2	Đất giao thông đối ngoại	16,5900	
3	Sông, rạch	10,3000	
4	Bãi đỗ xe	0,2600	
	Tổng cộng	137,6100	

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	Loại đất	Ký hiệu khu đất	Diện tích (m ²)	Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị					
				Chi tiêu (m ² /người)	Dân số (người)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao		Hệ số sử dụng đất tối đa
							Tối thiểu	Tối đa	
Đơn vị ở 1 (diện tích 66,75ha, dự báo quy mô dân số: 12.100 dân)	1. Đất đơn vị ở		546.000	45,12					
	1.1. Đất nhóm nhà ở		340.173	28,11	12100				
	Đất nhóm nhà ở xây dựng mới thấp tầng		257.800		4412				
		I.1	10.800	100	110	50	-	4	2,0
		I.2	5.500	100	91	60	-	4	2,4
		I.3	10.600	100	106	50	-	4	2,0
		I.4	4.200	100	42	60	-	4	2,4
		I.5	8.200	49	168	75	-	4	3,0
		I.6	22.900	57	400	55	-	4	2,2
		I.7	2.200	69	32	75	-	4	3,0
		I.8	15.300	59	260	50	-	4	2,0
		I.9	31.700	115	276	40	-	3	1,2
	I.10	28.900	54	537	40	-	4	1,6	
	I.11	4.300	53	81	80	-	4	3,2	

	I.12	8.500	53	160	80	-	4	3,2
	I.13	34.700	53	655	40	-	4	1,6
	I.14	5.000	53	94	80	-	4	3,2
	I.15	25.500	47	541	40	-	3	1,2
	I.16	7.300	46	159	60	-	3	1,8
	I.17	5.200	46	113	60	-	3	1,8
	I.18	6.600	46	143	60	-	3	1,8
	I.19	6.100	46	133	60	-	3	1,8
	I.20	6.900	46	150	60	-	3	1,8
	I.21	7.400	46	161	60	-	3	1,8
Đất nhóm nhà ở xây dựng mới cao tầng		65.500		7274				
	I.22	17.900	11	1702	30	9	12	4,0
	I.23	4.200	8	520	48	-	15	7,0
	I.24	3.900	8	480	48	-	15	7,0
	I.25	11.400	7	1472	41,6	-	8	3,3
	I.26	18.300	7	2700	40,9	-	24	6,5
	I.27	3.700	25	150	40	5	9	3,6
	I.28	3.100	24	130	40	5	9	3,6
	I.29	3.000	25	120	40	5	9	3,6
Đất nhóm nhà ở khu hỗn hợp		16.873		414				
	I.30	2.800	41	70	40	-	9	3,6
	I.31	14.073	41	344	40	-	9	3,6
1.2. Đất công trình dịch vụ đô thị		51.736	4,28			-		
Đất giáo dục		33.500	2,77					
Trường mầm non xây dựng mới		7.500						
	I.32	3.500			30	-	2	0,6
	I.33	4.000			30	-	2	0,6
Trường tiểu học xây dựng mới		15.500						
	I.34	8.000			40	-	3	2
	I.35	7.500			30	-	3	0,9
Trường trung học cơ sở xây dựng mới	I.36	10.500						
Đất y tế	I.37	900			40	-	5	2
Đất thương mại		17.336						

		I.38	5.300			50	15	25	7,0
		I.39	3.600			35	5	9	3,15
		Đất thương mại khu hỗn hợp	8.436						
		1.3. Đất cây xanh sử dụng công cộng	28.336	2,34					
		I.40	3.200			5	-	1	0,05
		I.41	5.200			5	-	1	0,05
		I.42	1.400			5	-	1	0,05
		I.43	1.400			5	-	1	0,05
		I.44	8.700			5	-	1	0,05
		Đất cây xanh sử dụng công cộng khu hỗn hợp	8.436						
		1.4. Đất giao thông cấp phân khu vực	125.755	12,3 km/km ²					
		2. Đất ngoài đơn vị ở	121.500						
		2.1. Đất cây xanh sử dụng công cộng	30.900						
		Đất cây xanh cảnh quan ven sông rạch	20.900						
		Đất cây xanh chuyên dùng (cây xanh cách ly)	10.000						
		2.2. Đất giao thông (từ đường khu vực trở lên)	55.200						
		2.3. Sông, rạch	32.800						
		2.4. Bãi xe	I.45 2.600						
		Tổng cộng	667.500						
Đơn vị ở 2 (diện tích 70,86ha, dự báo quy mô dân số: 7.700 dân)		1. Đất đơn vị ở	489.800	63,61					
		1.1. Đất nhóm nhà ở	385.200	50,03	7700				
		Đất nhóm nhà ở hiện hữu cải tạo chỉnh trang	62.300		249				
		II.1	4.400	250	18	80	1	5	4,0
		II.2	48.600	250	194	60	1	5	3,0
		II.3	9.300	250	37	80	1	5	4,0
		Đất nhóm nhà ở xây dựng mới thấp tầng	269.600		3145				

	II.4	12.300	71	173	60	1	4	2,4
	II.5	14.900	71	210	60	1	4	2,4
	II.6	12.300	71	173	60	1	4	2,4
	II.7	8.700	72	121	60	1	4	2,4
	II.8	12.700	72	176	60	1	4	2,4
	II.9	10.500	72	146	60	1	4	2,4
	II.10	35.900	70	513	60	1	4	2,4
	II.11	42.000	70	600	60	1	4	2,4
	II.12	33.900	70	484	60	1	4	2,4
	II.13	4.400	65	68	60	1	4	2,4
	II.14	5.200	118	44	25	1	4	2,4
	II.15	29.700	170	175	25	1	4	2,4
	II.16	20.300	180	113	60	1	4	2,4
	II.17	26.800	180	149	30	1	3	1,2
Đất nhóm nhà ở xây dựng mới cao tầng		53.300		4305				
	II.18	25.100	14	1800	35	-	12	4,2
	II.19	16.700	8	2100	30	-	23	6
	II.20	11.500	28	405	35	-	12	4,2
1.2. Đất công trình dịch vụ đô thị		19.200	2,49					
Đất giáo dục		19.200	2,49					
Trường mầm non xây dựng mới		5.600						
	II.21	2.600			35	-	1	0,35
	II.22	3.000			35	-	1	0,35
Trường tiểu học xây dựng mới	II.23	5.300						
Trường trung học cơ sở xây dựng mới	II.24	8.300						
1.3. Đất cây xanh sử dụng công cộng		14.000	1,82					
	II.25	5.200			5	-	1	0,05
	II.26	3.300			5	-	1	0,05
	II.27	3.100			5	-	1	0,05
	II.28	2.400			5	-	1	0,05
1.4. Đất giao thông cấp phân khu vực		71.400	13,9 km/km ²					
2. Đất ngoài đơn vị ở		218.800						
2.1. Đất cây xanh		37.900						

	sử dụng công cộng							
	Đất cây xanh cảnh quan ven sông rạch		33.800					
	Đất cây xanh chuyên dùng (cây xanh cách ly)		4.100					
	2.2. Đất giao thông (từ đường khu vực trở lên)		110.700					
	2.3. Sông, rạch		70.200					
	Tổng cộng		708.600					

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

Khu đất sử dụng hỗn hợp		Chức năng sử dụng đất	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)
Ký hiệu	Diện tích (m ²)			
I-30	5.600	- Đất nhóm nhà ở	50	2.800
		- Đất cây xanh sử dụng công cộng	25	1.400
		- Đất trung tâm thương mại - dịch vụ đô thị	25	1.400
I-31	28.145	- Đất nhóm nhà ở	50	14.073
		- Đất cây xanh sử dụng công cộng	25	7.036
		- Đất trung tâm thương mại - dịch vụ đô thị	25	7.036

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

- Khu vực có vị trí tiếp giáp với tuyến đường Vành đai 2, tuyến đường cao tốc thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây và nút giao thông chính (nút giao kết nối các tuyến Vành đai 2 - đường Nguyễn Duy Trinh và tuyến cao tốc thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành) tạo điều kiện thuận lợi nối kết liên hoàn từ các cụm dân cư, cụm công nghiệp Cát Lái thuộc quận 2 và các khu chức năng khác thuộc quận 9.

- Tại trung tâm các nhóm ở bố trí các công trình công cộng với hình thức kiến trúc đa dạng phong phú, tạo cảnh quan sầm uất cho khu vực.

- Các khu nhà ở thấp tầng bố cục theo từng nhóm, kết hợp các khu công viên tập trung thành bố cục chặt chẽ, hài hòa, nhằm thỏa mãn các điều kiện tự nhiên khí hậu và nhu cầu thẩm mỹ. Các khu nhà ở chung cư cao tầng bố trí gần các khu có chức năng đô thị quan trọng.

- Các mảng cây xanh nhỏ kết hợp sân bãi sinh hoạt công cộng được bố trí như những khoảng không gian đệm chuyển tiếp giữa các nhóm nhà ở và các phân khu chức năng.

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

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

8.1. Quy hoạch giao thông đô thị:

a) Giao thông đường bộ:

- Khu quy hoạch có điều kiện rất thuận lợi về giao thông đối ngoại do có tuyến đường vành đai 2, tuyến đường cao tốc thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây, nút giao kết nối các tuyến Vành đai 2 - đường Nguyễn Duy Trinh và tuyến cao tốc thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây và xây dựng các tuyến đường chính khu vực khác.

- Đường giao thông trong khu quy hoạch được thống kê như sau:

STT	Tên đường	Giới hạn		Lộ giới (mét)	Chiều rộng (mét)		
		Từ...	Đến...		Via hè trái	Mặt đường	Via hè phải
A	Đường đối ngoại						
1	Cao tốc thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây	Đường Đỗ Xuân Hợp	Vành đai 2	140	(xem mặt cắt)		
2	Đường Nguyễn Duy Trinh	Đường Đỗ Xuân Hợp	Vành đai 2	30	6	18	6
3	Đường Đỗ Xuân Hợp	Đường Nguyễn Duy Trinh	Cao tốc thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây	30	6	18	6
4	Vành đai 2	Đường Nguyễn Duy Trinh	Rạch Đất Sét	67	5	57	5
B	Đường đối nội						
1	Đường N1	Đường D3	Đường D5	12	3	6	3
2	Đường N2	Đường D1	Đường D5	16	4	8	4
3	Đường N3	Đường D1	Đường D3	16	4	8	4
4	Đường N4	Đường D7	Vành Đai 2	16	4	8	4
5	Đường N5	Đường D7	Đường D8	16	4	8	4
6	Đường N6	Đường D6	Vành Đai 2	14	3,5	7	3,5
7	Đường N7	Đường D6	Đường D8	16	4	8	4
8	Đường N8	Đường D6	Đường D8	12	3	6	3
9	Đường D1	Đường N3	Đường D2	14	3,5	7	3,5
10	Đường D2	Đường D1	Đường N3	12	3	6	3
11	Đường D3	Rạch Đất Sét	Cao tốc thành	20	4,5	11	4,5

			phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây				
12	Đường D4	Đường D3	Đường N1	16	4	8	4
13	Đường D5	Đường N1	Cao tốc thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây	16	4	8	4
14	Đường D5 nối dài	Đường D5	Cao tốc thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây	25	4	17	4
15	Đường D6	Đường D5	Đường N6	14	3	8	3
16	Đường D7 (đoạn 1)	Đường N4	Đường N5	12	3	6	3
	Đường D7 (đoạn 2)	Đường N5	Đường N6	16	4	8	4
	Đường D7 (đoạn 3)	Đường N6	Cao tốc thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây	14	3,5	7	3,5
17	Đường D8	Đường N4	Đường N8	12	3	6	3
18	Đường N9 (đoạn 1)	Đường D9	Đường D11	12	3	6	3
	Đường N9 (đoạn 2)	Đường D11	Đường D13	12	3	6	3
19	Đường N10	Đường D9	Đường D13	16	4	8	4
20	Đường N11	Đường N12	Đường D11	12	3	6	3
21	Đường N12 (đoạn 1)	Đường N10	Đường D11	12	3	6	3
	Đường N12 (đoạn 2)	Đường D11	Đường D12	12	3	6	3
22	Đường N13	Đường D11	Đường D13	10	2,5	5	2,5
23	Đường D9	Cao tốc thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây	Đường N9	12	3	6	3
24	Đường D10	Đường N9	Đường N12	12	3	6	3
25	Đường D11	Cao tốc thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây	Đường Nguyễn Duy Trinh	25	3,5	18	3,5
26	Đường D12	Đường N10	Đường Nguyễn Duy Trinh	16	4	8	4
27	Đường D13	Đường N9	Đường N13	10	2,5	5	2,5

b) Giao thông đường sắt (quốc gia): tuyến đường sắt bố trí song song và thuộc lộ giới đường cao tốc thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây.

* Ghi chú:

- Khoảng lùi xây dựng (chỉ giới xây dựng) được xác định theo các Quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc đô thị, các đồ án thiết kế đô thị riêng (sẽ được thiết lập sau khi đồ án này được phê duyệt) hoặc căn cứ vào Quy chuẩn Việt Nam và các Quy định về kiến trúc đô thị.

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

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

a) Quy hoạch cao độ nền:

- Tổ chức đắp nền cho khu quy hoạch.

- Chọn cao độ xây dựng $H \geq 2,50\text{m}$ (hệ VN2000).

- Độ dốc nền thiết kế:

+ Khu công trình công cộng, nhà ở: $\geq 0,4\%$.

+ Khu công viên cây xanh: $\geq 0,3\%$.

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

b) Quy hoạch thoát nước mặt:

- Giải pháp thoát nước: sử dụng mạng lưới thoát riêng cho nước thải và nước mặt.

- Về tổ chức mạng lưới:

+ Khu quy hoạch được chia làm nhiều lưu vực nhỏ tương ứng với các tuyến cống dọc lập thoát ra sông rạch theo hướng ngắn nhất và lợi nhất về thủy lực.

+ Giữ lại và sửa chữa, duy tu các tuyến cống thoát nước hiện hữu phục vụ hiệu quả trong khu vực.

+ Xây mới một số tuyến cống đảm bảo thoát nước triệt để cho khu vực.

- Nguồn thoát nước: tập trung thoát về phía các kênh rạch hiện hữu như rạch Đất Sét, rạch Ông Cai, rạch Bà Hiện, kênh Một Tấn, sông Bà Cua.

- Cống thoát nước mặt xây mới sử dụng cống ngầm, đường kính cống thay đổi từ $\text{Ø}500\text{mm}$ đến $\text{Ø}1500\text{mm}$ và cống hộp B1600x1600mm, B2000x2000mm; độ sâu chôn cống tối thiểu $H_c = 0,70\text{m}$; độ dốc cống đảm bảo khả năng tự làm sạch $I \geq 1/D$.

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

- Chi tiêu cấp điện: 2000 - 2500 KWh/người/năm. Tổng phụ tải tính toán: 25MW.

- Nguồn cấp điện cho khu quy hoạch được lấy từ trạm hiện hữu 110/15-22KV Cát Lái.

- Trạm biến áp phân phối 15-22/0,4KV đặt ngoài trời kém mỹ quan và thiếu an toàn sẽ thay dần bằng trạm phòng, trạm đơn thân (trạm cột), riêng các trạm phòng có công suất nhỏ cần cải tạo và thay máy có công suất lớn.

- Xây dựng mới các trạm biến áp phân phối 15-22/0,4KV với tổng công suất 39.000KVA, xây dựng kiểu trạm phòng có công suất đơn vị ≥ 400 KVA.

- Phương án quy hoạch lưới phân phối phù hợp:

+ Xây dựng mới các tuyến 22KV nối với tuyến trung thế hiện có dọc đường Đỗ Xuân Hợp, đường Nguyễn Duy Trinh và dẫn dọc theo các trục đường giao thông chính dùng cáp đồng 3 lõi cách điện XLPE, chôn ngầm.

+ Mạng hạ thế cấp điện cho các công trình dùng cáp đồng 4 lõi bọc cách điện chôn ngầm, tiết diện phù hợp với với các công trình.

+ Chiếu sáng giao thông sử dụng đèn cao áp Sodium 150W - 250W-220V gắn trên trụ thép mạ kẽm.

8.4. Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn cấp nước: là nguồn nước máy thành phố, dựa vào tuyến ống cấp nước hiện hữu $\Phi 500$ trên đường Đỗ Xuân Hợp và $\Phi 400$ trên đường Nguyễn Duy Trinh thuộc hệ thống Nhà máy nước BOO Thủ Đức.

- Chỉ tiêu cấp nước sinh hoạt: 180 lít/người/ngày

- Tổng lưu lượng nước cấp toàn khu: $Q_{\max} = 7.825 \text{ m}^3/\text{ngày}$.

- Chỉ tiêu cấp nước chữa cháy: 15 lít/s cho 1 đám cháy, số đám cháy xảy ra đồng thời cùng lúc là 2 đám cháy.

- Mạng lưới cấp nước: đấu nối mạng lưới bên trong khu quy hoạch với tuyến ống hiện hữu $\Phi 500$ trên đường Đỗ Xuân Hợp và $\Phi 400$ trên đường Nguyễn Duy Trinh. Các tuyến ống được thiết kế theo mạng vòng nhằm đảm bảo cung cấp nước liên tục cho khu quy hoạch, từ đó phát triển các tuyến nhánh cung cấp nước đến từng công trình.

- Hệ thống cấp nước chữa cháy: Dựa trên các tuyến ống cấp nước chính bố trí trụ cứu hoả với bán kính phục vụ 100m - 150m. Ngoài ra, xây dựng 01 điểm lấy nước mặt chữa cháy trên hồ cảnh quan trong khu quy hoạch.

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

a) Thoát nước thải:

- Chỉ tiêu thoát nước thải sinh hoạt: 180 lít/người/ngày.

- Tổng lưu lượng nước thải toàn khu: $Q_{\max} = 5.940 \text{ m}^3/\text{ngày}$.

- Giải pháp thoát nước thải: Nước thải phải được xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại trước khi thoát ra cống thoát nước thải.

+ Giai đoạn đầu: Đối với Khu vực phía Bắc đường cao tốc: xây dựng hệ thống cống thoát nước thải riêng và đưa vào trạm xử lý cục bộ. Nước thải sau khi xử lý tại trạm xử lý phải đạt quy chuẩn QCVN 14:2008/BTNMT trước khi thoát ra môi trường tự nhiên. Khu vực còn lại sử dụng hệ thống thoát nước chung.

+ Giai đoạn hoàn chỉnh: Nước thải từ trạm xử lý cục bộ, các giếng tách dòng được thu gom vào tuyến cống chính thoát nước thải của thành phố và chuyển về Nhà máy xử lý tập trung lưu vực Bắc Sài Gòn II.

- Mạng lưới thoát nước thải: phù hợp với giải pháp thoát nước thải.

b) Xử lý rác thải:

- Chỉ tiêu rác thải sinh hoạt: 1 kg/người/ngày.

- Tổng lượng rác thải: 19.8 tấn/ngày.

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

8.6. Quy hoạch thông tin liên lạc:

- Chỉ tiêu phát triển viễn thông:

+ Điện thoại: 30 thuê bao/100 người.

+ Nhu cầu thuê bao: 7469 thuê bao.

- Định hướng đầu nối từ trạm thông tin Phú Hữu hiện hữu bằng tuyến cáp quang đi ngầm.

- Các tuyến cáp viễn thông (cáp truyền dữ liệu internet, ADSL, cáp truyền hình,...) dự kiến xây dựng nối từ tủ cáp chính đến các tủ cáp phân phối dùng cáp quang hoặc cáp đồng lượn trong ống PVC Ø114 đi trong hào cáp đặt ngầm trên vỉa hè.

9. Đánh giá môi trường chiến lược:

Hệ thống các tiêu chí bảo vệ môi trường:

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

- Toàn bộ nước thải sinh hoạt đô thị được thu gom và xử lý đảm bảo QVCN 14:2008/BTNMT.

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

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

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

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

- Các giải pháp đã lồng ghép vào quy hoạch:

+ Quy hoạch hợp lý các hệ thống hạ tầng kỹ thuật, đặc biệt là đối với các quy hoạch giao thông, san lấp nền và cấp, thoát nước đều có tính đến việc thích ứng với điều kiện biến đổi khí hậu.

+ Tăng cường diện tích cây xanh bao gồm cây xanh cảnh quan, cây xanh cách ly rạch Đất Sét và rạch Bà Hiện.

+ Xây dựng hồ điều tiết, giữ lại rạch Đất Sét và rạch Bà Hiện tạo cảnh quan và cải thiện điều kiện khí hậu cho khu vực quy hoạch.

- Các giải pháp giảm thiểu, khắc phục tác động khác:

+ Nước thải sinh hoạt: Nước thải được xử lý cục bộ trong từng công trình, dự án đạt quy chuẩn QCVN 14:2008/BTNMT. Giai đoạn dài hạn: Nước thải được đưa về trạm xử lý nước thải lưu vực Bắc Sài Gòn II và nước thải sau xử lý đạt TCVN 7222:2002 trước khi vào môi trường.

+ Giảm thiểu ô nhiễm từ chất thải rắn: Thực hiện phân loại chất thải rắn tại nguồn, sau đó được thu gom và vận chuyển đến khu xử lý của Thành phố tại xã Phước Hiệp, huyện Củ Chi.

+ Quản lý chất thải rắn nguy hại phát sinh từ trạm y tế theo Thông tư 12/2011/TT-BTNMT.

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

- Đề xuất danh mục đánh giá tác động môi trường: Các dự án xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật trong khu vực quy hoạch có diện tích ≥ 5 ha; Các dự án chung cư cao tầng có quy mô sử dụng ≥ 500 người hoặc ≥ 100 hộ; Dự án xây dựng siêu thị, trung tâm thương mại có diện tích kinh doanh từ 500 m^2 trở lên; Dự án xây dựng trạm xử lý nước thải cục bộ của khu vực quy hoạch.

10. Bản đồ tổng hợp đường dây đường ống:

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

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

a) Những hạng mục ưu tiên đầu tư:

- Xây dựng mới các công trình giáo dục, các công trình phúc lợi công cộng.
- Xây dựng và cải tạo nâng cấp các tuyến đường giao thông.

b) Về tổ chức thực hiện theo quy hoạch:

- Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân quận 9, các cơ quan quản lý đầu tư phát triển đô thị căn cứ vào đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 này được phê duyệt để làm cơ sở xác định, lập kế hoạch thực hiện các khu vực phát triển đô thị để trình cấp có thẩm quyền quyết định phê duyệt theo Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14 tháng 01 năm 2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị.

- Trong quá trình tổ chức thực hiện theo quy hoạch, triển khai các dự án đầu tư phát triển đô thị trong khu vực quy hoạch; các chủ đầu tư, tổ chức, đơn vị có liên quan cần tuân thủ các nội dung đã được nêu trong đồ án này và Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch đã được phê duyệt.

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

- Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Ủy ban nhân dân quận 9 và đơn vị tư vấn chịu trách nhiệm về tính chính xác của các nội dung nghiên cứu và các số liệu đánh giá hiện trạng tính toán chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật thể hiện trong thuyết minh chịu trách

nhiệm và hồ sơ bản vẽ đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị) khu dân cư phía Bắc đường cao tốc thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây, phường Phú Hữu, quận 9.

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

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

- Để làm cơ sở quản lý không gian kiến trúc cảnh quan đô thị, quản lý xây dựng và kiểm soát sự phát triển đô thị phù hợp với quy hoạch; sau khi đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị) khu dân cư phía Bắc đường cao tốc thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây, phường Phú Hữu, quận 9 được phê duyệt, Ủy ban nhân dân quận 9 cần phối hợp Sở Quy hoạch - Kiến trúc để tổ chức lập Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị tổng thể, phù hợp với nội dung đồ án.

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

- Sau khi đồ án quy hoạch phân khu 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 (quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị) khu dân cư phía Bắc đường cao tốc thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây, phường Phú Hữu, quận 9 để trình Sở Quy hoạch - Kiến trúc phê duyệt theo Chỉ thị số 24/2012/CT-UBND ngày 03 tháng 11 năm 2012 của Ủy ban nhân dân thành phố về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị trên địa bàn thành phố.

Điều 3. Quyết định này đính kèm thuyết minh tổng hợp và các bản vẽ đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị) khu dân cư phía Bắc đường cao tốc thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây, phường Phú Hữu, quận 9 được nêu tại Khoản 4, Điều 1 Quyết định này.

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

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Thường trực Thành ủy;
- Thường trực HĐND/TP;
- TTUB: CT, các PCT;
- VPUB: các PVP;
- Các Phòng chuyên viên;
- Lưu: VT, (ĐTMT-N) D. 28

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Hữu Tín