

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Số: 2042/QĐ-UBND

TP. Hồ Chí Minh, ngày 07 tháng 5 năm 2007

QUYẾT ĐỊNH

**Về duyệt điều chỉnh đồ án quy hoạch chi tiết sử dụng đất
tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Đông Tăng Long, diện tích
159,36208ha tại phường Trường Thạnh, quận 9**

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 Quyết định số 2093/QĐ-UBND ngày 10 tháng 5 năm 2006 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh về giao đất chính thức cho Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị (HUD) tại phường Trường Thạnh và Long Trường, quận 9 để đầu tư Khu đô thị mới Đông Tăng Long có tổng diện tích 1.593.620,8m²;

Theo đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Công văn số 2540/SQHKT-QHKV2 ngày 31 tháng 8 năm 2006, Công văn số 2800/SQHKT-QHKV2 ngày 02 tháng 10 năm 2006 về ý kiến thẩm định và bổ sung ý kiến thẩm định đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 và Tờ trình số 473/TTr-QHKT ngày 09 tháng 02 năm 2007 về việc trình duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Đông Tăng Long, phường Trường Thạnh, quận 9 (phần hạ tầng kỹ thuật) kèm đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết dự án Khu đô thị mới Đông Tăng Long phường Trường Thạnh, quận 9 do Công ty TNHH Xây dựng Kiến trúc miền Nam (ACSA) - thuộc Hội Kiến trúc sư thành phố Hồ Chí Minh lập,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt điều chỉnh đồ án quy hoạch chi tiết sử dụng đất tỷ lệ 1/500 (kèm bộ hồ sơ bản đồ điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới Đông Tăng Long phường Trường Thạnh, quận 9) với nội dung chính như sau:

1. Vị trí và quy mô:

- Diện tích khu đất 1.593.620,8m² (diện tích trước đây là 1.599.500m²) gồm 1.592.277,5m² đất thuộc phường Trường Thạnh và 1.343,3m² đất thuộc phường Long Trường quận 9. Theo bản đồ hiện trạng vị trí được Sở Tài nguyên và Môi trường kiểm duyệt số 5895ĐĐ/GĐ-TNMT, ngày 14 tháng 4 năm 2006.

+ Phía Đông : giáp đường vành đai ngoài dự kiến (lộ giới 120m).

+ Phía Tây : giáp đường Lã Xuân Oai (Đường Tăng Long cũ).

+ Phía Nam : giáp đường Nguyễn Duy Trinh (Hương lộ 33 cũ).

+ Phía Bắc : giáp Trung tâm hành chính quận 9 dự kiến quy hoạch.

2. Cơ cấu sử dụng đất:

- Tổng diện tích đất quy hoạch 159,36ha trong đó:

+ Đất ở: 68,56ha, chiếm tỷ lệ khoảng 43,02%.

+ Đất công trình công cộng (trường mẫu giáo, trường phổ thông các cấp, cơ quan hành chính, cơ sở văn hóa - y tế, trung tâm thương mại...): khoảng 11,10ha, chiếm tỷ lệ khoảng 6,97%.

+ Đất công viên cây xanh, vui chơi giải trí, thể dục thể thao, hồ nước (điều tiết, cảnh quan): 28,56ha, chiếm tỷ lệ khoảng 17,92%.

+ Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật và bãi xe tập trung: 51,14ha, chiếm tỷ lệ khoảng 32,09%.

- Mật độ xây dựng chung toàn khu: khoảng 28,2%.

- Đất xây dựng nhà ở phân bổ theo chủng loại nhà ở cải tạo chỉnh trang và tái định cư, nhà liên kế có sân vườn, nhà vườn liên kế, nhà biệt thự, nhà ở chung cư cao tầng (12, 18, 25 tầng), với các tỷ lệ sau:

+ Nhà ở cải tạo chỉnh trang và tái định cư chiếm tỷ lệ khoảng 5,60%.

+ Nhà liên kế có sân vườn (5 x 20m) chiếm tỷ lệ khoảng 8,31%.

+ Nhà vườn liên kế (8 x 20m, 10 x 20m) chiếm tỷ lệ khoảng 12,86%.

+ Nhà biệt thự (20 x 20m, 20 x 30m) chiếm tỷ lệ khoảng 7,71%.

+ Nhà ở chung cư (12, 18, 25 tầng) chiếm tỷ lệ khoảng 8,54%.

3. Các hạng mục xây dựng:

a) Nhà ở:

* Nhà ở cải tạo chỉnh trang và tái định cư: khoảng 581 căn hộ.

+ Tổng diện tích đất khoảng 8,93ha, trong đó khoảng 3,5ha là đất dân cư cải tạo chỉnh trang và khoảng 5,43ha dành cho dân tái định cư.

+ Mật độ xây dựng: 45% đến 60%.

+ Tầng cao trung bình 2 - 3 tầng.

* Nhà ở liên kề có sân vườn:

Chiều ngang lô đất 5m, gồm khoảng 1.255 căn hộ:

+ Tổng diện tích đất khoảng : 13,24ha.

+ Diện tích đất khuôn viên : khoảng $100\text{m}^2/\text{lô} = 5\text{m} \times 20\text{m}/\text{lô}$.

+ Diện tích đất xây dựng trệt : khoảng $75\text{m}^2/\text{căn}$.

+ Khoảng lùi : sân trước 3m, sân sau 2m.

+ Tầng cao : 2 - 3 tầng.

* Nhà vườn liền kề:

- Tổng diện tích đất khoảng: 20,49ha, gồm khoảng 1.145 căn hộ, có 2 loại.

Loại 1: Chiều ngang lô đất 8m.

+ Diện tích đất khuôn viên : khoảng $160\text{m}^2/\text{lô} = 8\text{m} \times 20\text{m}/\text{lô}$.

+ Diện tích đất xây dựng trệt : khoảng 95 - 110 $\text{m}^2/\text{căn}$.

+ Khoảng lùi : sân trước 3m, sân sau 2m, bên hông 1,5m.

+ Tầng cao : 2 - 3 tầng.

Loại 2: Chiều ngang lô đất 10m.

+ Diện tích đất khuôn viên : khoảng $200\text{m}^2/\text{lô} = 10\text{m} \times 20\text{m}/\text{lô}$.

+ Diện tích đất xây dựng trệt : khoảng 120 - 140 $\text{m}^2/\text{căn}$.

+ Khoảng lùi : sân trước 3m, sân sau 2m, bên hông 1,5m.

+ Tầng cao : 2 - 3 tầng.

* Nhà ở biệt thự: 268 căn.

- Tổng diện tích đất khoảng: 12,29ha có 2 loại.

Loại 1:

+ Diện tích đất khuôn viên : khoảng $400\text{m}^2/\text{lô} = 20\text{m} \times 20\text{m}/\text{lô}$.

- + Diện tích đất xây dựng trệt : khoảng 220 - 250m²/căn.
- + Khoảng lùi tối thiểu : sân trước 3m, sân sau 2m, bên hông 1,5m.
- + Tầng cao : 2 - 3 tầng.

Loại 2:

- + Diện tích đất khuôn viên : khoảng 600m²/lô = 20m x 30m/lô.
- + Diện tích đất xây dựng trệt : khoảng 300 - 330m²/căn.
- + Khoảng lùi tối thiểu : sân trước 4m, sân sau 2m, bên hông 2 và 3m.
- + Tầng cao : 2 - 3 tầng.

* Nhà ở chung cư 12 - 18 - 25 tầng: khoảng 3.000 căn hộ.

Tổng diện tích đất: 13,61ha, chia ra:

- Loại nhà 12 tầng, số lượng 34 đơn nguyên, khoảng 1.890 căn hộ.

- + Diện tích xây dựng trệt : khoảng 1.000m²/đơn nguyên.
- + Mật độ xây dựng : khoảng 30%.

- Loại nhà 18 tầng, số lượng 8 đơn nguyên, khoảng 820 căn hộ.

- + Diện tích xây dựng trệt : khoảng 1.200m²/đơn nguyên.
- + Mật độ xây dựng : khoảng 27%.

- Loại nhà 25 tầng, số lượng 02 đơn nguyên, khoảng 290 căn hộ.

- + Diện tích xây dựng trệt : khoảng 1.400m²/đơn nguyên.
- + Mật độ xây dựng : khoảng 25%.

- Khoảng lùi tối thiểu so với ranh lộ giới các tuyến đường chính là 6m.

b) Công trình công cộng: Tổng diện tích 11.1ha.

* Trường mầm non: Số lượng 4 trường.

- + Tổng diện tích đất : 2,20ha.
- + Diện tích đất 1 trường : khoảng 0,55ha.
- + Tầng cao : 02 tầng.
- + Mật độ xây dựng : khoảng 30%.

* Trường tiểu học: Số lượng 02 trường.

- + Tổng diện tích đất : 2,40ha.

+ Diện tích đất 1 trường : khoảng 1,20ha.

+ Tầng cao : 03 - 04 tầng.

+ Mật độ xây dựng : khoảng 30%.

* Trường phổ thông cơ sở: Số lượng 01 trường.

+ Tổng diện tích đất : 1,5ha.

+ Tầng cao : 03 - 04 tầng.

+ Mật độ xây dựng : khoảng 30%.

* Trường phổ thông trung học: Số lượng 01 trường.

+ Tổng diện tích đất : 1,80ha.

+ Tầng cao : 04 - 05 tầng.

+ Mật độ xây dựng : khoảng 35%.

* Công trình hành chính - văn hóa - y tế - bưu điện:

+ Tổng diện tích đất khoảng : 2,10ha.

+ Tầng cao : 03 - 04 tầng.

+ Mật độ xây dựng : khoảng 35%.

* Trung tâm thương mại:

+ Tổng diện tích đất khoảng : 1,10ha.

+ Tầng cao : 03 - 09 tầng.

+ Mật độ xây dựng : khoảng 35%.

* Bãi xe tập trung (dự kiến khai thác bãi đậu xe nhiều tầng).

+ Tổng diện tích đất khoảng : 1,60ha.

+ Tầng cao : 02 - 05 tầng.

+ Mật độ xây dựng : khoảng 35%.

c) Công viên cây xanh, vui chơi giải trí, thể dục thể thao, hồ cảnh quan:

Tổng diện tích khoảng: 28,56ha, chia ra:

- Công viên cây xanh - thể dục thể thao trong các nhóm nhà ở diện tích 9,50ha.

- Công viên vui chơi giải trí - thể dục thể thao - hồ cảnh quan diện tích 19,06ha.

+ Diện tích công viên vui chơi giải trí - thể dục thể thao: 12,06ha.

+ Diện tích hồ cảnh quan : khoảng 7,00ha.

+ Mật độ xây dựng chung : khoảng 10%.

4. Tổ chức hạ tầng kỹ thuật:

a) Giao thông: Tổng diện tích dành cho giao thông là 51,14ha.

- Tuyến vành đai ngoài : lộ giới 120m, 08 làn xe, vỉa hè >5m.

- Đường Nguyễn Duy Trinh : lộ giới 30m, 04 làn xe, vỉa hè >3m.

- Đường khu vực : lộ giới 12 ÷ 30m.

- Đường nhóm nhà ở : lộ giới 10 ÷ 12m.

b) Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

+ Cao độ xây dựng lựa chọn $H_{xd} \geq 2.00$ (m) và cao độ thiết kế đề xuất tại các điểm giao cắt đường trong khu vực.

+ Tổ chức thoát nước riêng nước bẩn và mưa, hệ thống cống thoát nước sử dụng cống bê tông cốt thép đặt ngầm.

+ Hướng thoát nước: nước mưa trong khu vực được tổ chức thoát để tập trung về phía Bắc và rạch Cây Cắm; về hồ điều tiết trung tâm và một phần theo các tuyến cống thoát để về rạch Ông Nhiêu phía Tây khu vực. (Các tuyến ống trên được tổ chức trên các trục giao thông chính liên khu vực).

- Lưu ý: Để đảm bảo sự khớp nối về cao độ chung toàn khu vực phần cao độ tại khu vực giáp ranh giữa dự án trên với các dự án xung quanh sẽ được điều chỉnh cụ thể hơn khi các dự án được tiến hành.

c) Quy hoạch cấp nước:

+ Nguồn: Lấy nước từ nguồn nước máy thành phố theo từng giai đoạn: Giai đoạn I - từ ống cấp nước Ø250 đường Lã Xuân Oai; Giai đoạn II - từ ống cấp nước Ø500 đường vành đai ngoài; Giai đoạn hoàn chỉnh - từ Nhà máy nước Thủ Đức về.

+ Chỉ tiêu cấp nước: Tiêu chuẩn cấp nước $q = 180$ lít/người/ngày, tổng nhu cầu dùng nước tương ứng số dân 21.000 ÷ 25.000 người: $Q = 6.426\text{m}^3/\text{ngày} \div 8.354\text{m}^3/\text{ngày}$.

+ Mạng lưới cấp nước: Thiết kế mạng lưới cấp nước với 5 vòng cấp nước chính kết hợp hệ thống phân phối nước gồm các vùng cấp nước nhỏ và hệ thống cấp nước dạng nhánh cụt Ø100 trên các trục nhánh.

+ Thiết kế bố trí tầng áp, bể chứa nước ngầm, bể chứa nước máy đối với từng đơn nguyên chung cư cao tầng.

+ Độ sâu chôn ống: 0,5 - 0,7m, cách móng công trình 1,5m.

- Lưu ý bố trí các trụ cứu hỏa đảm bảo khoảng cách tối đa 150m trên bản vẽ (theo thuyết minh: 80 - 100m).

d) Quy hoạch cấp điện:

+ Tiêu chuẩn cấp điện: 1.000 ÷ 1.500 KWh/người/năm.

+ Nguồn cấp điện cho khu quy hoạch được lấy từ trạm 110KV/15-22KV Thủ Đức Đông. Trước mắt nhận điện từ tuyến trung thế hiện hữu trên đường Tăng Long. Giai đoạn sau sẽ xây dựng thêm 2 phát tuyến từ trạm Thủ Đức Đông về khu quy hoạch.

+ Xây dựng mới các trạm biến áp phân phối 15-22KV/0,4KV kiểu trạm phòng, gam máy sử dụng 400, 630, 1000 KVA.

+ Xây dựng ngầm hệ thống điện phân phối trung và hạ áp sử dụng cáp đồng, bọc cách điện XLPE từ 10 mm² ÷ 240mm².

+ Chiếu sáng giao thông sử dụng đèn 250W-220V cho các trục đường lớn và dùng đèn 150W-220V cho các trục đường phụ. Đèn được gắn trên trụ thép tráng kẽm cao 7m ÷ 12m. Giải pháp chiếu sáng sử dụng cả hai hệ thống cơ và tự động.

+ Hệ thống thông tin bưu điện: Tất cả hệ thống thông tin bưu điện phải được xây dựng ngầm theo hệ thống cấp điện.

e) Quy hoạch thoát nước bản và vệ sinh môi trường:

* Thoát nước bản:

+ Chỉ tiêu thoát nước: Tiêu chuẩn nước thải: $q = 255\text{lít/người/ngày}$ tương ứng tiêu chuẩn cấp nước và tổng lượng nước thải: $Q_{\text{max}} = 7.000\text{m}^3/\text{ngày}$.

+ Thiết kế hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn và xây dựng trạm xử lý nước thải cục bộ. Giai đoạn đầu nước thải được xả ra môi trường sau khi đạt tiêu chuẩn và giai đoạn sau năm 2020, nước thải được đưa về nhà máy xử lý nước thải tập trung.

+ Mạng lưới thoát nước: Hướng thoát về khu xử lý nước thải.

* Rác thải và vệ sinh môi trường:

+ Chỉ tiêu rác thải: 1kg/người/ngày tương ứng với tổng lượng rác thải $W = 21\text{ tấn/ngày}$.

Điều 2.

- Căn cứ nội dung Quyết định này, Ủy ban nhân dân quận 9 hỗ trợ tạo điều kiện chủ đầu tư hoàn tất việc bồi thường giải phóng mặt bằng, cụ thể hóa nội dung quy

hoạch nhằm sớm thực hiện việc xây dựng hạ tầng kỹ thuật và các công trình kiến trúc đã được duyệt. Ủy ban nhân dân quận 9 và Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị - Bộ Xây dựng có trách nhiệm lập thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà theo quy định.

- Trên cơ sở nội dung điều chỉnh quy hoạch được duyệt, Sở Giao thông - Công chính xem xét thông qua hồ sơ hệ thống thoát nước, hồ điều tiết cảnh quan để kết nối với mạng lưới thoát nước khu vực và có ý kiến đồng ý việc san lấp kênh rạch khu đất để đảm bảo chỉ tiêu sử dụng đất trong đồ án nhằm hiện thực hóa quy hoạch khu đô thị mới trên địa bàn quận 9 trong thời gian sớm nhất. Công ty Điện lực thành phố Hồ Chí Minh và Tổng Công ty Cấp nước Sài Gòn có trách nhiệm cung cấp điện, nước theo đồ án quy hoạch hạ tầng đã được duyệt. Ủy ban nhân dân quận 9, Ủy ban nhân dân phường Trường Thạnh - quận 9 có trách nhiệm thông báo với nhân dân và các đơn vị kinh tế - xã hội có liên quan trên địa bàn để thực hiện tốt việc quản lý quy hoạch, quản lý sử dụng đất, quản lý xây dựng.

Điều 3. Quyết định này thay thế Quyết định số 526/QĐ-UB ngày 10 tháng 02 năm 2004 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh.

Điều 4. Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân thành phố, Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư, Giám đốc Sở Giao thông - Công chính, các Sở - Ngành liên quan, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận 9, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Trường Thạnh quận 9, Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và đô thị - Bộ Xây dựng, Thủ trưởng các tổ chức và các cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

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

Nguyễn Hữu Tín