

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

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

Số: 2286/QĐ-UBND

TP. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 5 năm 2008

QUYẾT ĐỊNH

**Về duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000
khu dân cư và sân Golf Vườn Dừa, phường Long Trường, 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 Luật Xây dựng ngày 26 tháng 11 năm 2003;

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

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 584/TTr-SQHKT ngày 27 tháng 02 năm 2008 về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 khu dân cư và sân Golf Vườn Dừa, quận 9 do Công ty Cổ phần Sài Gòn Gòn làm chủ đầu tư,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 khu dân cư và sân Golf Vườn Dừa tại phường Long Trường, quận 9. Với các nội dung chính như sau:

1. Vị trí, quy mô và giới hạn phạm vi quy hoạch:

- Quy mô khu vực quy hoạch (theo phương án đề xuất): khoảng 296,42ha.
- Vị trí và giới hạn phạm vi quy hoạch:
 - + Phía Đông : giáp Sông Tắc.
 - + Phía Tây : giáp sông Đồng Nai và sông Ông Nhiêu.
 - + Phía Nam : giáp sông Đồng Nai.

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

2. Cơ cấu sử dụng đất và chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc:

2.1. Cơ cấu sử dụng đất:

| STT | Loại đất | Diện tích (ha) | Tỷ lệ (trên diện tích toàn khu quy hoạch) |
|------------------|---|----------------|---|
| A | Đất dân dụng | 246,82 | 83,27 |
| 1 | Đất ở | 33,19 | 11,20 |
| 2 | Đất CTCC | 20,32 | 6,86 |
| | 2a) Công trình thương mại - dịch vụ | 12,84 | |
| | 2b) Công trình công cộng khu ở | 7,48 | |
| 3 | Đất công viên cây xanh | 36,21 | 12,21 |
| | 3a) Cây xanh tập trung | 9,11 | |
| | 3b) Cây xanh cảnh quan ven sông, rạch | 16,72 | |
| | 3c) Công viên du lịch sinh thái | 10,38 | |
| 4 | Đất giao thông đối nội | 18,08 | 6,10 |
| 5 | Đất sân Golf | 139,02 | 46,90 |
| | 5a) Biệt thự cho thuê | 23,69 | |
| | 5b) Công trình dịch vụ sân Golf | 3,95 | |
| | 5c) Giao thông | 6,14 | |
| | 5d) Đất xây dựng sân Golf (sân đánh Golf, cây xanh, mặt nước) | 105,24 | |
| B | Đất ngoài dân dụng | 49,60 | 16,73 |
| 6 | Giao thông đối ngoại | 26,34 | |
| 7 | Cây xanh cách ly đường cao tốc | 2,96 | |
| 8 | Hạ tầng kỹ thuật | 2,00 | |
| 9 | Sông, rạch | 18,30 | |
| Tổng cộng | | 296,42 | 100,00 |

2.2. Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc:

| STT | Loại chỉ tiêu | Đơn vị tính | |
|-----|--------------------------|-------------|---------|
| 1 | Dân số dự kiến | người | 11.000 |
| 2 | Mật độ xây dựng toàn khu | % | 10 - 20 |

| | | | | |
|---|--|-----------|--------------------|---------------|
| 3 | Tầng cao xây dựng | Tối đa | tầng | 30 |
| | | Tối thiểu | tầng | 02 |
| 4 | Hệ số sử dụng đất | | | Khoảng 1 |
| 5 | Chỉ tiêu sử dụng đất khu ở (không tính đất dịch vụ - thương mại - du lịch sinh thái, đất sân Golf) | | m ² /ng | 55 - 75 |
| | + Đất ở | | m ² /ng | 25 - 30 |
| | + Đất CTCC | | m ² /ng | 5 - 10 |
| | + Đất cây xanh | | m ² /ng | 10 - 15 |
| | + Đất giao thông | | m ² /ng | 15 - 20 |
| 6 | Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật | | | |
| | + Tiêu chuẩn cấp nước | | lít/người/ngày | 200 |
| | + Tiêu chuẩn thoát nước | | lít/người/ngày | 200 |
| | + Tiêu chuẩn cấp điện | | kWh/người/năm | 2.000 - 2.500 |
| | + Tiêu chuẩn rác thải và vệ sinh môi trường | | kg/người/ngày | 1 - 2,5 |

3. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị:

Khu quy hoạch được tổ chức thành 2 khu:

- Khu đất phía Bắc (ngoài Nông trường Dừa) quy hoạch khu dân cư kết hợp thương mại dịch vụ:

+ Phần đất tiếp giáp đường cao tốc thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây quy hoạch các công trình thương mại dịch vụ cao tầng (tổ chức dải cây xanh cách ly đường cao tốc và đường gom trước khi tiếp cận công trình). Quy hoạch các công trình thương mại dịch vụ cao tầng tạo điểm nhấn xung quanh nút giao thông cao tốc thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây và đường Vành đai 3.

+ Phần đất nằm bên trong giáp đường cao tốc thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây quy hoạch công trình du lịch sinh thái, nhà vườn và các công trình công cộng.

- Khu đất phía Nam (Nông trường Dừa) quy hoạch khu sân Golf kết hợp nhà cho thuê và các công trình dịch vụ sân Golf.

4. Các điểm lưu ý khi triển khai đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000:

- Về tầng cao công trình: Do khu quy hoạch nằm tại khu vực có khả năng phát triển

trong tương lai (giáp tuyến đường cao tốc thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành và đường Vành đai 3) nên cần cân đối quy mô dân số, các chỉ tiêu sử dụng đất để có thể tăng tầng cao tại khu vực (lên trên 30 tầng) trong quá trình triển khai các dự án đầu tư.

- Về kiến trúc cảnh quan - thiết kế đô thị khu vực: lưu ý kiến trúc cảnh quan dọc trục đường Vành đai 3, đường cao tốc thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây và nút giao 2 tuyến đường này; cảnh quan các tuyến đường ven sông, rạch.

- Lưu ý ranh mốc giới tuyến đường Vành đai 3 và đường cao tốc thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây, nút giao khác cốt đường Vành đai 3 và đường cao tốc thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây, tĩnh không cầu trên đường Vành đai 3, cập nhật tuyến đường sắt song hành đường Vành đai 3 theo Quyết định số 101/QĐ-TTg ngày 22 tháng 01 năm 2007 của Thủ tướng Chính phủ.

- Lưu ý đầu nổi hạ tầng với các đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 và các dự án được duyệt tiếp giáp khu vực quy hoạch.

- Hành lang an toàn sông rạch: cần thực hiện theo đúng nội dung Quyết định số 150/2004/QĐ-UB ngày 09 tháng 4 năm 2004 của Ủy ban nhân dân thành phố. Việc san lấp rạch trong phạm vi quy hoạch cần có ý kiến Sở Giao thông - Công chính theo quy định.

- Hiện nay hồ sơ đồ án điều chỉnh quy hoạch chung quận 9 đang trong quá trình thiết lập, chưa được thẩm định, phê duyệt. Trong quá trình lập đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 cần cập nhật những thay đổi (nếu có) theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chung quận 9 được duyệt.

Điều 2. Trên cơ sở nhiệm vụ quy hoạch chi tiết được duyệt, giao Công ty Cổ phần Sài Gòn Gòn lập đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 gửi Sở Quy hoạch - Kiến trúc thẩm định, trình Ủy ban nhân dân quận 9 phê duyệt theo quy định.

Điều 3. Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân và 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 - Công chính, Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư, Giám đốc Sở Xây dựng, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận 9, Công ty Cổ phần Sài Gòn Gòn chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

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

Nguyễn Hữu Tín