

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

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

Số: 4861/QĐ-UBND

TP. Hồ Chí Minh, ngày 01 tháng 11 năm 2010

## **QUYẾT ĐỊNH**

**Về duyệt nhiệm vụ điều chỉnh (mở rộng) quy hoạch chi tiết  
xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 Khu trung tâm  
và dân cư quận 9 tại phường Long Trường và  
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 Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 26 tháng 11 năm 2003;

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 04/2008/QĐ-BXD ngày 03 tháng 4 năm 2008 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam: QCXDVN 01:2008/BXD;

Căn cứ Quyết định số 93/2008/QĐ-UBND ngày 26 tháng 12 năm 2008 của Ủy ban nhân dân thành phố về thẩm quyền thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ, đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị và quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 3815/QĐ-UB-QLĐT ngày 02 tháng 7 năm 1999 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc phê duyệt Quy hoạch chung quận 9;

Căn cứ Quyết định số 3216/QĐ-UBND ngày 23 tháng 7 năm 2007 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng quận 9;

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 2268/TTr-SQHKT ngày 19 tháng 8 năm 2010 và Công văn số 2721/SQHKT-QHKV2 ngày 04 tháng 10

năm 2010 về trình duyệt nhiệm vụ điều chỉnh (mở rộng) quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 Khu trung tâm và dân cư quận 9 tại phường Long Trường và phường Trường Thạnh, quận 9,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Duyệt nhiệm vụ điều chỉnh (mở rộng) quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 Khu trung tâm và dân cư quận 9 tại phường Long Trường và phường Trường Thạnh, 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: 199,50 ha.

- Vị trí và giới hạn phạm vi quy hoạch: khu vực nghiên cứu quy hoạch thuộc một phần phường Long Trường và Trường Thạnh, quận 9. Ranh giới khu vực quy hoạch được xác định bởi:

+ Phía Đông : giáp quy hoạch khu dân cư Ích Thạnh 2, phường Trường Thạnh.

+ Phía Tây : giáp sông Ông Nhiêu.

+ Phía Nam : giáp quy hoạch khu dân cư Tây Tăng Long.

+ Phía Bắc : đường Lò Lu và sông Ông Nhiêu.

#### **2. Lý do và sự cần thiết phải lập nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch:**

- Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu trung tâm và dân cư quận 9 tại phường Long Trường và phường Trường Thạnh, quận 9 được phê duyệt từ năm 1998 đến nay có nhiều điểm không còn phù hợp định hướng phát triển kinh tế - xã hội tại khu vực. Do đó cần điều chỉnh cho phù hợp định hướng phát triển không gian đô thị và kinh tế - xã hội của quận 9 và thành phố Hồ Chí Minh, làm cơ sở cho việc quản lý đầu tư các dự án tại khu vực.

- Nghiên cứu giải pháp quy hoạch các hạng mục hạ tầng kỹ thuật kết nối với khu vực lân cận, cung cấp đến từng khu vực trong đồ án quy hoạch cho phù hợp định hướng điều chỉnh quy hoạch chung quận 9.

- Điều chỉnh ranh quy hoạch cho khớp nối với các đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 tiếp giáp nhằm phủ kín quy hoạch tại khu vực.

- Cập nhật các dự án đã được duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 để đảm bảo tính thống nhất trong công tác quản lý quy hoạch.

#### **3. Mục tiêu của nhiệm vụ quy hoạch:**

- Cân đối chỉ tiêu sử dụng đất, đảm bảo tính khả thi và phù hợp với định hướng của nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chung quận 9.

- Định hướng quy hoạch lại hệ thống giao thông nội bộ, cải tạo các khu dân cư hiện hữu, tránh việc quy hoạch không khả thi nhằm hạn chế ảnh hưởng đến đời sống người dân.

- Định hướng về tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, phát triển hệ thống cơ sở hạ tầng kỹ thuật tại khu vực, làm cơ sở lập đề án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000.

#### 4. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:

STT	Loại chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu	Ghi chú
<b>A</b>	<b>Các chỉ tiêu sử dụng đất</b>			
	Đất đơn vị ở	m <sup>2</sup> /người	49,79	
	- Đất nhóm nhà ở	m <sup>2</sup> /người	33,51	Tính trung bình trên toàn khu vực đề án, đối với từng loại hình nhà ở cần phân bổ chỉ tiêu đất nhóm ở phù hợp khi lập đề án.
	- Đất công trình dịch vụ công cộng cấp đơn vị ở (công trình giáo dục mầm non và phổ thông cơ sở).	m <sup>2</sup> /người	2,81	
	- Đất cây xanh sử dụng công cộng	m <sup>2</sup> /người	4,24	
	- Đất giao thông	m <sup>2</sup> /người	9,24	Tính đến đường cấp phân khu vực (lộ giới ≥ 13m)
		km/km <sup>2</sup>	13 - 10	
<b>B</b>	<b>Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc</b>			
	- Quy mô dân số dự kiến	người	20.000	
	- Mật độ xây dựng	%	30 - 40	
	- Tầng cao xây dựng	Tầng	1 - 20	
	- Hệ số sử dụng đất		1 - 2	
<b>C</b>	<b>Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật</b>			
	+ Tiêu chuẩn cấp nước	lít/người/ngày đêm	200	

+ Tiêu chuẩn thoát nước	lít/người/ngày đêm	200	
+ Tiêu chuẩn cấp điện	kwh/người/năm	2.000 - 2.500	
+ Tiêu chuẩn rác thải và vệ sinh môi trường	kg/người/ngày đêm	1 - 1,5	

**5. Các điểm lưu ý khi triển khai đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000:**

- Cần thuyết minh rõ sự phù hợp khi điều chỉnh, chuyển đổi chức năng sử dụng đất một số khu vực so với quy hoạch được duyệt trước đây.

- Khu vực quy hoạch có tính chất là trung tâm hành chính, kinh tế, văn hóa của quận 9, do đó cần nghiên cứu các tính chất đặc thù của một trung tâm quận, định hướng tổ chức không gian, phân khu chức năng và bố cục các công trình công cộng phù hợp trong quá trình lập đồ án.

- Về đất công trình giáo dục: Ủy ban nhân dân quận 9 bố trí quỹ đất giáo dục theo quy hoạch mạng lưới giáo dục đã được Ủy ban nhân dân quận 9 phê duyệt và Quyết định số 02/2003/QĐ-UB ngày 03 tháng 01 năm 2003 của Ủy ban nhân dân thành phố về phê duyệt quy hoạch phát triển mạng lưới trường học ngành giáo dục và đào tạo thành phố đến năm 2020 và phân bổ đảm bảo chỉ tiêu và bán kính phục vụ tối thiểu cho đơn vị ở theo quy chuẩn xây dựng.

- Về kiến trúc cảnh quan - thiết kế đô thị khu vực: Thực hiện tổ chức kiến trúc cảnh quan dọc các trục đường chính và khu vực, đặc biệt là tổ chức kiến trúc cảnh quan tại khu vực quy hoạch trung tâm của quận 9.

- Về bố trí các công trình hạ tầng kỹ thuật: trong phạm vi đồ án cần bố trí các công trình hạ tầng kỹ thuật phục vụ cho khu vực cũng như đô thị theo quy định.

- Cải tạo mở rộng các tuyến đường hiện hữu cho phù hợp mạng lưới giao thông theo quy hoạch chung quận 9 và tỷ lệ giao thông theo quy chuẩn xây dựng, song song với việc nâng cấp hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

- Cần cập nhật các dự án, các đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt và thực hiện nối kết hạ tầng kỹ thuật phù hợp với các đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 và 1/2000 tiếp giáp khu vực đồ án quy hoạch.

- Hiện nay, hồ sơ đồ án điều chỉnh quy hoạch chung quận 9 đang trong quá trình thiết lập thẩm định, chưa được phê duyệt. Trong quá trình lập đồ án điều chỉnh quy

hoạch chi tiết xây dựng (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 cần cập nhật những thay đổi (nếu có) theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chung quận 9 được duyệt.

- Đối với các khu đất dọc các sông rạch, cần phải tuân thủ quy định về chỉ giới sông, rạch và không được xây dựng công trình kiến trúc theo quy định trong phạm vi này. Đối với hành lang bờ sông, rạch cần tuân thủ theo Quyết định số 150/2004/QĐ-UBND ngày 09 tháng 6 năm 2004 của Ủy ban nhân dân thành phố về ban hành Quy định quản lý, sử dụng hành lang trên bờ sông, kênh, rạch thuộc địa bàn thành phố Hồ Chí Minh. Việc san lấp sông, rạch trong khu vực lập quy hoạch cần có thỏa thuận của các cơ quan có thẩm quyền được quy định tại Quyết định số 319/2003/QĐ-UB ngày 26 tháng 12 năm 2003 của Ủy ban nhân dân thành phố về 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.

- Hình thức quy cách thể hiện bản vẽ theo Quyết định số 21/2005/QĐ-BXD ngày 22 tháng 7 năm 2005 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc ban hành quy định hệ thống ký hiệu bản vẽ trong các đồ án quy hoạch xây dựng và thực hiện theo Thông tư số 07/2008/TT-BXD ngày 07 tháng 4 năm 2008 của Bộ Xây dựng hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch xây dựng.

**Điều 2.** Trên cơ sở Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu) được duyệt, giao Ủy ban nhân dân quận 9 chỉ đạo Ban Quản lý đầu tư xây dựng công trình quận 9 phối hợp với đơn vị tư vấn lập đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 để gửi Sở Quy hoạch - Kiến trúc thẩm định, trình Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt.

**Điều 3.** 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 Xây dựng, Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư, Giám đốc Sở Giao thông vận tải, Giám đốc Sở Tài chính, Giám đốc Sở Giáo dục và Đào tạo, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận 9, Giám đốc Ban Quản lý đầu tư xây dựng công trình quận 9, Thủ trưởng các tổ chức, đơn vị và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**  
**KT. CHỦ TỊCH**  
**PHÓ CHỦ TỊCH THƯỜNG TRỰC**

**Nguyễn Thành Tài**