

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

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

Số: 4892/QĐ-UBND

*Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 03 tháng 10 năm 2015*

## **QUYẾT ĐỊNH**

**Về duyệt nhiệm vụ 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**

### **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 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 (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 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 5394/QĐ-UBND ngày 30 tháng 9 năm 2013 của Ủy ban nhân dân Thành phố về duyệt đề án 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;

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 3081/TTr-SQHKT ngày 01 tháng 9 năm 2015 về trình duyệt nhiệm 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,

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Duyệt nhiệm vụ 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, 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 Long Bình và phường Long Thạnh Mỹ, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Giới hạn khu vực quy hoạch như sau:

+ Phía Đông: giáp đường Long Phước (nổi 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 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 tập trung cấp đô thị.

**2. Cơ quan tổ chức lập nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch (chủ đầu tư):**

Công ty Cổ phần phát triển Thành Phố Xanh.

**3. Cơ quan thỏa thuận:**

Ủy ban nhân dân Quận 9.

**4. Đơn vị tư vấn lập nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch:**

Công ty cổ phần Tư vấn Kiến trúc và Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh (ACCCo).

**5. Hồ sơ, bản vẽ nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch:**

- Thuyết minh nhiệm vụ quy hoạch phân khu.

- Thành phần bản vẽ bao gồm:

+ Sơ đồ vị trí khu vực quy hoạch trích từ quy hoạch chung xây dựng Quận 9 được duyệt.

+ Bản đồ ranh giới nghiên cứu, phạm vi khu vực lập quy hoạch phân khu, tỷ lệ 1/2000.

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

**6.1. Dự báo quy mô dân số:** khoảng 20.000 người (dân số hiện trạng: khoảng 368 người).

**6.2. Các chỉ tiêu dự kiến về 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 quy hoạch	m <sup>2</sup> /người	156,1
B	Chỉ tiêu đất các đơn vị ở	m <sup>2</sup> /người	Từ: 90 Đến: 95
	Chỉ tiêu đất đơn vị ở trung bình toàn khu quy hoạch	m <sup>2</sup> /người	92,5
C	Các chỉ tiêu sử dụng đất trong cấp đơn vị ở		
	- Đất các nhóm nhà ở	m <sup>2</sup> /người	Từ: 62 Đến: 68

	- Đất công trình giáo dục cấp đơn vị ở (trường mầm non, trường tiểu học, trường trung học cơ sở)	m <sup>2</sup> /người	2,7 - 2,8
	- Đất cây xanh sử dụng công cộng (vườn hoa, sân chơi), không kể 1,0 m <sup>2</sup> /người đất cây xanh trong nhóm nhà ở	m <sup>2</sup> /người	7,0 - 8,0
	- Đất công trình dịch vụ đô thị khác trong đơn vị ở. Trong đó: + Trạm y tế + Chợ + Trung tâm thể dục thể thao (luyện tập) + Điểm sinh hoạt văn hóa (nếu có) + Trung tâm hành chính cấp phường (nếu có) + Trung tâm dịch vụ khác....(nếu có)	m <sup>2</sup> /người  m <sup>2</sup> /người m <sup>2</sup> m <sup>2</sup> /người hoặc ha/công trình m <sup>2</sup> m <sup>2</sup> m <sup>2</sup>	1,3 - 1,7   (cần nghiên cứu, đề xuất cụ thể trong giai đoạn lập đồ án)
	- Đất đường giao thông cấp phân khu vực	km/km <sup>2</sup>	13,3 - 10
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 tính	%	13
	Tiêu chuẩn cấp nước	lít/người/ngày	180
	Tiêu chuẩn thoát nước	lít/người/ngày	180
	Tiêu chuẩn cấp điện	Kwh/người/năm	2000 - 2500
	Tiêu chuẩn rác thải, chất thải	Kg/người/ngày	1,0 - 1,3

**7. Các yêu cầu và nguyên tắc cơ bản về phân khu chức năng, kiến trúc, kết nối hạ tầng trong khu vực quy hoạch:**

Trên cơ sở định hướng phát triển không gian và định hướng phát triển hạ tầng đô thị của khu vực theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Quận 9, đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Thành phố và các Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam, các Quy định về quản lý kiến trúc đô thị của các cơ quan có thẩm quyền để xác định các khu chức năng, các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, đáp ứng được định

hướng các quy hoạch phát triển ngành, lĩnh vực; mạng lưới giao thông được tổ chức và kết nối theo tầng bậc, được cập nhật và đảm bảo kết nối hạ tầng kỹ thuật của các dự án đầu tư xây dựng, các đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 (nếu có) trong phạm vi khu vực quy hoạch; kết nối đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội với các quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 (hoặc quy hoạch phân khu) tiếp giáp khu vực quy hoạch, phù hợp với đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Quận 9 và đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thành phố đã được phê duyệt.

- Xác định ranh các đơn vị ở, trong đó có trung tâm cấp đơn vị ở và các nhóm ở phù hợp với loại hình nhà ở (biệt thự vườn mật độ thấp); các đơn vị ở cần được nghiên cứu xác định với quy mô dân số và cơ cấu sử dụng đất phù hợp (đường giao thông chính đô thị không chia cắt đơn vị ở); các công trình dịch vụ công cộng, khu công viên cây xanh, sân chơi - thể dục thể thao, ... đảm bảo bán kính phục vụ cho các nhóm nhà ở và các đơn vị ở.

- Nội dung nghiên cứu quy hoạch chỉnh trang tại các khu dân cư hiện hữu ổn định (nếu có) theo hướng tránh gây xáo trộn lớn đến cuộc sống của cộng đồng dân cư, khuyến khích người dân hợp tác đầu tư vào những dự án đầu tư xây dựng nhóm nhà ở tập trung nhằm khai thác hiệu quả tiềm năng sử dụng đất phù hợp với mô hình ở thấp tầng, giảm mật độ xây dựng, dành quỹ đất cho các công trình phúc lợi công cộng và cây xanh, cải thiện, nâng cao điều kiện - môi trường sống cho cộng đồng dân cư.

- Khu vực tiếp giáp sông Đồng Nai, sông Tắc, rạch Gò Công, rạch Bà Dì, rạch Hắc Ôi và rạch Đường Mương..., cần phát huy ưu thế địa hình sông nước, tạo không gian mở hài hòa với cảnh quan chung tại khu vực; phát triển mô hình nhà biệt thự vườn thấp tầng với mật độ xây dựng thấp.

- Công viên cây xanh: tận dụng các quỹ đất trống, hoang hóa nhằm phân bổ diện tích công viên cây xanh tập trung cho các đơn vị ở kết hợp khai thác cảnh quan dọc sông Đồng Nai, sông Tắc, rạch Gò Công, rạch Bà Dì, rạch Hắc Ôi và rạch Đường Mương..., tổ chức mảng xanh kết hợp mặt nước tạo không gian thông thoáng, vi khí hậu tốt, thuận lợi cho người dân tiếp cận sử dụng.

- Dọc tuyến sông Đồng Nai, sông Tắc, rạch Gò Công, rạch Bà Dì, rạch Hắc Ôi và rạch Đường Mương... cần nghiên cứu đề xuất các tuyến đường giao thông ven sông, kênh, rạch có kết nối với mạng lưới giao thông toàn khu, phù hợp với cảnh quan bờ sông, kênh, rạch, cần nghiên cứu phát triển hệ thống giao thông thủy tại khu vực.

## **8. Yêu cầu đánh giá môi trường chiến lược:**

- Đánh giá hiện trạng môi trường về điều kiện địa hình; điều kiện tự nhiên; chất thải rắn, nước thải, tiếng ồn (nếu có); các vấn đề xã hội, văn hóa, cảnh quan thiên nhiên.

- Phân tích, dự báo những tác động tích cực và tiêu cực ảnh hưởng đến môi trường; đề xuất hệ thống các tiêu chí bảo vệ môi trường để đưa ra các giải pháp quy hoạch không gian và hạ tầng kỹ thuật tối ưu cho khu vực quy hoạch.

- Đề ra 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.

- Lập kế hoạch giám sát môi trường về kỹ thuật, quản lý và quan trắc môi trường.

## **9. Hồ sơ sản phẩm của đồ án, tiến độ và tổ chức thực hiện:**

### **9.1. Danh mục, hồ sơ sản phẩm của đồ án (17 bộ):**

- Thuyết minh tổng hợp.
- Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất, tỷ lệ 1/10.000 hoặc 1/25.000;.
- Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan và đánh giá đất xây dựng, tỷ lệ 1/2.000.
- Các bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường, tỷ lệ 1/2.000, 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 chiếu sáng.
  - + Bản đồ hiện trạng hệ thống cấp nước.
  - + Bản đồ hiện trạng hệ thống thoát nước thải và xử lý chất thải rắn.
  - + Bản đồ hiện trạng hệ thống thông tin liên lạc.
  - + Bản đồ hiện trạng môi trường.
- Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, tỷ lệ 1/2.000 (có thể hiện sơ đồ thu nhỏ xác định ranh các đơn vị ở trên bản vẽ này).
- Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, tỷ lệ 1/2.000.

- Bản đồ quy hoạch giao thông.
- Bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng (tùy theo nội dung và quy mô đồ án, có thể gộp chung với bản đồ quy hoạch giao thông).
- Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác và môi trường, tỷ lệ 1/2.000 hoặc 1/5.000, bao gồm:
  - + Bản đồ quy hoạch cao độ nền và thoát nước mặt đô thị.
  - + Bản đồ quy hoạch cấp điện và chiếu sáng đô thị.
  - + Bản đồ quy hoạch cấp nước đô thị.
  - + Bản đồ quy hoạch thoát nước thải và xử lý chất thải rắn đô thị.
  - + Bản đồ quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc.
- Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật.
- Bản đồ đánh giá môi trường chiến lược.
- Bản đồ thiết kế đô thị.
- Dự thảo Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000.
- Đĩa CD lưu trữ toàn bộ hồ sơ đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000, bao gồm thuyết minh, bản vẽ và dự thảo Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch.

## **9.2. Tiến độ và tổ chức thực hiện:**

**a) Tiến độ thực hiện:** Thời gian lập đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000: 09 tháng kể từ ngày phê duyệt nhiệm vụ.

### **b) Tổ chức thực hiện:**

- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch (chủ đầu tư): Công ty Cổ phần phát triển Thành Phố Xanh.

- Đơn vị tư vấn: Công ty Cổ phần Tư vấn Kiến trúc và Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh (ACCCo).

- Cơ quan thỏa thuận: Ủy ban nhân dân Quận 9.

- Cơ quan thẩm định: Sở Quy hoạch - Kiến trúc.

- Cơ quan phê duyệt: Ủy ban nhân dân Thành phố.

## **10. Các điểm lưu ý khi nghiên cứu, lập đồ án quy hoạch phân khu:**

- Về kiến trúc cảnh quan - thiết kế đô thị khu vực: nội dung nghiên cứu tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan cần giữ gìn bản sắc, phát huy được tính đặc thù địa hình sông nước tại khu vực như: sông Đồng Nai, sông Tắc, rạch Gò Công, rạch Bà Dì, rạch Hắc Ôi và rạch Đường Mương,... để có phương án quy hoạch phù hợp.

- Tại các khu đất có chức năng sử dụng hỗn hợp (nếu có) cần xác định cơ cấu, tỷ lệ các chức năng sử dụng đất (ưu tiên dành quỹ đất để bố trí công trình công cộng, cây xanh), quy mô dân số (nếu có) để cân đối, xác định các chỉ tiêu sử dụng đất về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội cho phù hợp trong phạm vi quy hoạch.

- Việc bố trí các công trình hạ tầng kỹ thuật: trong phạm vi đồ án cần nghiên cứu bố trí các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo phục vụ cho khu vực quy hoạch phù hợp với đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Quận 9.

- Quy hoạch hệ thống đường giao thông cần lưu ý đến tính chất của một khu đô thị xây dựng mới kết hợp dịch vụ công cộng và công viên cây xanh - mặt nước cấp đô thị, kết nối đồng bộ với các khu vực kế cận, đồng thời cân nhắc cải tạo mở rộng các tuyến đường hiện hữu, nâng cấp hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật hiện hữu (nếu có) để phù hợp với đồ án điều chỉnh quy hoạch chung Quận 9.

- Cần nghiên cứu dành quỹ đất thích hợp để bố trí các công trình phúc lợi công cộng - hạ tầng xã hội, cây xanh và quỹ đất để bố trí các công trình bến bãi đậu xe, phù hợp với quy hoạch phát triển giao thông, bến bãi trên địa bàn Thành phố.

- Cần 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.

- Cần tiếp thu, ghi nhận các ý kiến đóng góp của cộng đồng dân cư có liên quan đến khu vực lập quy hoạch trong quá trình lập đồ án để có giải pháp quy hoạch mang tính khả thi.

- Trên cơ sở định hướng phát triển đô thị theo từng giai đoạn, các chương trình, công trình trọng điểm của Thành phố, quy hoạch - kế hoạch phát triển kinh tế xã hội,



quy hoạch phát triển ngành - lĩnh vực; cần xác định các phân kỳ thực hiện, có dự kiến các dự án ưu tiên đầu tư trong phạm vi quy hoạch để làm cơ sở tổ chức thực hiện quy hoạch. Đây cũng là cơ sở để các tổ chức chính trị - xã hội, cộng đồng dân cư tham gia giám sát việc tổ chức quản lý, thực hiện quy hoạch đã được phê duyệt.

- Nội dung hồ sơ, hình thức, quy cách thể hiện bản vẽ đồ án cần thực hiện theo Quyết định số 21/2005/QĐ-BXD ngày 22 tháng 7 năm 2005 của Bộ Xây dựng về việc ban hành quy định hệ thống ký hiệu bản vẽ trong các đồ án quy hoạch xây dựng và 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. Tầng cao công trình cần thể hiện theo QCVN 03:2012/BXD.

## **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, Công ty Cổ phần phát triển Thành Phố Xanh, đơn vị tư vấn khảo sát, lập bản đồ hiện trạng chịu trách nhiệm về tính chính xác các số liệu đánh giá hiện trạng trong hồ sơ, bản vẽ nhiệm vụ 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.

- Trên cơ sở nhiệm vụ 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 này được phê duyệt, Công ty Cổ phần phát triển Thành Phố Xanh cần tổ chức lập, trình thẩm định và phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 trong thời hạn theo quy định để làm cơ sở quản lý xây dựng đô thị, phát triển đô thị theo quy hoạch.

**Điều 3.** Quyết định này có đính kèm các bản vẽ, thuyết minh nhiệm vụ 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 được nêu tại khoản 5, 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 Văn hóa và Thể thao, 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./.

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

**Nguyễn Hữu Tín**