

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

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

Số: 3216/QĐ-UBND

TP. Hồ Chí Minh, ngày 23 tháng 7 năm 2007

QUYẾT ĐỊNH

Về duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng 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 Nghị định số 08/2005/NĐ-CP, ngày 24 tháng 01 năm 2005 của Chính phủ về quy hoạch xây dựng đô thị;

Căn cứ Nghị quyết số 45/2006/NQ-HĐND ngày 19 tháng 12 năm 2006 của kỳ họp Hội đồng nhân dân quận 9 khóa III, kỳ họp thứ 10 về việc thông qua nhiệm vụ quy hoạch đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận 9;

Xét đề nghị của Ủy ban nhân dân quận 9 tại Công văn số 579/UBND-QLĐT ngày 06 tháng 4 năm 2007 và Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 2112/TTr-SQHKT ngày 19 tháng 6 năm 2007 về trình duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận 9,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận 9 với các nội dung chính như sau: (Đính kèm hồ sơ nhiệm vụ quy hoạch).

1. Về vị trí, quy mô nghiên cứu và lý do điều chỉnh:

1.1. Vị trí:

Quận 9 nằm về phía Đông Bắc của thành phố. Các mặt giáp giới như sau:

+ Phía Đông : giáp thành phố Biên Hòa và huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

+ Phía Tây : giáp quận 2 qua Rạch Chiếc, rạch Bà Cua và đường Tân Lập.

+ Phía Nam : giáp huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai qua sông Đồng Nai.

+ Phía Bắc : giáp quận Thủ Đức qua xa lộ Hà Nội.

1.2. Quy mô diện tích và dân số nghiên cứu:

- Quy mô diện tích khu đất quy hoạch điều chỉnh mới: 11.389,62ha, so với diện tích đất quy hoạch được duyệt tại Quyết định số 3815/QĐ-UB-QLĐT ngày 02 tháng 7 năm 1999 của Ủy ban nhân dân thành phố là 11.362ha. chênh lệch 27,62ha.

- Dân số hiện trạng năm 2005 : 212.137 người

- Dân số dự kiến năm 2010 : 300.000 người

- Dân số dự kiến năm 2015 : 400.000 người

- Dân số dự kiến ổn định từ năm 2020 : 500.000 người.

1.3. Lý do điều chỉnh quy hoạch:

Đồ án Quy hoạch chung quận 9 đã được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt tại Quyết định số 3815/QĐ-UB-QLĐT ngày 02 tháng 7 năm 1999. Tuy nhiên trong quá trình thực hiện quy hoạch trên địa bàn quận có những vấn đề cần phải điều chỉnh như sau:

- Khu Công nghệ cao (quy mô 913ha) được đánh giá là hạt nhân phát triển kinh tế - xã hội cho toàn quận cũng như của thành phố. Tuy vậy, đồ án quy hoạch chung trước đây chưa tận dụng được tầm vóc chiến lược này.

- Nhiều dự án phát triển nhà ở trong kế hoạch sử dụng đất hàng năm nhưng triển khai xây dựng chậm, chưa tuân thủ được định hướng chung và thiếu kết nối hợp lý.

- Quá trình đánh giá hiện trạng của đồ án cũ chưa được sâu sát nên đã có những định hướng sử dụng đất chưa hợp lý. Các vị trí chiến lược dọc các trục giao thông chính chưa được đánh giá tầm quan trọng nhất định để kích thích phát triển các đô thị tập trung cũng như các ngành nghề kinh tế cục bộ tại địa phương.

- Mô hình phát triển đô thị ở phía Đông thành phố cần gắn kết với hướng phát triển đô thị chung thành phố và là một trong các hướng phát triển chính của thành phố.

2. Tính chất và chức năng quy hoạch:

Theo đồ án quy hoạch chung quận 9 được duyệt năm 1999 là: Công nghiệp, dịch vụ văn hóa, nghỉ ngơi, giải trí cấp thành phố và cấp quốc gia.

Điều chỉnh quy hoạch chung quận 9 xác định chức năng là: Khu dân dụng thương mại - dịch vụ, du lịch, văn hóa, đào tạo giáo dục và tiểu thủ công nghiệp cấp khu vực và thành phố, là một phần đô thị khoa học công nghệ của thành phố.

3. Định hướng quy hoạch:

- Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận 9 sẽ mang tính kế thừa trên cơ sở các khu chức năng chuyên biệt cấp thành phố và khu vực như khu sân golf Thủ Đức, khu công viên lịch sử - văn hóa - dân tộc, khu công nghệ cao, v.v... đã được hình thành.

- Cải tạo và nâng cấp các khu vực dân cư đô thị hiện hữu như khu Phước Long, Phước Bình, Tăng Nhơn Phú, Tân Phú... thành khu đô thị tập trung, từng bước hiện đại với mật độ xây dựng và tầng cao xây dựng phù hợp.

- Tập trung xây dựng mới các khu đô thị với mật độ xây dựng và tầng cao phù hợp tại khu vực Phú Hữu, Long Trường, Long Thạnh Mỹ, Long Bình, Trường Thạnh... trên cơ sở tận dụng điều kiện địa hình thiên nhiên nhiều sông rạch, kết hợp nhà ở với kinh tế vườn, công trình kiến trúc với mặt nước cảnh quan và cây xanh, tạo nên các đô thị mang sắc thái của địa phương.

3.1. Phân bố dân cư: Việc phân bố dân cư trên địa bàn quận được chia thành 6 khu:

- Khu 1: Vị trí phía Tây Bắc, giới hạn xa lộ Hà Nội - xa lộ Vành đai trong và Rạch Chiếc gồm các phường Phước Bình, Phước Long A và một phần phường Phước Long B:

+ Diện tích 664,53ha.

+ Dự kiến quy mô dân số: 86.600 người.

+ Chức năng: khu dân cư đô thị tập trung.

- Khu 2: Vị trí ở phía Tây Bắc, giới hạn xa lộ Hà Nội - xa lộ Vành đai trong, xa lộ Vành đai ngoài và Rạch Chiếc các phường Tăng Nhơn Phú A, B, Hiệp Phú và một phần phường Phước Long B:

+ Diện tích: 1.673,05ha.

+ Dự kiến quy mô dân số: 108.300 người.

+ Chức năng: khu dân cư đô thị tập trung, mang yếu tố đặc thù của đô thị khoa học công nghệ.

- Khu 3: Vị trí ở phía Đông Bắc, giới hạn xa lộ Hà Nội - sông Đồng Nai - rạch Gò Công - xa lộ Vành đai ngoài gồm các phường Tân Phú, Long Thạnh Mỹ và Long Bình:

+ Diện tích: 3.002,53ha.

+ Dự kiến quy mô dân số: 98.500 người.

+ Chức năng: khu dân cư đô thị tập trung, kết hợp một phần mô hình nhà vườn sinh thái.

- Khu 4: vị trí ở phía Tây Nam, giới hạn rạch Ông Nhiêu - rạch Bà Cua và đường Tân Lập gồm phường Phú Hữu, một phần phường Phước Long B):

+ Diện tích: 1.419,56 ha.

+ Dự kiến quy mô dân số: 62.700 người.

+ Chức năng: khu dân cư đô thị thấp tầng, dạng mô hình nhà vườn sinh thái.

- Khu 5: Vị trí ở phía Tây Nam, giới hạn Rạch Chiếc - xa lộ Vành đai ngoài, sông Đồng Nai và rạch Ông Nhiêu gồm các phường Trường Thạnh và Long Trường:

+ Diện tích: 1.365,92ha.

+ Dự kiến quy mô dân số: 71.400 người.

+ Chức năng: khu dân cư đô thị tập trung, Trung tâm hành chính.

- Khu 6: Vị trí ở phía Đông Nam, giới hạn rạch Gò Công, đường Vành đai ngoài và sông Đồng Nai gồm các phường Long Phước, một phần phường Long Thạnh Mỹ và Long Trường:

+ Diện tích: 3.264,01ha.

+ Dự kiến quy mô dân số: 72.500 người.

+ Chức năng: Khu dân cư đô thị phục vụ du lịch, đào tạo đại học và Trung tâm thương mại dịch vụ đa năng nâng cấp thành phố.

3.2. Trung tâm quận và hệ thống công trình công cộng:

Đảm bảo bố trí đầy đủ các loại hình công cộng phục vụ thiết yếu, quy mô phục vụ và đạt vị trí thuận tiện, liên hoàn trong khu vực.

Chỉnh trang, mở rộng và xây dựng mới các công trình công cộng dựa trên cơ sở các công trình hiện hữu.

Chỉ tiêu sử dụng đất công trình công cộng khoảng: 4 - 5m²/người, bao gồm khu trung tâm hành chính quận đã được xác định vị trí tại phường Long Trường, các hệ thống công trình công cộng phúc lợi (giáo dục, y tế, văn hóa) theo quy chuẩn tại các khu ở.

Ngoài ra, còn có các khu trung tâm thương mại - dịch vụ đa năng cấp thành phố, bao gồm:

+ Trung tâm thương mại - dịch vụ Hiệp Phú - Tăng Nhơn Phú A - Phước Long B.

+ Trung tâm thương mại - dịch vụ và đô thị tại phường Long Bình (khu Safari cũ).

+ Trung tâm thương mại - dịch vụ đa năng và kết hợp dân cư Tam Đa, phường Trường Thạnh.

3.3. Công viên cây xanh - văn hóa - thể dục thể thao:

- Chinh trang, nâng cấp các công viên cây xanh hiện hữu trong các khu dân cư.
- Khai thác cây xanh cảnh quan ven hành lang bảo vệ các sông rạch theo danh mục đã công bố.
- Xây dựng thêm 2 sân gôlf tại phường Long Trường và Long Phước.
- Tập trung xây dựng các công viên sinh thái tại phường Long Phước, Long Thạnh Mỹ.
- Dành đất xây dựng thêm các công viên cây xanh kết hợp thể dục thể thao có chức năng làm vùng đệm giữa các khu ở.

3.4. Công nghiệp - tiểu thủ công nghiệp:

- Tiếp tục di dời các cơ sở, nhà xưởng sản xuất gây ô nhiễm đang hoạt động trong các khu dân cư về các khu cụm công nghiệp tập trung ngoài thành phố.
- Duy trì di dời các cơ sở sản xuất công nghiệp không gây ô nhiễm về khu công nghiệp tập trung tại phường Phú Hữu.

4. Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật:

4.1. Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc chủ yếu:

+ Dân số quy hoạch đến năm 2020	: 500.000 người
+ Đất dân dụng	: 68 - 72m ² /người
- Đất ở	: 42 - 43m ² /người
- Đất công trình công cộng	: 4 - 5m ² /người
- Đất cây xanh - thể dục thể thao	: 6 - 7m ² /người
- Đất giao thông	: 16 - 17m ² /người
+ Mật độ xây dựng	: 30 - 45%

+ Tầng cao xây dựng tối đa: không khống chế nhưng phải tùy thuộc vào điều kiện tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và địa chất công trình của từng khu vực, đồng thời cần đảm bảo theo Quyết định số 100/2003/QĐ-UB ngày 20 tháng 6 năm 2003 của Ủy ban nhân dân thành phố về quy định các bề mặt chướng ngại vật tại sân bay Tân Sơn Nhất.

4.2. Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

+ Giao thông: diện tích đất giao thông dự kiến chiếm: 11 - 11,6% tổng diện tích.

+ Chuẩn bị kỹ thuật:

- Cao độ xây dựng không chế: $\geq 2\text{m}$ (cao độ chuẩn quốc gia Hòn Dấu).

- Độ dốc nền đắp: Khu công trình công cộng và nhà ở: $\geq 0,4\%$

Khu công viên cây xanh: $\geq 0,3\%$

+ Cấp điện sinh hoạt dân dụng : 2.000 - 2.500kWh/ng-năm

+ Cấp nước sinh hoạt : 200 lít/người/ngày

+ Thoát nước bản sinh hoạt : 200 lít/người/ngày

+ Rác sinh hoạt : 1 - 1,5kg/người/ngày

5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

5.1. Giao thông:

- Tổ chức phát triển hệ thống giao thông trên cơ sở kế thừa các quy định pháp lý đã có trước đây và đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội, đảm bảo gắn kết mạng đường đối ngoại và đường nội bộ trong khu đô thị phù hợp theo quy định.

- Bổ sung các trục đường ngang, đường dọc trên cơ sở một số đoạn tuyến hiện hữu, đảm bảo lưới đường phù hợp theo quy chuẩn của tuyến đường chính và nâng cấp một số tuyến đường nội bộ đảm nhận chức năng là tuyến đường khu vực.

• Đường giao thông đối ngoại:

- Gắn kết với việc mở rộng nâng cấp trục xa lộ Hà Nội và khai thác tuyến metro Bến Thành - Suối Tiên, hệ thống ga và depot đã được phê duyệt.

- Xây dựng mới tuyến đường Vành đai ngoài.

- Xây mới tuyến vành đai phía Đông.

- Xây dựng mới tuyến đường cao tốc thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây, có tuyến đường sắt thành phố Hồ Chí Minh - Nha Trang song hành.

• Đường giao thông nội bộ:

- Nâng cấp, cải tạo hệ thống giao thông trong các khu dân cư hiện hữu.

- Bố trí các tuyến đường chính, đường khu vực của quận có lộ giới từ 30 - 60m nối kết các khu chức năng quan trọng của quận.

- Xây dựng các nút giao thông giao cắt khác mức tại các giao lộ lớn (các tuyến đường trên 30m).

- Bến xe: xây dựng 2 bến xe bus (3ha/bến), bến xe khách liên tỉnh Sông Tắc 1 (15ha), bến xe khách liên tỉnh Miền Đông (25ha), bãi đậu xe Sông Tắc 1 (15ha), Sông Tắc 2 (20ha), bãi trung chuyển hàng hóa (40ha).

- Giao thông đường sắt:

- Xây dựng 1 depot cho tuyến metro Bến Thành - Suối Tiên có diện tích khoảng 25ha và 5 ga trung chuyển dọc xa lộ Hà Nội.

- Phối hợp với quận Thủ Đức, xây dựng tuyến metro Bến Thành - Suối Tiên ven xa lộ Hà Nội.

- Xây dựng tuyến đường sắt thành phố Hồ Chí Minh - Nha Trang song hành tuyến cao tốc thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây.

- Xây dựng tuyến đường sắt chuyên dụng nối từ đường sắt quốc gia tới Cảng Cát Lái, quận 2 đi qua địa bàn quận 9.

- Giao thông đường thủy:

- Xây dựng Cảng sông Long Bình (19,14ha). Xây dựng Cảng Bến Nghé tại Khu Công nghiệp Phú Hữu (24,03ha).

5.2. Cấp nước:

Nguồn nước: sử dụng nguồn nước máy thành phố, chủ yếu dựa vào hệ thống cấp nước Nhà máy nước Thủ Đức. Ngoài ra còn được hòa mạng với hệ thống Nhà máy nước BOT Thủ Đức. Xây dựng các tuyến cấp nước chính cấp 1 $\Phi 1500$ và $\Phi 2000$ trên đường Hà Nội. Xây dựng các tuyến cấp nước chính cấp 2 trên các trục đường chính để phát triển tuyến phân phối cấp 3.

5.3. Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng:

- Cao độ nền xây dựng lựa chọn: $H_{xd} \geq 2m$ (cao độ chuẩn quốc gia Hòn Dấu).

- Khu vực đồi Gò dọc phía Nam xa lộ Hà Nội (phường Phước Long A, Phước Long B, Phước Bình, Tăng Nhơn Phú A, khu vực đồi Lâm Viên...) có cao độ tự nhiên $> (+) 2,00$, không cần tôn đắp nền - chủ yếu là san lấp cục bộ cải tạo mặt phủ để đảm bảo khả năng thoát nước mặt, hướng thoát nước chính về phía Đông, Đông Nam và Nam.

- Các khu vực khác phải tôn đắp nền với cao độ $> (+) 2,00$.

- Quy hoạch thoát nước mưa:

- Khu vực phường Tăng Nhơn Phú B hướng thoát nước chính về phía Đông Nam.
- Khu vực phường Trường Thạnh, phường Long Trường hướng thoát nước chính phía Bắc ra rạch Trau Trầu, phía Nam ra rạch Ông Nhiêu, phía Đông Nam ra sông Tắc.
- Khu vực phường Phú Hữu hướng thoát nước chính phía Bắc ra rạch Ông Nhiêu phía Nam và Đông Nam ra sông Đồng Nai và rạch Bà Cua.

5.4. Cấp điện:

Nguồn điện: quận 9 được cấp điện từ lưới điện chung của thành phố Hồ Chí Minh nguồn điện từ các trạm 110/15-22kV (trạm Cát Lái, Thủ Đức Đông, Thủ Đức Bắc, Long Phước, Tăng Nhơn Phú A, Tân Phú, Phước Long B) hiện hữu cải tạo nâng cấp và xây dựng thêm các trạm 110/15-22kV mới để bổ sung giai đoạn sau.

5.5. Thoát nước bản và vệ sinh đô thị:

Sử dụng hệ thống cống thoát nước riêng để thu gom nước thải đưa về nhà máy xử lý. Hầu hết nước thải khu vực quận 9 được đưa về nhà máy xử lý tập trung của thành phố, lưu vực Bắc Sài Gòn II (cạnh rạch Con), các khu vực còn lại sử dụng hệ thống xử lý cục bộ do đặc điểm của địa hình như cao độ, sông rạch... Riêng các khu vực đã có cống thoát nước, nước thải được tách ra bằng giếng tách dòng rồi thoát vào hệ thống cống thoát nước bản.

Nước thải khu công nghiệp và khu công nghệ cao được thu gom vào hệ thống riêng và xử lý theo từng cụm đảm bảo tiêu chuẩn vệ sinh môi trường trước khi thoát vào mương rạch.

Sử dụng xe ép rác có trọng tải 5 tấn/xe trực tiếp thu gom rác và vận chuyển thẳng tới bãi rác tập trung của thành phố ở Tam Tân - Củ Chi, cự ly vận chuyển trung bình 25,00 ÷ 30,00km.

5.6. Nghĩa trang nhân dân:

Nghiên cứu gắn kết với quy hoạch vùng để chọn địa điểm và quy mô vừa đủ quy hoạch một nghĩa trang để quy tập mồ mả rải rác trong các khu dân cư và phục vụ mai táng của nhân dân trong quận, lưu ý xem xét kỹ về tác động môi trường trong khu vực.

6. Một số vấn đề cần nghiên cứu khi lập quy hoạch chung:

- Theo quy hoạch phát triển giao thông vận tải thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2020 và tầm nhìn sau năm 2020 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt theo Quyết định số 101/QĐ-TTg ngày 22 tháng 01 năm 2007 có dự kiến xây dựng mới tuyến

đường sắt chuyên dụng nối từ đường sắt quốc gia tới Cảng Cát Lái - quận 2. Do vậy đề nghị cần làm rõ hơn về hướng tuyến và hướng sử dụng đất (hành lang tuyến, nút giao thông kết nối, ga tập kết, v.v...) trong phạm vi tuyến đường sắt đi qua địa bàn quận 9 (liên quan đến Khu Công nghiệp Phú Hữu quận 9).

- Các khu dân dụng phía Bắc quận 9, nơi giáp khu công nghệ cao, các trường đại học: nên nghiên cứu loại hình cư trú và công trình phục vụ đô thị phù hợp với đặc điểm khu đô thị khoa học - công nghệ cấp thành phố.

- Chú ý thiết kế đô thị, tổ chức không gian kiến trúc với hệ số sử dụng đất cao, hiệu quả dọc theo các tuyến đường giao thông đối ngoại cấp thành phố đi qua quận 9.

- Cập nhật khu vực quân sự (doanh trại) theo tình hình mới để có hướng nghiên cứu đô thị hóa phù hợp.

- Đối với đất công trình công cộng dành cho giáo dục: cần nghiên cứu xác định vị trí và qui mô đảm bảo phù hợp theo Quyết định số 02/2003/QĐ-UB ngày 03 tháng 01 năm 2003 của Ủy ban nhân dân thành phố về quy hoạch phát triển mạng lưới trường học ngành giáo dục và đào tạo thành phố đến năm 2020.

- Căn cứ Nghị định số 90/2006/NĐ-CP ngày 06 tháng 9 năm 2006 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở, Chỉ thị số 07/2007/CT-UBND ngày 19 tháng 3 năm 2007 của Ủy ban nhân dân thành phố về triển khai Chương trình phát triển nhà ở trên địa bàn thành phố, đề nghị xác định rõ quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở công vụ, nhà tái định cư khi nghiên cứu đề án quy hoạch chung xây dựng.

Điều 2. Trên cơ sở nội dung nhiệm vụ quy hoạch chung xây dựng quận 9 được duyệt, Sở Quy hoạch - Kiến trúc hướng dẫn Ủy ban nhân dân quận 9 tổ chức triển khai thực hiện nghiên cứu đề án quy hoạch chung xây dựng quận 9 và trình 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 Kế hoạch và Đầu tư, Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc Sở Giao thông - Công chính, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận 9 chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

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

Nguyễn Hữu Tín