

Số: 4387/QĐ-UBND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 8 năm 2013

QUYẾT ĐỊNH

Về duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 (điều chỉnh tổng thể và mở rộng quy hoạch chi tiết xây dựng) khu dân cư dọc Hương lộ 33 (đường Nguyễn Duy Trinh) phường Phú Hữu, quận 9 (quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông)

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 xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 24/2010/QĐ-TTg ngày 06 tháng 01 năm 2010 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt đồ 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 (QCVN 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 phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận 9;

Căn cứ Quyết định số 5108/QĐ-UBND ngày 04 tháng 10 năm 2013 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 (điều chỉnh tổng thể và mở rộng quy hoạch chi tiết xây dựng) khu dân cư dọc Hương lộ 33 (đường Nguyễn Duy Trinh) phường Phú Hữu, quận 9;

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 2590/TTr-SQHKT ngày 7 tháng 8 năm 2013 về trình duyệt đề án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 (điều chỉnh tổng thể và mở rộng quy hoạch chi tiết xây dựng) khu dân cư dọc Hương lộ 33 (đường Nguyễn Duy Trinh) phường Phú Hữu, quận 9 (quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông),

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt đề án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 (điều chỉnh tổng thể và mở rộng quy hoạch chi tiết xây dựng) khu dân cư dọc Hương lộ 33 (đường Nguyễn Duy Trinh) phường Phú Hữu, quận 9 (quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông), 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 Phú Hữu, quận 9, thành phố Hồ Chí Minh.

- Giới hạn khu vực quy hoạch như sau:

+ Phía Đông Nam : giáp đường Nguyễn Duy Trinh.

+ Phía Tây : giáp đường Vành đai phía Đông (Vành đai 2).

+ Phía Nam : giáp đường Nguyễn Duy Trinh.

+ Phía Bắc, Đông Bắc: giáp rạch Gò Lớn.

- Tổng diện tích khu vực quy hoạch: 147,08 ha.

- Tính chất của khu vực quy hoạch: khu dân cư đô thị, dịch vụ công cộng và công viên cây xanh.

2. Cơ quan tổ chức lập đề án quy hoạch phân khu:

Ủy ban nhân dân quận 9 (chủ đầu tư: Ban Quản lý Đầu tư Xây dựng Công trình quận 9).

3. Đơn vị tư vấn lập đề án quy hoạch phân khu:

Viện Quy hoạch Xây dựng - Viện Nghiên cứu Phát triển thành phố.

4. Danh mục hồ sơ, bản vẽ đề án quy hoạch phân khu:

- Thuyết minh tổng hợp;

- Thành phần bản vẽ bao gồm:

+ Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất, tỷ lệ 1/10.000.

+ Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan và đánh giá đất xây dựng, tỷ lệ 1/2000.

+ Bản đồ hiện trạng hệ thống giao thông.

+ Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, tỷ lệ 1/2000.

+ Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, tỷ lệ 1/2000.

+ Bản đồ quy hoạch giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, tỷ lệ 1/2000.

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

5.1. Thời hạn quy hoạch: đến năm 2020 (theo thời hạn quy hoạch của đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận 9 được duyệt).

5.2. Dự báo quy mô dân số trong khu vực quy hoạch: 14.500 người.

5.3. Các chỉ tiêu sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đô thị toàn khu vực quy hoạch:

| ST T | Loại chỉ tiêu | Đơn vị tính | Chỉ tiêu |
|------|---|-----------------------|----------|
| A | Chỉ tiêu sử dụng đất toàn khu | m ² /người | 101,43 |
| B | Chỉ tiêu đất đơn vị ở toàn khu | m ² /người | 56,16 |
| C | Các chỉ sử dụng đất trong các đơn vị ở | | |
| | - Đất nhóm ở | m ² /người | 37,81 |
| | - Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở | m ² /người | 4,63 |
| | Trong đó: | | |
| | + Đất giáo dục | m ² /người | 3,57 |
| | + Đất y tế | m ² /người | 0,09 |
| | + Đất trung tâm hành chính | m ² /người | 0,16 |
| | + Đất dịch vụ - thương mại trong khu đất hỗn hợp | m ² /người | 0,81 |
| | - Đất cây xanh sử dụng công cộng (không kể 1 m ² /người đất cây xanh trong nhóm nhà ở) | m ² /người | 6,26 |
| | - Đất giao thông (tính đến đường cấp phân khu vực) | km/km ² | 10,46 |
| D | Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật đô thị | | |
| | Tiêu chuẩn cấp nước | lít/người/ngày | 180 |
| | Tiêu chuẩn thoát nước | lít/người/ngày | 180 |
| | Tiêu chuẩn cấp điện | kwh/người/năm | 2000 |
| | Tiêu chuẩn chất thải , rác thải | kg/người/ngày | 1,2 |
| E | Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị toàn khu | | |
| | Mật độ xây dựng | (%) | ≤ 32 |
| | Hệ số sử dụng đất | lần | ≤ 0,7 |
| | Tầng cao xây dựng | Tối đa | 30 |
| | | Tối thiểu | 1 |

6. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

6.1. Các khu chức năng trong khu vực quy hoạch:

Toàn khu vực quy hoạch được phân chia làm 02 đơn vị ở và các khu chức năng cấp đô thị nằm ngoài đơn vị ở, được xác định như sau:

- Đơn vị ở 1: giới hạn bởi:

+ Phía Đông Nam : giáp đường Nguyễn Duy Trinh.

+ Phía Tây : giáp đường Vành Đai phía Đông (Vành đai 2).

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

+ Phía Bắc, Đông Bắc: giáp rạch Gò Lớn.

- Đơn vị ở 2: giới hạn bởi:

+ Phía Đông Nam : giáp đường Nguyễn Duy Trinh.

+ Phía Tây : giáp đường Vành Đai phía Đông (Vành đai 2).

+ Phía Nam : giáp Nguyễn Duy Trinh.

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

Các khu chức năng thuộc các đơn vị ở bao gồm:

a. Các khu chức năng thuộc các đơn vị ở (tổng diện tích đất các đơn vị ở: 81,43 ha):

a.1. Các khu chức năng xây dựng nhà ở: tổng diện tích 54,8290 ha, trong đó:

- Nhóm nhà ở hiện hữu cải tạo chỉnh trang: tổng diện tích 28,2100 ha.

- Nhóm nhà ở xây dựng mới: tổng diện tích 26,6190 ha.

a.2. Khu chức năng dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở: tổng diện tích 6,7084 ha; bao gồm:

- Khu chức năng giáo dục: tổng diện tích 5,1800 ha, trong đó:

+ Trường mầm non : 1,7400 ha.

+ Trường tiểu học : 1,4700 ha.

+ Trường trung học cơ sở : 1,9700 ha.

- Khu chức năng y tế: tổng diện tích 0,1300 ha.

- Khu chức năng trung tâm hành chính phường: tổng diện tích 0,2300 ha.

- Khu chức năng thương mại - dịch vụ trong khu đất sử dụng hỗn hợp: tổng diện tích 1,1684 ha.

a.3. Khu chức năng cây xanh sử dụng công cộng (vườn hoa, sân chơi): tổng diện tích 9,0791 ha, trong đó đất cây xanh trong khu đất sử dụng hỗn hợp: 0,6491 ha.

a.4. Mạng lưới đường giao thông và sân bãi cấp phân khu vực: tổng diện tích 10,8135 ha.

b. Các khu chức năng ngoài đơn vị ở nằm đan xen trong đơn vị ở, tổng diện tích 65,6500 ha:

b.1. Khu chức năng công viên cây xanh cấp đô thị: tổng diện tích 6,8100 ha, trong đó:

+ Đất cây xanh cảnh quan ven sông rạch: diện tích 6,6000 ha.

+ Đất cây xanh chuyên dụng: diện tích 0,2100 ha.

b.2. Đất giao thông đối ngoại: diện tích 49,2200 ha.

b.3. Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật: diện tích 0,4800 ha.

b.4. Đất tôn giáo: diện tích 0,2900 ha.

b.5. Đất sông rạch: diện tích 8,8500 ha.

6.2. Cơ cấu sử dụng đất đơn vị ở trong khu quy hoạch:

| STT | Loại đất | Diện tích (ha) | Tỷ lệ (%) |
|-----|--|----------------|-----------|
| A | Đất đơn vị ở | 81,4300 | 100,00 |
| 1 | Đất nhóm nhà ở | 54,8290 | 67,33 |
| | - Đất nhóm nhà ở hiện hữu chính trang | 28,2100 | |
| | - Đất nhóm nhà ở xây dựng mới | 26,6190 | |
| | + Nhóm nhà ở xây dựng mới thấp tầng | 21,7200 | |
| | + Nhóm nhà ở xây dựng mới cao tầng | 4,1200 | |
| | + Nhóm nhà ở trong khu đất hỗn hợp | 0,7790 | |
| 2 | Đất công trình dịch vụ đô thị | 6,7084 | 8,24 |
| | - Đất giáo dục | 5,1800 | |
| | + Trường mầm non | 1,7400 | |
| | + Trường tiểu học | 1,4700 | |
| | + Trường trung học cơ sở | 1,9700 | |
| | - Đất y tế (xây dựng mới) | 0,1300 | |
| | - Đất trung tâm hành chính phường | 0,2300 | |
| | - Đất thương mại - dịch vụ công cộng trong khu đất sử dụng hỗn hợp | 1,1684 | |
| 3 | Đất cây xanh sử dụng công cộng (cây xanh cảnh quan, công viên) | 9,0791 | 11,15 |
| | - Đất cây xanh tập trung | 8,4300 | |
| | - Đất cây xanh trong khu đất sử dụng hỗn hợp | 0,6491 | |
| 4 | Đất giao thông cấp phân khu vực | 10,8135 | 13,28 |

| | | | |
|---|--|-----------------|--|
| B | Đất ngoài đơn vị ở | 65,6500 | |
| | Đất công viên cây xanh cấp đô thị | 6,8100 | |
| | - Đất cây xanh cảnh quan ven sông rạch | 6,6000 | |
| | - Đất cây xanh chuyên dụng | 0,2100 | |
| | Đất giao thông đối ngoại | 49,2200 | |
| | Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật | 0,4800 | |
| | Đất tôn giáo | 0,2900 | |
| | Sông rạch | 8,8500 | |
| | Tổng cộng | 147,0800 | |

6.3. Cơ cấu sử dụng đất và các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị từng đơn vị ở và ngoài đơn vị ở:

| Đơn vị ở | Loại đất | Ký hiệu khu đất | Diện tích (m ²) | Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị | | | | | |
|--|---|-----------------|-----------------------------|---------------------------------------|--------|----------------------------|-----------|--------|--------------------------|
| | | | | Chỉ tiêu (m ² /người) | Dân số | Mật độ xây dựng tối đa (%) | Tầng cao | | Hệ số sử dụng đất tối đa |
| | | | | | | | Tối thiểu | Tối đa | |
| Đơn vị ở 1 (diện tích: 88,54ha, dự báo quy mô dân số: 10.500 dân) | 1. Đất đơn vị ở | | 547.200 | 52,11 | | | | | |
| | 1.1. Đất nhóm nhà ở | | 328.890 | 31,32 | 10500 | | | | |
| | Đất nhóm nhà ở hiện hữu thực hiện cải tạo chỉnh trang | | 62.700 | 60 | 1072 | | | | |
| | | I.1 | 3.500 | 60 | 58 | 70 | 1 | 5 | 3,5 |
| | | I.2 | 12.300 | 60 | 205 | 60 | 1 | 5 | 3 |
| | | I.4 | 15.700 | 54 | 289 | 50 | 1 | 5 | 2,5 |
| | | I.18 | 31.200 | 60 | 520 | 50 | 1 | 5 | 2,5 |
| | Đất nhóm nhà ở xây dựng mới thấp tầng | | 217.200 | | 4018 | | | | |
| | | I.3 | 3.100 | 50 | 62 | 70 | 1 | 4 | 2,8 |
| | | I.6 | 24.100 | 51 | 469 | 75 | – | 3 | 2,25 |
| | | I.7 | 12.000 | 50 | 240 | 60 | 2 | 4 | 2,4 |
| | | I.8 | 2.800 | 50 | 56 | 60 | 2 | 4 | 2,4 |
| | | I.9 | 8.600 | 62 | 138 | 60 | – | 4 | 2,4 |
| | | I.10 | 9.500 | 63 | 150 | 60 | – | 4 | 2,4 |
| | | I.11 | 22.800 | 63 | 360 | 72,28 | – | 4 | 3 |
| | I.12 | 11.800 | 61 | 192 | 72,28 | – | 4 | 3 | |
| | I.13 | 34.100 | 73 | 464 | 80 | – | 3 | 2,4 | |
| | I.14 | 11.600 | 41 | 280 | 81,6 | – | 4 | 3 | |

| | | | | | | | | |
|---|------|--------|------|------|-------|----|----|------|
| | I.15 | 15.200 | 41 | 367 | 81,6 | – | 4 | 3 |
| | I.16 | 10.500 | 42 | 253 | 81,6 | – | 4 | 3 |
| | I.17 | 9.500 | 50 | 190 | 60 | 2 | 4 | 2,4 |
| | I.19 | 15.000 | 60 | 250 | 40 | – | 3 | 1,2 |
| | I.20 | 11.500 | 47 | 245 | 40 | – | 3 | 1,2 |
| | I.21 | 8.100 | 50 | 162 | 60 | 2 | 4 | 2,4 |
| | I.22 | 7.000 | 50 | 140 | 60 | 2 | 4 | 2,4 |
| Đất nhóm nhà ở xây dựng mới cao tầng | | 41.200 | | 4214 | | | | |
| | I.5 | 12.700 | 50 | 254 | 40 | 2 | 18 | 5,0 |
| | I.23 | 13.600 | 7 | 1944 | 35,55 | – | 25 | 6,5 |
| | I.24 | 10.100 | 7 | 1440 | 41,92 | 28 | 30 | 7,5 |
| | I.25 | 4.800 | 8 | 576 | 35 | – | 18 | 6,3 |
| Đất nhóm nhà ở khu hỗn hợp | | 7.790 | | 1196 | | | | |
| | I.26 | 7.790 | 7 | 1196 | 40 | – | 20 | 6 |
| 1.2. Đất công trình dịch vụ đô thị | | 53.784 | 5,12 | | | – | | |
| Đất giáo dục | | 42.100 | 4,01 | | | | | |
| Trường mầm non xây dựng mới | | 14.100 | | | | | | |
| | I.27 | 3.900 | | | 40 | 1 | 2 | 0,8 |
| | I.28 | 4.100 | | | 40 | 1 | 2 | 1 |
| | I.29 | 2.500 | | | 40 | 1 | 2 | 0,8 |
| | I.30 | 3.600 | | | 30 | 1 | 2 | 0,6 |
| Trường tiểu học xây dựng mới | | 14.700 | | | | | | |
| | I.31 | 6.300 | | | 40 | 2 | 3 | 1,2 |
| | I.32 | 8.400 | | | 40 | 3 | 5 | 2 |
| Trường trung học cơ sở xây dựng mới | | 13.300 | | | | | | |
| | I.33 | 13.300 | | | 40 | 3 | 5 | 2 |
| Đất thương mại-dịch vụ đô thị khu hỗn hợp | | 11.684 | 1,11 | | | | | |
| 1.3. Đất cây xanh sử dụng công cộng | | 80.491 | 7,67 | | | | | |
| | I.34 | 45.400 | | | 5 | - | 1 | 0,05 |
| | I.35 | 3.200 | | | 5 | - | 1 | 0,05 |
| | I.36 | 2.300 | | | 5 | - | 1 | 0,05 |
| | I.37 | 21.000 | | | 5 | - | 1 | 0,05 |

| | | | | | | | | | |
|--|---|-------|---------|----------------------------|------|----|---|-----|------|
| | | I.38 | 2.100 | | | 5 | - | 1 | 0,05 |
| | Đất cây xanh sử dụng công cộng khu hỗn hợp | | 6.491 | | | | | | |
| | 1.4. Đất giao thông | | 84.035 | 10,3 km/km ² | | | | | |
| | Đất đường giao thông cấp phân khu vực | | 84.035 | | | | | | |
| | 2. Đất ngoài đơn vị ở | | 338.200 | | | | | | |
| | 2.1. Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị | | 51.700 | | | | | | |
| | Đất cây xanh cảnh quan ven sông rạch | | 49.600 | | | | | | |
| | Đất cây xanh chuyên dùng (cây xanh cách ly) | | 2.100 | | | | | | |
| | 2.2. Đất giao thông (từ đường khu vực trở lên) | | 206.800 | 23,4% | | | | | |
| | 2.3. Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật | I.39 | 4.800 | | | | | | |
| | 2.4. Sông rạch | | 74.900 | | | | | | |
| | Tổng cộng | | 885.400 | | | | | | |
| Đơn vị ở 2 (diện tích: 58,54ha, dự báo quy mô dân số: 4.000 dân) | 1. Đất đơn vị ở | | 267.100 | 66,78 | | | | | |
| | 1.1. Đất nhóm nhà ở | | 219.400 | 54,85 | | | | | |
| | Đất nhóm nhà ở hiện hữu thực hiện cải tạo chỉnh trang | | 219.400 | 55 | 4000 | | | | |
| | | II.1 | 34.700 | 55 | 631 | 50 | 1 | 5 | 2,5 |
| | | II.2 | 73.400 | 55 | 1335 | 50 | 1 | 5 | 2,5 |
| | | II.3 | 10.900 | 55 | 198 | 60 | 1 | 5 | 3,0 |
| | | II.4 | 36.500 | 55 | 664 | 50 | 1 | 5 | 2,5 |
| | | II.5 | 9.700 | 55 | 176 | 60 | 1 | 5 | 3,0 |
| | | II.6 | 18.700 | 55 | 340 | 60 | 1 | 5 | 3,0 |
| | | II.7 | 35.500 | 54 | 656 | 50 | 1 | 5 | 2,5 |
| | 1.2. Đất công trình dịch vụ đô thị | | 13.300 | 3,33 | | | | | |
| | Đất giáo dục | | 9.700 | 2,43 | | | | | |
| | Trường mầm non | | 3.300 | | | | | | |
| Trường mầm non tuổi thơ (hiện hữu) | II.8 | 3.300 | | | 40 | 1 | 2 | 0,8 | |

| | | | | | | | | |
|--|-------|---------|-------------------------|--|----|---|---|------|
| Trường trung học cơ sở | | 6.400 | | | | | | |
| Trường trung học cơ sở Phú Hữu | II.10 | 6.400 | | | 40 | 3 | 5 | 2 |
| Đất hành chính | | 2.300 | 0,58 | | | | | |
| Ủy ban nhân dân phường Phú Hữu | II.11 | 2.300 | | | 40 | 1 | 3 | 1,2 |
| Đất y tế | | 1.300 | 0,33 | | | | | |
| Trạm y tế phường Phú Hữu | II.12 | 1.300 | | | 40 | 1 | 3 | 1,2 |
| 1.3. Đất cây xanh sử dụng công cộng | | 10.300 | 2,58 | | | | | |
| | II.9 | 6.100 | | | 5 | - | 1 | 0,05 |
| | II.13 | 2.800 | | | 5 | - | 1 | 0,05 |
| | II.14 | 800 | | | 5 | - | 1 | 0,05 |
| | II.15 | 600 | | | 5 | - | 1 | 0,05 |
| 1.4. Đất giao thông | | 24.100 | 10,6 km/km ² | | | | | |
| Đất đường giao thông cấp phân khu vực | | 24.100 | | | - | - | - | - |
| 2. Đất ngoài đơn vị ở | | 318.300 | | | | | | |
| 2.1. Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị | | 16.400 | | | | | | |
| Đất cây xanh cảnh quan ven sông rạch | | 16.400 | | | | | | |
| 2.2. Đất giao thông (từ đường khu vực trở lên) | | 285.400 | 48,8% | | | | | |
| 2.3. Đất tôn giáo | | 2.900 | | | | | | |
| | II.16 | 1.900 | | | | | | |
| | II.17 | 1.000 | | | | | | |
| 2.4. Sông rạch | | 13.600 | | | | | | |
| Tổng cộng | | 585.400 | | | | | | |

Cơ cấu sử dụng đất trong các khu đất có chức năng sử dụng hỗn hợp:

| Khu đất sử dụng hỗn hợp | | Chức năng sử dụng đất | Tỷ lệ (%) | Diện tích (m ²) |
|-------------------------|-----------------------------|-----------------------|-----------|-----------------------------|
| Ký hiệu | Diện tích (m ²) | | | |
| I.26 | 25.965 | Đất nhóm nhà ở | 30 | 7.790 |

| | | | | |
|--|--|--|----|--------|
| | | Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đơn vị ở. | 25 | 6.491 |
| | | Đất Trung tâm thương mại - dịch vụ đô thị | 45 | 11.684 |

7. Tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị:

- Khu vực dọc hai bên tuyến đường Vành đai phía Đông (Vành đai 2) và tuyến cao tốc thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây ưu tiên phát triển các công trình cao tầng, các công trình thấp tầng bố trí thấp dần về phía sông, rạch.

- Tại trung tâm các nhóm ở bố trí các công trình công cộng, với hình thức kiến trúc đa dạng phong phú, tạo cảnh quan cho khu vực.

- Các khu nhà ở thấp tầng bố cục theo từng nhóm, kết hợp các khu công viên tập trung thành bố cục chặt chẽ, hài hòa, nhằm thỏa mãn các điều kiện tự nhiên khí hậu và nhu cầu thẩm mỹ.

- Các mảng cây xanh nhỏ kết hợp sân bãi sinh hoạt công cộng được bố trí như những khoảng không gian đệm chuyển tiếp giữa các nhóm nhà ở và các phân khu chức năng.

- Về nguyên tắc xác định khoảng lùi công trình (chỉ giới xây dựng) trên từng lô đất sẽ được xác định cụ thể theo các Quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc đô thị, các đồ án thiết kế đô thị riêng (sẽ được thiết lập sau khi đồ án này được phê duyệt) hoặc căn cứ vào Quy chuẩn Việt Nam và các Quy định về kiến trúc đô thị do các cơ quan có thẩm quyền ban hành.

8. Quy hoạch hệ thống giao thông đô thị:

- Khu quy hoạch có điều kiện thuận lợi về giao thông đối ngoại do được tiếp cận, kết nối với đường Vành đai phía Đông (Vành đai 2) và đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây là tuyến đường trục chính đô thị.

- Việc kết nối với giao thông khu vực cũng được thuận lợi thông qua tuyến đường khu vực là đường Nguyễn Duy Trinh và đường Bung Ông Thoàn.

- Đường giao thông trong khu quy hoạch được thống kê như sau:

| STT | Tên đường | Từ... | Đến... | lộ giới (mét) | Chiều rộng (mét) | | |
|-----|---|---------------------------------|------------------|---------------|------------------|-----------|---------|
| | | | | | Lề trái | Mặt đường | Lề phải |
| 1 | Cao tốc thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây | Vành đai phía Đông (Vành đai 2) | Nguyễn Duy Trinh | 140 | Xem mặt cắt | | |
| 2 | Nguyễn duy trinh | Vành đai phía Đông (Vành đai 2) | Rạch Gò Lớn | 30 | 6 | 18 | 6 |
| 3 | Vành đai phía Đông (Vành đai 2) | | | 67 | 5 | 57 | 5 |

| | | | | | | | |
|----|----------------|---|---|----|-----|----|-----|
| 4 | Đường D1 | Đường N2 | Ranh quy hoạch | 20 | 4,5 | 11 | 4,5 |
| 5 | Đường D2 | Đường N4 | Đường N1 | 14 | 3 | 8 | 3 |
| 6 | Đường D3 | Đường N4 | Đường N1 | 18 | 4,5 | 9 | 4,5 |
| 7 | Bung Ông Thoàn | | | | | | |
| | | Cao tốc thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây | Rạch Gò Lớn | 30 | 7,5 | 15 | 7,5 |
| | | Đường Nguyễn Duy Trinh | Cao tốc thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây | 30 | 7,5 | 15 | 7,5 |
| 8 | Đường D4 | Đường Bung Ông Thoàn | Đường N1 | 12 | 3 | 6 | 3 |
| 9 | Đường D5 | Cao tốc thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây | Đường N1 | 12 | 3 | 6 | 3 |
| 10 | Đường 937 | Đường Nguyễn Duy Trinh | Cao tốc thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây | 12 | 3 | 6 | 3 |
| 11 | Đường 963 | Đường Nguyễn Duy Trinh | Cao tốc thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây | 12 | 3 | 6 | 3 |
| 12 | Đường N1 | | | | | | |
| | | Ranh quy hoạch | Đường Bung Ông Thoàn | 12 | 3 | 6 | 3 |
| | | Đường Bung Ông Thoàn | Đường Nguyễn Duy Trinh | 16 | 4 | 8 | 4 |
| 13 | Đường N2 | Vành đai phía Đông (Vành đai 2) | Đường N1 | 20 | 4,5 | 11 | 4,5 |
| 14 | Đường N3 | Đường D3 | Đường Bung Ông Thoàn | 14 | 3,5 | 7 | 3,5 |

| | | | | | | | |
|----|----------|---------------------------------|----------------------|----|-----|----|-----|
| 15 | Đường N4 | Vành đai phía Đông (Vành đai 2) | Đường Bung Ông Thoàn | 18 | 3,5 | 11 | 3,5 |
| 16 | Đường 20 | Đường Bung Ông Thoàn | Đường 937 | 12 | 3 | 6 | 3 |

* Ghi chú:

- Khoảng lùi xây dựng (chỉ giới xây dựng) được xác định theo các Quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc đô thị, các đồ án thiết kế đô thị riêng (được thiết lập sau khi đồ án này được phê duyệt) hoặc căn cứ vào Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam và các Quy định về kiến trúc đô thị được cấp thẩm quyền ban hành.

- Việc thể hiện tọa độ mốc thiết kế để tạo điều kiện thuận lợi cho việc công bố quy hoạch và cắm mốc giới xây dựng ngoài thực địa nhằm phục vụ công tác quản lý và tổ chức thực hiện theo quy hoạch được duyệt, Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Ủy ban nhân dân quận 9 và đơn vị tư vấn chịu trách nhiệm về tính chính xác các số liệu này.

9. Những hạng mục ưu tiên đầu tư:

a) Những hạng mục ưu tiên đầu tư:

- Xây dựng mới các công trình giáo dục, các công trình phúc lợi công cộng.
- Xây dựng và cải tạo nâng cấp các tuyến đường giao thông.

b) Về tổ chức thực hiện theo quy hoạch:

- Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân quận 9, các cơ quan quản lý đầu tư phát triển đô thị căn cứ vào đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 này được phê duyệt để làm cơ sở xác định, lập kế hoạch thực hiện các khu vực phát triển đô thị để trình cấp có thẩm quyền quyết định phê duyệt theo Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14 tháng 01 năm 2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị.

- Trong quá trình tổ chức thực hiện theo quy hoạch, triển khai các dự án đầu tư phát triển đô thị trong khu vực quy hoạch; các chủ đầu tư, tổ chức, đơn vị có liên quan cần tuân thủ các nội dung đã được nêu trong đồ án này và Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch đã được phê duyệt.

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 và đơn vị tư vấn khảo sát, lập bản đồ hiện trạng chịu trách nhiệm về tính chính xác của các số liệu đánh giá hiện trạng trong hồ sơ, bản vẽ đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 (điều chỉnh tổng thể và mở rộng quy hoạch chi tiết xây dựng) khu dân cư dọc Hương lộ 33 (đường Nguyễn Duy Trinh) phường Phú Hữu, quận 9 (quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông).

- Để đảm bảo cân đối các chỉ tiêu sử dụng đất hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật phù hợp với quy mô dân số của đồ án và theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận 9; trong quá trình triển khai tổ chức thực hiện theo quy hoạch, Ủy ban nhân dân quận 9 cần lưu ý việc kiểm soát và khống chế quy mô dân số trong phạm vi đồ án; theo đó, các dự án phát triển nhà ở cần có giải pháp để ưu tiên bố trí tái định cư tại chỗ.

- Trong quá trình tổ chức triển khai các dự án đầu tư xây dựng tại các khu vực có sông, kênh, rạch trong khu vực quy hoạch; Ủy ban nhân dân quận 9, Sở Giao thông vận tải, Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Sở Xây dựng và các đơn vị có liên quan cần quản lý chặt chẽ việc 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.

- Để làm cơ sở quản lý không gian kiến trúc cảnh quan đô thị, quản lý xây dựng đô thị phù hợp với quy hoạch; sau khi đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 này được phê duyệt, Ủy ban nhân dân quận 9 cần phối hợp Sở Quy hoạch - Kiến trúc để có kế hoạch tổ chức lập các Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị theo quy định, phù hợp với nội dung đồ án hoặc lập các đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hoặc các đồ án thiết kế đô thị riêng tại các khu vực có ý nghĩa quan trọng, khu vực đặc trưng, khu vực cảnh quan đặc thù, khu vực dọc các tuyến đường quan trọng mang tính chất động lực phát triển.

- Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày được phê duyệt, Ủy ban nhân dân quận 9 cần tổ chức công bố công khai đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 này theo Luật Quy hoạch đô thị và Quyết định số 49/2011/QĐ-UBND ngày 12 tháng 7 năm 2011 của Ủy ban nhân dân thành phố, ban hành Quy định về công bố công khai và cung cấp thông tin về quy hoạch đô thị tại thành phố Hồ Chí Minh và tổ chức thực hiện công tác cắm mốc giới theo quy hoạch được duyệt đã được quy định tại Thông tư số 15/2010/TT-BXD ngày 27 tháng 8 năm 2010 của Bộ Xây dựng quy định về cắm mốc giới và quản lý mốc giới theo quy hoạch đô thị.

- Chậm nhất 03 tháng kể từ ngày Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt nội dung quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông của đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 này, Ủy ban nhân dân quận 9 có trách nhiệm hoàn tất hồ sơ phần quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật của đồ án, trình thẩm định, phê duyệt bổ sung theo quy định.

- Sau khi đồ án quy hoạch phân khu này được phê duyệt, Ủy ban nhân dân quận 9, cần yêu cầu đơn vị tư vấn lập quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 (điều chỉnh tổng thể và mở rộng quy hoạch chi tiết xây dựng) khu dân cư dọc Hương lộ 33 (đường Nguyễn Duy Trinh) phường Phú Hữu, quận 9 (nội dung quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông) để trình Sở Quy hoạch - Kiến trúc phê duyệt theo Chỉ thị số 24/2012/CT-UBND ngày 03 tháng 11 năm 2012 của Ủy ban nhân dân thành phố về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị trên địa bàn thành phố.

Điều 3. Quyết định này đính kèm thuyết minh tổng hợp và các bản vẽ đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 (điều chỉnh tổng thể và mở rộng quy hoạch chi tiết xây dựng) khu dân cư dọc Hương lộ 33 (đường Nguyễn Duy Trinh) phường Phú Hữu, quận 9 (quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông) được nêu tại Khoản 4, 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 Tài chính, Giám đốc Sở Thông tin và Truyền thông, Giám đốc Sở Y tế, Giám đốc Sở Giáo dục và Đào tạo, Giám đốc Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Giám đốc Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Viện trưởng Viện Nghiên cứu phát triển thành phố, Viện Quy hoạch xây dựng thành phố, Thủ trưởng các Sở - Ban - Ngành; Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận 9, Giám đốc Ban Quản lý Đầu tư Xây dựng quận 9, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Phú Hữu và các đơn vị, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận :

- Như Điều 4;
- Thường trực Thành ủy;
- Thường trực HĐND/TP;
- TTUB: CT, các PCT;
- VPUB: các PVP;
- Các phòng chuyên viên;
- Lưu: VT, (ĐTMT-N) D.

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

Nguyễn Hữu Tín