

**PHẦN VĂN BẢN KHÁC****ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ****ỦY BAN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH****CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 3061/QĐ-UBND

TP. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 6 năm 2011

**QUYẾT ĐỊNH****Về duyệt đồ án điều chỉnh và mở rộng quy hoạch chi tiết xây dựng  
đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 khu dân cư Bắc Rạch Chiếc,  
phường Phước Long A và phường Phước Bình, 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 xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24 tháng 01 năm 2005 của Chính phủ về quy hoạch xây dựng;

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 Thông tư số 01/2011/TT-BXD ngày 27 tháng 01 năm 2011 của Bộ Xây dựng hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị;

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;

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

Căn cứ Quyết định số 1732/QĐ-UBND ngày 19 tháng 4 năm 2010 của Ủy ban nhân dân thành phố về duyệt nhiệm vụ điều chỉnh mở rộng quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu) khu dân cư Bắc Rạch Chiếc, phường Phước Long A và phường Phước Bình, quận 9;

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 1471/TTr-SQHKT ngày 02 tháng 6 năm 2011 về phê duyệt đồ án điều chỉnh và mở rộng quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu) khu dân cư Bắc Rạch Chiếc, phường Phước Long A và phường Phước Bình, quận 9,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Duyệt đồ án điều chỉnh và mở rộng quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu) khu dân cư Bắc Rạch Chiếc, phường Phước Long A và phường Phước Bình, quận 9 với các nội dung chính như sau:

1. Vị trí, diện tích và phạm vi ranh giới khu vực quy hoạch:

- Khu vực quy hoạch thuộc phường Phước Long A và phường Phước Bình quận 9.

- Quy mô khu vực quy hoạch: 108,6340 ha, gồm:

+ Quy mô diện tích phần điều chỉnh quy hoạch : 81,44 ha.

+ Quy mô diện tích phần mở rộng : 27,194 ha.

- Vị trí và giới hạn phạm vi quy hoạch:

+ Phía Đông: giáp đường Đỗ Xuân Hợp và khu dân cư hiện hữu phường Phước Bình.

+ Phía Tây: giáp Xa lộ Hà Nội.

+ Phía Nam: giáp sông Rạch Chiếc.

+ Phía Bắc: giáp khu dân cư hiện hữu phường Phước Long A.

2. Cơ quan tổ chức lập đồ án quy hoạch: Công ty Cổ phần Địa ốc 10.

3. Đơn vị tư vấn lập đồ án quy hoạch: Công ty TNHH Một thành viên Không Gian Xanh.

4. Danh mục các bản vẽ đồ án quy hoạch đô thị:

- 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;
- Các bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường, tỷ lệ 1/2000;
- 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;
- Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác và môi trường, tỷ lệ 1/2000;
- Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật, tỷ lệ 1/2000;
- Bản đồ đánh giá môi trường chiến lược, tỷ lệ 1/2000.

5. Tính chất của khu vực quy hoạch: khu hỗn hợp và khu dân cư xây dựng mới.

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

6.1. Dự báo quy mô dân số: 17.500 người (trong đó dân số khu hỗn hợp 4.602 người).

6.2. Cơ cấu sử dụng đất toàn khu vực quy hoạch:

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
<b>A</b>	<b>Đất đơn vị ở</b>	<b>78,0576</b>	<b>71,85</b>
1	Đất các nhóm nhà ở	43,3080	39,86
	- Đất các nhóm nhà ở hiện hữu chính trang	7,4760	
	- Đất các nhóm nhà ở dự kiến xây dựng mới	35,8320	
	Trong đó:		
	+ Đất các nhóm nhà thấp tầng	30,0320	
	+ Đất các nhóm nhà cao tầng	5,8000	
2	Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở	3,7053	3,41
	- Đất giáo dục	3,1163	
	+ Trường mầm non	0,8039	
	+ Trường tiểu học	0,7952	

	+ Trường trung học cơ sở	1,5172	
	- Đất hành chính (cấp phường, xã)		
	- Đất y tế (trạm y tế)	0,1655	
	- Đất công trình công cộng (văn hóa - giải trí)	0,4235	
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng	13,3333	12,27
4	Đất giao thông nội bộ (bao gồm từ đường cấp phân khu vực đến đường nhóm nhà ở)	17,7110	16,30
<b>B</b>	<b>Đất khác trong đơn vị ở</b>	<b>8,0233</b>	<b>7,39</b>
	- Đất công trình công cộng cấp khu vực (Công viên văn hóa Thiếu nhi)	1,3098	
	- Đất sử dụng hỗn hợp	4,5353	
	+ Đất TMDV - căn hộ	2,26765	
	+ Đất công viên cây xanh - công trình công cộng	2,26765	
	- Đất thương mại dịch vụ cao tầng	2,1782	
<b>C</b>	<b>Đất ngoài đơn vị ở</b>	<b>22,5531</b>	<b>20,76</b>
	- Đất giao thông đối ngoại (tính đến mạng lưới đường khu vực)	4,7112	
	- Đất cây xanh cách ly tuyến điện	2,4979	
	- Đất sông, rạch	15,3440	
<b>Tổng cộng</b>		<b>108,6340</b>	<b>100</b>

09581993

LawSoft \* Tel: +84-8-3845 6684 \* www.ThuVienPhapLuat.com

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

STT	Loại chỉ tiêu	Đơn vị tính	Theo nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 đã phê duyệt	Theo đồ án đề xuất
A	Chỉ tiêu sử dụng đất toàn khu	m <sup>2</sup> /ng		62,07 (tính trên quy mô dân số toàn khu 17.500 người)

<b>B</b>	<b>Chỉ tiêu đất đơn vị ở</b>	$m^2/ng$		<b>60,52</b>
<b>C</b>	<b>Các chỉ tiêu sử dụng đất trong đơn vị ở</b>			
	- Đất các nhóm nhà ở thấp tầng	$m^2/ng$	27 - 28	từ 55,6 đến 78,3
	- Đất các nhóm nhà ở cao tầng	$m^2/ng$		từ 8,0 đến 9,2
	- Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở	$m^2/ng$	3 - 3,5	2,87
	Trong đó, đất giáo dục	$m^2/ng$	2,7	2,42
	- Đất cây xanh sử dụng công cộng	$m^2/ng$		10,34
	- Đất giao thông (gồm từ đường cấp phân khu vực đến đường nhóm nhà ở)	$km/km^2$	10 - 13	
		$m^2/người$		13,73
<b>D</b>	<b>Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật đô thị</b>			
	Tiêu chuẩn cấp nước	Lít/người/ngày	200	
	Tiêu chuẩn thoát nước	Lít/người/ngày	$\geq 200$	
	Tiêu chuẩn cấp điện	Kwh/người/năm	2000 - 2500	
	Tiêu chuẩn rác thải, chất thải	kg/người/ngày	1 - 1,5	
<b>E</b>	<b>Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị toàn khu</b>			
	Mật độ xây dựng chung	%	Khoảng 30	25
	Hệ số sử dụng đất			1,5
	Tầng cao xây dựng	Tối đa	tầng	30
		Tối thiểu	tầng	01

**Ghi chú:** Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc đơn vị ở nêu trên được tính trên quy mô dân số 12.898 người (không bao gồm quy mô dân số trong khu hỗn hợp 4.602 người).

- Đối với các công trình xây dựng với chiều cao hơn 45m cần phải căn cứ Nghị định số 20/2009/NĐ-CP ngày 23 tháng 02 năm 2009 của Chính phủ về quản lý độ cao chướng ngại vật hàng không và các trận địa quản lý, bảo vệ vùng trời tại Việt Nam.

- Chỉ tiêu sử dụng đất giáo dục cần có giải pháp thực hiện tại từng thời điểm, để phù hợp 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 Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01: 2008/BXD của Bộ Xây dựng (chỉ tiêu sử dụng đất giáo dục cần phải đạt tối thiểu 2,7 m<sup>2</sup>/người/đơn vị ở).

#### 7. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

##### 7.1. Các khu chức năng trong khu vực quy hoạch, bao gồm:

###### a) Các khu chức năng xây dựng nhà ở:

- Khu dân cư hiện hữu chỉnh trang (đa phần thuộc phường Phước Bình) và khu dân cư xây dựng mới (đa phần thuộc phường Phước Long A). Khu dân cư hiện hữu bao gồm các nhóm nhà ở ven các tuyến đường hiện hữu sẽ được tiến hành chỉnh trang trên cơ sở cập nhật hiện trạng và tuân thủ các khoảng cách ly hạ tầng kỹ thuật (tuyến điện cao thế) theo quy định.

- Khu dân cư xây dựng mới bao gồm các khu ở chung cư cao tầng (kể cả trong khu đất sử dụng hỗn hợp) và các khu nhà ở thấp tầng riêng lẻ khác, phù hợp định hướng phát triển kinh tế xã hội chung toàn quận và cảnh quan sông nước đặc trưng của khu vực.

b) Các khu chức năng công trình công cộng: các công trình dịch vụ công cộng đã được phê duyệt trước đây được giữ lại, bổ sung thêm các công trình dịch vụ công cộng mới bảo đảm phục vụ cho quy mô dân số mới (17.500 người) theo quy định. Hệ thống công trình dịch vụ công cộng bảo đảm bán kính phục vụ hợp lý cho từng khu vực và có yếu tố giao lưu chặt chẽ đến các khu vực lân cận (ngoài ranh giới nghiên cứu quy hoạch), bao gồm nhà trẻ, trường mẫu giáo, trường tiểu học, trường trung học cơ sở, phòng khám y tế, trung tâm sinh hoạt văn hóa quy mô phù hợp theo quy hoạch

c) Các khu vực cây xanh - công viên: bố trí các công viên vườn hoa giữa các nhóm ở theo bố cục truyền thống, nhằm tạo sân chơi giải trí và sinh hoạt cộng đồng, bán kính phục vụ các công viên này bảo đảm phù hợp với quy mô dân số đơn vị ở. Ngoài ra, khoảng cây xanh cảnh quan cách ly sông rạch cũng góp phần lớn vào sự cân bằng sinh thái cục bộ cho các nhóm ở.

d) Các khu chức năng hỗn hợp: nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng đất nhưng vẫn phải đảm bảo cân bằng các quy chuẩn về công trình dịch vụ công cộng và công viên cây xanh trong từng nhóm ở.

Toàn khu quy hoạch được phân chia thành 03 nhóm nhà ở, được xác định như sau:

- Nhóm nhà ở 1: giới hạn phía Bắc là khu dân cư hiện hữu phường Phước Long A, phía Nam là tuyến giao thông chính trung tâm khu vực (lộ giới 30m), phía Đông là khu dân cư hiện hữu phường Phước Bình, phía Tây giáp khu dân cư hiện hữu phường Phước Long A và tuyến xa lộ Hà Nội với tổng diện tích là 20,2351ha, dân số khoảng 6.342 người. Chỉ tiêu sử dụng đất nhóm nhà ở thấp tầng 71,7m<sup>2</sup>/người, chỉ tiêu sử dụng đất nhóm nhà ở cao tầng 9,1m<sup>2</sup>/người.

- Nhóm nhà ở 2: giới hạn phía Bắc là tuyến giao thông chính trung tâm khu vực (lộ giới 30m), phía Nam là sông Rạch Chiếc, phía Đông là khu dân cư số 3 và phía Tây là tuyến xa lộ Hà Nội với tổng diện tích là 43,0680ha, dân số khoảng 5.850 người. Chỉ tiêu sử dụng đất nhóm nhà ở thấp tầng 55,6m<sup>2</sup>/người, chỉ tiêu sử dụng đất nhóm nhà ở cao tầng 8,0m<sup>2</sup>/người.

- Nhóm nhà ở 3: giới hạn phía Bắc là khu dân cư hiện hữu phường Phước Bình, phía Nam là sông Rạch Chiếc, phía Đông là đường Đỗ Xuân Hợp và phía Tây là nhóm nhà ở 2 với tổng diện tích là 29,8921ha, dân số khoảng 5.308 người. Chỉ tiêu sử dụng đất nhóm nhà ở thấp tầng 78,3m<sup>2</sup>/người, chỉ tiêu sử dụng đất nhóm nhà ở cao tầng 9,2 m<sup>2</sup>/người.

Cơ cấu sử dụng đất và các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị trong các nhóm nhà ở như sau:

Ký hiệu lô đất	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Dân số (người)	Tầng cao (theo Thông tư số 33/2009/TT-BXD)	Mật độ xây dựng (%)	Hệ số sử dụng đất (lần)
<b>A</b>	<b>Nhóm ở 1</b>	<b>202.351</b>	<b>6.342</b>			
1	Đất ở xây dựng mới thấp tầng (Nhà liên kế có sân vườn - Biệt thự)	14.971	310	3	50	1,5
2	Đất ở xây dựng mới thấp tầng (Nhà liên kế có sân vườn - Biệt thự)	27.381	600	3	50	1,5
3	Đất ở xây dựng mới thấp tầng (Nhà liên kế có sân vườn - Biệt thự)	45.206	920	3	50	1,5

4	Đất ở xây dựng mới thấp tầng (Nhà liên kế có sân vườn - Biệt thự)	8.492	180	3	50	1,5
5	Đất ở xây dựng mới thấp tầng (Nhà liên kế có sân vườn - Biệt thự)	21.127	460	3	50	1,5
6	Đất ở xây dựng mới (chung cư cao tầng)	8.734	950	30	25	5,0
7	Đất ở xây dựng mới (chung cư cao tầng)	12.211	1.220	25	38	5,0
8	Đất hỗn hợp cao tầng (trong đó: 50% đất chung cư, TMDV; 50% đất công viên cây xanh, công trình công cộng)	9.514	542	25	30	7,5
9	Đất hỗn hợp cao tầng (trong đó: 50% đất chung cư, TMDV; 50% đất công viên cây xanh, công trình công cộng)	8.799	560	25	30	7,5
10	Đất hỗn hợp cao tầng (trong đó: 50% đất chung cư, TMDV; 50% đất công viên cây xanh, công trình công cộng)	10.403	600	25	30	7,5
11	Đất Trường tiểu học	7.952		2	35	0,7
12	Đất công trình công cộng	1.500		3	30	0,9
13	Đất công viên cây xanh	971		1	5	0,05
14	Đất công viên cây xanh	1.018		1	5	0,05
15	Đất công viên cây xanh	2.397		1	5	0,05
16	Đất công viên cây xanh	585		1	5	0,05
17	Đất cây xanh cảnh quan ven sông, rạch	6.901				



18	Sông, rạch	14.189				
19	Đất cây xanh cách ly tuyến điện	1.994				
<b>B</b>	<b>Nhóm ở 2</b>	<b>430.680</b>	<b>5.850</b>			
1	Đất ở xây dựng mới thấp tầng (Nhà liên kế có sân vườn - Biệt thự)	13.757	320	3	50	1,5
2	Đất ở xây dựng mới thấp tầng (Nhà liên kế có sân vườn - Biệt thự)	13.875	325	3	50	1,5
3	Đất ở xây dựng mới thấp tầng (Nhà liên kế có sân vườn - Biệt thự)	5.598	185	3	50	1,5
4	Đất ở xây dựng mới thấp tầng (Nhà liên kế có sân vườn - Biệt thự)	6.002	180	3	50	1,5
5	Đất ở xây dựng mới thấp tầng (Nhà liên kế có sân vườn - Biệt thự)	21.360	220	3	50	1,5
6	Đất ở xây dựng mới thấp tầng (Nhà liên kế có sân vườn - Biệt thự)	2.758	35	3	50	1,5
7	Đất ở xây dựng mới thấp tầng (Nhà liên kế có sân vườn - Biệt thự)	62.715	1.520	3	50	1,5
8	Đất ở xây dựng mới thấp tầng (Nhà liên kế có sân vườn - Biệt thự)	29.894	255	3	50	1,5
9	Đất ở xây dựng mới thấp tầng (Nhà liên kế có sân vườn - Biệt thự)	14.245	125	3	50	1,5
10	Đất ở xây dựng mới thấp tầng (Nhà liên kế có sân vườn - Biệt thự)	9.557	100	3	50	1,5

11	Đất ở xây dựng mới (chung cư cao tầng)	15.268	2.000	30	25	5,0
12	Đất ở xây dựng mới (chung cư cao tầng)	4.721	480	16	25	5,0
13	Đất hỗn hợp cao tầng (thương mại dịch vụ)	4.674		30	25	7,5
14	Đất hỗn hợp cao tầng (thương mại dịch vụ)	17.108		30	25	7,5
15	Đất ở xây dựng mới thấp tầng (Nhà liên kế có sân vườn - Biệt thự)	7.811	105	3	50	1,5
16	Đất nhà trẻ, mẫu giáo	1.539		1	35	0,35
17	Đất trường trung học phổ thông	15.172		3	35	1,05
18	Đất nhà trẻ, mẫu giáo	2.195		2	35	0,7
19	Đất công trình công cộng (văn hóa - giải trí)	953		1	30	0,3
20	Đất công trình công cộng (văn hóa - giải trí)	1.782		3	30	0,9
21	Đất cây xanh cảnh quan cách ly sông, rạch	4.493				
22	Đất công viên cây xanh	17.916		1	5	0,05
23	Đất công viên cây xanh	1.091		1	5	0,05
24	Đất công viên cây xanh	273		1	5	0,05
25	Đất cây xanh cách ly đường Xa lộ Hà Nội	26.360				
26	Đất cây xanh cảnh quan cách ly sông, rạch	11.956				
27	Đất cây xanh cảnh quan cách ly sông, rạch	9.017				

28	Đất cây xanh cảnh quan cách ly sông, rạch	3.751				
29	Đất cây xanh cảnh quan cách ly sông, rạch	13.126				
30	Đất cây xanh cách ly tuyến điện	8.411				
31	Đất cây xanh cách ly tuyến điện	234				
32	Đất cây xanh cách ly tuyến điện	2.547				
33	Đất cây xanh cách ly tuyến điện	1.698				
34	Sông, rạch	78.823				
<b>C</b>	<b>Nhóm nhà ở 3</b>	<b>298.921</b>	<b>5.308</b>			
1	Đất ở xây dựng mới thấp tầng (Nhà liên kế có sân vườn - Biệt thự)	6.152	80	3	50	1,5
2	Đất ở xây dựng mới thấp tầng (Nhà liên kế có sân vườn - Biệt thự)	25.811	215	3	50	1,5
3	Đất ở xây dựng mới thấp tầng (Nhà liên kế có sân vườn - Biệt thự)	4.095	60	3	50	1,5
4	Đất ở xây dựng mới thấp tầng (Nhà liên kế có sân vườn - Biệt thự)	4.993	40	3	50	1,5
5	Đất ở hiện hữu chỉnh trang	74.760	1.219	3	50	1,2
6	Đất ở xây dựng mới (chung cư cao tầng)	4.841	384	12	40	4,8
7	Đất ở xây dựng mới (chung cư cao tầng)	2.668	210	12	40	4,8

8	Đất ở xây dựng mới thấp tầng (Nhà liên kế có sân vườn - Biệt thự)	26.329	200	3	50	1,5
9	Đất hỗn hợp cao tầng (trong đó: 50% đất chung cư, TMDV; 50% đất công viên cây xanh, công trình công cộng)	26.213	1.638	25	30	7,5
10	Đất nhà trẻ, mẫu giáo	1.357		1	35	0,35
11	Đất nhà trẻ, mẫu giáo	2.948		1	35	0,35
12	Đất y tế	1.655		2	35	0,7
13	Đất công trình công cộng cấp khu vực (Công viên văn hóa thiếu nhi)	5.870		9	35	3,15
14	Đất công trình công cộng cấp khu vực (Công viên văn hóa thiếu nhi)	7.228		9	35	3,15
15	Đất cây xanh cảnh quan cách ly sông, rạch	22.139				
16	Đất cây xanh cảnh quan cách ly sông, rạch	11.339				
17	Đất cây xanh cách ly tuyến điện	1.890				
18	Đất cây xanh cách ly tuyến điện	8.205				
19	Sông, rạch	60.428				

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

a) Nguyên tắc định hướng, giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị toàn khu vực quy hoạch, dựa vào bố cục các tuyến giao thông hiện hữu và dự kiến của khu vực và đơn vị ở như sau:

- Nhóm nhà ở 1: gồm các khu nhà ở xây dựng mới, các dự án phân lô hộ lẻ dạng nhà ở thấp tầng và cụm chung cư cao tầng, có tổng diện tích là 20,2351ha, số dân khoảng 6.342 người, mật độ xây dựng khoảng 25 - 50%, tầng cao là 2 - 30 tầng.

- Nhóm nhà ở 2: gồm các khu nhà ở thấp tầng, nhóm nhà ở chung cư cao tầng và khu dịch vụ thương mại cao tầng, có tổng diện tích là 43,0680ha, số dân khoảng 5.850 người, mật độ xây dựng 25 - 50%, tầng cao là 2,0 - 30 tầng.

- Nhóm nhà ở 3: gồm khu dân cư hiện hữu phường Phước Bình, khu dân cư xây dựng mới thấp tầng và chung cư cao tầng, có tổng diện tích là 29,8921ha, số dân khoảng 5.308 người, mật độ xây dựng 30 - 50%, tầng cao là 2 - 25 tầng.

- Các công trình công cộng bố trí tại trung tâm các khu vực với hình thức kiến trúc và mặt đứng quy mô, đa dạng phong phú, kết hợp các mảng cây xanh nhằm tạo cảnh quan sầm uất cho khu vực; phục vụ cho khu vực nội khu và đáp ứng nhu cầu cho cả các khu lân cận trong tương lai.

- Các khu công viên tập trung và khu tập luyện thể dục thể thao được bố trí như những khoảng không gian đệm, chuyển tiếp giữa các nhóm nhà ở và các phân khu chức năng. Bố cục này sẽ tạo ra những không gian sống sinh động.

b) Nguyên tắc định hướng, giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị khu vực trọng tâm, các tuyến - điểm:

- Lưu ý việc tổ chức kiến trúc cảnh quan tại khu vực dọc tuyến xa lộ Hà Nội phải phù hợp với định hướng thiết kế đô thị dọc tuyến xa lộ Hà Nội đang được Trung tâm Thông tin quy hoạch trực thuộc Sở Quy hoạch - Kiến trúc nghiên cứu, thiết lập.

- Khu vực có vị trí và địa hình đặc trưng: vị trí bên cạnh tuyến xa lộ Hà Nội và có địa hình sông rạch phong phú. Tuyến xa lộ Hà Nội và tuyến sông Rạch Chiếc tạo điều kiện thuận lợi cho việc bố cục điểm nhấn cho tuyến đô thị; cần thiết bố trí các công trình cao tầng ven tuyến xa lộ Hà Nội (nhằm tận dụng điều kiện giao thông Bắc - Nam) tạo thành tuyến nhấn khu vực, trước khi chuyển tiếp không gian cảnh quan sang các nhóm nhà ở thấp tầng bên trong khu vực. Hình thức bố cục theo xu hướng nén đô thị ven tuyến xa lộ Hà Nội và sông Rạch Chiếc nhằm khai thác các điều kiện năng động từ đầu mối giao thông và giảm dần mật độ xây dựng về bên trong khu vực nhằm điều hoà mật độ xây dựng đối với các khu dân cư hiện hữu chính trang phía Bắc.

- Tại trung tâm các khu ở bố trí các công trình công cộng (kết hợp công viên cây xanh nhằm nâng cao yếu tố cảnh quan) với hình thức kiến trúc và mặt đứng quy mô,

đa dạng phong phú, kết hợp các mảng cây xanh nhằm tạo cảnh quan sầm uất cho khu vực; phục vụ cho không những nội khu mà còn đáp ứng nhu cầu cho cả các khu lân cận trong tương lai.

- 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 khu nhà ở chung cư cao tầng bố trí tại các khu đất ven công viên tập trung, gần các khu có chức năng đô thị quan trọng.

- Các khoảng công viên kết hợp sân bãi sinh hoạt thể dục thể thao được bố trí như những khoảng không gian đệm chuyển tiếp giữa các nhóm nhà ở và các phân khu chức năng.

7.3. Các chỉ tiêu sử dụng đất đơn vị ở, nhóm ở và định hướng tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị, các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị (mật độ xây dựng, tầng cao tối đa - tối thiểu, hệ số sử dụng đất) trên từng ô phố được xác định trên bản vẽ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất (đính kèm theo quyết định này).

## 8. Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị:

### 8.1. Quy hoạch giao thông đô thị:

- Việc đầu nối đường Đông Tây vào xa lộ Hà Nội được thực hiện dựa trên cơ sở bản vẽ thiết kế kỹ thuật công trình xây dựng hạ tầng kỹ thuật trục chính Đông Tây Khu dân cư Bắc Rạch Chiếc, quận 9 đã được Sở Giao thông vận tải thông qua tại Công văn số 21/TQ.GT.QLGT ngày 06 tháng 02 năm 2002 (bản vẽ đính kèm).

- Việc quy hoạch đường ven sông được thực hiện trên cơ sở cập nhật hồ sơ thiết kế kỹ thuật công trình xây dựng hạ tầng kỹ thuật trục chính ven sông khu dân cư Bắc Rạch Chiếc quận 9 đã hoàn thiện theo ý kiến của Sở Giao thông vận tải tại Công văn số 1825/GT-GT ngày 10 tháng 9 năm 2004 (đính kèm).

- Thống nhất quy mô lộ giới các tuyến đường trong khu quy hoạch như sau:

+ Lộ giới đường Đông Tây (N1) là 30m (gồm 2m dải phân cách giữa và 7m mặt đường, 7m vỉa hè mỗi bên);

+ Lộ giới đường N2 là 30m (gồm 12m dải phân cách giữa và 6m mặt đường, 3m vỉa hè mỗi bên);

+ Lộ giới đường Bắc Nam (D1) là 20m (gồm 12m mặt đường và 4m vỉa hè mỗi bên);

+ Lộ giới đường ven sông (N3) và đường D2 là 16m (gồm 8m mặt đường và 4m vỉa hè mỗi bên);

Các tuyến đường nội bộ có lộ giới từ 10m đến 12m (gồm 6m mặt đường và 2÷3m vỉa hè mỗi bên);

#### 8.2. Quy hoạch cao độ nền và thoát nước mặt đô thị:

- San lấp toàn bộ diện tích khu vực xây dựng đến cao độ thiết kế  $H_{xd} \geq 2,0m$  (hệ cao độ VN2000). Đối với khu vực hiện hữu cải tạo chỉ san lấp cục bộ khi có điều kiện.

- Cao độ thiết kế tại các điểm giao cắt đường được xác định đảm bảo điều kiện kỹ thuật tổ chức giao thông và thoát nước mặt cho khu đất.

- Hướng đổ dốc từ giữa các tiểu khu ra xung quanh.

- Xây dựng các tuyến cống dọc theo các trục đường giao thông trong khu vực để thu nước mặt rồi đổ trực tiếp ra sông Rạch Chiếc, với kích thước các tuyến cống từ  $\Phi 600$  đến  $\Phi 1500$ .

- Cống thoát nước mưa trong khu vực sử dụng cống bê tông cốt thép đặt ngầm, kích thước cống được tính toán theo chu kỳ tràn cống  $T = 3$  năm, độ sâu chôn cống tối thiểu 0,7m.

- Độ dốc cống được lấy đảm bảo khả năng tự làm sạch cống  $I = 1/D$ .

#### 8.3. Quy hoạch cấp năng lượng và chiếu sáng đô thị:

a) Nguồn điện: được cấp từ trạm 110/15-22KV Thủ Đức.

b) Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt: 2800 KWh/người/năm.

c) Mạng lưới cấp điện:

- Xây dựng mới các trạm biến áp 15-22/0,4KV, kiểu trạm phòng, công suất đơn vị  $\geq 400KVA$ ;

- Xây dựng mới mạng trung, hạ thế, sử dụng cáp đồng bọc cách điện, định hướng xây dựng ngầm;

- Cải tạo mạng trung thế hiện hữu, giai đoạn đầu nâng cấp lên 22KV, dài hạn sẽ được thay thế bằng cáp ngầm;

- Hệ thống chiếu sáng dùng đèn cao áp sodium 150 ÷ 250W - 220V, có chóa và cần đèn đặt trên trụ thép tráng kẽm.

#### 8.4. Quy hoạch nguồn cấp nước đô thị:

Giai đoạn đầu: sử dụng nguồn nước máy thành phố, từ các tuyến ống cấp nước hiện hữu  $\Phi 200$ ,  $\Phi 250$ , trên đường Đại lộ 3,  $\Phi 350$  trên đường Đỗ Xuân Hợp.

Giai đoạn dài hạn: bổ sung thêm nguồn cấp nước từ tuyến  $\Phi 250$  trên xa lộ Hà Nội,  $\Phi 500$  đường Đỗ Xuân Hợp.

- Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt: 200 lít/người/ngày

- Tiêu chuẩn cấp nước chữa cháy: 15 lít/s/đám cháy, số đám cháy đồng thời: 2 đám cháy (theo TCVN 2622-1995).

- Tổng nhu cầu dùng nước: 6.343,75 - 7.612m<sup>3</sup>/ngày.

#### 8.5. Quy hoạch thoát nước thải và rác thải:

##### a) Thoát nước thải:

- Giai đoạn đầu: xây dựng hệ thống thoát nước riêng, nước thải được tập trung về 2 khu xử lý cục bộ trong khu quy hoạch, xử lý đạt QCVN 14:2008 trước khi thoát ra kênh rạch.

- Giai đoạn dài hạn: nước thải được kết nối vào tuyến cống bao, về nhà máy xử lý lưu vực Bắc Sài Gòn.

+ Tiêu chuẩn thoát nước sinh hoạt: 200 (lít/người/ngày)

+ Tổng lượng nước thải: 5.670 - 6.237 (m<sup>3</sup>/ngày).

##### b) Xử lý rác thải rắn:

+ Tiêu chuẩn rác thải sinh hoạt: 1,3 (kg/người/ngày).

+ Tổng lượng rác thải sinh hoạt: 22,75 (tấn/ngày).

+ Phương án thu gom và xử lý rác: rác thải được thu gom, vận chuyển về khu xử lý rác tập trung của thành phố theo quy hoạch

#### 8.6. Bản đồ tổng hợp đường dây đường ống:

Việc bố trí các hệ thống hạ tầng kỹ thuật có thể thay đổi trong các bước triển khai thiết kế tiếp (thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật thi công của dự án) và phải đảm bảo đúng theo yêu cầu kỹ thuật.

#### 9. Quy hoạch mạng lưới thông tin liên lạc:

- Chỉ tiêu thông tin liên lạc: mật độ điện thoại cố định  $29 \div 32/100$  dân.

- Phương án quy hoạch lưới phân phối đảm bảo phù hợp tuyến cáp thông tin liên lạc được xây dựng ngầm. Dung lượng cáp đảm bảo phù hợp theo nhu cầu sử dụng.

**Điều 2.** Quyết định này đính kèm bản Quy định quản lý theo đồ án điều chỉnh và mở rộng quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu) khu



dân cư Bắc Rạch Chiếc, phường Phước Long A và phường Phước Bình, quận 9 và đính kèm bản các bản vẽ quy hoạch được nêu tại khoản 4, Điều 1 Quyết định này.

**Điều 3.** Trách nhiệm của Chủ đầu tư và các đơn vị liên quan.

- Trong thời gian 30 ngày, kể từ ngày duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch đô thị này, Ủy ban nhân dân quận 9 cần phối hợp Sở Quy hoạch - Kiến trúc để tổ chức công bố công khai đồ án quy hoạch đô thị theo quy định.

- Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Ủy ban nhân dân quận 9 và đơn vị tư vấn thiết kế 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 điều chỉnh và mở rộng quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu) khu dân cư Bắc Rạch Chiếc, phường Phước Long A và phường Phước Bình, quận 9.

- Việc mở rộng phạm vi quy hoạch (khoảng 27,194ha thuộc phường Phước Bình) nhằm mục tiêu phù hợp quy hoạch, phục vụ cho công tác quản lý đô thị, không có tính chất pháp lý liên đới đến phạm vi quy hoạch dự án khu dân cư Bắc Rạch Chiếc do Công ty Cổ phần Địa ốc 10 làm chủ đầu tư hạ tầng trực chính.

- Chủ đầu tư phải đảm bảo khoảng cách ly an toàn của hành lang bờ sông, kênh, rạch theo Quyết định số 150/2004/QĐ-UB 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; đồng thời đảm bảo sự kết nối đồng bộ giữa hạ tầng kỹ thuật của dự án với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực và các yêu cầu của các cơ quan quản lý chuyên ngành.

- Ủy ban nhân dân quận 9 cần có kế hoạch tổ chức lập quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị theo quy định, để kiểm soát việc xây dựng, chỉnh trang, phát triển đô thị trong phạm vi quy hoạch.

- Sau khi có hướng dẫn của Bộ Tài nguyên và Môi trường về triển khai Nghị định số 29/2011/NĐ-CP ngày 18 tháng 4 năm 2011 của Chính phủ quy định về đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường, cam kết bảo vệ môi trường, chủ đầu tư lập bổ sung các nội dung nêu trên, để được Sở Quy hoạch - Kiến trúc thẩm định, trình Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt bổ sung.

**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, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận 9, Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Địa ốc 10,

Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Phước Long A, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Phước Bình và các cơ quan, 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 THƯỜNG TRỰC**

**Nguyễn Thành Tài**