

Số: 4454 /QĐ-UBND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 8 năm 2013

SỞ QUY HOẠCH KIẾN TRÚC TP

ĐẾN Số: 12707/13UB
Ngày: 02/12/2013

QUYẾT ĐỊNH

Về duyệt đề án điều chỉnh quy hoạch chi tiết

xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 khu dân cư

dọc đường Bưng Ông Thoàn, 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 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 (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 đề án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận 9;

Căn cứ Quyết định số 4738/QĐ-UBND ngày 15 tháng 10 năm 2009 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 khu dân cư dọc đường Bưng Ông Thoàn, phường Phú Hữu, quận 9;

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 2585/TTr-SQHKT ngày 06 tháng 8 năm 2013 về trình duyệt đề án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 khu dân cư dọc đường Bung Ông Thoàn, phường Phú Hữu, quận 9 (quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông),

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt đề án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 khu dân cư dọc đường Bung Ông Thoàn, 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 giáp : Sông Ông Nhiêu.

+ Phía Tây giáp : tuyến đường Vành đai 2 (Vành đai phía Đông) phường Phước Long B, kênh Một Tấc.

+ Phía Nam giáp : rạch hiện hữu.

+ Phía Bắc giáp : Sông Kinh.

- Tổng diện tích khu vực quy hoạch: 273,33 ha.

- Tính chất của khu vực quy hoạch: khu đô thị tập trung.

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: 25.000 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:

STT	Loại chỉ tiêu		Đơn vị tính	Chỉ tiêu
A	Chỉ tiêu sử dụng đất toàn khu		m ² /người	109,33
B	Chỉ tiêu đất đơn vị ở toàn khu		m ² /người	81,45
C	Các chỉ sử dụng đất trong các đơn vị ở			
	- Đất nhóm ở		m ² /người	52,83
	- Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở		m ² /người	5,10
	+ Đất giáo dục		m ² /người	3,80
	- Đất cây xanh sử dụng công cộng		m ² /ng	5,0
	- Đất giao thông (tính đến đường cấp phân khu vực)		km/km ²	10,91
			m ² /người	18,52
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	1,0 - 1,3
E	Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị toàn khu			
	- Mật độ xây dựng		(%)	27,24
	- Hệ số sử dụng đất		lần	1,19
	- Tầng cao xây dựng	Tối đa	tầng	18
		Tối thiểu	tầng	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 3 đơn vị ở và các khu chức năng cấp đô thị ngoài đơn vị ở, được xác định như sau:

Các đơn vị ở:

- Đơn vị ở 1: Khu vực có tổng diện tích là 90,5217 ha, số dân khoảng 6.000 người, được giới hạn bởi:

+ Phía Bắc là sông rạch Chiếc.

+ Phía Nam là tuyến giao thông khu vực (lộ giới 20 m).

+ Phía Đông là sông Ông Nhiêu và phía Tây là tuyến Vành đai 2.

- Đơn vị ở 2: Khu vực có tổng diện tích là 87,9431 ha, số dân khoảng 9.500 người, được giới hạn bởi:

+ Phía Bắc là tuyến giao thông khu vực (lộ giới 20 m).

+ Phía Nam là tuyến đường Liên phường hiện hữu.

+ Phía Đông là sông Ông Nhiêu và phía Tây là tuyến Vành đai 2.

- Đơn vị ở 3: Khu vực có tổng diện tích là 94,8652 ha, số dân khoảng 9.500 người, được giới hạn bởi:

+ Phía Bắc là tuyến đường Liên phường hiện hữu.

+ Phía Nam là rạch Gò Lớn.

+ Phía Đông là sông Ông Nhiêu và phía Tây là tuyến Vành đai 2.

Các khu chức năng thuộc các đơn vị ở (có đan xen các khu chức năng ngoài đơn vị ở) bao gồm:

a. Các khu chức năng thuộc các đơn vị ở (tổng diện tích các đơn vị ở: 203,6290 ha):

a.1. Các khu chức năng xây dựng nhà ở (khu ở, nhóm nhà ở): tổng diện tích 132,0662 ha, trong đó:

- Các khu ở (nhóm nhà ở) xây dựng mới: tổng diện tích 132,0662 ha, trong đó:

+ Nhóm nhà ở xây dựng mới thấp tầng: diện tích 121,8606 ha.

+ Nhóm nhà ở xây dựng mới chung cư cao tầng: tổng diện tích 10,2056 ha.

a.2. Khu chức năng dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở: tổng diện tích 12,8042 ha; bao gồm:

- Khu chức năng giáo dục: tổng diện tích 9,516 ha, trong đó:

+ Trường mầm non (xây dựng mới): 3,2240 ha.

+ Trường tiểu học (xây dựng mới): 3,0587 ha.

+ Trường trung học cơ sở (xây dựng mới): 3,2333 ha.

+ Khu công trình dịch vụ công cộng tập trung (bao gồm chức năng trung tâm hành chính cấp phường, văn hóa, y tế và thương mại dịch vụ) - xây dựng mới: tổng diện tích 2,9807 ha.

- Khu chức năng dịch vụ - thương mại; chợ (xây dựng mới): tổng diện tích 0.3075 ha.

a.3. Khu chức năng cây xanh sử dụng công cộng (vườn hoa, sân chơi): tổng diện tích: 12,4522 ha.

a.4. Mạng lưới đường giao thông cấp phân khu vực: tổng diện tích 46,1445 ha.

a.5. Khu bến, bãi đỗ xe phục vụ đơn vị ở: tổng diện tích 0,1619 ha.

b. Các khu chức năng ngoài đơn vị ở nằm đan xen trong đơn vị ở, tổng diện tích 69,7010 ha

b.1. Khu chức năng dịch vụ đô thị cấp đô thị: tổng diện tích 7,7618 ha, trong đó:

- Khu chức năng giáo dục (trường trung học phổ thông): diện tích 1,6304 ha.

- Khu đất văn hóa cấp đô thị (khu di tích vùng Bưng Sáu Xã): diện tích 6,1314 ha.

- Khu chức năng sử dụng hỗn hợp (đất công trình công cộng cấp đô thị, đất nhóm ở): diện tích 2,5214 ha. (khu chức năng này sẽ được xác định cụ thể sau khi có chủ trương của Ủy ban nhân dân thành phố).

b.2. Khu cây xanh sử dụng công cộng ngoài đơn vị ở: diện tích 52,6735 ha, trong đó:

- Khu công viên sinh thái tập trung: diện tích 4,9531 ha.

- Khu cây xanh cảnh quan ven sông, rạch, kênh: diện tích 22,3863 ha.

b.3. Mạng lưới đường giao thông đối ngoại: tính đến mạng lưới đường khu vực (từ đường khu vực trở lên: trên mặt đất, trên cao, ngầm, đường sắt, đường thủy): diện tích 6,5917 ha;

b.4. Khu công trình tôn giáo, tín ngưỡng: diện tích 0,1526 ha.

b.5. Sông rạch: diện tích 25,3341 ha,

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

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
A	Đất các đơn vị ở	203,6290	100
1	Đất các nhóm nhà ở	132,0662	64,86
	- Đất các nhóm nhà ở dự kiến xây dựng mới		
2	Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở	12,8042	6,29
	- Đất giáo dục	9,5160	
	+ Trường mầm non	3,2240	
	+ Trường tiểu học	3,0587	
	+ Trường trung học cơ sở	3,2333	
	- Đất trung tâm hành chính cấp phường	2,9807	
	- Đất y tế (trạm y tế)		
	- Đất văn hóa (điểm sinh hoạt văn hóa)		
	- Đất thương mại dịch vụ		
	- Đất dịch vụ thương mại, chợ	0,3075	
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng (vườn hoa, sân chơi - không kể đất cây xanh sử dụng công cộng trong nhóm ở)	12,4522	6,11
4	Đất đường giao thông cấp phân khu vực	46,1445	22,66 %
5	Đất bãi đỗ xe (phục vụ trong đơn vị ở)	0,1619	
B	Đất ngoài đơn vị ở (nằm đan xen trong đơn vị ở hoặc nằm bên ngoài ranh đơn vị ở)	69,7010	
	- Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đô thị	7,7618	
	+ Đất trường Trung học phổ thông, dạy nghề	1,6304	

	+ Đất văn hóa cấp đô thị (khu di tích vùng Bung Sáu Xã)	6,1314	
	+ Đất sử dụng hỗn hợp (công trình công cộng cấp đô thị hoặc đất nhóm ở)	2,5214	
	- Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị Trong đó:	52,6735	
	+ Đất cây xanh cảnh quan ven sông	22,3863	
	+ Đất cây xanh công viên sinh thái	4,9531	
	- Đất giao thông đối ngoại - tính đến mạng lưới đường khu vực (từ đường khu vực trở lên)	6,5917	
	- Đất công trình tôn giáo, tín ngưỡng.	0,1526	
	- Sông rạch	25,3341	
	Tổng cộng	273,3300	

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:

STT	Cơ cấu sử dụng đất		Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị			
	Loại đất	Diện tích (m ²)	Chỉ tiêu sử dụng đất (m ² /người)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)
I	Đơn vị ở 1 (diện tích: 905.217 m ² ; quy mô dân số: 6.000 người)					
1	Đất đơn vị ở	542.760				
1.1	Đất nhóm nhà ở	385.219	64,20			
	- Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	385.219				
	+ Đất nhóm nhà ở thấp tầng	344.068		50	4	2,0
	+ Đất nhóm nhà ở chung cư cao tầng	41.151		40	8	3,2
1.2	Đất công trình dịch vụ đô thị	16.073	2,7			
	- Đất giáo dục	16.073	2,7			
	+ Trường mẫu giáo (xây dựng mới)	8.073		40	2	0,8
	+ Trường tiểu học (xây dựng mới)	8.000		40	3	1,2
1.3	Đất giao thông	126.543				
	- Đất giao thông cấp phân khu vực	126.543	21,09 m ² /người 10,15 km/km ²			
2	Đất ngoài đơn vị ở	377.382				

2.1	Đất công trình dịch vụ đô thị	77.618				
	- Trường trung học phổ thông (xây dựng mới)	16.304		40	3	1,2
	- Khu di tích Vùng Bưng Sáu Xã (đất công trình văn hóa cấp thành phố)	61.314				
2.2	Đất sử dụng hỗn hợp	25.214				
	- Đất sử dụng hỗn hợp (đất công trình công cộng cấp đô thị hoặc đất nhóm ở)	25.214				
2.3	Đất cây xanh, mặt nước	242.544				
	- Đất công viên sinh thái tập trung	49.531				
	- Đất cây xanh cảnh quan cách ly sông rạch	90.473				
	- Sông rạch	102.540				
2.4	Đất giao thông cấp khu vực (đường vành đai 2)	32.006				
II	Đơn vị ở khu 2 (diện tích: 879.431 m ² ; quy mô dân số: 9.500 người)					
1	Đất đơn vị ở	720.307				
1.1	Đất nhóm nhà ở	439.812	46,30			
	- Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	439.812				
	+ Đất nhóm nhà ở thấp tầng	400.990		50	4	2,0
	+ Đất nhóm nhà ở chung cư cao tầng	38.822		40	9	3,6
1.2	Đất công trình dịch vụ đô thị	78.061	8,2			
	- Đất giáo dục	48.254	5,1			
	+ Trường mẫu giáo (xây dựng mới)	9.856		40	2	0,8
	+ Trường tiểu học (xây dựng mới)	6.065		40	3	1,2
	+ Trường trung học cơ sở (xây dựng mới)	32.333		40	3	1,2
	- Đất công trình công cộng nhóm nhà ở (xây dựng mới)	29.807		40	3	1,2
1.3	Đất cây xanh sử dụng công cộng	43.373	4,6			
	- Đất cây xanh sử dụng công cộng	43.373				
	+ Đất cây xanh cảnh quan, công viên	43.373		5	1	0,05
1.4	Đất giao thông	159.061				
	- Đất giao thông cấp phân khu vực	159.061	16,74 m ² /người 13,26 km/km ²			
2	Đất ngoài đơn vị ở	159.124				
2.1	Đất cây xanh , mặt nước	134.464				
	- Đất cây xanh cảnh quan cách ly sông rạch	69.457				

	- Sông rạch	65.007				
2.2	Đất tôn giáo	1.526				
2.3	Đất giao thông cấp khu vực (đường vành đai 2)	23.134				
III	Đơn vị ở khu 3 (diện tích: 948.652 m ² ; quy mô dân số: 9.500 người)					
1	Đất đơn vị ở	788.148				
1.1	Đất nhóm nhà ở	495.631	52,17			
	- Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	495.631				
	+ Đất nhóm nhà ở thấp tầng	473.548		50-70	4	2,0
	+ Đất nhóm nhà ở chung cư cao tầng	22.083		40	18	6,0
1.2	Đất công trình dịch vụ đô thị	33.908	3,6			
	- Đất giáo dục	30.833	3,2			
	+ Trường mẫu giáo (xây dựng mới)	14.311		40	2	0,8
	+ Trường tiểu học (xây dựng mới)	16.522		40	3	1,2
	- Đất dịch vụ - thương mại (xây dựng mới)	3.075		40	3	1,2
1.3	Đất cây xanh sử dụng công cộng	81.149	8,5			
	- Đất cây xanh sử dụng công cộng	81.149				
	+ Đất cây xanh cảnh quan, công viên	81.149		5	1	0,05
1.4	Đất giao thông, bãi đỗ xe	177.460				
	- Đất giao thông cấp phân khu vực	175.841	18,68 m ² /người 13,01 km/km ²			
	- Đất bãi đỗ xe	1.619				
2	Đất ngoài đơn vị ở	160.504				
2.1	Đất cây xanh, mặt nước	149.727				
	- Đất cây xanh cảnh quan cách ly sông rạch	63.933				
	- Sông rạch	85.794				
2.2	Đất giao thông cấp khu vực (đường Vành đai 2)	10.777				
	Tổng cộng	2.733.300				

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

- Các công trình dịch vụ công cộng, khu tập luyện thể dục thể thao bố trí tại trung tâm các nhóm ở tạo điểm nhấn đô thị, với hình thức kiến trúc và mặt đứng quy mô, đa dạng phong phú.

- Khu vực có vị trí và địa hình đặc trưng: ven tuyến Vành đai 2 và có địa hình sông rạch phong phú, tạo điều kiện thuận lợi cho việc bố cục điểm nhấn hướng tuyến đô thị. Theo đó, cần thiết bố trí các công trình cao tầng ven tuyến vành đai 2 (nhằm tận dụng điều kiện chiến lược của tuyến Vành đai) 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 Vành đai nhằm khai thác các điều kiện năng động từ đầu mỗi giao thông và giảm dần mật độ xây dựng về phía sông Ông Nhiêu nhằm khai thác cảnh quan sông nước đặc trưng.

- Phát triển các nhóm ở theo từng ô phố. Khu nhà ở thấp tầng riêng lẻ xây dựng mới tầng cao từ 01 đến 05 tầng. Khu chung cư cao tầng (tối đa 18 tầng) phát triển theo tuyến, ven các tuyến giao thông khu vực.

- Các khoảng công viên và mảng cây xanh cảnh quan cách ly dọc sông rạch được bố trí như những khoảng không gian đệm chuyển tiếp giữa các nhóm nhà ở và các phân khu chức năng. Các khu vực này không được xây dựng kiên cố.

8. Quy hoạch giao thông đô thị:

a) Giao thông đối ngoại:

- Khu quy hoạch có điều kiện thuận lợi về giao thông đối ngoại do được tiếp cận, kết nối với đường Vành đai 2 lộ giới 67m gồm 8 làn xe cơ giới và 2 làn xe hỗn hợp rộng 10,5m mỗi bên.

- Ngoài ra, các tuyến đường Bung Ông Thoàn, đường Liên phường Phú Hữu (lộ giới 30m) cũng là các trục động lực kết nối giao thông khu vực với mạng lưới giao thông của khu quy hoạch.

b) Giao thông đối nội:

- Quy hoạch mở rộng các tuyến đường hiện hữu kết hợp với việc dự phóng tuyến, mở mới một số đoạn đường đảm bảo kết nối liên tục thông suốt trong mạng lưới đường, quy hoạch xây dựng hệ thống giao thông trong khu quy hoạch bao gồm các tuyến đường liên khu vực, các tuyến chính cho khu vực và cả một số tuyến đường phân khu vực phù hợp với yêu cầu tổ chức giao thông trong đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000, các tuyến đường nội bộ và chi tiết các nhánh đường nhỏ trong từng ô phố sẽ được thể hiện cụ thể trong quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500.

- Tổng hợp mạng lưới đường trong khu quy hoạch được thống kê như sau:

STT	Tên (loại) đường	Từ	Đến	Lộ giới	Mặt cắt quy hoạch (mét)			Chiều dài (mét)
				(mét)	Lề trái	Mặt đường	Lề phải	
1	Đường Vành đai 2	Kênh Một Tấn	Rạch Chiếc	67	5	57	5	831,90
2	Đường Bung Ông Thoàn	Rạch Gò Lớn	Rạch Chiếc	30	7	16	7	2497,28
3	Đường liên phường Phú Hữu	Đường Vành đai 2	Sông Ông Nhiêu	30	7	16	7	1621,8
4	Đường dự phóng lộ giới 30 m	Đường Liên phường Phú Hữu	Đường Bung Ông Thoàn	30	4.5	11	4.5	259,31

5	Đường dự phóng lộ giới 25 m	Kênh Một Tấn	Sông Ông Nhiều	25	4	8	4	1546,84
6	Đường dự phóng lộ giới 24 m	Kênh Một Tấn	Sông Ông Nhiều	24	3	6	3	785,95
7	Đường dự phóng lộ giới 20 m	Đường Bung Ông Thoàn (phía Bắc)	Đường Bung Ông Thoàn (phía Nam)	20	4,5	11	4,5	4342,39
		Kênh Một Tấn	Đường dự phóng lộ giới 24 m					
8	Đường lộ giới 16 m	Rạch Gò Lớn	Đường dự phóng lộ giới 20 m	16	4	8	4	2514,06
9	Đường lộ giới 13 m			13	3	7	3	4693,04
10	Đường lộ giới 12 m			12	3	6	3	3951,48
Tổng cộng								23044,0

* 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 (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.

- 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:

- Triển khai công bố quy hoạch
- Cắm mốc các tuyến giao thông trọng điểm, hành lang an toàn sông rạch.
- Xác định mốc vị trí các công trình công cộng và công viên cây xanh.
- Huy động nguồn vốn xây dựng các công trình công cộng và cây xanh, ưu tiên công trình giáo dục và y tế:
 - + Trường mẫu giáo và nhà trẻ: Số lượng: 8 với tổng diện tích 2,8167 ha.
 - + Trường tiểu học: Số lượng: 3 với diện tích 3,4615 ha.
 - + Trường trung học cơ sở: Số lượng: 1 với diện tích 3,2333 ha.

+ Trường trung học phổ thông: Số lượng: 1 với diện tích : 2,0326 ha.

+ Xây dựng mới toàn bộ các tuyến đường giao thông nội bộ

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 điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 khu dân cư dọc đường Bưng Ông Thoàn, 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 01 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 điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 khu dân cư dọc đường Bung Ông Thoàn, 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 điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 khu dân cư dọc đường Bung Ông Thoàn, 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, Thủ trưởng các Sở - Ban - Ngành; Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận 9, Giám đốc Ban Quản lý Đầu tư Xây dựng Công trình 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. 38

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHẠM CHỦ TỊCH



Nguyễn Hữu Tín