

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

BẢN SAO

Số: 4254/QĐ-UBND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 23 tháng 8 năm 2015

QUYẾT ĐỊNH

Duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
khu nhà ở tại phường Long Trường, 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 Luật Nhà ở ngày 29 tháng 11 năm 2005;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ về quy định chi tiết và hướng dẫn Luật Nhà ở;

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 Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01 tháng 9 năm 2010 của Bộ Xây dựng về Quy định cụ thể và hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

Căn cứ Quyết định số 50/2011/QĐ-UBND ngày 12 tháng 7 năm 2011 của Ủy ban nhân dân Thành phố về lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch đô thị trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 62/2012/QĐ-UBND ngày 25 tháng 12 năm 2012 của Ủy ban nhân dân Thành phố 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 lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch đô thị trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh;

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 19/2014/QĐ-UBND ngày 12 tháng 5 năm 2014 của Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quy định về cắm mốc giới và quản lý mốc giới theo quy hoạch đô thị tại Thành phố Hồ Chí Minh;



Căn cứ Quyết định số 5758/QĐ-UBND ngày 12 tháng 11 năm 2012 của Ủy ban nhân dân Thành phố về duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Quận 9;

Xét đề nghị của Sở Giao thông vận tải tại Công văn số 8323/SGTVT-CTN ngày 19 tháng 8 năm 2015 và Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Công văn số 2555/SQHKT-QHKV2 ngày 24 tháng 7 năm 2015 và Tờ trình số 2111/TTr-SQHKT ngày 25 tháng 6 năm 2015 về trình duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu nhà ở phường Long Trường, Quận 9,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu nhà ở phường Long Trường, Quận 9, với các nội dung chính như sau:

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

- + Phía Đông : giáp đường Vành đai 3.
- + Phía Tây : giáp đất trống dọc đường Trường Lưu.
- + Phía Nam : giáp đất trống và rạch.
- + Phía Bắc : giáp đất trống, sông Nước Đục và đường Lò Lu nối dài.

- Diện tích khu vực quy hoạch: 149.391,7 m².

2. Đơn vị tổ chức lập đồ án quy hoạch:

Công ty TNHH Xây dựng và kinh doanh nhà Điền Phúc Thành.

3. Đơn vị tư vấn lập đồ án quy hoạch:

Công ty Cổ phần Đầu tư Thủ Thiêm.

4. Danh mục hồ sơ, bản vẽ đồ quy hoạch:

Thuyết minh tổng hợp.

Thành phần bản vẽ bao gồm:

- Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất, tỷ lệ 1/2000.
- Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan và đánh giá đất xây dựng, tỷ lệ 1/500.
- Các bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường, tỷ lệ 1/500, bao gồm:
 - + Bản đồ hiện trạng hệ thống giao thông.
 - + Bản đồ hiện trạng cao độ nền và thoát nước mặt.
 - + Bản đồ hiện trạng hệ thống cấp điện và chiếu sáng.
 - + Bản đồ hiện trạng hệ thống cấp nước.
 - + Bản đồ hiện trạng hệ thống thoát nước thải, xử lý chất thải rắn.
 - + Bản đồ hiện trạng hệ thống thông tin liên lạc.
 - + Bản đồ hiện trạng môi trường.

- Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, tỷ lệ 1/500.
- Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, tỷ lệ 1/500.
- Bản đồ quy hoạch giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, tỷ lệ 1/500.
- Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật tỷ lệ 1/500, bao gồm:
 - + Bản đồ quy hoạch cao độ nền và thoát nước mặt.
 - + Bản đồ quy hoạch cấp điện và chiếu sáng.
 - + Bản đồ quy hoạch cấp nước.
 - + Bản đồ thoát nước thải và xử lý chất thải rắn.
 - + Bản đồ quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc.
 - + Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật.
- Bản đồ đánh giá môi trường chiến lược.

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 khu vực điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

5.1. Dự báo quy mô dân số: 6.000 người. Trong đó:

- Nhóm nhà ở chung cư cao tầng : 3.640 người.
- Nhóm nhà ở riêng lẻ thấp tầng : 908 người.
- Nhóm nhà ở xã hội (chung cư thấp tầng): 1.452 người.

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

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
A	Đất nhóm ở	92.376,4	61,8
1	Đất nhóm nhà ở chung cư	43.454,6	29,1
a	Đất nhóm nhà ở thương mại (chung cư)	29.154,0	
	- Đất xây dựng công trình	11.666,7	
	- Đất cây xanh vườn hoa	6.312,0	
	- Đất giao thông sân bãi	11.175,3	
b	Đất nhóm nhà ở xã hội (chung cư thấp tầng)	14.300,6	
	- Đất xây dựng công trình	5.720,2	
	- Đất cây xanh vườn hoa	1.988,0	
	- Đất giao thông sân bãi	6.592,4	
2	Đất các nhóm nhà ở riêng lẻ	48.921,8	32,7
	- Đất ở	27.371,7	
	- Đất cây xanh công viên	1.637,4	
	- Đất giao thông sân bãi	19.912,7	
B	Đất ngoài nhóm ở	57.015,4	38,2

1	Đất công trình dịch vụ công cộng	9.607,5	6,4
	- Trường mầm non	5.294,5	
	- Công trình y tế	3.462,1	
	- Giáo dục dự trữ	850,9	
2	Đất cây xanh cảnh quan ven sông rạch	9.904,7	6,7
3	Sông rạch	6.117,8	4,1
4	Đất giao thông đối ngoại	31.385,3	21,0
	Tổng cộng	149.391,7	100,0

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

STT	Loại chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu	
A	Chỉ tiêu sử dụng đất toàn khu quy hoạch	m ² /người	24,9	
B	Chỉ tiêu sử dụng đất nhóm nhà ở	m ² /người	15,4	
	Đất nhà ở riêng lẻ thấp tầng	m ² /người	53,88	
	Đất cây xanh nhóm ở	m ² /người	1,37	
	Đất nhóm nhà ở chung cư	m ² /người	8,53	
	- Nhà ở thương mại		8,0	
	- Nhà ở xã hội		9,85	
C	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	2.800	
	Tiêu chuẩn rác thải, chất thải	kg/người/ngày	1,3	
D	Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị toàn khu			
	Mật độ xây dựng toàn khu	%	25,6	
	Hệ số sử dụng đất	lần	1,8	
	Tầng cao xây dựng	Tối đa	tầng	22
		Tối thiểu	tầng	01

6. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

6.1. Nhà ở các loại:

a) Nhà nhóm nhà ở cao tầng ký hiệu CT1, CT2 và CT 3:

a.1. Nhà nhóm nhà ở cao tầng ký hiệu CT1:

- Diện tích đất : 23.737,2 m².
- Quy mô dân số tối đa : 2.970 người.
- Mật độ xây dựng tối đa : 40 %.
- Tầng cao xây dựng tối đa : 22 tầng.

- Chiều cao xây dựng tối đa : 85 m.
- Hệ số sử dụng đất tối đa : 6,2 lần.
- Khoảng lùi xây dựng công trình:
 - + So với lộ giới đường Lò Lu nổi dài : tối thiểu 12 m.
 - + So với lộ giới đường Vành đai 3 : tối thiểu 12 m.
 - + So với các ranh đất kế cận : tối thiểu 6 m.

* Trong đó:

- Khối đế: thương mại dịch vụ, officetel.
 - + Mật độ xây dựng : 40%.
 - + Tầng cao xây dựng : 2 - 4 tầng.
 - + Hệ số sử dụng đất : 1,3 lần.
 - + Thương mại dịch vụ : 1,0 lần.
 - . Officetel : 0,3 lần.
 - . Quy mô dân số Officetel : 290 người.
- Khối tháp: căn hộ ở
 - + Quy mô dân số : 2.680 người.
 - + Mật độ xây dựng : 31,2%.
 - + Tầng cao xây dựng : 12 - 20 tầng.
 - + Hệ số sử dụng đất : 4,9 lần.

a.2. Nhà nhóm nhà ở cao tầng ký hiệu CT2:

- Diện tích đất : 3.572,5 m²
- Dân số tối đa : 440 người
- Mật độ xây dựng tối đa : 40%
- Tầng cao xây dựng tối đa : 14 tầng.
- Chiều cao xây dựng tối đa : 53,4 m.
- Hệ số sử dụng đất tối đa : 5,6 lần.
- Khoảng lùi xây dựng công trình:
 - + So với lộ giới đường N3 : tối thiểu 12 m.
 - + So với các ranh đất kế cận : tối thiểu 6 m.

* Trong đó:

- Khối đế: thương mại dịch vụ, bãi xe
 - + Mật độ xây dựng : 40%.
 - + Tầng cao xây dựng : 2 tầng
 - + Hệ số sử dụng đất : 0,8 lần.

- Khối tháp: căn hộ ở
- + Mật độ xây dựng : 40,0%.
- + Tầng cao xây dựng : 12 tầng.
- + Hệ số sử dụng đất : 4,8 lần.

a.3. Nhà nhóm nhà ở cao tầng ký hiệu CT3:

- Diện tích đất : 1.844,3 m²
- Dân số tối đa : 230 người
- Mật độ xây dựng tối đa : 40%
- Tầng cao xây dựng tối đa : 14 tầng
- Chiều cao xây dựng tối đa : 53,4 m.
- Hệ số sử dụng đất tối đa : 5,6 lần

- Khoảng lùi xây dựng công trình:

+ So với lộ giới đường Lò Lu nối dài và đường Trường Lưu (nhánh): tối thiểu 10 m.

+ So với các ranh đất kế cận : tối thiểu 6 m.

* Trong đó:

- Khối đế: thương mại dịch vụ, bãi xe

- + Diện tích xây dựng : 737,7 m²
- + Mật độ xây dựng : 40%.
- + Tầng cao xây dựng : 2 tầng.
- + Hệ số sử dụng đất : 0,8 lần.

- Khối tháp: căn hộ ở

- + Diện tích xây dựng : 737,7 m²
- + Mật độ xây dựng : 40,0%.
- + Tầng cao xây dựng : 12 tầng.
- + Hệ số sử dụng đất : 4,8 lần.

b) Nhóm nhà ở xã hội:

- Ký hiệu : NXH.1; NXH.2; NXH.3

- Tổng diện tích đất : 14.300,6 m²

(Lô NXH.1: 1.509,3 m²; lô NXH.2: 8.805,5 m²; lô NXH.3: 3.985,8 m²)

- Dân số : 1.452 người
- Tổng diện tích xây dựng : 5.720,2 m²
- Mật độ xây dựng tối đa mỗi lô : 40%
- Tầng cao xây dựng tối đa : 06 tầng

- Chiều cao xây dựng tối đa : 25 m.
- Hệ số sử dụng đất từng lô : 2,4 lần.
- Khoảng lùi xây dựng công trình :
 - + Đối với ranh lộ giới đường N4, N3: tối thiểu 6,0 m
 - + Đối với ranh đất xung quanh : tối thiểu 4,0m

c) Nhóm nhà ở riêng lẻ: nhà liên kế có sân vườn.

- Tổng diện tích đất nhóm ở : 48.921,8 m².
- Diện tích đất ở : 27.371,7 m²
- Dân số : 908 người.
- Tổng số căn : 227 căn.
- Diện tích từng lô : 75- 311,2 m²/lô.
- Tổng diện tích xây dựng : 18.770 m²
- Mật độ xây dựng trung bình tính riêng đất ở: 68,6% (41,7 - 79 %/lô)
- Tầng cao xây dựng : 3 tầng.
- Chiều cao xây dựng tối đa : 13 m.
- Hệ số sử dụng đất : 2,1 lần (1,3 -2,4/lô).
- Khoảng lùi xây dựng công trình :
 - + Đối với ranh lộ giới các đường: 3,0 m.
 - + Sân sau : 2,0 m.

6.2. Công trình dịch vụ công cộng:

a) Trường mầm non

- Chức năng : nhà trẻ, mẫu giáo.
- Diện tích khu đất : 5.294,5 m²
- Diện tích xây dựng : 2.118 m²
- Mật độ xây dựng : 40%.
- Tầng cao xây dựng : 3 tầng.
- Chiều cao xây dựng tối đa : 13 m.
- Hệ số sử dụng đất : 1,2
- Khoảng lùi xây dựng công trình :
 - + Đối với ranh lộ giới đường N4: 6 m.
 - + Đối với ranh đất xung quanh : 4m.

b) Khu cây xanh, mặt nước:

- Cây xanh sử dụng công cộng.
 - + Diện tích đất : 1.637,4 m²

+ Mật độ xây dựng	:	5%.
+ Tầng cao xây dựng	:	1 tầng.
+ Hệ số sử dụng đất	:	0,05.
- Cây xanh nhóm ở cao tầng	:	6.312 m ²
- Cây xanh nhóm ở xã hội	:	1.988 m ²
- Cây xanh cảnh quan ven sông rạch:		9.904,4 m ²
- Mật nước	:	6.117,8 m ²

7. Thiết kế đô thị:

7.1. Nguyên tắc thiết kế đô thị:

- Phù hợp với đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Quận 9 đã được phê duyệt về định hướng tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và kết nối hạ tầng kỹ thuật.

- Tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn quy phạm của Nhà nước về quy hoạch xây dựng đô thị, xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, công trình kiến trúc, công trình dịch vụ đô thị, cây xanh, ... nhằm tạo nên một tổng thể kiến trúc hài hòa và thẩm mỹ.

- Trên cơ sở Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13 tháng 5 năm 2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị, tại chương III thiết kế đô thị trong đồ án quy hoạch phân khu làm cơ sở để Thiết kế đô thị cho khu nhà ở tại phường Long Trường, Quận 9.

- Làm nền tảng cho việc phát triển đô thị bền vững mang lại lợi ích công cộng, tạo môi trường sống và sinh hoạt thân thiện với môi trường, đảm bảo sức khỏe, an toàn.

- Khai thác hợp lý cảnh quan thiên nhiên tạo giá trị thẩm mỹ, gắn với tiện nghi, nâng cao hiệu quả sử dụng không gian và bảo vệ môi trường đô thị.

- Hình thức kiến trúc hiện đại, màu sắc công trình, cây xanh hài hòa phù hợp với chức năng sử dụng, tường rào bao quanh công trình có hình thức đẹp, thoáng không che chắn tầm nhìn.

7.2. Thiết kế cảnh quan không gian đô thị:

a) Tổ chức các trục cảnh quan đô thị:

Hình ảnh kiến trúc của khu vực là đô thị mới hiện đại, hài hòa và thân thiện.

Đường nét hình khối công trình kiến trúc theo khuynh hướng hiện đại, đơn giản, tránh sử dụng các chi tiết cầu kỳ, rườm rà.

Khối tích các công trình:

- Trong khu quy hoạch đa phần các công trình phân tán.

- Phát triển hợp khối: một phần dọc đường Vành đai 3, đường Lò Lu nối dài phát triển công trình hợp khối tại phần để đối với các công trình cao tầng, để dành đất phát triển cây xanh, tạo khoảng trống cho sinh hoạt cộng đồng.

- Đường vành đai 3 với chức năng giao thông đối ngoại, kết nối các khu đô thị, khối lượng xe lưu thông qua đường này rất lớn và tốc độ cao. Để bảo đảm tầm nhìn cũng như về độ an toàn lưu thông trên trục đường này được quy định như sau: lộ giới đường 120,5m, khoảng lùi xây dựng 12m, tạo không gian thoáng và đảm bảo tầm nhìn.

- Ngoài tuyến đường Vành đai 3: không gian trong phạm vi khoảng lùi tổ chức các mảng xanh phù hợp với tầm nhìn của phương tiện lưu thông. Đối với chung cư không gian này cần được thiết kế linh hoạt để phục vụ cho người đi bộ và gia tăng hoạt động của con người trong khu vực.

b) Thiết kế đô thị các công trình điểm nhấn:

- Thiết lập hệ thống các công trình điểm nhấn là giải pháp để thu hút sự chú ý và khẳng định vị thế của khu vực. Khu vực quy hoạch tổ chức 2 điểm nhấn chính với công trình kiến trúc kết hợp không gian mở:

- Tại khu vực nút giao thông đường Vành đai 3 và đường Lò Lu nối dài là điểm nhấn với công trình cao tầng, hình ảnh biểu trưng.

- Điểm nhấn tại khu vực sông Nước Đục: tạo không gian mở, cảnh quan mặt nước kết hợp với mảng xanh tạo tầm nhìn thoáng, một bên bố trí khu nhà thấp tầng và một bên bố trí khu nhà cao tầng nhìn về trung tâm thành phố.

- Các công trình điểm nhấn yêu cầu phải có giá trị cao về mặt thẩm mỹ, kiến trúc, văn hóa và hài hòa với cảnh quan khu vực xung quanh.

c) Tổ chức mảng xanh đô thị:

- Đặc điểm khu vực quy hoạch với địa hình tương đối phẳng và thấp bị chia cắt bởi sông rạch, với cây cối xanh tươi. Khai thác các không gian xanh kết hợp mặt nước tạo nên tính bền vững và môi trường thân thiện là một trong những tiêu chí để hình thành sắc thái thiên nhiên đặc trưng.

- Khu công viên, vườn hoa là khu không gian mở góp phần cải thiện môi trường, là khu sinh hoạt cộng đồng, hoạt động vui chơi, thể dục thể thao cho toàn thể cư dân và tạo mỹ quan đô thị. Hạn chế tối đa mật độ xây dựng trong khu vực này (5%).

- Không gian xanh dọc các tuyến giao thông: tổ chức trồng những loại cây xanh tạo bóng râm mát, cây xanh có tán rộng, có thể cản bụi và tiếng ồn, góp phần cải tạo vi khí hậu và cảnh quan chung.

- Hạn chế tối đa cây xanh trồng trong khu vực làm ảnh hưởng tới an toàn giao thông, làm hư hại móng nhà và các công trình ngầm, gây nguy hiểm, cây dễ gãy đổ, cây có rễ ngang dễ hư hại đường, cây có tiết ra chất độc hại hoặc hấp dẫn côn trùng, làm ảnh hưởng tới vệ sinh môi trường

- Mặt nước: kết hợp mặt nước sông rạch và hệ thống cây xanh, cây xanh ven sông rạch có tác dụng chống sạt lở, bảo vệ bờ, dòng chảy, chống lún chiếm mặt nước.

- Tuân thủ theo Quyết định số 150/QĐ-UB ngày 09 tháng 6 năm 2004 của Ủy ban nhân dân Thành phố về Quy định quản lý, sử dụng hành lang bảo vệ bờ sông, kênh, rạch nhằm tạo mảng xanh và không gian mở.

d) Tổ chức hình thái kiến trúc chủ đạo:

d.1. Công trình nhà ở:

d.1.1. Nhà ở chung cư:

- Công trình cao tầng với chức năng hỗn hợp thương mại dịch vụ, officetel,... là khu vực tập trung con người đông đúc và cũng là điểm thu hút cư dân bên ngoài. Do vậy việc xây dựng các công trình có chức năng hỗn hợp phải có tính thẩm mỹ cao, vừa có tính đặc trưng, hiện đại để thu hút hoạt động kinh doanh, tạo hình ảnh đô thị đặc trưng.

- Hình thức kiến trúc: loại hình kiến trúc hiện đại, hình khối đơn giản, tạo sự chuyển tiếp trong không gian đô thị chung của đô thị cũng như khu vực lân cận.

- Màu sắc công trình không quá tương phản, không được sử dụng màu sắc, vật liệu gây ảnh hưởng tới thị giác, sức khỏe con người và an toàn giao thông như màu sắc sỡ, phản cảm, có độ chói cao. Có thể sử dụng gam màu lạnh, nhấn màu nhẹ nhàng, cần tạo sự hài hòa và phù hợp với khu vực xung quanh.

- Vật liệu xây dựng: các vật liệu hiện đại, có mức độ tiêu hao năng lượng thấp, thân thiện với môi trường.

d.1.2. Nhà ở xã hội (chung cư thấp tầng):

- Công trình nhà ở xã hội là nơi đáp ứng nhu cầu cho chính cư dân khu vực quy hoạch, do vậy việc lựa chọn hình thức kiến trúc phải tạo sự thoải mái cho con người, không quá cầu kỳ, nhưng phải đảm bảo sự tiện nghi vốn có.

- Hình thức kiến trúc: loại hình kiến trúc vừa có nét đặc trưng, vừa có nét hiện đại, không cầu kỳ, phức tạp.

- Màu sắc công trình không quá tương phản, không được sử dụng màu sắc, vật liệu gây ảnh hưởng tới thị giác, sức khỏe con người và an toàn giao thông như màu sắc sỡ, phản cảm, có độ chói cao. Có thể sử dụng gam màu lạnh, nhấn màu nhẹ nhàng, cần tạo sự hài hòa và phù hợp với khu vực xung quanh.

- Vật liệu xây dựng: các vật liệu hiện đại, có mức độ tiêu hao năng lượng thấp, thân thiện với môi trường.

d.1.3. Nhà ở liên kế có sân vườn:

- Hình thức kiến trúc: loại hình kiến trúc bản địa đặc trưng, loại hình kiến trúc này sẽ góp phần tạo sự lồng ghép trong sự đa dạng loại hình kiến trúc, góp phần trong việc tạo bản sắc.

- Màu sắc công trình: không sử dụng màu sắc, vật liệu gây ảnh hưởng tới thị giác và an toàn giao thông như màu sắc sỡ, phản cảm, có độ chói cao.

- Vật liệu xây dựng: ưu tiên sử dụng vật liệu xây dựng địa phương, phù hợp điều kiện khí hậu thổ nhưỡng của khu vực, khí hậu nhiệt đới, chống nắng, chống mưa, chống ẩm tốt và vật liệu thân thiện với môi trường.

- Tường rào phải thoáng đẹp và phù hợp cảnh quan.

d.2. Công trình giáo dục:

- Tổ chức thiết kế công trình có sân chơi, có nhiều không gian mở. Cây xanh đạt tối thiểu 30%.
- Tổ chức sân, bãi đậu xe và thiết kế lối vào hợp lý
- Hình thức kiến trúc: loại hình kiến trúc đặc trưng, có tính riêng biệt.
- Màu sắc công trình: với màu sắc nhẹ nhàng, tạo các điểm nhấn màu trên các mặt đứng chính công trình.
- Vật liệu xây dựng: các vật liệu thân thiện với môi trường.

d.3. Công trình y tế:

- Tổ chức thiết kế công trình có nhiều không gian mở, cây xanh đạt tối thiểu 30%.
- Tổ chức sân, bãi đậu xe đảm bảo phục vụ đủ nhu cầu sử dụng, không sử dụng lòng đường, vỉa hè đậu xe và thiết kế lối vào hợp lý
- Hình thức kiến trúc: loại hình kiến trúc đặc trưng, có tính riêng biệt.
- Màu sắc công trình: với màu sắc nhẹ nhàng, tạo các điểm nhấn màu trên các mặt đứng chính công trình.
- Vật liệu xây dựng: các vật liệu thân thiện với môi trường và đạt các yêu cầu tiêu chí về kiến trúc xanh.

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

8.1. Quy hoạch giao thông đô thị:

- Bảng tổng hợp hệ thống giao thông:

ST T	Tên đường	Giới hạn		Lộ giới (mét)	Mặt cắt ngang đường (mét)			Khoảng lùi xây dựng (mét)	
		Từ ...	Đến ...		Via hè trái	Lòng đường	Via hè phải	Via hè trái	Via hè phải
A Đường đối ngoại									
1	Đường vành đai 3 (trong ranh)	Ranh phía Nam	Ranh phía Bắc	120,5	7 (+23)	8(2)18,75 (3)18,75(2)8	7 (+23)	12	-
2	Đường Lò Lu (nối dài)	Ranh phía Tây	Ranh phía Đông	30	6	18	6	3 - 12	-
3	Đường Trường Lưu nhánh	Ranh phía Nam	Ranh phía Bắc	30	6	18	6	3 - 10	3
B Đường đối nội									
1	Đường N3	Ranh phía Tây	Đường Trường Lưu nhánh	16	4,5	7	4,5	3 - 12	3 - 6

		Đường Trường Lưu nhánh	Đường D2b	15	4	7	4	3	3
2	Đường N3b	Đường D3	Đường Trường Lưu nhánh	12	3	6	3	3	3
3	Đường N3c	Đường D2b	Đường D2d	12	3	6	3	3	-
4	Đường N3d	Đường D2b	Đường D2d	12	3	6	3	3	3
5	Đường N4	Ranh phía Tây	Ranh phía Đông	20	4,5	11	4,5	6	-
6	Đường D2	Đường Lò Lu (nối dài)	Ranh phía Bắc	20	4,5	11	4,5	3	-
7	Đường D2a	Đường N4	Đường N3a	12	3	6	3	6	3
8	Đường D2b	Ranh phía Nam	Đường N3d	12	3	6	3	3	3
		Đường N3d	Đường D2c	11	3	6	2	3	-
		Đường D2c	Đường N3c	12	3	6	3	3	3
9	Đường D2c	Đường D2d	Đường N3d	11	2	6	3	3	-
10	Đường D2d	Ranh phía Nam	Đường N3c	12	3	6	3	3	-

* Ghi chú: 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 quản lý quy hoạch xây dựng theo quy định, Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Ủy ban nhân dân Quận 9, Công ty TNHH Xây dựng và kinh doanh nhà Điền Phúc Thành và đơn vị tư vấn chịu trách nhiệm về tính chính xác các số liệu trong đồ án này.

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

a) Quy hoạch cao độ nền:

- Cao độ xây dựng toàn khu vực $H_{xd} \geq 2,50m$ (hệ VN2000).
- Áp dụng giải pháp san lấp toàn bộ và hoàn thiện mặt phủ đến cao độ thiết kế khi xây dựng công trình trong khu vực. Độ dốc nền thiết kế $i \geq 0,3\%$ (khu ở), $i \geq 0,4\%$ (khu công viên).
- 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, đồng thời phù hợp với khu vực xung quanh.
- Hướng đồ dốc: hướng dốc từ giữa các tiểu khu ra xung quanh.

b) Quy hoạch thoát nước mặt:

- Sử dụng hệ thống cống ngầm bê tông cốt thép để tổ chức thoát nước mưa.
- Nguồn thoát nước: tập trung theo các tuyến cống chính, đổ về sông Đồng Nai ở phía Nam khu vực quy hoạch.
- Cống thoát nước mưa quy hoạch đặt ngầm, bố trí dọc theo vỉa hè các trục đường giao thông trong khu vực.
- Nối cống theo nguyên tắc ngang đỉnh, độ sâu chôn cống tối thiểu 0,70m; độ dốc cống tối thiểu được lấy đảm bảo khả năng tự làm sạch cống $i=1/D$.

* Lưu ý: việc tiêu thoát nước của dự án, Ủy ban nhân dân Thành phố thống nhất với ý kiến đề xuất của Sở Giao thông vận tải tại Công văn số 8323/SGTVT-CTN ngày 19 tháng 8 năm 2015. Giao Sở Giao thông vận tải hướng dẫn chủ đầu tư thực hiện dự án theo quy định.

8.3. Quy hoạch cấp điện và chiếu sáng đô thị:

- Nguồn điện: được cấp từ trạm 110/15-22KV Cát Lái.
- Chỉ tiêu cấp điện kho tàng, bến bãi: 50 - 100 KW/ha.
- Chỉ tiêu cấp điện văn phòng: 25 - 85 KW/m² sàn.
- Xây dựng mới các trạm biến áp 15-22/0,4KV, kiểu trạm phòng, công suất đơn vị $\geq 560KVA$.
- Mạng lưới cấp điện:
 - + Xây dựng mới mạng trung hạ thế, sử dụng cáp đồng bọc cách điện, định hướng xây dựng ngầm.
 - + Hệ thống chiếu sáng các trục đường, dùng đèn cao áp chuyên dùng, có chóa và cần đèn đặt trên trụ thép tráng kẽm.

8.4. Quy hoạch cấp nước đô thị:

- Nguồn cấp nước: sử dụng nguồn cấp nước máy thành phố dựa vào tuyến ống cấp nước hiện trạng Ø250 từ nhà máy nước Thủ Đức.
- Tiêu chuẩn cấp nước khu cảng: 30 m³/ha/ngày.
- Tổng nhu cầu dùng nước: 1.790 m³/ngày.
- Hệ thống cấp nước chữa cháy: dựa vào hệ thống cấp nước chính của khu quy hoạch mạng dịch vụ bố trí mới các trụ lấy nước chữa cháy tại ngã 3, ngã 4 đường với khoảng cách giữa các trụ chữa cháy là 150m.
- Mạng lưới cấp nước: xây dựng mạng lưới cấp nước có đường kính Ø100 kết hợp với các tuyến ống hiện trạng trên các trục đường chính quy hoạch tạo thành mạch vòng, mạch nhánh cung cấp nước đến từng khu vực sử dụng.

8.5. Quy hoạch thoát nước thải và rác thải:

a) Thoát nước thải:

- Giải pháp thoát nước thải: xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng. Nước thải được thu gom và đưa về trạm xử lý của khu quy hoạch, công suất $Q = 1.432 \text{ m}^3/\text{ngày}$, sau xử lý đạt QCVN 40:2011/BTNMT trước khi xả ra môi trường.

- Tiêu chuẩn thoát nước: 30 m³/ha/ngày.

- Tổng lưu lượng nước thải toàn khu: 1.432 m³/ngày.

- Mạng lưới thoát nước: hệ thống thoát nước thải trong khu vực có đường kính Ø300-Ø400 đi trên các trục đường chính khu quy hoạch hướng về trạm xử lý cục bộ đặt trong khu quy hoạch. Độ sâu đặt cống tối thiểu là 0,7m tính từ mặt đất đến đỉnh cống.

b) Xử lý chất thải rắn:

- Tiêu chuẩn chất thải rắn: 1,3 kg/người/ngày.

- Tổng lượng chất thải rắn: 5,55 tấn/ngày.

- Phương án thu gom và xử lý chất thải rắn: chất thải rắn thải được thu gom và đưa đến trạm ép kín, sau đó vận chuyển về khu liên hợp xử lý chất thải rắn Thành phố.

8.6. Quy hoạch mạng lưới thông tin liên lạc:

- Chỉ tiêu điện thoại cố định: 10 - 50 thuê bao/ha.

- Định hướng đầu nối từ bưu cục hiện hữu (trạm điện thoại Long Trường) xây dựng tuyến cáp chính đi dọc các trục đường giao thông đến các tủ cáp chính của khu quy hoạch.

- Mạng lưới thông tin liên lạc được ngầm hóa đảm bảo mỹ quan khu quy hoạch và đáp ứng nhu cầu thông tin thông suốt trong khu quy hoạch.

- Hệ thống các tủ cáp xây dựng mới được lắp đặt tại các vị trí thuận tiện, đảm bảo mỹ quan và dễ dàng trong công tác vận hành, sửa chữa.

8.7. Đánh giá môi trường chiến lược:

a) Các giải pháp giảm thiểu, khắc phục tác động đối với dân cư, cảnh quan thiên nhiên; không khí, tiếng ồn khi triển khai thực hiện quy hoạch đô thị:

Các giải pháp đã lồng vào quy hoạch:

- Quy hoạch hàng lang bảo vệ sông Ông Nhiêu, sông Sài Gòn theo quy định.

- Quy hoạch hồ điều tiết nằm phía Tây khu quy hoạch thay thế diện tích mặt nước đã bị san lấp thuộc khu quy hoạch.

- Quy hoạch bố trí các khu chức năng hợp lý theo hướng vận chuyển hàng hóa thuận lợi. Bố trí công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật phù hợp để giảm thiểu tác động và tiện lợi xử lý ô nhiễm.

- Quy hoạch hợp lý các hệ thống hạ tầng kỹ thuật, đặc biệt là đối với các quy hoạch san lấp nền và cấp, thoát nước đều có tính đến việc thích ứng với điều kiện biến đổi khí hậu.

b) Các giải pháp kỹ thuật để kiểm soát ô nhiễm, phòng tránh, giảm nhẹ thiên tai hay ứng phó sự cố môi trường, kiểm soát các tác động môi trường:

- Quản lý nước thải: nước thải được đưa về trạm xử lý nước cục bộ, nước sau xử lý đạt QCVN 40:2011/BTNMT trước khi thải vào môi trường tự nhiên.

- Quản lý chất thải rắn: chất thải rắn thải được chứa trong các thùng chứa có nắp đậy đặt trong khu vực sau đó được thu gom và vận chuyển đến khu xử lý của Thành phố. Quản lý chất thải rắn nguy hại theo Thông tư số 12/2011/TT-BTNMT ngày 14 tháng 4 năm 2011 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

- Tạo điều kiện và khuyến khích các phương tiện giao thông sử dụng nhiên liệu sạch.

8.8. Bản đồ tổng hợp đường dây đường ống:

Việc bố trí, sắp xếp đường dây, đường ống kỹ thuật có thể thay đổi trong các bước triển khai thiết kế tiếp theo (thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật thi công của dự án) đảm bảo yêu cầu kỹ thuật theo quy định.

9. Các điểm lưu ý khác:

- Chủ đầu tư khi triển khai dự án phải tuân thủ theo Nghị định số 188/2013/NĐ-CP ngày 20 tháng 11 năm 2013 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

- Công ty TNHH Xây dựng và kinh doanh nhà Điền Phúc Thành chịu trách nhiệm về tính chính xác ranh đất lập quy hoạch, trong trường hợp ranh đất lập quy hoạch có chồng lấn với ranh đất các dự án kế cận, đề nghị Công ty liên hệ Ủy ban nhân dân Quận 9 và Sở Quy hoạch - Kiến trúc để lập điều chỉnh quy hoạch theo quy định.

- Đơn vị tư vấn lập đề án quy hoạch này chịu trách nhiệm về tính chính xác trong việc định vị hệ thống giao thông đã được thể hiện trong các bản vẽ của đề án, đảm bảo kết nối với hệ thống giao thông các dự án đầu tư xây dựng kế cận, đúng theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu) tại khu vực. Trong quá trình tổ chức định vị, xác định cột mốc tại hiện trường khu đất, nếu hệ thống giao thông có sai lệch vị trí điểm nối kết với các dự án đầu tư xây dựng kế cận hoặc sai lệch hướng tuyến theo quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000, chủ đầu tư cần báo cáo Ủy ban nhân dân Quận 9 phối hợp Sở Giao thông vận tải, Sở Quy hoạch - Kiến trúc để có giải pháp xử lý, điều chỉnh đề án cho phù hợp trước khi triển khai thi công hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

Điều 2. Trách nhiệm của các đơn vị có liên quan

Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Ủy ban nhân dân Quận 9, Công ty TNHH Xây dựng và kinh doanh nhà Điền Phúc Thành 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 đề án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu nhà ở phường Long Trường, Quận 9.

Điều 3. Quyết định này đính kèm bản vẽ, Quy định quản lý theo đề án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu nhà ở phường Long Trường, Quận 9, thuyết minh tổng hợp và các bản vẽ quy hoạch 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 Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Thủ trưởng các Sở - Ban - Ngành; Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận 9, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Long Trường và Công ty TNHH Xây dựng và kinh doanh nhà Điện Phúc Thành 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 CV;
- Lưu: VT, (ĐTMT-N)

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

CHỨNG THỰC SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH

Số chứng thực: 1930 Quyển số: TP/CC-SCT/SGT

Ngày: 29-08-2015

CHỦ TỊCH HẠM P. LONG TRƯỜNG



Nguyễn Thị Tuyết Hồng



Nguyễn Hữu Tín