

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

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

Số: 6397 /QĐ-UBND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 11 tháng 12 năm 2017

QUYẾT ĐỊNH

**Về duyệt đề án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
Khu dân cư và công viên Phước Thiện (Khu A)
phường Long Bình và Long Thạnh Mỹ, quận 9**

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13;

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 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật nhà ở;

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 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ quy hoạch và đề án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng các khu chức năng đặc thù;

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 (QCXDVN 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 duyệt đề án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận 9;

Căn cứ Quyết định số 5118/QĐ-UBND ngày 29 tháng 9 năm 2017 của Ủy ban nhân dân thành phố về duyệt đề án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu dân cư và công viên Phước Thiện, phường Long Bình và Long Thạnh Mỹ, quận 9;

Căn cứ Quyết định số 5800/QĐ-UBND ngày 31 tháng 10 năm 2017 của Ủy ban nhân dân thành phố về duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư và công viên Phước Thiện (khu A) phường Long Bình và Long Thạnh Mỹ, quận 9

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 6101/TTr-SQHKT ngày 05 tháng 12 năm 2017 về trình duyệt đề án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư và công viên Phước Thiện (khu A) phường Long Bình và Long Thạnh Mỹ, quận 9,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt đề án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư và công viên Phước Thiện (Khu A) phường Long Bình và Long Thạnh Mỹ, quận 9, với các nội dung chính như sau:

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

- Vị trí và ranh giới khu vực quy hoạch:

- + Phía Đông : giáp đường Vành đai 3.
- + Phía Tây : giáp đường Nguyễn Xiển và rạch Bà Di.
- + Phía Nam : giáp khu giáo dục đại học.
- + Phía Bắc : giáp đường Phước Thiện.

- Diện tích khu đất quy hoạch: 665.668 m².

2. Đơn vị tổ chức lập đề án quy hoạch chi tiết:

Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh.

3. Đơn vị tư vấn lập đề án quy hoạch chi tiết:

Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Năm và Cộng sự.

4. Danh mục hồ sơ, bản vẽ đề án quy hoạch chi tiết:

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.
- Bản vẽ thiết kế đô thị bao gồm:
 - + Sơ đồ phân tích tổ chức không gian đô thị.
 - + Sơ đồ tổ chức bố trí cây xanh.
 - + Sơ đồ bố trí lối tiếp cận công trình và ranh công trình ngầm.
 - + Các mặt đứng công trình 2 bên trục đường chính.
 - + Các hình ảnh minh họa: công trình kiến trúc chủ đạo, công trình điểm nhấn, tiện ích đô thị, giải pháp tiếp cận, giải pháp cây xanh,...
- 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 quy hoạch:

5.1. Dự báo quy mô dân số: 37.600 người.

5.2. Cơ cấu sử dụng đất và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc khu vực điều chỉnh quy hoạch:

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
A	Đất các đơn vị ở	507.575	76,25
1	Đất các nhóm nhà ở	211.749	31,81
	- Đất xây dựng chung cư	61.549	
	- Đất cây xanh nhóm ở	95.406	
	- Đất giao thông nội bộ, sân bãi	54.794	

2	Đất công trình dịch vụ đô thị	114.625	17,22
	Đất giáo dục	101.671	15,27
	- Trường mầm non	28.783	
	- Trường tiểu học	36.752	
	- Trường trung học cơ sở	36.136	
	Đất công trình dịch vụ	12.954	1,95
	- Đất công trình y tế	1.708	
	- Đất thương mại dịch vụ	3.591	
	- Đất thể dục thể thao	5.020	
	- Đất văn hóa	2.635	
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng	48.459	7,28
	- Đất cây xanh	43.256	
	- Mặt nước cảnh quan	5.203	
4	Đất giao thông	132.742	19,94
	- Đất đường giao thông	126.961	
	- Bãi xe	5.781	
B	Đất ngoài đơn vị ở	158.093	23,75
1	Đất công trình dịch vụ cấp đô thị	22.185	3,33
	- Trường trung học phổ thông	21.185	
	- Trạm phòng cháy chữa cháy	1.000	
2	Đất cây xanh cảnh quan ven sông rạch, sông rạch	48.353	7,26
	Đất cây xanh cảnh quan ven sông rạch	10.552	
	Sông rạch hiện hữu và nắn chỉnh	37.801	
3	Đất giao thông đối ngoại	87.555	13,15
	- Một phần đường vành đai 3	74.750	
	- Đường giao thông liên khu vực (đường Nguyễn Xiển, Phước Thiện)	12.805	
	Tổng cộng	665.668	100,00

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	m ² /người	17,70
B	Các chỉ tiêu sử dụng đất		
1	Đất các nhóm nhà ở, trong đó	m ² /người	5,63
	- Đất cây xanh nhóm ở	m ² /người	2,53

2	Đất giao thông cấp phân khu vực	km/km ²	14,2	
C	Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật đô thị			
1	Cấp điện sinh hoạt	Kwh/người/năm	2.500	
2	Cấp nước sinh hoạt	lít/người/ngày	180	
3	Thoát nước sinh hoạt	lít/người/ngày	180	
4	Rác thải	kg/người/ngày	1,3	
D	Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị			
1	Mật độ xây dựng toàn khu	%	17,9	
2	Hệ số sử dụng đất toàn khu	lần	2,7	
3	Tầng cao xây dựng (theo QCVN 03:2012/BXD)	Tối đa	tầng	35
		Tối thiểu	tầng	01

- Lưu ý: trường hợp công trình có bố trí tầng tum và tầng lửng, thì cách tính tầng cao và chiều cao xây dựng, thực hiện theo ý kiến của Bộ Xây dựng tại Công văn số 3149/BXD-KHCN ngày 03 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn về quy định số tầng nhà công trình tại QCVN 03:2012/BXD (tầng tum không tính vào số tầng của công trình khi diện tích mái tum không vượt quá 30% diện tích sàn mái).

6. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

6.1. Nhóm nhà ở cao tầng:

a) Nhà ở chung cư cao tầng A1: bố trí tại khu đất có ký hiệu A1, gồm 03 khối A, B, C.

Diện tích khu đất: 15.964 m² với cơ cấu sử dụng đất như sau:

- Đất xây dựng chung cư: 4.785 m², chiếm tỷ lệ 30% diện tích khu đất.
- Đất cây xanh nhóm ở: 7.192 m², chiếm tỷ lệ 45% diện tích khu đất.
- Đất giao thông: 3.987 m², chiếm 25% diện tích khu đất.

Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc:

- Quy mô dân số : 2.540 người.
- Chỉ tiêu sử dụng đất nhóm nhà ở chung cư: 6,29 m²/người.
- Chỉ tiêu sử dụng đất nhóm nhà ở chung cư sau khi quy đổi theo QCXDVN 01:2008/BXD: 6,0 m²/người.
- Mật độ xây dựng:
 - + Khối đế : 30%.
 - + Khối tháp : 27,2%.
- Hệ số sử dụng đất: 6,6 lần, trong đó:
 - + Chức năng ở : 6,3 lần.
 - + Chức năng dịch vụ công cộng: 0,3 lần.
- Tầng cao: 26 tầng (theo QCVN 03:2012/BXD), trong đó:

+ Khối A : 21 tầng.

+ Khối B, C : 26 tầng.

- Chiều cao xây dựng công trình: tối đa 88,4 mét (tính từ cốt lè đường hoàn thiện đến đỉnh mái công trình), trong đó:

+ Khối A : 71,4 mét.

+ Khối B, C : 88,4 mét.

- Khoảng lùi công trình:

+ So với ranh lộ giới đường D5, D6 : ≥ 6 mét.

+ So với ranh đất còn lại : ≥ 6 mét.

b) Nhà ở chung cư cao tầng A2: bố trí tại khu đất có ký hiệu A2, gồm 03 khối A, B, C.

Diện tích khu đất: 17.238 m² với cơ cấu sử dụng đất như sau:

- Đất xây dựng chung cư: 4.785 m², chiếm tỷ lệ 27,8% diện tích khu đất.

- Đất cây xanh nhóm ở: 8.253 m², chiếm tỷ lệ 47,8% diện tích khu đất.

- Đất giao thông: 4.200 m², chiếm 24,4% diện tích khu đất.

Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc:

- Quy mô dân số : 2.540 người.

- Chỉ tiêu sử dụng đất nhóm nhà ở chung cư: 6,79 m²/người.

- Chỉ tiêu sử dụng đất nhóm nhà ở chung cư sau khi quy đổi theo QCVN 01:2008/BXD: 6,48 m²/người.

- Mật độ xây dựng:

+ Khối đế : 27,8%.

+ Khối tháp : 25,2%.

- Hệ số sử dụng đất: 6,1 lần, trong đó:

+ Chức năng ở : 5,8 lần.

+ Chức năng dịch vụ công cộng: 0,3 lần.

- Tầng cao: 26 tầng (theo QCVN 03:2012/BXD), trong đó:

+ Khối A : 21 tầng.

+ Khối B, C : 26 tầng.

- Chiều cao xây dựng công trình: tối đa 88,4 mét (tính từ cốt lè đường hoàn thiện đến đỉnh mái công trình), trong đó:

+ Khối A : 71,4 mét.

+ Khối B, C : 88,4 mét.

- Khoảng lùi công trình:

+ So với ranh lộ giới đường N2 : ≥ 10 m.

+ So với ranh lộ giới đường D5, D6 : $\geq 6\text{m}$.

+ So với ranh đất còn lại : $\geq 6\text{m}$.

c) Nhà ở chung cư cao tầng A3: bố trí tại khu đất có ký hiệu A3, gồm 05 khối A, B, C, D, E.

Diện tích khu đất: 25.330 m^2 với cơ cấu sử dụng đất như sau:

- Đất xây dựng chung cư: 8.546 m^2 , chiếm tỷ lệ 33,7% diện tích khu đất.

- Đất cây xanh nhóm ở: 8.671 m^2 , chiếm tỷ lệ 34,3% diện tích khu đất.

- Đất giao thông: 8.113 m^2 , chiếm 32 % diện tích khu đất.

Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc:

- Quy mô dân số : 4.770 người.

- Chỉ tiêu sử dụng đất nhóm nhà ở chung cư: $5,31\text{ m}^2/\text{người}$.

- Chỉ tiêu sử dụng đất nhóm nhà ở chung cư sau khi quy đổi theo QCVN 01:2008/BXD: $5,08\text{ m}^2/\text{người}$.

- Mật độ xây dựng:

+ Khối đế : 33,7%.

+ Khối tháp : 30,9%.

- Hệ số sử dụng đất : 7,8 lần, trong đó:

+ Chức năng ở : 7,5 lần.

+ Chức năng dịch vụ công cộng: 0,3 lần.

- Tầng cao: 30 tầng (theo QCVN 03:2012/BXD), trong đó:

+ Khối A, B : 21 tầng.

+ Khối C, D : 26 tầng.

+ Khối E : 30 tầng.

- Chiều cao xây dựng công trình: tối đa 102 mét (tính từ cốt lè đường hoàn thiện đến đỉnh mái công trình), trong đó:

+ Khối A, B : 71,4 mét.

+ Khối C, D : 88,4 mét.

+ Khối E : 102 mét.

- Khoảng lùi công trình:

+ So với ranh lộ giới đường N2 : $\geq 10\text{ mét}$.

+ So với ranh lộ giới đường D5, D6 : $\geq 6\text{ mét}$.

+ So với ranh đất còn lại : $\geq 6\text{ mét}$.

d) Nhà ở chung cư cao tầng A4: bố trí tại khu đất có ký hiệu A4, gồm 04 khối A, B, C, D.

Diện tích khu đất: 21.784 m^2 với cơ cấu sử dụng đất như sau:

- Đất xây dựng chung cư: 6.526 m², chiếm tỷ lệ 30% diện tích khu đất.
 - Đất cây xanh nhóm ở: 8.709 m², chiếm tỷ lệ 40% diện tích khu đất.
 - Đất giao thông: 6.549 m², chiếm 30 % diện tích khu đất.
- Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc:
- Quy mô dân số : 4.120 người.
 - Chỉ tiêu sử dụng đất nhóm nhà ở chung cư: 5,29 m²/người.
 - Chỉ tiêu sử dụng đất nhóm nhà ở chung cư sau khi quy đổi theo QCVN 01:2008/BXD: 5,09 m²/người.
 - Mật độ xây dựng:
 - + Khối đế : 30%.
 - + Khối tháp : 29,9%.
 - Hệ số sử dụng đất : 7,9 lần, trong đó:
 - + Chức năng ở : 7,6 lần.
 - + Chức năng dịch vụ công cộng: 0,3 lần.
 - Tầng cao: 30 tầng (theo QCVN 03:2012/BXD), trong đó:
 - + Khối A : 21 tầng.
 - + Khối B, C : 26 tầng.
 - + Khối D : 30 tầng.
 - Chiều cao xây dựng công trình: tối đa 102 mét (tính từ cốt lè đường hoàn thiện đến đỉnh mái công trình), trong đó:
 - + Khối A : 71,4 mét.
 - + Khối B,C : 88,4 mét.
 - + Khối D : 102 mét.
 - Khoảng lùi công trình:
 - + So với ranh lộ giới đường N2 : ≥ 10 mét.
 - + So với ranh lộ giới đường D6, D7, V1 : ≥ 6 mét.
 - + So với ranh đất còn lại : ≥ 6 mét.

e) Nhà ở chung cư cao tầng A5: bố trí tại khu đất có ký hiệu A5, gồm 03 khối A, B, C.

Diện tích khu đất: 13.816 m² với cơ cấu sử dụng đất như sau:

- Đất xây dựng chung cư: 4.569m², chiếm tỷ lệ 33,1% diện tích khu đất.
- Đất cây xanh nhóm ở: 5.043 m², chiếm tỷ lệ 36,5% diện tích khu đất.
- Đất giao thông: 4.204 m², chiếm 30,4 % diện tích khu đất.

Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc:

- Quy mô dân số : 2.240 người.

- Chỉ tiêu sử dụng đất nhóm nhà ở chung cư: 6,17 m²/người.
- Chỉ tiêu sử dụng đất nhóm nhà ở chung cư sau khi quy đổi theo QCVN 01:2008/BXD: 5,87 m²/người.
- Mật độ xây dựng:
 - + Khối đế : 33,1%.
 - + Khối tháp : 29,9%.
- Hệ số sử dụng đất : 6,8 lần, trong đó:
 - + Chức năng ở : 6,5 lần.
 - + Chức năng dịch vụ công cộng: 0,3 lần.
- Tầng cao: 26 tầng (theo QCVN 03:2012/BXD), trong đó:
 - + Khối A, B : 21 tầng.
 - + Khối C : 26 tầng.
- Chiều cao xây dựng công trình: tối đa 88,4 mét (tính từ cốt lè đường hoàn thiện đến đỉnh mái công trình), trong đó:
 - + Khối A, B : 71,4 mét.
 - + Khối C : 88,4 mét.
- Khoảng lùi công trình:
 - + So với ranh lộ giới đường N2 : ≥ 10 mét.
 - + So với ranh lộ giới đường D7, V1 : ≥ 6 mét.
 - + So với ranh đất còn lại : ≥ 6 mét.

g) Nhà ở chung cư cao tầng A6: bố trí tại khu đất có ký hiệu A6, gồm 03 khối A, B, C.

Diện tích khu đất: 14.567 m² với cơ cấu sử dụng đất như sau:

- Đất xây dựng chung cư: 5.084 m², chiếm tỷ lệ 34,9% diện tích khu đất
- Đất cây xanh nhóm ở: 5.117 m², chiếm tỷ lệ 35,1% diện tích khu đất.
- Đất giao thông: 4.366 m², chiếm 30 % diện tích khu đất.

Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc:

- Quy mô dân số : 2.890 người.
- Chỉ tiêu sử dụng đất nhóm nhà ở chung cư: 5,04 m²/người.
- Chỉ tiêu sử dụng đất nhóm nhà ở chung cư sau khi quy đổi theo QCVN 01:2008/BXD: 5,0 m²/người.
- Mật độ xây dựng:
 - + Khối đế : 34,9%.
 - + Khối tháp : 32,8%.
- Hệ số sử dụng đất : 8,2 lần, trong đó:

- + Chức năng ở : 8,1 lần.
- + Chức năng dịch vụ công cộng: 0,1 lần.
- Tầng cao: 30 tầng (theo QCVN 03:2012/BXD), trong đó:
 - + Khối A, B : 21 tầng.
 - + Khối C : 30 tầng.
- Chiều cao xây dựng công trình: tối đa 102 mét (tính từ cốt lè đường hoàn thiện đến đỉnh mái công trình), trong đó:
 - + Khối A, B : 71,4 mét.
 - + Khối C : 102 mét.
- Khoảng lùi công trình:
 - + So với ranh lộ giới đường N2 : ≥ 10 mét.
 - + So với ranh lộ giới đường D7, V1 : ≥ 6 mét.
 - + So với ranh đất còn lại : ≥ 6 mét.

h) Nhà ở chung cư cao tầng A7: bố trí tại khu đất có ký hiệu A7, gồm 03 khối A, B, C.

Diện tích khu đất: 20.418 m² với cơ cấu sử dụng đất như sau:

- Đất xây dựng chung cư: 5.428 m², chiếm tỷ lệ 26,6% diện tích khu đất
- Đất cây xanh nhóm ở: 10.401 m², chiếm tỷ lệ 50,9% diện tích khu đất.
- Đất giao thông: 4.589 m², chiếm 22,5% diện tích khu đất.

Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc:

- Quy mô dân số : 3.950 người.
- Chỉ tiêu sử dụng đất nhóm nhà ở chung cư: 5,17 m²/người.
- Chỉ tiêu sử dụng đất nhóm nhà ở chung cư sau khi quy đổi theo QCVN 01:2008/BXD: 5,0 m²/người.
- Mật độ xây dựng:
 - + Khối đế : 26,6%.
 - + Khối tháp : 24,5%.
- Hệ số sử dụng đất: 8,0 lần, trong đó:
 - + Chức năng ở : 7,8 lần.
 - + Chức năng dịch vụ công cộng: 0,2 lần.
- Tầng cao: 35 tầng (theo QCVN 03:2012/BXD), trong đó:
 - + Khối A : 26 tầng.
 - + Khối B, C : 35 tầng.
- Chiều cao xây dựng công trình: tối đa 119 mét (tính từ cốt lè đường hoàn thiện đến đỉnh mái công trình), trong đó:

+ Khối A, : 88,4 mét.

+ Khối B, C : 119 mét.

- Khoảng lùi công trình:

+ So với ranh lộ giới đường D5, V4 : ≥ 6 mét.

+ So với ranh đất còn lại : ≥ 6 mét.

i) Nhà ở chung cư cao tầng A8: bố trí tại khu đất có ký hiệu A8, gồm 04 khối A, B, C, D.

Diện tích khu đất: 21.582 m² với cơ cấu sử dụng đất như sau:

- Đất xây dựng chung cư: 6.236 m², chiếm tỷ lệ 28,8% diện tích khu đất

- Đất cây xanh nhóm ở: 9.550 m², chiếm tỷ lệ 46,2% diện tích khu đất.

- Đất giao thông: 5.396 m², chiếm 25% diện tích khu đất.

Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc:

- Quy mô dân số : 4.190 người.

- Chỉ tiêu sử dụng đất nhóm nhà ở chung cư: 5,15 m²/người.

- Chỉ tiêu sử dụng đất nhóm nhà ở chung cư sau khi quy đổi theo QCVN 01:2008/BXD: 5,0 m²/người.

- Mật độ xây dựng:

+ Khối đế : 28,8%.

+ Khối tháp : 26,2%.

- Hệ số sử dụng đất : 8,0 lần, trong đó:

+ Chức năng ở : 7,8 lần.

+ Chức năng dịch vụ công cộng: 0,2 lần.

- Tầng cao: 35 tầng (theo QCVN 03:2012/BXD), trong đó:

+ Khối A, B : 26 tầng.

+ Khối C, D : 35 tầng.

- Chiều cao xây dựng công trình: tối đa 119 mét (tính từ cốt lè đường hoàn thiện đến đỉnh mái công trình), trong đó:

+ Khối A, B : 88,4 mét.

+ Khối C, D : 119 mét.

- Khoảng lùi công trình:

+ So với ranh lộ giới đường nội Nguyễn Xiển - Long Phước: ≥ 10 mét.

+ So với ranh lộ giới đường N1 : ≥ 6 mét.

+ So với ranh đất còn lại : ≥ 6 mét.

k) Nhà ở chung cư cao tầng A9: bố trí tại khu đất có ký hiệu A9, gồm 04 khối A, B, C, D.

Diện tích khu đất: 22.494 m² với cơ cấu sử dụng đất như sau:

- Đất xây dựng chung cư: 6.236 m², chiếm tỷ lệ 27,8% diện tích khu đất
- Đất cây xanh nhóm ở: 10.543 m², chiếm tỷ lệ 46,9% diện tích khu đất.
- Đất giao thông: 5.715 m², chiếm 23,3% diện tích khu đất.

Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc:

- Quy mô dân số: 4.190 người.
- Chỉ tiêu sử dụng đất nhóm nhà ở chung cư: 5,37 m²/người.
- Chỉ tiêu sử dụng đất nhóm nhà ở chung cư sau khi quy đổi theo QCVN 01:2008/BXD: 5,18 m²/người.

- Mật độ xây dựng:

+ Khối đế : 27,8%.

+ Khối tháp : 25,1%.

- Hệ số sử dụng đất : 7,7 lần, trong đó:

+ Chức năng ở : 7,4 lần.

+ Chức năng dịch vụ công cộng: 0,3 lần.

- Tầng cao : 35 tầng (theo QCVN 03:2012/BXD), trong đó:

+ Khối A, B : 26 tầng.

+ Khối C, D : 35 tầng.

- Chiều cao xây dựng công trình: tối đa 119 mét (tính từ cốt lè đường hoàn thiện đến đỉnh mái công trình), trong đó:

+ Khối A, B : 88,4 mét.

+ Khối C, D : 119 mét.

- Khoảng lùi công trình:

+ So với ranh lộ giới đường nối Nguyễn Xiển - Long Phước: ≥ 10 mét.

+ So với ranh lộ giới đường N1 , D3 : ≥ 6 mét.

+ So với ranh đất còn lại : ≥ 6 mét.

I. Nhà ở chung cư cao tầng A10: bố trí tại khu đất có ký hiệu A10, gồm 06 khối A, B, C, D, E, F.

Diện tích khu đất: 38.556 m² với cơ cấu sử dụng đất như sau:

- Đất xây dựng chung cư: 9.354 m², chiếm tỷ lệ 24,3% diện tích khu đất
- Đất cây xanh nhóm ở: 21.527 m², chiếm tỷ lệ 55,8% diện tích khu đất.
- Đất giao thông: 7.675 m², chiếm 19,9% diện tích khu đất.

Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc:

- Quy mô dân số: 6.170 người.

- Chỉ tiêu sử dụng đất nhóm nhà ở chung cư: 6,25 m²/người.
- Chỉ tiêu sử dụng đất nhóm nhà ở chung cư sau khi quy đổi theo QCVN 01:2008/BXD: 6,03 m²/người.
- Mật độ xây dựng:
 - + Khối đế : 24,3%.
 - + Khối tháp : 22%.
- Hệ số sử dụng đất : 6,7 lần, trong đó:
 - + Chức năng ở : 6,5 lần.
 - + Chức năng dịch vụ công cộng: 0,2 lần.
- Tầng cao : 35 tầng (theo QCVN 03:2012/BXD), trong đó:
 - + Khối A, B, C : 26 tầng.
 - + Khối D, E, F : 35 tầng.
- Chiều cao xây dựng công trình: tối đa 119m (tính từ cốt lè đường hoàn thiện đến đỉnh mái công trình), trong đó:
 - + Khối A, B, C : 88,4 mét.
 - + Khối D, E, F : 119 mét.
- Khoảng lùi công trình:
 - + So với ranh lộ giới đường nối Nguyễn Xiển - Long Phước: ≥ 10 mét.
 - + So với ranh lộ giới đường D3, V4 : ≥ 6 mét.
 - + So với ranh đất còn lại : ≥ 6 mét.

6.2. Công trình giáo dục:

- a) **Trường mầm non 1:** bố trí tại khu đất ký hiệu MN1.
 - Diện tích khu đất : 6.559 m².
 - Mật độ xây dựng : 40%.
 - Tầng cao xây dựng : 03 tầng (bao gồm các tầng theo QCVN 03:2012/BXD).
 - Chiều cao xây dựng: 16 mét (tính từ cốt lè đường hoàn thiện đến đỉnh mái công trình).
 - Hệ số sử dụng đất : 1,2 lần.
 - Khoảng lùi xây dựng công trình:
 - + So với ranh lộ giới đường giao thông tiếp cận : ≥ 6 mét.
 - + So với ranh đất còn lại : ≥ 6 mét.
- b) **Trường mầm non 2:** bố trí tại khu đất ký hiệu MN2.
 - Diện tích khu đất : 6.530 m².
 - Mật độ xây dựng : 40%.

- Tầng cao xây dựng : 03 tầng (bao gồm các tầng theo QCVN 03:2012/BXD).
- Chiều cao xây dựng: 16 mét (tính từ cốt lè đường hoàn thiện đến đỉnh mái công trình).
- Hệ số sử dụng đất : 1,2 lần.
- Khoảng lùi xây dựng công trình:
 - + So với ranh lộ giới đường giao thông tiếp cận : ≥ 6 mét.
 - + So với ranh đất còn lại : ≥ 6 mét.

c) Trường mầm non 3: bố trí tại khu đất ký hiệu MN3.

- Diện tích khu đất: 4.683 m².
- Mật độ xây dựng : 40%.
- Tầng cao xây dựng : 03 tầng (bao gồm các tầng theo QCVN 03:2012/BXD).
- Chiều cao xây dựng: 16 mét (tính từ cốt lè đường hoàn thiện đến đỉnh mái công trình).
- Hệ số sử dụng đất : 1,2 lần.
- Khoảng lùi xây dựng công trình:
 - + So với ranh lộ giới đường giao thông tiếp cận : ≥ 6 mét.
 - + So với ranh đất còn lại : ≥ 6 mét.

d) Trường mầm non 4: bố trí tại khu đất ký hiệu MN4.

- Diện tích khu đất : 6.235 m².
- Mật độ xây dựng : 40%.
- Tầng cao xây dựng : 03 tầng (bao gồm các tầng theo QCVN 03:2012/BXD).
- Chiều cao xây dựng: 16 mét (tính từ cốt lè đường hoàn thiện đến đỉnh mái công trình).
- Hệ số sử dụng đất : 1,2 lần.
- Khoảng lùi xây dựng công trình:
 - + So với ranh lộ giới đường giao thông tiếp cận : 6 - 10 mét.
 - + So với ranh đất còn lại : ≥ 6 mét.

e) Trường mầm non 5: bố trí tại khu đất ký hiệu MN5.

- Diện tích khu đất : 4.776 m².
- Mật độ xây dựng : 40%.
- Tầng cao xây dựng : 03 tầng (bao gồm các tầng theo QCVN 03:2012/BXD).
- Chiều cao xây dựng: 16 mét (tính từ cốt lè đường hoàn thiện đến đỉnh mái công trình).
- Hệ số sử dụng đất : 1,2 lần.
- Khoảng lùi xây dựng công trình:

- + So với ranh lộ giới đường giao thông tiếp cận : ≥ 6 mét.
- + So với ranh đất còn lại : ≥ 6 mét.

g) Trường tiểu học 1: bố trí tại khu đất ký hiệu TH1.

- Diện tích khu đất : 10.248 m².
- Mật độ xây dựng : 40%.
- Tầng cao xây dựng : 04 tầng (bao gồm các tầng theo QCVN 03:2012/BXD).
- Chiều cao xây dựng: 19 mét (tính từ cốt lè đường hoàn thiện đến đỉnh mái công trình).
- Hệ số sử dụng đất : 1,6 lần.
- Khoảng lùi xây dựng công trình:
 - + So với ranh lộ giới đường giao thông tiếp cận : ≥ 6 mét.
 - + So với ranh đất còn lại : ≥ 6 mét.

h) Trường tiểu học 2: bố trí tại khu đất ký hiệu TH2.

- Diện tích khu đất : 10.702 m².
- Mật độ xây dựng : 40%
- Tầng cao xây dựng : 04 tầng (bao gồm các tầng theo QCVN 03:2012/BXD).
- Chiều cao xây dựng: 19 mét (tính từ cốt lè đường hoàn thiện đến đỉnh mái công trình).
- Hệ số sử dụng đất : 1,6 lần.
- Khoảng lùi xây dựng công trình:
 - + So với ranh lộ giới đường giao thông tiếp cận : ≥ 6 mét.
 - + So với ranh đất còn lại : ≥ 6 mét.

i) Trường tiểu học 3: bố trí tại khu đất ký hiệu TH3.

- Diện tích khu đất : 15.802 m².
- Mật độ xây dựng : 40%.
- Tầng cao xây dựng : 04 tầng (bao gồm các tầng theo QCVN 03:2012/BXD).
- Chiều cao xây dựng: 19 mét (tính từ cốt lè đường hoàn thiện đến đỉnh mái công trình).
- Hệ số sử dụng đất : 1,6 lần.
- Khoảng lùi xây dựng công trình:
 - + So với ranh lộ giới đường giao thông tiếp cận : 6 - 10 mét.
 - + So với ranh đất còn lại : ≥ 6 mét.

k) Trường trung học cơ sở: bố trí tại khu đất ký hiệu THCS1.

- Diện tích khu đất : 17.686 m².

- Mật độ xây dựng : 40%.
- Tầng cao xây dựng : 05 tầng (bao gồm các tầng theo QCVN 03:2012/BXD).
- Chiều cao xây dựng: 21 mét (tính từ cốt lè đường hoàn thiện đến đỉnh mái công trình).
- Hệ số sử dụng đất : 2,0 lần.
- Khoảng lùi xây dựng công trình:
 - + So với ranh lộ giới đường giao thông tiếp cận : ≥ 6 mét.
 - + So với ranh đất còn lại : ≥ 6 mét.

l) Trường trung học cơ sở: bố trí tại khu đất ký hiệu THCS2.

- Diện tích khu đất : 18.450 m².
- Mật độ xây dựng : 40%.
- Tầng cao xây dựng : 05 tầng (bao gồm các tầng theo QCVN 03:2012/BXD).
- Chiều cao xây dựng: 21 mét (tính từ cốt lè đường hoàn thiện đến đỉnh mái công trình).
- Hệ số sử dụng đất : 2,0 lần.
- Khoảng lùi xây dựng công trình:
 - + So với ranh lộ giới đường giao thông tiếp cận : ≥ 6 mét.
 - + So với ranh đất còn lại : ≥ 6 mét.

m) Trường trung học phổ thông : bố trí tại khu đất ký hiệu PTHH.

- Diện tích khu đất : 21.185 m².
- Mật độ xây dựng : 40%.
- Tầng cao xây dựng : 06 tầng (bao gồm các tầng theo QCVN 03:2012/BXD).
- Chiều cao xây dựng: 24 mét (tính từ cốt lè đường hoàn thiện đến đỉnh mái công trình).
- Hệ số sử dụng đất : 2,4 lần.
- Khoảng lùi xây dựng công trình:
 - + So với ranh lộ giới đường giao thông tiếp cận : ≥ 6 mét.
 - + So với ranh đất còn lại : ≥ 6 mét.

6.3. Công trình dịch vụ công cộng:

a) Công trình thương mại dịch vụ : bố trí tại khu đất ký hiệu TMDV.

- Diện tích khu đất : 3.591 m².
- Mật độ xây dựng : 60%.
- Tầng cao xây dựng : 06 tầng (bao gồm các tầng theo QCVN 03:2012/BXD).
- Chiều cao xây dựng: 24 mét (tính từ cốt lè đường hoàn thiện đến đỉnh mái công trình).

- Hệ số sử dụng đất : 3,6 lần.
- Khoảng lùi xây dựng công trình:
 - + So với ranh lộ giới đường N2 : ≥ 10 mét.
 - + So với ranh đất còn lại : ≥ 6 mét.

b) Công trình thể dục thể thao: bố trí tại khu đất ký hiệu TDDT

- Diện tích khu đất : 5.020 m².
- Mật độ xây dựng : 40%
- Tầng cao xây dựng : 05 tầng (bao gồm các tầng theo QCVN 03:2012/BXD).
- Chiều cao xây dựng: 21 mét (tính từ cốt lè đường hoàn thiện đến đỉnh mái công trình).
- Hệ số sử dụng đất : 2,0 lần.
- Khoảng lùi xây dựng công trình:
 - + So với ranh lộ giới đường giao thông tiếp giáp khu đất : ≥ 6 mét.
 - + So với ranh đất còn lại : ≥ 6 mét.

c) Công trình văn hóa: bố trí tại khu đất ký hiệu VH.

- Diện tích khu đất : 2.635 m².
- Mật độ xây dựng : 40%.
- Tầng cao xây dựng : 05 tầng (bao gồm các tầng theo QCVN 03:2012/BXD).
- Chiều cao xây dựng: 21 mét (tính từ cốt lè đường hoàn thiện đến đỉnh mái công trình).
- Hệ số sử dụng đất : 2,0 lần.
- Khoảng lùi xây dựng công trình:
 - + So với ranh lộ giới đường giao thông tiếp giáp khu đất : ≥ 6 mét.
 - + So với ranh đất còn lại : ≥ 6 mét.

d) Công trình y tế: bố trí tại khu đất ký hiệu YT.

- Diện tích khu đất : 1.708 m².
- Mật độ xây dựng : 40%.
- Tầng cao xây dựng : 05 tầng (bao gồm các tầng theo QCVN 03:2012/BXD).
- Chiều cao xây dựng: 21 mét (tính từ cốt lè đường hoàn thiện đến đỉnh mái công trình).
- Hệ số sử dụng đất : 2,0 lần.
- Khoảng lùi xây dựng công trình:
 - + So với ranh lộ giới đường giao thông tiếp giáp khu đất : ≥ 6 mét.
 - + So với ranh đất còn lại : ≥ 6 mét.

e) Công trình phòng cháy chữa cháy: bố trí tại khu đất ký hiệu PCCC.

- Diện tích khu đất : 1.000 m².
- Mật độ xây dựng : 40%.
- Tầng cao xây dựng : 05 tầng (bao gồm các tầng theo QCVN 03:2012/BXD).
- Chiều cao xây dựng: 21 mét (tính từ cốt lè đường hoàn thiện đến đỉnh mái công trình).
- Hệ số sử dụng đất : 2,0 lần.
- Khoảng lùi xây dựng công trình:
 - + So với ranh lộ giới đường giao thông tiếp giáp khu đất : ≥ 6 mét.
 - + So với ranh đất còn lại : ≥ 6 mét.

6.4. Cây xanh, mặt nước:

Công viên cây xanh : bố trí 7 vị trí, trong đó:

- Lô đất có ký hiệu CX1 : 7.970 m².
- Lô đất có ký hiệu CX2 : 7.694 m².
- Lô đất có ký hiệu CX3 : 4.795 m².
- Lô đất có ký hiệu CX4 : 3.568 m².
- Lô đất có ký hiệu CX5 : 8.896 m².
- Lô đất có ký hiệu CX6 : 5.326 m²;
- Lô đất có ký hiệu CX7 : 5.007 m².

7. Thiết kế đô thị:

7.1. Nguyên tắc thiết kế:

- Phù hợp với đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận 9 và đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư và công viên Phước Thiện, thuộc phường Long Bình và phường Long Thạnh Mỹ, quận 9 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 thiết kế 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,...

- Căn cứ Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13 tháng 5 năm 2013 và Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16 tháng 10 năm 2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị.

- Các mặt đứng 2 bên các trục đường chính và các hình ảnh phối cảnh, hình ảnh minh họa chỉ có giá trị tham khảo, định hướng về không gian kiến trúc cảnh quan khu vực trong đồ án này.

- Tạo môi trường sống và sinh hoạt thân thiện với môi trường, đảm bảo sức khỏe, an toàn, mang lại lợi ích công cộng với mục tiêu đô thị hướng đến bền vững.

- 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 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. Bố cục tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- Khu vực quy hoạch có vị trí dọc đường Vành đai 3 là trục đường chính đô thị được bố trí công trình nhà ở cao tầng tiếp giáp đường song hành, các công trình công cộng, thương mại thấp tầng xen kẽ bên trong, thấp dần phía rạch Bà Di và đường V4 phục vụ dân cư khu vực này. Trong đó, cụm chung cư cao tầng dọc đường song hành Vành đai 3 đoạn từ rạch Bà Di và đường nối Nguyễn Xiển - Long Phước có tầng cao tối đa 35 tầng làm điểm nhấn khu vực này.

- Các khối công trình chung cư cao tầng và công trình công cộng thấp tầng cần có giải pháp thiết kế hình thức kiến trúc, phân vị mặt đứng, tạo sự hài hòa không gian kiến trúc và cảnh quan khu vực.

- Các nhóm chung cư cao tầng được bố trí với mật độ xây dựng thấp, tăng cường bố trí mảng xanh, công viên, vườn hoa nhằm cải thiện vi khí hậu khu vực.

7.3. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan - tiện ích đô thị:

a) Tổ chức hình thái kiến trúc chủ đạo:

- Công trình chủ đạo là công trình chung cư cao tầng được bố trí dọc các trục đường chính là đường song hành đường Vành đai 3, đường nối Nguyễn Xiển - Long Phước, đường N2 và đường D6.

- Hình thức kiến trúc: loại hình kiến trúc vừa có nét đặc trưng, vừa có nét hiện đại, không cầu kỳ, phức tạp. Phân vị mặt đứng hài hòa với công trình kế cận, công trình thấp tầng.

- Màu sắc công trình không quá tương phản, không được sử dụng màu sắc, vật liệu gây ảnh hưởng tới thị giác, sức khoẻ con người và an toàn giao thông như màu sặc sỡ, phản cảm, có độ chói cao. Tại vị trí tầng trệt, tầng thương mại dịch vụ bố trí các bảng hiệu, bảng quảng cáo có màu sắc tươi, tạo sự chú ý nhưng cần đảm bảo hài hòa tổng thể công trình, chiều cao bố trí bảng hiệu quảng cáo từ cao độ 7 mét (tính từ cao độ vỉa hè ổn định đường tiếp giáp).

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

b) Tổ chức cây xanh - mảng xanh đô thị:

- Cây xanh đô thị trồng dọc 2 bên đường đô thị với khoảng cách theo quy định nên chọn chủng loại cây xanh thân gỗ cao, có tán rộng, ít rụng lá và không thu hút sâu bọ, có thể cản bụi và tiếng ồn. Khuyến khích mỗi đường nên chọn 1 loại cây khác nhau, có hoa màu sắc khác nhau, theo mùa khác nhau để tạo đặc trưng cho tuyến phố.

- Các công viên vườn hoa nên bố trí cây xanh bụi, cây lớn làm điểm nhấn hài hòa, phối hợp tạo cảnh quan đa dạng, tạo mỹ quan đô thị và góp phần cải thiện môi trường cho khu sinh hoạt cộng đồng, hoạt động vui chơi, thể dục thể thao cho toàn thể cư dân. Hạn chế tối đa mật độ xây dựng trong khu vực này (tối đa 5%).

- 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.

c) Tổ chức tầng hầm - công trình kiến trúc ngầm và bãi xe:

- Các ranh đất bố trí công trình chung cư cao tầng có bố trí tầng hầm với chức năng để xe, phục vụ nhu cầu để xe cho người dân trong khu vực và bố trí một số bãi xe trên mặt đất để phục vụ nhu cầu để xe cho nhu cầu để xe thời gian ngắn. Mỗi ranh đất bố trí tối thiểu 2 lối lên xuống tầng hầm chiều rộng tối thiểu 2 làn xe. Ram dốc xuống tầng hầm có khoảng lùi tối thiểu 4m so với ranh lộ giới đường tiếp cận hoặc bố trí trong khuôn viên.

- Tổ chức các lối lên xuống hầm với các lối tiếp cận công trình phù hợp tránh giao cắt, xung đột giao thông.

- Các tầng hầm, công trình kiến trúc ngầm cần đảm bảo không ảnh hưởng đến công trình kiến trúc bên trên mặt đất, công trình xung quanh và các công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm.

d) Tổ chức không gian vỉa hè và bố trí tiện ích công cộng đô thị:

- Các hình thức thiết kế vỉa hè (bao gồm cả cách trồng cây xanh, vị trí và hình thức của mảng xanh cách ly giữa đường đi bộ và đường xe cơ giới, và bề rộng đường đi bộ). Vỉa hè dọc theo trục giao thông chính cần có tỷ lệ diện tích cây xanh cao, bề rộng đường đi bộ nhỏ lại để nhấn mạnh hình ảnh thiên nhiên. Vỉa hè dọc theo các tuyến đường nội bộ sẽ có chiều dài trồng cây ngắn hơn để làm đường vào các công trình, tỷ lệ cây xanh nhỏ hơn và đường đi bộ rộng hơn. Vỉa hè dọc theo trục đường chính sẽ có tỷ lệ lát gạch hoặc bê tông hóa cao, cây trồng theo từng ô biệt lập và trồng thưa hơn để nhấn mạnh hình ảnh một khu quy hoạch hiện đại.

- Khuyến khích sử dụng vật liệu gạch có ô trống trồng cỏ để lát vỉa hè và lát trong các đường nội bộ, bãi xe trên mặt đất để tăng tính mảng xanh đô thị và tăng khả năng thấm nước tự nhiên.

- Vỉa hè có chiều rộng tối thiểu phù hợp Quy chuẩn QCVN 01:2008/BXD.

- Tại các vị trí qua đường cần sử dụng loại bó vỉa vát hoặc giạt cấp. Gạch lát tại vị trí này nên có màu tương phản, không trơn trượt, được lát đồng đều thành một dải như một vị trí đánh dấu trên vỉa hè, có làn dành riêng cho người khuyết tật.

- Vỉa hè kết hợp khoảng lùi công trình lớn, không gian xanh tạo thành những không gian mở, không gian công cộng cho các hoạt động sinh hoạt của người dân.

- Đảm bảo tính thông suốt và định hướng giữa các không gian, đảm bảo tính kết nối và liên tục của không gian công cộng với các không gian công cộng khác.

- Vật liệu xây dựng: đảm bảo độ bền cao và khả năng bảo trì, sửa chữa dễ dàng. Tạo ra môi trường sinh thái mới làm đối trọng với các vấn đề sinh thái đô thị vĩ mô. Sử dụng vật liệu vỉa hè chống mốc, chống trượt, vật liệu địa phương để giảm chi phí và năng lượng trong sản xuất, các bề mặt cho phép thấm nước, bề mặt có màu sắc sáng để giảm hiệu ứng đảo nhiệt.

- Vật trang trí, các thiết bị tiện ích đô thị (thùng rác, bảng hiệu chỉ dẫn, đèn đường,...) sắp đặt vị trí và khoảng cách đúng quy định và hợp lý, người tàn tật cũng có thể tiếp cận và sử dụng dễ dàng, không được cản trở giao thông trên vỉa hè hoặc làm khuất tầm nhìn.

- Điểm chờ xe buýt phải có mái che và không được khuất tầm nhìn.

- Đèn giao thông (có tín hiệu âm thanh), các biển báo phải đặt đúng quy hoạch hiện hành.

e) Tổ chức chiếu sáng:

- Chiếu sáng đô thị là một trong những nhân tố quan trọng giúp nâng cao giá trị đặc trưng khu vực về đêm, làm nổi bật các điểm nhấn và công trình kiến trúc, các cảnh quan riêng biệt. Do vậy, trong quá trình xây dựng đô thị theo quy hoạch cần phải quan tâm đến chiếu sáng công cộng cũng như chiếu sáng nghệ thuật với các nguyên tắc chung như sau:

- Đảm bảo chiếu sáng đủ, đồng nhất, màu sắc hài hòa với hình thức kiến trúc công trình cũng như không gian xung quanh.

- Cải thiện cảnh quan đường phố buổi tối, khuyến khích các hoạt động giao lưu và tạo bản sắc cho không gian.

- Phù hợp với ngôn ngữ không gian kiến trúc công trình xung quanh.

- Tiết kiệm năng lượng, hiệu quả, chi phí bảo trì thấp.

- Đảm bảo an toàn phương tiện lưu thông và an ninh khu vực.

- Sử dụng các loại đèn tiên thụ điện thấp nhưng vẫn đảm bảo chiếu sáng, nhằm tiết kiệm năng lượng, hiệu quả, chi phí bảo trì thấp.

- Đối với chiếu sáng nghệ thuật cần xem xét cân nhắc đối với một số công trình tiêu biểu và một số chi tiết kiến trúc tiêu biểu, tránh tình trạng chiếu sáng không kiểm soát, gây mất không gian điểm nhấn, giá trị công trình kiến trúc quan trọng.

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

8.1 Quy hoạch giao thông đô thị:

- Giao thông đường bộ:

STT	Tên đường	Giới hạn		Lộ giới (mét)	Mặt cắt (mét)			Ký hiệu Mặt cắt	Khoảng lùi xây dựng (mét)	
		Từ...	Đến...		Via hè trái	Lòng đường	Via Hè Phải		Lề Trái	Lề Phải
A	Đường đối ngoại									
1	Đường Vành đai 3	Đường Phước Thiện	Ranh phía Nam	120,5	(33) 7 (8,5) 6,5 (10,5) 6,5 (8,5) 7 (33)			1-1	-	-
2	Đường Nguyễn Xiển	Đường V4	Ranh phía Tây Nam	30	6	8 (2) 8	6	3-3	-	6-10

3	Đường Phước Thiện	Ranh phía Tây	Đường Vành đai 3	30	6	8 (2) 8	6	3-3	-	-
B	Đường Đối Nội									
4	Đường nối Nguyễn Xiển - Long Phước	Đường Nguyễn Xiển	Đường Vành đai 3	30	6	8 (2) 8	6	3-3	10	10
5	Đường D3	Đường V4	Đường nối Nguyễn Xiển - Long Phước	13	3	7	3	8-8	6	6
6	Đường D5	Đường D6	Đường nối Nguyễn Xiển - Long Phước	17	3	11	3	6-6	6	-
7	Đường D6	Đường V4	Đường Phước Thiện	24	4,5	15	4,5	4-4	6	6
8	Đường D7	Đường D6	Đường V1	17	3	11	3	6-6	6	6
9	Đường N1	Đường D3	Đường D5	13	3	7	3	8-8	6	6
10	Đường N2	Đường V1	Đường Vành đai 3	24	4,5	15	4,5	4-4	10	10
11	Đường V1	Đường Phước Thiện	Rạch Bà Dì	24	4,5	15	4,5	4-4	6	6
		Rạch Bà Dì	Đường D5	17	3	11	3	6-6	-	6
12	Đường V4	Đường Nguyễn Xiển	Đường D5	20	4,5	11	4,5	9-9	-	6

- 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, Công ty Cổ phần Phát triển Thành Phố Xanh 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 khu vực $H_{xd} \geq 2,5$ m.
- Áp dụng giải pháp san nền đạt cao độ nền khu quy hoạch được thiết kế phù hợp cao độ khu vực lân cận để tiêu thoát nước mưa.
- Hướng dốc thiết kế nền: từ tiểu khu ra đường xung quanh.

b) Quy hoạch thoát nước:

- Xây dựng mạng lưới thoát nước riêng, nước mưa được thu gom thoát ra mương nước hiện hữu trong khu quy hoạch. Khu vực phía Đông, Đông Nam thoát ra sông Tắc, phía Nam thoát ra rạch Gò Công.

- Công thoát nước mưa quy hoạch đặt ngầm, bố trí dọc theo vỉa hè các trục đường giao thông trong khu vực.

- Nổi công theo nguyên tắc ngang đỉnh, độ sâu chôn công tối thiểu 0,70m. Độ dốc công tối thiểu được lấy đảm bảo khả năng tự làm sạch công $i=1/D$.

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

- Nguồn điện: được cấp từ các trạm biến áp 110/15-22KV Thủ Đức Đông gần khu vực quy hoạch.

- Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt: 3 - 7 KW/căn hộ.

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

- Mạng lưới cấp điện:

+ Xây dựng mới mạng trung hạ thế đi dọc các trục đường, sử dụng cáp đồng bọc cách điện, định hướng xây dựng ngầm.

+ Hệ thống chiếu sáng các trục đường: đường nổi Nguyễn Xiển - Long Phước, N1, N2, D5, D6, D7, V1,... dùng đèn cao áp sodium, 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 nước máy Thành phố dựa vào tuyến ống cấp nước hiện trạng Ø300 trên đường Phước Thiện, tuyến ống Ø400 trên đường Nguyễn Xiển và tuyến ống Ø500 trên đường Vành đai 3 từ nhà máy nước Thủ Đức.

- Tiêu chuẩn cấp nước:

+ Sinh hoạt : 180 (lít/người/ngày).

+ Trường tiểu học, mầm non : 7,0 (lít/m².sàn/ngày).

+ Thương mại, dịch vụ : 7,0 (lít/m².sàn/ngày).

+ Văn hóa, thể dục thể thao : 2,0 (lít/m².sàn/ngày).

+ Tưới cây : 3,0 (lít/m².ngày).

- Tổng nhu cầu dùng nước : 11.131 - 13.357 (m³/ngày).

- Tiêu chuẩn cấp nước chữa cháy: 15 lít/s/đám cháy, số đám cháy xảy ra đồng thời 02 đám cháy (theo TCVN 2622-1995). Dựa vào hệ thống cấp nước chính của khu quy hoạch mạng dịch vụ bố trí (37) trụ chữa cháy khoảng cách giữa các trụ chữa cháy $\leq 150m$. Ngoài ra, sử dụng trạm phòng cháy dự phòng tại góc đường Nguyễn Xiển với đường N1 trong khu quy hoạch.

- Mạng lưới cấp nước: từ tuyến ống cấp nước hiện trạng Ø300 trên đường Phước Thiện. Ø400 trên đường Nguyễn Xiển và tuyến ống quy hoạch Ø500 trên đường Vành đai 3 bố trí các tuyến ống cấp nước có đường kính Ø100 - Ø350 trên trục đường chính quy hoạch tạo thành mạch vòng, mạch nhánh đảm bảo cung cấp nước cho các đối tượng dùng nước trong khu quy hoạch.

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 riêng, nước thải được xử lý bằng bể tự hoại trước khi đầu nối vào hệ thống thoát nước thải và đưa về trạm xử lý nước thải số 1, công suất $Q_1 = 13.300 \text{ m}^3/\text{ngày}$. Nước thải sau xử lý đạt QCVN 14:2008/BTNMT.

- Tiêu chuẩn thoát nước thải:

+ Sinh hoạt : 180 (lít/người/ngày).

+ Trường tiểu học, mầm non : 7 (lít/m².sàn/ngày).

+ Thương mại, dịch vụ : 7 (lít/m².sàn/ngày).

+ Văn hóa, thể dục thể thao : 2,0 (lít/m².sàn/ngày).

- Tổng lượng nước thải : 9.094 - 10.912 (m³/ngày).

- Mạng lưới thoát nước: xây dựng hệ thống cống thoát nước thải có đường kính $\varnothing 300 - \varnothing 600\text{mm}$, trong đó tuyến cống chính đi dọc đường D5 và đường nối Nguyễn Xiển - Long Phước, để thu gom nước thải của khu vực quy hoạch đưa về trạm xử lý nước thải khu vực số 1. 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 sinh hoạt : 1,3 (kg/người/ngày).

- Tổng lượng chất thải rắn sinh hoạt : 56,02 (tấn/ngày).

- Phương án thu gom và xử lý chất thải rắn: chất thải rắn được thu gom về trạm tập trung đặt tại nhà máy xử lý nước thải, 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: 1 - 1,5 máy/ căn hộ.

- Định hướng đầu nối từ trạm điện thoại Long Thạnh Mỹ, xây dựng tuyến cáp đi dọc các trục đường giao thông đến tủ cáp 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:

- Quy hoạch diện tích cây xanh, mặt nước trong đồ án quy hoạch đảm bảo quy chuẩn đạt 13,39% tổng diện tích khu đất.

- 100% nước thải được thu gom và xử lý trong cả giai đoạn ngắn hạn và dài hạn.

- Có kế hoạch định kỳ nạo vét kênh rạch thuộc khu quy hoạch.

- Thực hiện đánh giá tác động môi trường tại khu vực dự án: dự án xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật, dự án xây dựng công trình dịch vụ đô thị và nhà ở cao tầng và dự án cải tạo nạo vét kênh rạch.

- Thực hiện giám sát phân loại và thu gom chất thải rắn và giám giát môi trường trong giai đoạn xây dựng và vận hành dự án.

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:

- Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh khi triển khai dự án phát triển thủ theo Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

- Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh chịu trách nhiệm về tính chính xác ranh đất lập điều chỉnh quy hoạch và đánh giá hiện trạng khu đất, 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 với 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 đồ 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 đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, đảm bảo kết nối với hệ thống giao thông các dự án đầu tư xây dựng kế cận. 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 chi tiết tỷ lệ 1/500, chủ đầu tư cần báo cáo Ủy ban nhân dân quận 9 phối hợp với Sở Giao thông vận tải, Sở Quy hoạch - Kiến trúc để có giải pháp xử lý, điều chỉnh đồ án cho phù hợp trước khi triển khai thi công hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

- Trên cơ sở hiện trạng giao thông và kế hoạch, tiến độ triển khai các dự án giao thông tại khu vực, đề nghị Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh và đơn vị tư vấn trong quá trình lập đồ án điều chỉnh quy hoạch cần nghiên cứu, đề xuất kế hoạch phân kỳ thực hiện dự án gắn với kế hoạch phát triển hạ tầng kỹ thuật của khu vực theo quy hoạch được duyệt, đồng thời Công ty cần phối hợp, hỗ trợ địa phương trong việc thực hiện mở rộng lộ giới các tuyến đường kết nối dự án với Xa lộ Hà Nội (đường Nguyễn Xiển, đường Nguyễn Văn Tăng, đường Lê Văn Việt), nghiên cứu sự cần thiết phát triển tuyến xe buýt nhanh kết nối từ dự án ra Xa lộ Hà Nội, tuyến Metro số 1 và cần khai thác tuyến giao thông thủy (sông Tắc, sông đồng Nai) để đáp ứng nhu cầu đi lại của người dân trong khu vực dự án. Ngoài ra dự án cần ưu tiên phục vụ cho các đối tượng tại địa phương và người lao động làm việc tại các khu vực có động lực phát triển như khu công nghệ cao,...

- Trong quá trình triển khai dự án, Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh có trách nhiệm phối hợp với cơ quan có thẩm quyền để đầu tư xây dựng các tuyến đường kết nối với giao thông khu vực, đảm bảo kết nối đồng bộ phục vụ nhu cầu lưu thông cho cư dân trong khu vực dự án.

- Khi lập thiết kế cơ sở và dự án đầu tư xây dựng công trình phải đảm bảo đủ diện tích để xe theo quy định của QCVN 01:2008/BXD và Thông tư số 14/2008/TT-BXD ngày 02 tháng 6 năm 2008 của Bộ Xây dựng.

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

- Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh 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 tỷ lệ 1/500 Khu dân cư và công viên Phước Thiện (Khu A) phường Long Bình và Long Thạnh Mỹ, quận 9.

- Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 này được phê duyệt, cơ quan có trách nhiệm công bố công khai quy hoạch đô thị cần phải công bố công khai nội dung đồ án quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) này theo quy định.

- Công tác cấm mốc giới theo quy hoạch được duyệt cần thực hiện theo Thông tư số 10/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 3 năm 2016 của Bộ Xây dựng quy định về cấm mốc giới và quản lý mốc giới theo quy hoạch xây dựng; 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 cấm mốc giới và quản lý mốc giới theo quy hoạch đô thị tại thành phố Hồ Chí Minh.

Điều 3. Quyết định này đính kèm thuyết minh tổng hợp và các bản vẽ quy hoạch đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư và công viên Phước Thiện (Khu A) phường Long Bình và Long Thạnh Mỹ, quận 9, 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 Xây dựng, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Giám đốc Sở Tài chính, Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư, Giám đốc Sở Giao thông vận tải, Giám đốc Sở Thông tin và Truyền thông, 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 có liên quan; Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận 9; Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Long Thạnh Mỹ; Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Long Bình; Công ty Cổ phần phát triển Thành phố Xanh và các đơn vị, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- TTUB: CT, PCT/ĐT, KT;
- VPUB: PVP/ĐT;
- Phòng Đô thị;
- Lưu: VT, (ĐT-N) D. *ll*

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Trần Vĩnh Tuyền