

Số: 338/QĐ-UBND

Quận 9, ngày 10 tháng 10 năm 2013

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu
nhà ở tại phường Long Bình, Quận 9.
Diện tích 164.949,9m²

ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN 9

Căn cứ Luật tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân số 11/2003/QH11 ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật xây dựng số 16/2003/QH11 ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật Nhà ở số 56/2005/QH11 ngày 29 tháng 11 năm 2005;

Căn cứ Luật Quy hoạch số 30/2009/QH12 ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Nghị định số 37/2005/NĐ-CP ngày 24 tháng 01 năm 2005 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 thi hành Luật Nhà ở;

Căn cứ Quyết định số 21/2005/QĐ-BXD ngày 22 tháng 7 năm 2005 của Bộ Xây dựng về ban hành Quy định về hệ thống ký hiệu bản vẽ trong các đồ án quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 10/2010/TT-BXD ngày 11 tháng 8 năm 2010 của Bộ Xây dựng về quy định hồ sơ của từng loại quy hoạch đô thị;

Căn cứ Quy chuẩn, Tiêu chuẩn Xây dựng Việt Nam;

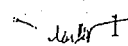
Căn cứ Quyết định số 28/2011/QĐ-UBND ngày 19 tháng 5 năm 2011 của Ủy ban nhân dân Thành phố về ban hành Quy định về điều chỉnh quy hoạch đô thị tại thành phố Hồ Chí Minh;

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

Căn cứ Quyết định số 130/QĐ-UBND ngày 18 tháng 10 năm 2012 của Ủy ban nhân dân quận 9 về việc kiện toàn Hội đồng thẩm định quy hoạch đô thị trên địa bàn Quận 9;

Căn cứ Quyết định số 1477/QĐ-UBND ngày 24 tháng 3 năm 2011 của Ủy ban nhân dân Thành phố về thuận giao đất tại phường Long Bình, Quận 9 cho Công ty TNHH Ngân Thạnh để đầu tư xây dựng khu nhà ở;

Căn cứ văn bản số 4542/UBND-ĐTMT ngày 10 tháng 9 năm 2012 của Ủy ban nhân dân Thành phố về điều chỉnh ranh dự án khu nhà ở tại phường Long Bình, Quận 9 do Công ty TNHH Ngân Thạnh làm chủ đầu tư;



Căn cứ văn bản số 6956/UBND-ĐTMT ngày 26 tháng 12 năm 2009 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về giải quyết phần diện tích đất (67.597,3m²) do Nhà nước trực tiếp quản lý trong dự án nhà ở tại phường Long Bình, quận 9;

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

Căn cứ Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Bến xe Miền Đông – ga Depot phường Long Bình, quận 9, diện tích 139,13ha hiện đang trong quá trình thẩm định, (đã được phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch tại Quyết định số 1773/QĐ-UBND ngày 20 tháng 4 năm 2010 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh);

Căn cứ Quyết định số 119/QĐ-UBND ngày 04 tháng 6 năm 2010 của Ủy ban nhân dân Quận 9 về phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở tại phường Long Bình, quận 9. Diện tích 258.104,3m²;

Căn cứ Quyết định số 196/QĐ-UBND ngày 31 tháng 8 năm 2010 của Ủy ban nhân dân Quận 9 về phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở tại phường Long Bình, Quận 9. Diện tích 196.868,3m²;

Căn cứ giấy phép quy hoạch số 02/GPQH ngày 04 tháng 01 năm 2013 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc cấp cho chủ đầu tư Công ty TNHH Ngân Thạnh;

Căn cứ văn bản số 1916/SQHKT-QHKV2 ngày 19 tháng 6 năm 2013 của Sở quy hoạch – Kiến trúc về việc ý kiến về đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu nhà ở tại phường Long Bình, Quận 9 quy mô 164.949,9m² do Công ty TNHH Ngân Thạnh làm chủ đầu tư;

Căn cứ Quyết định số 01/QĐ-NVQH ngày 15 tháng 01 năm 2013 của Công ty TNHH Ngân Thạnh về việc phê duyệt nhiệm vụ đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở tại phường Long Bình, Quận 9, TP.HCM;

Căn cứ văn bản số 3779/TNMT-QLSDĐ ngày 02 tháng 7 năm 2012 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc Công ty TNHH Ngân Thạnh xin điều chỉnh quy mô dự án khu nhà ở tại phường Long Bình, quận 9;

Căn cứ văn bản số 17/Tg1-QC ngày 05 tháng 01 năm 2010 của Cục Tác Chiến về việc chấp thuận độ cao tính không xây dựng công trình;

Căn cứ biên bản họp hội đồng ngày 14 tháng 5 năm 2013 của Hội đồng thẩm định quy hoạch đô thị trên địa bàn Quận 9;

Căn cứ văn bản số 1A/YKND-NT/2013 ngày 25 tháng 02 năm 2013 của Công ty TNHH Ngân Thạnh và văn bản số 02/UBND ngày 09 tháng 01 năm 2013 của Ủy ban nhân dân phường Long Bình về việc tổng hợp ý kiến cộng đồng dân cư về đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở tại phường Long Bình do Công ty TNHH Ngân Thạnh làm chủ đầu tư;

Xét đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu nhà ở phường Long Bình, Quận 9 do Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư An Phúc Sơn lập và được Công ty TNHH Ngân Thạnh trình phê duyệt tại tờ trình 41/TTr ngày 5 tháng 3 năm 2013 và tờ trình số 42/TTr ngày 01 tháng 7 năm 2013;

Xét đề nghị của Trưởng phòng Quản lý đô thị Quận 9 tại Tờ trình số 1775/TTr-QLĐT ngày 27 tháng 9 năm 2013,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu nhà ở tại phường Long Bình, Quận 9 với các nội dung chính như sau:

1. Vị trí, quy mô và giới hạn phạm vi quy hoạch:

1.1. Vị trí khu đất tại phường Long Bình, Quận 9 xác định theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 37391/GĐ-TNMT ngày 08 tháng 01 năm 2013 được Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt.

1.2. Quy mô đồ án điều chỉnh: 164.949,9m².

1.3. Vị trí khu đất quy hoạch tại phường Long Bình, Quận 9 có ranh giới như sau:

- + Phía Đông Bắc giáp : Dự án ga Depot
- + Phía Tây Bắc giáp : Dự án bến xe Miền Đông.
- + Phía Nam giáp : Khu đất trống.
- + Phía Bắc giáp : Khu đất trống.

2. Lý do lập điều chỉnh quy hoạch và mục tiêu của đồ án:

- Khu đất quy hoạch đã được các cơ quan chức năng thẩm định và phê duyệt quy hoạch, tuy nhiên khi triển khai xây dựng dự án, chủ đầu tư đề nghị điều chỉnh quy hoạch do điều chỉnh ranh đất của dự án nên việc lập điều chỉnh quy hoạch là cần thiết.

- Mục tiêu của đồ án: Đầu tư xây dựng khu nhà ở thương mại, đem lại môi trường sống hiện đại và tạo quỹ nhà ở cho địa bàn Quận 9 nói riêng và Thành phố nói chung.

3. Cơ cấu quy hoạch sử dụng đất:

BẢNG CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT TOÀN KHU SAU KHI ĐIỀU CHỈNH

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	
A	Đất Nhóm nhà ở	86.511,92	52,5	
1	Đất Nhóm nhà ở chung cư	40.541,01	24,6	
	+ Đất ở chung cư	17.326,53	42,7	100,0
	+ Đất Sân vườn – cây xanh nội bộ	8.108,20	20,0	
	+ Đất sân đường giao thông nội bộ	15.106,28	37,3	
2	Đất Nhóm nhà ở Thấp tầng	45.970,91	27,9	
	+ Đất ở nhà đơn lập	17.634,91	29,0	100,0
	+ Đất ở nhà liên kế vườn	13.353,52	38,4	
	+ Đất Sân vườn – cây xanh nội bộ	847,00	1,8	
	+ Đất Giao thông nội bộ nhóm nhà ở	14.135,48	30,7	
B	Đất Ngoài nhóm nhà ở	78.437,98	47,6	
1	Đất giáo dục	14.230,26	8,5	
	+ Trường mẫu giáo	4.007,77	28,2	100,0
	+ Trường tiểu học	10.222,49	71,8	

2	Đất thương mại - dịch vụ	6.509,82	3,9
3	Đất y tế	1.943,28	1,2
4	Đất công viên - cây xanh tập trung	24.896,42	15,1
5	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	772,17	0,5
6	Đất giao thông ngoài nhóm nhà ở (Đường A8, A9, A11, A12, A13 và B1)	30.086,03	18,2
DIỆN TÍCH TOÀN KHU		164.949,9	100,0

4. Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc:

4.1. Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc toàn khu sau khi điều chỉnh:

- Dân số dự kiến : 5.235 người, trong đó:
 - * Dân số nhóm ở chung cư : 4.440 người.
 - * Dân số nhóm ở thấp tầng : 795 người.
- Chỉ tiêu sử dụng đất toàn khu : 31,5 m²/người:
 - + Chỉ tiêu sử dụng đất nhóm nhà ở chung cư : 9,1 m²/người, trong đó:
 - * Đất ở chung cư : 3,9 m²/người.
 - * Đất sân vườn – cây xanh nội bộ : 1,8 m²/người.
 - * Đất sân đường giao thông nội bộ : 3,4 m²/người.
 - + Chỉ tiêu sử dụng đất nhóm nhà ở thấp tầng : 57,8 m²/người, trong đó:
 - * Đất ở thấp tầng : 39,0 m²/người.
 - * Đất sân vườn – cây xanh nội bộ : 1,1 m²/người.
 - * Đất sân đường giao thông nội bộ : 17,7 m²/người.
 - + Chỉ tiêu sử dụng đất giáo dục : 2,7 m²/người, trong đó:
 - * Trường mẫu giáo : 0,8 m²/người.
 - * Trường tiểu học : 1,9 m²/người.
 - + Chỉ tiêu sử dụng đất thương mại – dịch vụ : 1,2 m²/người.
 - + Chỉ tiêu sử dụng đất y tế : 0,4 m²/người.
 - + Chỉ tiêu sử dụng đất công viên cây xanh
(bao gồm cả cây xanh nhóm nhà ở) : 6,5 m²/người.
 - + Chỉ tiêu sử dụng đất giao thông và sân bãi
(bao gồm cả đất giao thông nhóm nhà ở) : 11,3 m²/người.
- Tầng cao xây dựng cao nhất : 21 tầng. (bao gồm các tầng theo QCVN 03:2012/BXD)
- Tầng cao xây dựng thấp nhất : 1 tầng (trong khu công viên cây xanh).
- Chiều cao xây dựng tối đa : 80,0m.
- Mật độ xây dựng toàn khu tối đa : 27,0%.
- Hệ số sử dụng đất toàn khu tối đa : 2,1 lần.

4.2. Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc cho các hạng mục công trình chính trong khu quy hoạch sau khi điều chỉnh:

4.2.1. Khu chung cư cao tầng kết hợp dịch vụ:

- Chức năng: căn hộ kinh doanh và nhà ở xã hội.
- Quy mô dân số : 4.440 người.
- Số lượng : Gồm 6 khối đế và 14 khối tháp.
- Diện tích nhóm nhà ở cao tầng : 40.541,01m², trong đó:
 - + Đất ở (diện tích chiếm đất xây dựng) : 17.326,53m².
 - + Đất sân vườn - cây xanh nội bộ : 8.108,20m².
 - + Đất sân đường giao thông nội bộ : 15.106,28m².
- Mật độ xây dựng chung cư:
 - + Khối đế : 42,7%.
 - + Khối tháp : 28,9%.
- Tầng cao xây dựng tối đa : 21 tầng. (bao gồm các tầng theo QCVN 03:2012/BXD) trong đó:
 - + Khối đế : 03 tầng.
 - + Khối tháp : 15 - 18 tầng.
- Hệ số sử dụng đất trung bình : 6,1 trong đó:
 - + Hệ số sử dụng đất đối với chức năng ở : 4,8.
 - + Hệ số sử dụng đất đối với chức năng dịch vụ công cộng : 1,3.
- Chiều cao xây dựng tối đa : 80,0m (tính từ cốt sàn tại khoảng lùi xây dựng đến điểm cao nhất của công trình kể cả mái tum, mái dốc công trình).
- Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc đối với từng nhóm nhà ở như sau:
 - o Khu chung cư cao tầng kết hợp dịch vụ (Lô đất ký hiệu D):
- Chức năng: nhà ở xã hội.
- Quy mô dân số : 2.140 người.
- Số lượng : Gồm 3 khối đế và 6 khối tháp.
- Diện tích khu đất : 18.338,45m², trong đó:
 - + Đất ở (diện tích chiếm đất xây dựng) : 7.335,38m².
 - + Đất sân vườn - cây xanh nội bộ : 3.667,69m².
 - + Đất sân đường giao thông nội bộ : 7.335,38m².
- Mật độ xây dựng chung cư:
 - + Khối đế tối đa : 40,0%.
 - + Khối tháp tối đa : 30,0%.
- Tầng cao xây dựng tối đa : 18 tầng. (bao gồm các tầng theo QCVN 03:2012/BXD) trong đó:
 - + Khối đế : 03 tầng.
 - + Khối tháp : 15 tầng.
- Hệ số sử dụng đất tối đa : 5,7 trong đó:
 - + Hệ số sử dụng đất đối với chức năng ở : 4,5.
 - + Hệ số sử dụng đất đối với chức năng dịch vụ công cộng : 1,2.

- Chiều cao xây dựng tối đa : 70,0m (tính từ cốt sàn tại khoảng lùi xây dựng đến điểm cao nhất của công trình kể cả mái tum, mái dốc công trình).

- Khoảng lùi xây dựng công trình:

+ Đối với lộ giới đường A9 : $\geq 8,0m$.

+ Đối với ranh phía còn lại : $\geq 6,0m$.

- Phương án kiến trúc công trình ở các bước thiết kế tiếp theo cần bố trí đủ chỗ đậu xe phù hợp theo quy định.

o Khu chung cư cao tầng kết hợp dịch vụ (Lô đất ký hiệu II):

- Chức năng: căn hộ kinh doanh.

- Quy mô dân số : 1.300 người.

- Số lượng : Gồm 1 khối đế và 4 khối tháp.

- Diện tích khu đất : 13.105,20m², trong đó:

+ Đất ở (diện tích chiếm đất xây dựng) : 5.897,34m².

+ Đất sân vườn - cây xanh nội bộ : 2.621,04m².

+ Đất sân đường giao thông nội bộ : 4.586,82m².

- Mật độ xây dựng chung cư:

+ Khối đế tối đa : 45%.

+ Khối tháp tối đa : 28%.

- Tầng cao xây dựng tối đa : 21 tầng. (bao gồm các tầng theo QCVN 03:2012/BXD) trong đó:

+ Khối đế : 03 tầng.

+ Khối tháp : 18 tầng.

- Hệ số sử dụng đất tối đa : 6,4 trong đó:

+ Hệ số sử dụng đất đối với chức năng ở : 5,0.

+ Hệ số sử dụng đất đối với chức năng dịch vụ công cộng : 1,4.

- Chiều cao xây dựng tối đa : 80,0m (tính từ cốt sàn tại khoảng lùi xây dựng đến điểm cao nhất của công trình kể cả mái tum, mái dốc công trình).

- Khoảng lùi xây dựng công trình:

+ Đối với lộ giới đường A11 : $\geq 10,0m$.

+ Đối với lộ giới đường A12 : $\geq 10,0m$.

+ Đối với ranh phía còn lại : $\geq 6,0m$.

- Phương án kiến trúc công trình ở các bước thiết kế tiếp theo cần bố trí đủ chỗ đậu xe phù hợp theo quy định.

o Khu chung cư cao tầng kết hợp dịch vụ (Lô đất ký hiệu III):

- Chức năng: căn hộ kinh doanh.

- Quy mô dân số : 600 người.

- Số lượng : Gồm 1 khối đế và 2 khối tháp.

- Diện tích khu đất : 4.893,54m², trong đó:

+ Đất ở (diện tích chiếm đất xây dựng) : 2.202,09m².

+ Đất sân vườn - cây xanh nội bộ : 978,71m².

- + Đất sân đường giao thông nội bộ : 1.712,74m².
- Mật độ xây dựng chung cư:
 - + Khối đế tối đa : 45,0%.
 - + Khối tháp tối đa : 28,0%.
- Tầng cao xây dựng tối đa : 21 tầng. (bao gồm các tầng theo QCVN 03:2012/BXD) trong đó:
 - + Khối đế : 03 tầng.
 - + Khối tháp : 18 tầng.
- Hệ số sử dụng đất tối đa : 6,4 trong đó:
 - + Hệ số sử dụng đất đối với chức năng ở : 5,0.
 - + Hệ số sử dụng đất đối với chức năng dịch vụ công cộng : 1,4.
- Chiều cao xây dựng tối đa : 80,0m (tính từ cốt sân tại khoảng lùi xây dựng đến điểm cao nhất của công trình kể cả mái tum, mái dốc công trình).
- Khoảng lùi xây dựng công trình:
 - + Đối với lộ giới đường số A11, A13 : $\geq 10,0$ m.
 - + Đối với lộ giới đường A12 : $\geq 10,0$ m.
- Phương án kiến trúc công trình ở các bước thiết kế tiếp theo cần bố trí đủ chỗ đậu xe phù hợp theo quy định.
- o Khu chung cư cao tầng kết hợp dịch vụ (Lô đất ký hiệu IV):
 - Chức năng: căn hộ kinh doanh.
 - Quy mô dân số : 400 người.
 - Số lượng : Gồm 1 khối đế và 2 khối tháp.
 - Diện tích khu đất : 4.203,82m², trong đó:
 - + Đất ở (diện tích chiếm đất xây dựng) : 1.891,72m².
 - + Đất sân vườn - cây xanh nội bộ : 840,76m².
 - + Đất sân đường giao thông nội bộ : 1.471,34m².
 - Mật độ xây dựng chung cư:
 - + Khối đế tối đa : 45,0%.
 - + Khối tháp tối đa : 28,0%.
 - Tầng cao xây dựng tối đa : 21 tầng. (bao gồm các tầng theo QCVN 03:2012/BXD) trong đó:
 - + Khối đế : 03 tầng.
 - + Khối tháp : 18 tầng.
 - Hệ số sử dụng đất tối đa : 6,4 trong đó:
 - + Hệ số sử dụng đất đối với chức năng ở : 5,0.
 - + Hệ số sử dụng đất đối với chức năng dịch vụ công cộng : 1,4.
 - Chiều cao xây dựng tối đa : 80,0m (tính từ cốt sân tại khoảng lùi xây dựng đến điểm cao nhất của công trình kể cả mái tum, mái dốc công trình).
 - Khoảng lùi xây dựng công trình:
 - + Đối với lộ giới đường số 11 : $\geq 12,0$ m.

+ Đối với lộ giới đường B1, B2, B3 : $\geq 10,0\text{m}$.

- Phương án kiến trúc công trình ở các bước thiết kế tiếp theo cần bố trí đủ chỗ đậu xe phù hợp theo quy định.

4.2.2. Khu nhà ở thấp tầng:

- Chức năng nhà ở riêng lẻ thấp tầng bao gồm: nhà ở đơn lập, nhà ở liên kế vườn.

- Quy mô dân số : 795 người.

- Diện tích nhóm nhà ở thấp tầng : $45.970,93\text{m}^2$.

(bao gồm sân, đường nội bộ và diện tích lô đất).

- Mật độ xây dựng tối đa : 70%.

- Tầng cao xây dựng công trình tối đa : 4 tầng. (bao gồm các tầng theo QCVN 03:2012/BXD)

- Chiều cao xây dựng tối đa : 15,0m (tính từ cốt sân tại khoảng lùi xây dựng đến điểm cao nhất của công trình kể cả mái tum, mái dốc công trình).

- Tổng số căn nhà : 159 căn, gồm:

+ Nhà ở đơn lập : 78 căn.

+ Nhà ở liên kế vườn : 81 căn.

- Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc đối với từng loại nhà ở như sau:

o Nhà ở liên kế vườn lô đất ký hiệu A:

+ Số lượng : 55 căn.

+ Diện tích lô đất : $143,51 \div 236,82\text{m}^2/\text{lô}$.

+ Mật độ xây dựng : $66,3\% \div 70,0\%$ (mật độ xây dựng cần phù hợp, tương ứng với từng lô đất theo QCVN 01 và TCXDVN).

+ Tầng cao xây dựng : 4 tầng. (bao gồm các tầng theo QCVN 03:2012/BXD)

+ Chiều cao xây dựng tối đa : 15,0m (tính từ cốt sân tại khoảng lùi xây dựng đến điểm cao nhất của công trình kể cả mái tum, mái dốc công trình).

+ Khoảng lùi xây dựng công trình:

* Sân trước : $\geq 3,0\text{m}$.

* Sân sau : $\geq 2,0\text{m}$.

* Sân một mặt bên : $\geq 3,0\text{m}$. (áp dụng lô đất tại vị trí góc đường)

o Nhà ở liên kế vườn lô đất ký hiệu B:

+ Số lượng : 26 căn.

+ Diện tích lô đất : $141,60 \div 354,07\text{m}^2/\text{lô}$.

+ Mật độ xây dựng : $54,6\% \div 70,0\%$ (mật độ xây dựng cần phù hợp, tương ứng với từng lô đất theo QCVN 01 và TCXDVN).

+ Tầng cao xây dựng : 4 tầng. (bao gồm các tầng theo QCVN 03:2012/BXD)

+ Chiều cao xây dựng tối đa : 15,0m (tính từ cốt sân tại khoảng lùi xây dựng đến điểm cao nhất của công trình kể cả mái tum, mái dốc công trình).

+ Khoảng lùi xây dựng công trình:

* Sân trước : $\geq 3,0\text{m}$.

- * Sân sau : $\geq 2,0\text{m}$. (riêng sân sau giáp với lộ giới đường B2 thì khoảng lùi 3m)
- * Sân một mặt bên : $\geq 3,0\text{m}$. (áp dụng lô đất tại vị trí góc đường)
- o Nhà ở đơn lập gồm các lô đất ký hiệu C, D, E, F:
 - + Số lượng : 78 căn nhà đơn lập.
 - + Diện tích lô đất : $180,0 \div 359,43\text{m}^2/\text{lô}$.
 - + Mật độ xây dựng tối đa : 50% (mật độ xây dựng cần phù hợp, tương ứng với từng lô đất theo QCVN 01 và TCXDVN).
 - + Tầng cao xây dựng : 3 tầng. (không kể tầng mái che cầu thang, tầng mái và tầng hầm theo NĐ 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ)
 - + Chiều cao xây dựng tối đa : 15,0m (tính từ cốt sân tại khoảng lùi xây dựng đến điểm cao nhất của công trình kể cả mái tum, mái dốc công trình).
 - + Khoảng lùi xây dựng công trình:
 - * Sân trước : 3,0m.
 - Riêng lô D1 – D13 khoảng lùi sân trước : 5,0m.
 - * Sân sau : 2,0m.
 - * Sân hai mặt bên : $\geq 2,0\text{m}$. đối với lô C1, C22 khoảng lùi so với đường A9 là 5,0m, đối với các lô ở vị trí góc đường thì khoảng lùi so với lộ giới là 3m.

4.2.3. Đất trường mẫu giáo:

- Chức năng: công cộng.
- Số lượng : 01 công trình.
- Diện tích khu đất : $4.007,77\text{m}^2$, trong đó:
 - + Đất xây dựng công trình : $1.603,11\text{m}^2$.
- Tỷ lệ cây xanh tối thiểu 30% diện tích khu đất.
- Mật độ xây dựng công trình : 40,0%.
- Tầng cao xây dựng : 02 tầng. (bao gồm các tầng theo QCVN 03:2012/BXD)
- Chiều cao xây dựng tối đa : 12,5m (tính từ cốt sân tại khoảng lùi xây dựng đến điểm cao nhất của công trình kể cả mái tum, mái dốc công trình).
- Hệ số sử dụng đất : 0,8.
- Khoảng lùi xây dựng công trình:
 - + Đối với lộ giới đường A9, A10 : $\geq 6,0\text{m}$.
 - + Đối với các ranh còn lại : $\geq 6,0\text{m}$.

4.2.4. Đất trường tiểu học:

- Chức năng: công cộng.
- Số lượng : 01 công trình.
- Diện tích khu đất : $10.222,49\text{m}^2$, trong đó:
 - + Đất xây dựng công trình : $4.089,0\text{m}^2$.
- Mật độ xây dựng công trình : 40,0%.

- Tầng cao xây dựng : 04 tầng. (bao gồm các tầng theo QCVN 03:2012/BXD)

- Chiều cao xây dựng tối đa : 19,5m (tính từ cốt sàn tại khoảng lùi xây dựng đến điểm cao nhất của công trình kể cả mái tum, mái dốc công trình)

- Hệ số sử dụng đất : 1,6.

- Khoảng lùi xây dựng công trình:

+ Đối với lộ giới đường A8 : $\geq 12,0\text{m}$.

+ Đối với lộ giới đường A11 : $\geq 10,0\text{m}$.

+ Đối với lộ giới đường A9 : $\geq 6,0\text{m}$.

+ Đối với các ranh còn lại : $\geq 6,0\text{m}$.

4.2.5. Đất Thương mại – Dịch vụ:

- Chức năng: thương mại.

- Số lượng : 01 công trình.

- Diện tích khu đất : 6.509,82m², trong đó:

+ Đất xây dựng công trình : 2.603,93m².

- Mật độ xây dựng công trình tối đa : 40,0%.

- Tầng cao xây dựng : 04 tầng. (bao gồm các tầng theo QCVN 03:2012/BXD)

- Chiều cao xây dựng tối đa : 19,5m. (tính từ cốt sàn tại khoảng lùi xây dựng đến điểm cao nhất của công trình kể cả mái tum, mái dốc công trình)

- Hệ số sử dụng đất : 1,6.

- Khoảng lùi xây dựng công trình:

+ Đối với lộ giới đường A8 : $\geq 10,0\text{m}$.

+ Đối với lộ giới đường A11 : $\geq 10,0\text{m}$.

+ Đối với ranh còn lại : $\geq 6,0\text{m}$.

- Phương án kiến trúc công trình ở các bước thiết kế tiếp theo cần bố trí đủ chỗ đậu xe phù hợp theo quy định

4.2.6. Đất y tế:

- Chức năng: công cộng.

- Số lượng : 01 công trình.

- Diện tích khu đất : 1.943,28m², trong đó:

+ Đất xây dựng công trình : 777,31m².

- Mật độ xây dựng công trình : 40%.

- Tầng cao xây dựng : 02 tầng. (bao gồm các tầng theo QCVN 03:2012/BXD)

- Chiều cao xây dựng tối đa : 12,5m (tính từ cốt sàn tại khoảng lùi xây dựng đến điểm cao nhất của công trình kể cả mái tum, mái dốc công trình)

- Hệ số sử dụng đất : 0,8.

- Khoảng lùi xây dựng công trình:

+ Đối với lộ giới đường B2 : $\geq 6\text{m}$.

+ Đối với các ranh đất còn lại : $\geq 6m$.

4.2.7. Đất Công viên cây xanh (Lô đất ký hiệu CV1, CV2, CV3, CV4, CV5, CV6, CV7, CX1, CX2, CX3, CX4):

- Tổng diện tích khu đất : 25.743,4m².
- Mật độ xây dựng công trình : 5%.
- Tầng cao xây dựng : 01 tầng.

5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

5.1. Quy hoạch giao thông:

- Diện tích đất giao thông (bao gồm giao thông, bãi xe nội bộ và đất giao thông ngoài nhóm nhà ở): 59.327,81m², chiếm tỷ lệ 35,97%.

- Bảng tổng hợp lộ giới đường giao thông:

STT	TÊN ĐƯỜNG	C.DÀI	MC NGANG			LỘ GIỚI
			Lề trái	Lòng đường	Lề phải	
		(M)				(M)
1	Đường A8	165,95	3	10	3	16
2	Đường A9	519,04	3	10	3	16
3	Đường A10	164,27	3	6	3	12
4	Đường A11	403,60	3	16	3	22
5	Đường A12	367,32	3	7	3	13
6	Đường A13	99,56	3	16	3	22
7	Đường A14	52,87	3	6	3	12
8	Đường A15	160,93	3	6	3	12
9	Đường A16	155,75	3	6	3	12
10	Đường A17	109,99	3	6	3	12
11	Đường B1	260,38	3	10	3	16
12	Đường B2	129,26	3	6	3	12
13	Đường B3	88,77	3	6	3	12
14	Đường B4	46,46	3	6	3	12
15	Đường B5	216,51	3	6	3	12

5.2. Quy hoạch cấp điện:

- Chỉ tiêu cấp điện chung cư cao tầng : 4 KW/căn hộ.
- Chỉ tiêu cấp điện nhà liên kế vườn : 3 W/m² sàn.
- Chỉ tiêu cấp điện nhà biệt thự đơn lập : 5 W/m² sàn.
- Chỉ tiêu cấp điện trường học : 15 W/m² sàn.
- Chỉ tiêu cấp điện thương mại dịch vụ : 30 w/m² sàn.
- Nguồn điện được cấp từ trạm 110/15-22KV Thủ Đức Đông.
- Xây dựng mới các trạm biến áp 15-22/0,4KV, sử dụng máy biến thế 03 pha dung lượng $\geq 160KVA$, loại trạm đặt trong nhà.

- Xây dựng mới mạng trung thế cấp điện cho khu quy hoạch, sử dụng cáp đồng bọc cách điện XLPE có tiết diện phù hợp, chôn ngầm trong đất.

- Xây dựng mới mạng hạ thế cấp điện cho khu quy hoạch và chiếu sáng lối đi, sử dụng cáp đồng bọc cách điện XLPE có tiết diện phù hợp cho từng loại, chôn ngầm trong đất.

- Hệ thống chiếu sáng lối đi dùng đèn sodium 150W/220V có chóa và cần đèn đặt trên trụ đèn sắt tráng kẽm cao $10 \div 12\text{m}$.

5.3. Quy hoạch thông tin liên lạc:

- Định hướng đầu nối từ buu cục hiện hữu (Bưu điện trung tâm Thủ Đức) xây dựng các 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 hoá 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 được lắp đặt tại các vị trí thuận tiện, đảm bảo mỹ quan và dễ dàng trong công tác vận hành sửa chữa.

5.4. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng:

* Quy hoạch chiều cao (san nền):

- Giải pháp chính áp dụng cho khu vực: San nền bám sát cao độ hiện hữu. Cao độ nền của khu quy hoạch được thiết kế phù hợp với cao độ khu vực lân cận và đảm bảo tiêu thoát nước.

- Cao độ nền xây dựng không chế cho khu vực quy hoạch: $H_{xd} \geq +5,60\text{m}$ (Hệ cao độ Hòn Dấu).

- Hướng dốc dốc: Theo hướng dốc nền tự nhiên.

* Quy hoạch thoát nước mặt:

- Xây dựng hệ thống thoát nước mưa riêng hoàn toàn mới cho khu quy hoạch, độc lập với hệ thống thoát nước thải.

- Sử dụng cống tròn bê tông cốt thép đặt ngầm thoát nước mưa. Nổi cống theo nguyên tắc ngang đỉnh và có độ sâu chôn cống tối thiểu 0.70m.

- Chu kỳ tràn cống $T = 3$ năm đối với các tuyến cống cấp 2;

$T = 2$ năm đối với các tuyến cống cấp 3, cấp 4.

- Hướng thoát nước: Nước mưa trong khu quy hoạch được thu gom theo các tuyến cống dọc theo các tuyến đường trong khu vực quy hoạch và thoát về hệ thống thoát nước chung của khu vực trên tuyến đường số 11.

5.5. Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn cấp nước: Sử dụng nguồn nước máy thành phố.

- Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt: 180 lít/người/ngày đêm.

- Lưu lượng cấp nước chữa cháy $q = 15\text{l/s}$, số đám cháy xảy ra đồng thời là 02 đám cháy.

- Tổng lưu lượng nước cấp: $1860,0\text{m}^3/\text{ngày}$.

- Thống nhất phương án thiết kế mạng lưới cấp nước.

5.6. Quy hoạch thoát nước bẩn, rác thải và vệ sinh môi trường:

* Thoát nước bẩn:

- Giải pháp thoát nước: Xây dựng hệ thống thoát nước bản riêng biệt cho khu quy hoạch, nước thải từ công trình được xử lý bằng bể tự hoại sau đó được các tuyến cống thu gom về trạm xử lý nước thải cục bộ của khu quy hoạch, xử lý đạt các tiêu chuẩn hiện hành sẽ đầu nối với hệ thống thoát nước chung của khu vực

- Tiêu chuẩn thoát nước sinh hoạt: 180 lít/người/ngày đêm
- Tổng lưu lượng nước thải sinh hoạt: 1496,0 m³/ngày.
- Sử dụng các cống Φ300 thoát nước thải.
- Thống nhất phương án bố trí thiết kế mạng lưới thoát nước.

* Rác thải và vệ sinh môi trường:

- Chỉ tiêu rác thải sinh hoạt: 1,3 kg/người/ngày và tổng lượng rác thải sinh hoạt: 6,81 T/ngày.

- Phương án xử lý rác thải: Rác thải được phân loại ở từng hộ dân và được thu gom, vận chuyển đến khu xử lý rác của Thành phố.

5.7. Bản đồ tổng hợp đường dây đường ống:

Mạng lưới đường dây, đường ống cần đảm bảo khoảng cách hành lang an toàn đường dây, đường ống theo quy định. Việc bố trí các hệ thống hạ tầng kỹ thuật có thể thay đổi và bố trí cụ thể hơn trong các bước triển khai thiết kế tiếp theo nhưng phải đảm bảo theo yêu cầu kỹ thuật.

5.8. Đánh giá môi trường chiến lược:

- Hệ thống các tiêu chí bảo vệ môi trường:

+ 100% nước thải sinh hoạt phát sinh của khu dân cư được xử lý đạt quy chuẩn Việt Nam.

+ Chất lượng không khí đạt QCVN 05:2009/BTNMT.

+ 100% chất thải rắn phát sinh được phân loại, thu gom, xử lý.

+ Tăng diện tích cây xanh và đáp ứng tiện nghi môi trường trong khu quy hoạch.

- Các giải pháp giảm thiểu, khắc phục tác động môi trường:

+ Các giải pháp lồng ghép vào quy hoạch: Tăng tỷ lệ diện tích đất cây xanh công cộng trong khu quy hoạch: Xây dựng khu Công viên cây xanh tập trung kết hợp các công trình dịch vụ công cộng, trồng cây xanh ven đường trong khu quy hoạch. Mật độ cây xanh đảm bảo theo QCVN 01: 2008/BXD.

+ Các giải pháp kỹ thuật giảm thiểu ô nhiễm:

• Xây dựng hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật cho khu quy hoạch (Hệ thống giao thông, cấp nước, thoát nước, trạm xử nước thải cục bộ, mạng lưới cấp điện và thông tin liên lạc,...)

• Toàn bộ nước thải sinh hoạt phát sinh từ khu quy hoạch phải được xử lý đạt tiêu chuẩn trước khi thải vào hệ thống thoát nước chung.

• Phân loại rác thải tại nguồn và thu gom đúng quy định.

- Đề xuất lập báo cáo đánh giá tác động môi trường cho dự án xây dựng: Xây dựng kết cấu hạ tầng khu quy hoạch, xây dựng khu chung cư, xây dựng trạm xử lý nước thải cục bộ.

6. Về thiết kế đô thị trong đồ án quy hoạch chi tiết:

Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu nhà ở tại phường Long Bình, Quận 9 được trình và thẩm định trước ngày 27 tháng 6 năm 2013 (ngày có hiệu lực thi hành của 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). Để triển khai thực hiện Thông tư số 06/2013/TT-BXD, Ủy ban nhân dân Thành phố có giao Sở Quy hoạch - Kiến trúc chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng đề xuất triển khai thực hiện trên địa bàn Thành phố (tại văn bản số 4624/VP-ĐTMT ngày 14 tháng 6 năm 2013 của Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố).

Do đó, sau khi có ý kiến của cơ quan chức năng Thành phố về triển khai thực hiện Thông tư số 06/2013/TT-BXD trên địa bàn Thành phố, Công ty TNHH Ngân Thạnh có trách nhiệm lập hồ sơ thiết kế đô thị trong đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu nhà ở tại phường Long Bình, Quận 9 và trình Ủy ban nhân dân Quận 9 để được xem xét phê duyệt bổ sung.

7. Các điểm lưu ý quan trọng khác:

- Bố trí các dịch vụ công cộng phục vụ cho người dân trong phạm vi dự án tại khối đế của công trình chung cư. Riêng khu giữ trẻ phải bố trí tại tầng trệt của công trình và đảm bảo đủ phục vụ cho toàn bộ dân cư của dự án (cần có sân phơi và đảm bảo độ thông thoáng). phù hợp QCXDVN 01: 2008 và TCXDVN.

- Cần đảm bảo sự kết nối đồng bộ giữa hạ tầng kỹ thuật của dự án với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực và các yêu cầu của các cơ quan quản lý chuyên ngành. Chủ đầu tư và đơn vị tư vấn lập đồ án quy hoạch chi tiết này chịu trách nhiệm về tính chính xác về các số liệu và trong việc định vị hệ thống giao thông đã được thể hiện trong các bản vẽ của đồ án, 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 phân khu tỷ lệ 1/2000, chủ đầu tư cần báo cáo Ủy ban nhân dân quận 9 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.

- Theo hồ sơ quy hoạch điều chỉnh có phần đất dân cư hiện hữu điều chỉnh ra ngoài ranh quy hoạch do đó chủ đầu tư phải đảm bảo kết nối hạ tầng với khu dân cư hiện hữu và đảm bảo việc đi lại trong quá trình triển khai thực hiện dự án

- Nội dung chi tiết cụ thể của hệ thống hạ tầng kỹ thuật đến từng công trình trong phạm vi ranh dự án Chủ đầu tư sẽ chịu trách nhiệm lập thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật, thi công của dự án và trình các cấp có thẩm quyền thẩm định và phê duyệt theo quy định.

- Trong quá trình triển khai thực hiện dự án Chủ đầu tư chịu trách nhiệm hoàn thiện các hạng mục công trình của dự án đảm bảo kết nối mạng lưới hạ tầng kỹ thuật trong khu vực.

- Về PCCC và môi trường: cần đảm bảo thực hiện theo quy định về PCCC của Sở Cảnh sát phòng cháy chữa cháy và quản lý môi trường của Sở Tài nguyên và Môi trường.

- Chủ đầu tư chịu trách nhiệm thực hiện theo văn bản số 6956/UBND-ĐTMT ngày 26 tháng 12 năm 2009 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về giải quyết phân diện tích đất (67.597,3m²) do Nhà nước trực tiếp quản lý trong dự án nhà ở tại phường Long Bình, Quận 9.

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

- Phòng Quản lý đô thị, Công ty TNHH Ngân Thạnh, Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư An Phúc Sơn chịu trách nhiệm về tính chính xác của các số liệu trong hồ sơ, bản vẽ trình duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) khu nhà ở phường Long Bình, Quận 9.

- Phòng Quản lý đô thị, Phòng Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân phường Long Bình phối hợp cùng Đội Thanh tra địa bàn Quận 9 (thuộc Thanh tra Sở Xây dựng) có trách nhiệm kiểm tra, quản lý, giám sát việc xây dựng theo quy hoạch được duyệt và có biện pháp xử lý các trường hợp quy phạm theo thẩm quyền và quy định của pháp luật.

- Phòng Quản lý đô thị phối hợp với các đơn vị liên quan cập nhật đồ án này vào đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 đang được thiết lập.

- Công ty TNHH Ngân Thạnh có trách nhiệm thực hiện tiếp một số công việc sau:

+ Chủ trì, phối hợp với Phòng Quản lý đô thị, Phòng Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân phường Long Bình tổ chức công bố công khai quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) được phê duyệt theo quy định.

+ Cấm mốc giới và quản lý mốc giới theo quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) được phê duyệt theo quy định.

+ Lập và trình duyệt thiết kế cơ sở, thiết kế thi công các hạng mục công trình và hệ thống hạ tầng kỹ thuật do đơn vị tư vấn có chức năng lập, làm cơ sở thực hiện công tác quản lý quy hoạch, thỏa thuận đấu nối các hạng mục hạ tầng kỹ thuật trên với các cơ quan quản lý chuyên ngành trước khi triển khai thi công theo quy định.

+ Trong trường hợp ranh đất và diện tích đất được cơ quan chức năng giao hoặc cho thuê có thay đổi so với ranh đất đã được phê duyệt; hoặc trong quá trình triển khai có phát sinh những vấn đề chưa phù hợp, chủ đầu tư phải thực hiện việc điều chỉnh quy hoạch và trình Ủy ban nhân dân Quận 9 để được xem xét phê duyệt lại.

Điều 3. Các nội dung và bản vẽ được phê duyệt kèm theo quyết định này thay thế các nội dung và các bản vẽ tại Quyết định số 196/QĐ-UBND ngày 31 tháng 8 năm 2010 của Ủy ban nhân dân Quận 9 về phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở tại phường Long Bình, Quận 9. Diện tích 196.868,3m².

Điều 4. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân Quận 9, Trưởng Phòng Quản lý đô thị, Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Long Bình, Đội trưởng Thanh tra địa bàn quận 9 và Giám đốc Công ty TNHH Ngân Thạnh chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. *Nguyễn Hữu Việt*

Nơi nhận:

- Như điều 4;
- UBND TP;
- Sở TNMT, Sở QHKT;
- Sở XD, Sở GTVT;
- Sở Tài chính;
- TT UBND Q9;
- Lưu VT, (tổ QH).



Nguyễn Hữu Việt