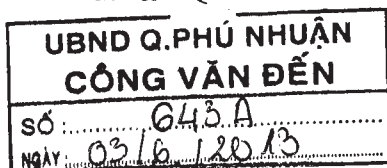


**ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Số: **1872** /QĐ-UBND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày **15** tháng 4 năm 2013



QUYẾT ĐỊNH

**Về duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu)
tỷ lệ 1/2000 khu dân cư phường 9, quận Phú Nhuận**

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26 tháng 11 năm 2003;

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

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

Căn cứ Quyết định số 24/2010/QĐ-TTg ngày 06 tháng 01 năm 2010 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2025;

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

Căn cứ Quyết định số 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 5761/QĐ-UBND ngày 12 tháng 11 năm 2012 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận Phú Nhuận;

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 996/TTr-SQHKT ngày 04 tháng 4 năm 2013 về trình duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 khu dân cư phường 9, quận Phú Nhuận,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 khu dân cư phường 9, quận Phú Nhuận với các nội dung chính như sau:

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

- Vị trí khu vực quy hoạch: thuộc phường 9, quận Phú Nhuận, thành phố Hồ Chí Minh.

- Giới hạn khu vực quy hoạch như sau:

+ Đông giáp : đường Nguyễn Kiệm.

+ Tây giáp : phường 2, quận Tân Bình.

+ Nam giáp : đường Hoàng Văn Thụ.

+ Bắc giáp : công viên Gia Định.

- Tổng diện tích khu vực quy hoạch: 139,99 ha.

- Tính chất của khu vực quy hoạch: khu dân cư hiện hữu cải tạo chỉnh trang.

2. Cơ quan tổ chức lập đồ án quy hoạch phân khu: Ban Quản lý Đầu tư xây dựng Công trình quận Phú Nhuận.

3. Đơn vị tư vấn lập đồ án quy hoạch phân khu: Công ty TNHH Xây dựng và Kiến trúc Miền Nam (ACSA).

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

- Thuyết minh tổng hợp;

- Thành phần bản vẽ bao gồm:

+ Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất, tỷ lệ 1/10.000.

+ Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan và đánh giá đất xây dựng, tỷ lệ 1/2000.

+ Các bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường, tỷ lệ 1/2000, 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 quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, tỷ lệ 1/2000.

+ Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, tỷ lệ 1/2000.

+ Bản đồ quy hoạch giao thông, Bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, tỷ lệ 1/2000.

+ Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác và môi trường, tỷ lệ 1/2000, 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.

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

5.1. Thời hạn quy hoạch: đến năm 2020 (theo thời hạn quy hoạch của đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận Phú Nhuận được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt).

5.2. Dự báo quy mô dân số trong khu vực quy hoạch: 25.000 người.

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

STT	Loại chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
A	Chỉ tiêu sử dụng đất toàn khu	m ² /người	56,00
B	Chỉ tiêu sử dụng đất đơn vị ở trung bình toàn khu	m ² /người	21,83
C	Các chỉ tiêu sử dụng đất trong các đơn vị ở		
	- Đất ở hiện hữu cải tạo chỉnh trang	m ² /người	11,404
	- Đất ở xây dựng mới	m ² /người	0,348
	- Đất công trình dịch vụ cấp đơn vị ở	m ² /người	3,504
	Trong đó:		
	+ Đất công trình giáo dục.	m ² /người	0,296
	+ Đất hành chính cấp phường.	m ² /người	0,048
	+ Đất y tế	m ² /người	0,004
	+ Đất thương mại dịch vụ	m ² /người	0,016
	+ Đất thương mại dịch vụ kết hợp ở (hỗn hợp)	m ² /người	3,140
	- Đất cây xanh sử dụng công cộng	m ² /người	0,008
	- Đất đường giao thông	m ² /người km/km ²	6,484 6,08
D	Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật đô thị		
	Tiêu chuẩn cấp nước	lít/người/ngày	180
	Tiêu chuẩn thoát nước	lít/người/ngày	180

	Tiêu chuẩn cấp điện	Kwh/người/năm	2.500	
	Tiêu chuẩn rác thải, chất thải	Kg/người/ngày	1 - 1,2	
E	Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị toàn khu			
	Dân số dự kiến	người	25.000	
	Mật độ xây dựng chung	%	40	
	Hệ số sử dụng đất	lần	3	
	Tầng cao xây dựng	Tối đa	tầng	18
		Tối thiểu	tầng	02

6. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

6.1. Các khu chức năng trong khu vực quy hoạch:

Toàn khu vực quy hoạch được phân chia làm 2 đơn vị ở và các khu chức năng cấp đô thị nằm ngoài đơn vị ở, được xác định như sau:

6.1.1. Các đơn vị ở:

- **Đơn vị ở 1:** giới hạn bởi:

- + Phía Bắc - Đông Bắc : giáp công viên Gia Định.
- + Phía Đông : giáp đường Nguyễn Kiệm.
- + Phía Tây Nam : giáp đất Quân khu 7.
- + Phía Tây Bắc : giáp phường 2, quận Tân Bình.

Có tổng diện tích là 28,02 ha, dân số khoảng 12.000 người. Với giải pháp bố cục phân khu chức năng chủ yếu là khu dân cư hiện hữu cải tạo, khu phức hợp thương mại - dịch vụ kết hợp ở.

- **Đơn vị ở 2:** giới hạn bởi:

- + Phía Đông : giáp đường Nguyễn Kiệm.
- + Phía Tây Bắc : giáp đất Quân Khu 7.
- + Phía Nam : giáp đường Hoàng Văn Thụ.

Có tổng diện tích là 25,34 ha, dân số khoảng 13.000 người. Với giải pháp bố cục phân khu chức năng chủ yếu là khu dân cư hiện hữu cải tạo.

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

a) Các khu chức năng thuộc các đơn vị ở (tổng diện tích các đơn vị ở: 54, 57 ha chiếm 38,98% diện tích đất toàn đồ án):

a.1. Các khu chức năng xây dựng nhà ở (nhóm nhà ở): tổng diện tích 29,38 ha chiếm 20,98% diện tích đất toàn đồ án, trong đó:

- Nhóm nhà ở trong khu vực hiện hữu cải tạo chính trang: tổng diện tích 28,51 ha; nâng cấp chính trang các khu nhà ở hiện hữu có kết hợp cải tạo mở rộng các tuyến đường song song với việc nâng cấp hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

- Nhóm nhà ở xây dựng mới: tổng diện tích 0,87 ha.

a.2. Khu chức năng dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở: tổng diện tích 0,91 ha; bao gồm:

- Khu chức năng giáo dục: tổng diện tích 0,74 ha, trong đó:

+ Trường mầm non : 0,12 ha; gồm:

* Hiện hữu cải tạo : 0,12 ha.

+ Trường tiểu học : 0,45 ha; gồm:

* Hiện hữu cải tạo : 0,45 ha.

+ Trường trung học cơ sở: 0,17 ha; gồm:

* Hiện hữu cải tạo : 0,17 ha.

- Khu chức năng trung tâm hành chính cấp phường: tổng diện tích 0,12ha, trong đó:

* Hiện hữu cải tạo: 0,06 ha.

- Khu chức năng y tế (trạm y tế): diện tích 0,01 ha, trong đó:

* Hiện hữu cải tạo: 0,01 ha.

- Khu chức năng dịch vụ - thương mại xây dựng mới: tổng diện tích 0,04ha.

a.3. Khu chức năng hỗn hợp (thương mại - dịch vụ kết hợp ở): tổng diện tích 7,85 ha; xây dựng mới tại các khu đất xí nghiệp, kho bãi cũ di dời (Tổng hợp chi tiết tại bảng chỉ tiêu sử dụng đất các khu hỗn hợp).

a.4. Khu chức năng cây xanh sử dụng công cộng (vườn hoa, sân chơi): tổng diện tích 0,22 ha.

a.5. Mạng lưới đường giao thông cấp phân khu vực: tổng diện tích 16,21 ha.

b) Các khu chức năng ngoài đơn vị ở nằm đan xen trong đơn vị ở, tổng diện tích 85,42 ha:

b.1. Khu chức năng dịch vụ đô thị (cấp đô thị): tổng diện tích 5,22 ha, trong đó:

- Khu chức năng giáo dục (trường Đại học, Cao đẳng, Trung học chuyên nghiệp): diện tích 1,91 ha.

- Khu chức năng y tế: diện tích 0,02 ha.

- Khu chức năng hành chính, ngoại giao: diện tích 0,82 ha.

- Khu chức năng dịch vụ - thương mại, chợ, siêu thị, trung tâm thương mại: diện tích 0,62 ha.

- Khu thể dục thể thao: diện tích 1,85 ha.

b.2. Khu cây xanh ngoài đơn vị ở: diện tích 14,59 ha (công viên Gia Định).

b.3. Đất an ninh quốc phòng hiện hữu: diện tích 64,04 ha.

b.4. Đất hạ tầng kỹ thuật: diện tích 0,09 ha.

b.5. Khu công trình tôn giáo: diện tích 1,48 ha, bao gồm:

- Chùa Phúc Kiến : 0,19 ha.
- Tu viện : 0,42 ha.
- Lăng Võ Tánh : 0,34 ha.
- Hội thánh Tin Lành : 0,13 ha.
- Nhà thờ Phát Diệm : 0,34 ha.
- Chùa Hưng Thạnh : 0,06 ha.

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

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
A	Đất các đơn vị ở	54,57	100
1	Đất các nhóm nhà ở	29,38	53,84
	- Đất các nhóm nhà ở hiện hữu	28,51	
	- Đất các nhóm nhà ở dự kiến xây dựng mới	0,87	
2	Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở	8,76	16,05
	- Đất giáo dục	0,74	
	+ Trường mầm non	0,12	
	+ Trường tiểu học	0,45	
	+ Trường Trung học cơ sở	0,17	
	- Đất hành chính cấp phường	0,12	
	- Đất y tế	0,01	
	- Đất thương mại - dịch vụ	0,04	
	- Đất thương mại - dịch vụ kết hợp ở (hỗn hợp)	7,85	
	+ Đất ở	2,12	
	+ Đất thương mại dịch vụ	1,29	
	+ Đất cây xanh, sân bãi, giao thông nội bộ	4,44	
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng	0,22	0,40
4	Đất đường giao thông	16,21	29,71
B	Đất ngoài đơn vị ở	85,42	
1	Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đô thị	5,22	
	- Đất trường trung học phổ thông - dạy nghề	1,91	
	- Đất hành chính	0,82	
	- Thương mại - dịch vụ	0,62	
	- Đất y tế	0,02	
	- Đất thể dục thể thao	1,85	
2	Đất công viên cây xanh cấp đô thị (công viên Gia Định)	14,59	

3	Đất an ninh quốc phòng	64,04	
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	0,09	
5	Đất công trình tôn giáo	1,48	
	Tổng cộng	139,99	

6.3. Cơ cấu sử dụng đất và các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị:

Ký hiệu	Cơ cấu sử dụng đất		Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị					
	Loại đất	Thuộc ký hiệu khu đất hoặc ô phố	Diện tích (ha)	Chỉ tiêu sử dụng đất (m ² /người)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao (tầng)		Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)
						Tối thiểu	Tối đa	
Bộ Tư lệnh quân khu 7 (diện tích: 65,25 ha)	1. Đất an ninh, quốc phòng		64,04					
	Trong đó: + Hiện hữu cải tạo: Quân khu 7		64,04					
	2. Đất giao thông phân khu vực		1,21					
Khu 1 (diện tích: 47ha; dự báo quy mô dân số: 12.000 người)	1. Đất đơn vị ở		28,02	23,35				
	1.1. Đất nhóm nhà ở		11,21	9,342				
	- Đất nhóm nhà ở hiện hữu:		10,86					
		A1	1,28		60	2	6	3,5
		A2	1,26		60	2	6	3,5
		A3	2,93		60	2	6	3,5
		A5	0,53		70	2	5	4
		A6	1,07		70	2	12	4
		A7	3,48		60	2	12	4
		A14	0,17		60	2	6	3,6
		D1	0,12		60	1	8	4,3
		D3	0,02		68	1	4	3,6
	- Đất nhóm nhà ở xây dựng mới:	M3	0,35		55	2	12	6,6
	1.2. Đất công trình dịch vụ cấp đơn vị ở		8,37	6,975				
	- Đất giáo dục		0,45		40	2	4	1,5
	* Trường tiểu học		0,45		40	2	4	1,5
	+ Hiện hữu cải tạo: Tiểu học Hồ Văn Huê	thuộc A3	0,45					
	- Đất hành chính (cấp phường)		0,03		50	1	5	2,5

+ Hiện hữu cải tạo: Công an phường 9	thuộc A7	0,03					
- Đất thương mại-dịch vụ, chợ		0,04		75	1	4	3,6
+ Xây dựng mới: Văn phòng	D2 M6c	0,03 0,01		75 30	1 1	4 3	3,6 0,9
- Đất TMDV kết hợp ở (hỗn hợp)		7,85		55	2	18	7
+ Xây dựng mới:	M1	0,1		40	2	8	3,2
	M1a	0,4		40	2	8	3,2
	M1b	0,47		40	2	15	5,5
	M1c	0,24		50	2	12	5,5
	M2	1,84		40	2	18	5
	M2a	0,92		40	2	18	5
	M2b	0,42		50	2	16	7
	M6a	0,39		50	2	16	7
	M2c	0,67		55	2	12	6
	M5	0,53		40	2	18	4,5
	M7	0,53		40	2	18	4,5
	M5c	0,51		40	2	12	5
	M6	0,34		50	2	12	6
	M5a	0,49		40	2	12	5,5
1.3. Đất giao thông		8,44	7,033				
- Đất đường giao thông cấp phân khu vực		8,44					
2. Đất ngoài đơn vị ở		18,98					
2.1. Đất công trình dịch vụ đô thị		4,20					
- Đất trường trung học phổ thông, dạy nghề.		1,81		40	2	4	2
+ Hiện hữu cải tạo: THPT Phú Nhuận	M4	1,43		35	2	4	1,4
+ Xây dựng mới: Trường dạy nghề	M5b	0,38		40	2	4	2
- Đất thương mại dịch vụ		0,54		60	2	10	6,3
+ Hiện hữu cải tạo: Siêu thị Coopmark CTy TNHH SG may mặc XNK	thuộc A6 M7a	0,29 0,17		60	2	6	4
+ Xây dựng mới: Văn phòng	M6b	0,08		60	2	10	6,3

	- Đất TDTT (trung tâm TDTT, sân vận động, sân thể thao cơ bản)		1,85	1,54	40	1	7	2,8
	Trong đó:	C3	1,28		15	1	6	0,9
	+ Hiện hữu cải tạo:							
	+ Xây dựng mới:	M9	0,57		40	2	7	2,8
	Trung tâm TDTT quận							
	2.2. Đất cây xanh mặt nước		14,59	12,16				
	- Đất công viên cây xanh, vườn hoa đô thị (Công viên Gia Định)	C1,C2	14,59		5	1	2	0,1
Khu 2 (diện tích: 27,74 ha; dự báo quy mô dân số: 13.000 người)	2.3. Đất tôn giáo:		0,19					
	+ Hiện hữu cải tạo:	thuộc						
	(Chùa Phúc Kiến)	A4	0,19					
	1. Đất đơn vị ở		25,34	19,50				
	1.1. Đất nhóm nhà ở		18,17	13,98				
	- Đất nhóm nhà ở hiện hữu:		17,65					
		A8	5,72		60	2	12	4
		A9	2,88		70	2	12	4
		A10	1,37		70	2	12	5
		A11	1,02		70	2	12	4
		A12	0,37		60	2	6	3,6
		A13	6,29		70	2	6	5
	- Đất nhóm nhà ở xây dựng mới:	M8	0,52		50	2	16	8
	1.2. Đất công trình dịch vụ cấp đơn vị ở		0,39	0,30				
	- Đất giáo dục		0,29		60	1	4	2,1
	* Trường mầm non		0,12		60	1	2	1,2
	Trong đó:	thuộc						
	+ Hiện hữu cải tạo	A13	0,09					
	Mẫu giáo Sơn Ca 9	A13	0,03					
	Hương Sen 9							
	* Trường THCS		0,17		40	2	4	2,1
	Trong đó:							
	+ Hiện hữu cải tạo:	thuộc						
	THCS Sông Đà	A9	0,17					
	- Đất hành chính		0,09		50	1	5	2,5

Trong đó: + Hiện hữu cải tạo: Ủy ban nhân dân P.9	thuộc A13	0,09					
- Đất y tế		0,01		40	2	5	2
+ Hiện hữu cải tạo: Trạm y tế P.9	thuộc A13	0,01					
1.3. Đất cây xanh sử dụng công cộng		0,22	0,17				
+ Xây dựng mới:	C4	0,22		5	1	2	0,1
1.4. Đất giao thông		6,56	5,05				
- Đất đường giao thông cấp phân khu vực		6,56					
2. Đất ngoài đơn vị ở		2,40					
2.1. Đất công trình dịch vụ đô thị		1,02					
- Đất giáo dục		0,10					
+ Hiện hữu cải tạo: TT bồi dưỡng giáo dục quận Phú Nhuận	thuộc A13	0,06					
Nhật ngữ Đông Du	A8	0,04					
- Đất hành chính		0,82					
+ Hiện hữu cải tạo: Tòa soạn báo tuổi trẻ, LĐ Lao động quận, Công an quận	thuộc A13 A13	0,46 0,06					
Văn phòng Quốc hội	A10 A8	0,18 0,12					
- Đất y tế		0,02					
+ Hiện hữu cải tạo: Trung tâm chống lao Hội chữ thập đỏ	thuộc A13 A113	0,01 0,01					
- Đất thương mại dịch vụ		0,08		57	1	12	6,6
+ Hiện hữu cải tạo: Cty CP thương mại PN	D4	0,08		57	1	12	6,6
2.2. Đất tôn giáo:		1,29					
Trong đó: + Hiện hữu cải tạo: Tu Viện	A9	0,42					
Lăng Võ Tánh	A8	0,34					
Hội thánh Tin Lành	A13	0,13					

	Nhà thờ Phát Diệm	A13	0,34					
	Chùa Hưng Thạnh	A13	0,06					
	2.3. Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật đô thị		0,09					
	- Đất trạm xử lý cấp nước		0,09					
	+ Hiện hữu cải tạo: Đài nước	thuộc A8	0,09					

* Ghi chú: số tầng cao xây dựng bao gồm các tầng theo Thông tư số 12/2012/TT-BXD ngày 28 tháng 12 năm 2012 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 03:2009/BXD.

Chỉ tiêu sử dụng đất các khu hỗn hợp:

Đơn vị ở	Ký hiệu khu đất sử dụng đất hỗn hợp	Cơ cấu (các loại chức năng sử dụng đất trong các khu đất sử dụng hỗn hợp)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
(Quy mô dân số: 6.577 người)	M1	Đất nhóm nhà ở	0,03	27,5
		Đất công trình dịch vụ đô thị	0,01	12,5
		Đất cây xanh, sân bãi, giao thông nội bộ	0,06	60
		Tổng cộng	0,1	100.0
	M1a	Đất nhóm nhà ở	0,14	34,4
		Đất công trình dịch vụ đô thị	0,06	15,6
		Đất cây xanh, sân bãi, giao thông nội bộ	0,2	50
		Tổng cộng	0,4	100.0
	M1b	Đất nhóm nhà ở	0,08	16,7
		Đất công trình dịch vụ đô thị	0,11	23,3
		Đất cây xanh, sân bãi, giao thông nội bộ	0,28	60
		Tổng cộng	0,47	100.0
	M1c	Đất nhóm nhà ở	0,06	24,5
		Đất công trình dịch vụ đô thị	0,06	25,5
		Đất cây xanh, sân bãi, giao thông nội bộ	0,12	50
		Tổng cộng	0,24	100.0
	M2	Đất nhóm nhà ở	0,50	27,2
		Đất công trình dịch vụ đô thị	0,24	12,8
		Đất cây xanh, sân bãi, giao thông nội bộ	1,11	60
		Tổng cộng	1,84	100.0
	M2a	Đất nhóm nhà ở	0,31	34
		Đất công trình dịch vụ đô thị	0,15	16
		Đất cây xanh, sân bãi, giao thông nội bộ	0,46	50
		Tổng cộng	0,92	100.0

M2b	Đất nhóm nhà ở	0,12	28,6
	Đất công trình dịch vụ đô thị	0,09	21,4
	Đất cây xanh, sân bãi, giao thông nội bộ	0,21	50
Tổng cộng		0,42	100.0
M2c	Đất nhóm nhà ở	0,20	30
	Đất công trình dịch vụ đô thị	0,10	15
	Đất cây xanh, sân bãi, giao thông nội bộ	0,37	55
Tổng cộng		0,67	100.0
M5	Đất nhóm nhà ở	0,14	26,7
	Đất công trình dịch vụ đô thị	0,07	13,3
	Đất cây xanh, sân bãi, giao thông nội bộ	0,32	60
Tổng cộng		0,53	100.0
M5a	Đất nhóm nhà ở	0,08	16,7
	Đất công trình dịch vụ đô thị	0,12	23,3
	Đất cây xanh, sân bãi, giao thông nội bộ	0,29	60
Tổng cộng		0,49	100.0
M5c	Đất nhóm nhà ở	0,11	21,6
	Đất công trình dịch vụ đô thị	0,09	18,4
	Đất cây xanh, sân bãi, giao thông nội bộ	0,31	60
Tổng cộng		0,51	100.0
M6	Đất nhóm nhà ở	0,09	26,7
	Đất công trình dịch vụ đô thị	0,05	13,3
	Đất cây xanh, sân bãi, giao thông nội bộ	0,20	60
Tổng cộng		0,34	100.0
M6a	Đất nhóm nhà ở	0,14	35,7
	Đất công trình dịch vụ đô thị	0,05	14,3
	Đất cây xanh, sân bãi, giao thông nội bộ	0,20	50
Tổng cộng		0,39	100.0
M7	Đất nhóm nhà ở	0,12	22,2
	Đất công trình dịch vụ đô thị	0,09	17,8
	Đất cây xanh, sân bãi, giao thông nội bộ	0,32	60
Tổng cộng		0,53	100.0

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

- Các khu xây dựng mới tại khu vực phía Bắc phường 9, gần công viên Gia Định như khu hỗn hợp, nhà ở cao tầng tạo không gian kiến trúc cảnh quan cho khu vực này. Các cao ốc, khu thương mại dịch vụ cao tầng là những điểm nhấn về không gian cho toàn khu vực.

- Phát triển khu thương mại dịch vụ với các công trình có kiến trúc đẹp trên trục đường Nguyễn Kiệm và đường Hoàng Văn Thụ.

- Khu vực dọc các trục còn lại chủ yếu là chỉnh trang với các dãy nhà liên kế phố xây dựng theo quy định của thành phố.

- Các quy định về quản lý kiến trúc:

+ Đối với dự án cao tầng, tầng trệt có khoảng lùi so với lộ giới tối thiểu 6m, phải tổ chức đường phòng cháy chữa cháy để xe cứu hỏa có thể đến được từng hạng mục công trình.

+ Đối với các khu vực hiện hữu ổn định được áp dụng các quy định về quản lý kiến trúc đô thị hiện hành.

+ Đối với các khu vực phát triển xây dựng mới: gồm các khu phức hợp thương mại dịch vụ kết hợp ở, khu dân cư xây dựng mới, khu thương mại dịch vụ áp dụng theo quy định quản lý của các dự án.

+ Đối với các công trình đặc biệt, khi có sự cần thiết phải thay đổi một hoặc một số trong các nội dung về tính chất, chức năng, quy mô, các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật, nhưng không làm thay đổi các định hướng phát triển lớn về kinh tế xã hội, bố cục không gian kiến trúc và đảm bảo đáp ứng yêu cầu của hệ thống hạ tầng kỹ thuật chính, thì được điều chỉnh cục bộ trong quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 và phê duyệt theo quy định.

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

Hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị được bố trí đến mạng lưới đường khu vực, bao gồm:

8.1. Quy hoạch giao thông đô thị:

- Về quy hoạch mạng lưới giao thông phù hợp với quy hoạch ngành, quy hoạch phát triển giao thông vận tải thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2020, quy hoạch chung xây dựng quận - huyện và quy chuẩn Việt Nam, tiêu chuẩn thiết kế.

- Về giao thông đối nội:

STT	Tên đường	Ký hiệu mặt cắt	Lộ giới (mét)	Mặt cắt	Chiều dài (mét)	Diện tích lòng đường (m ²)	Diện tích chiếm đất (m ²)
1	Nguyễn Kiệm	1-1	40	8,5-23-8,5	1.374	15.801	27.480
2	Hoàng Minh Giám (Đoạn từ Đào Duy Anh đến đường Nhật Bản)	2-2	30	4-22-4	507	11.154	15.210
3	Hoàng Minh Giám (Đoạn từ đường Nhật Bản đến hướng ngã 5 Nguyễn Thái Sơn)	2a-2a	40	9-22-9	176	1.936	3.520
4	Đường Mai Văn Ngọc (dự phóng dọc theo đường sắt thống nhất)	3-3	31,1	4-8-7 1-8-4	~646	10.336	20.091
5	Hoàng Văn Thụ	4-4	30	6-18-6	1.380	5.520	20.700
6	Hồ Văn Huê	5-5	20	4,75-10,5-4,75	830	8.715	16.600
7	Phổ Quang	5-5	20	4,75-10,5-4,75	299	3.140	5.980

8	Đào Duy Anh	5-5	20	4,75-10,5-4,75	593	6.227	11.860
9	Đỗ Tấn Phong	6-6	16	4-8-4	335	2.680	5.360
10	Trần Khắc Chân	6-6	16	4-8-4	375	3.000	6.000
11	Hồng Hà (đoạn từ ranh đất đến Hoàng Minh Giám)	5-5	20	4,75-10,5-4,75	265	2.783	5.300
12	Hồng Hà (đoạn từ Hoàng Minh Giám đến hẻm 553)	7-7	16	3-10-3	399	3.990	6.384
13	Hẻm 553	8-8	12	2,5-7-2,5	497	3.479	5.964
14	N1 (Mường Nhật Bản)	9-9	14	3-8-3	830	6.640	11.620
	Tổng cộng				8.506	85.400	162.069

* Lưu ý:

- Việc thể hiện tọa độ mốc thiết kế để tạo điều kiện thuận lợi cho việc công bố quy hoạch và cắm mốc giới xây dựng ngoài thực địa nhằm phục vụ công tác quản lý và tổ chức thực hiện theo quy hoạch được duyệt, Ủy ban nhân dân quận Phú Nhuận và đơn vị tư vấn chịu trách nhiệm về tính chính xác các số liệu này.

- Lộ giới tuyến dự phóng dọc theo đường sắt Thống Nhất (đường Mai Văn Ngọc) là 31,3m (thay vì 30m theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chung quận Phú Nhuận được phê duyệt). Sau khi có thiết kế cụ thể của tuyến đường sắt Thống Nhất, Ủy ban nhân dân quận Phú Nhuận sẽ tiến hành cập nhật và quản lý theo phương án thiết kế được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

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

a) Quy hoạch cao độ nền:

- Khu quy hoạch có địa hình tương đối cao, $H \geq 5,0\text{m}$ (hệ cao độ VN2000).
- Hầu hết diện tích khu quy hoạch có nền đất tương đối cao, độ dốc thoải, đã hình thành khu dân cư dày đặc nên chỉ san ủi cục bộ khi xây dựng công trình.

- Hướng đồ dốc chính về phía đường Nguyễn Kiệm.

b) Quy hoạch thoát nước mặt:

- Vì khu vực quy hoạch là khu đô thị hiện hữu đã có hệ thống thoát nước nên tổ chức thoát chung hệ thống nước bản và mưa. Giữ lại hầu hết các tuyến cống thoát nước hiện hữu trong khu vực.

- Cập nhật các tuyến cống thoát nước thuộc dự án Nhiều Lọc - Thị Nghè đã được duyệt.

- Bổ sung một số tuyến cống mới để đảm bảo thoát nước hiệu quả cho khu vực và phù hợp với đồ án quy hoạch chung.

* Lưu ý: nội dung chi tiết cụ thể của hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi ranh dự án sẽ được nghiên cứu trong các giai đoạn thiết kế tiếp theo và trình các cấp có thẩm quyền thẩm định và phê duyệt theo quy định.

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

- Chỉ tiêu cấp điện: 2.500 KWh/ người/năm.
- Nguồn điện được cấp từ trạm 110/15-22KV Hòa Xa và 110/15-22KV Tân Sơn Nhất hiện hữu.
- Cải tạo các trạm biến áp 15/0,4KV hiện hữu, tháo dỡ các trạm ngoài trời, có công suất thấp, vị trí không phù hợp với quy hoạch.
- Xây dựng mới các trạm biến áp 15-22/0,4KV, sử dụng máy biến áp 3 pha, dung lượng $\geq 400\text{KVA}$, loại trạm phòng, trạm cột.
- Cải tạo mạng trung thế hiện hữu, giai đoạn đầu nâng cấp lên 22KV, dài hạn sẽ được thay thế bằng cáp ngầm.
- Xây dựng mới mạng trung và hạ thế cấp điện cho khu quy hoạch, sử dụng cáp đồng bọc cách điện XLPE, tiết diện dây phù hợp, chôn ngầm trong đất.
- Hệ thống chiếu sáng dùng đèn cao áp sodium 150 - 250W-220V, có chóa và cần đèn đặt trên trụ thép tráng kẽm.

8.4. Quy hoạch cấp nước đô thị:

- Nguồn cấp nước: Nguồn nước máy thành phố, từ tuyến Ø600 trên đường Hoàng Văn Thụ.
- Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt: 180 lít/người/ngày.
- Tiêu chuẩn cấp nước chữa cháy: 25 lít/s/đám cháy, số đám cháy đồng thời: 2 đám cháy (theo TCVN 2622-1995).
- Tổng nhu cầu dùng nước: 8.920 - 10.700 m³/ngày.
- Mạng lưới cấp nước: Sử dụng mạng lưới cấp hiện hữu, bổ sung các tuyến ống cấp nước mới, tạo thành các mạng vòng cấp nước và nhánh cụt.

8.5. Quy hoạch thoát nước thải và xử lý chất thải rắn:

8.5.1 Thoát nước thải:

- Giải pháp thoát nước bản:
 - + Giai đoạn đầu: Khu quy hoạch nằm trong lưu vực thoát nước Nhiều Lọc - Thị Nghè, sử dụng hệ thống cống chung thoát nước mưa và nước thải, nước thải được tách ra bằng giếng tách dòng, đưa về cống bao thoát nước Ø3000 dọc kênh Nhiều Lọc - Thị Nghè về trạm bơm nước thải tại đường Nguyễn Hữu Cánh, phường 22, quận Bình Thạnh.
 - + Giai đoạn dài hạn: Nước thải được đưa về trạm xử lý Nhiều Lọc - Thị Nghè tại quận 2.
- Tiêu chuẩn thoát nước sinh hoạt: 180 lít/người/ngày.
- Tổng lượng nước thải: 6.570 - 8.775 m³/ngày.
- Mạng lưới thoát nước:
 - + Hệ thống cống chung trong khu quy hoạch chủ yếu là hệ thống cống hiện hữu và một số tuyến cống thay thế và bổ sung.

+ Hệ thống công thoát nước thải bao gồm giếng tách dòng, hệ thống cống thu gom và cống bao và trạm bơm nước thải thuộc Dự án vệ sinh môi trường lưu vực Nhiều Lộc - Thị Nghè. Trạm bơm nước thải đặt cạnh đường Nguyễn Hữu Cánh và rạch Thị Nghè, cách khu quy hoạch khoảng 3,5 km về phía Đông.

8.5.2. Xử lý chất thải rắn:

- Tiêu chuẩn rác thải sinh hoạt: 1,2 kg/người/ngày.
- Tổng lượng rác thải sinh hoạt: 30 tấn/ngày.
- Phương án thu gom và xử lý rác: Rác thải được thu gom mỗi ngày và đưa đến trạm ép rác kín của quận. Sau đó vận chuyển đưa về các Khu Liên hiệp xử lý chất thải tập trung của thành phố theo quy hoạch.

8.6. Quy hoạch mạng lưới thông tin liên lạc:

- Nhu cầu điện thoại cố định: 30 máy/100 dân.
- Định hướng đầu nối từ bưu cục hiện hữu (đài điện thoại Gia Định) 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 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.

9. Đánh giá môi trường chiến lược:

- Hệ thống các tiêu chí bảo vệ môi trường:
 - + Bảo vệ chất lượng nước mặt trên địa bàn quận và khu vực xung quanh, đảm bảo chất lượng nước mặt đạt QCVN 08:2008/BTNMT.
 - + Bảo vệ môi trường không khí, cụ thể: Hàm lượng các chất độc hại trong không khí ở đô thị, khu dân cư đạt QCVN 05:2009/BTNMT.
 - + Giữ gìn các giá trị văn hóa nằm trên địa bàn khu quy hoạch.
 - + Giảm thiểu ô nhiễm do chất thải rắn, cụ thể: Tỷ lệ thu gom chất thải rắn là 100%.
 - + Tăng diện tích đất cây xanh và đáp ứng tiện nghi môi trường, cụ thể tăng 30% so năm 2010.
 - + Tỷ lệ dân số được cấp nước sạch là 100%.
- 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:
 - + Chuyển đổi mục đích sử dụng đất của các xí nghiệp - kho bãi nằm rải rác sang quỹ đất khu hỗn hợp dịch vụ - thương mại - văn phòng - căn hộ.
 - + Quy hoạch giữ gìn các công trình tôn giáo của khu quy hoạch theo quy mô hiện trạng.

+ Giải quyết vấn đề đảo nhiệt đô thị bằng giải pháp phát triển cây xanh: đề xuất áp dụng giải pháp kiến trúc sinh thái, tăng cường việc trồng cây xung quanh các công trình đầu mỗi hạ tầng kỹ thuật và các trục giao thông chính.

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

- 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:

+ Giảm thiểu ô nhiễm không khí: sử dụng năng lượng tái tạo, năng lượng thiên nhiên trong các khu chức năng của khu vực quy hoạch.

+ Giảm thiểu ô nhiễm từ chất thải rắn: Thực hiện phân loại chất thải rắn tại nguồn, vận động tái chế, tái sử dụng, chế biến phân hữu cơ, chôn lấp hợp vệ sinh.

+ Kiểm soát ô nhiễm nước thải: Nước thải các loại phải được xử lý đạt QCVN trước khi thải vào hệ thống kênh rạch song song với việc cải tạo tăng cường việc thoát nước của hệ thống kênh rạch trong Khu vực quy hoạch.

+ Xây dựng kế hoạch quản lý và giám sát chất lượng môi trường.

10. Phân kỳ thực hiện; những hạng mục ưu tiên đầu tư; các vấn đề về tổ chức thực hiện:

Phân kỳ thực hiện:

- Năm thứ nhất:

+ Triển khai công bố quy hoạch.

+ Cấm mốc các tuyến giao thông trọng điểm, hành lang an toàn sông rạch.

+ Xác định mốc vị trí các công trình công cộng và công viên cây xanh.

+ Vận động các doanh nghiệp sản xuất công nghiệp trên địa bàn tổ chức khoanh vùng cây xanh cách ly giữa khu nhà xưởng và khu dân cư.

- Năm thứ hai và ba:

+ Huy động nguồn vốn xây dựng các công trình công cộng và cây xanh, ưu tiên mở rộng, cải tạo và xây dựng các công trình về giáo dục, y tế, văn hóa và thể dục thể thao.

+ Huy động nguồn vốn đầu tư xây dựng các khu phức hợp: nhà ở kết hợp thương mại - dịch vụ.

- Các năm tiếp theo:

+ Triển khai thi công các dự án đã huy động.

Danh mục các dự án đầu tư theo thứ tự ưu tiên:

- Cải tạo, nâng cấp, xây mới các công trình phúc lợi công cộng như phòng y tế, nhà văn hóa phường, trường học...

- Trung tâm dạy nghề: đầu tư xây dựng mới 1 trung tâm dạy nghề quận Phú Nhuận với diện tích 0,38 ha.

- Hành chính: đầu tư xây dựng mới trụ sở Ủy ban nhân dân phường 9 với diện tích 0,09 ha.

- Khu hỗn hợp: bố trí thương mại dịch vụ kết hợp ở cao tầng, giải quyết quỹ nhà tái định cư, nhà ở xã hội.

- Nâng cấp và cải tạo toàn bộ các tuyến đường giao thông nội bộ.

- Xây dựng và hoàn thiện các mạng lưới hạ tầng kỹ thuật.

Điều 2. Trách nhiệm của chủ đầu tư và các đơn vị có liên quan:

- Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Ủy ban nhân dân quận Phú Nhuận và đơn vị tư vấn chịu trách nhiệm về tính chính xác của các nội dung nghiên cứu và các số liệu đánh giá hiện trạng tính toán chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật thể hiện trong thuyết minh chịu trách nhiệm và hồ sơ bản vẽ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 khu dân cư phường 9, quận Phú Nhuận.

- Để đảm bảo cân đối các chỉ tiêu sử dụng đất hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật phù hợp với quy mô dân số của đồ án và theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận Phú Nhuận; trong quá trình triển khai tổ chức thực hiện theo quy hoạch, Ủy ban nhân dân quận Phú Nhuận cần lưu ý việc kiểm soát và khống chế quy mô dân số trong phạm vi đồ án; theo đó, các dự án phát triển nhà ở cần có giải pháp để ưu tiên bố trí tái định cư tại chỗ.

- Để làm cơ sở quản lý không gian kiến trúc cảnh quan đô thị, quản lý xây dựng và kiểm soát sự phát triển đô thị phù hợp với quy hoạch; sau khi đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 khu dân cư phường 9, quận Phú Nhuận được phê duyệt, Ủy ban nhân dân quận Phú Nhuận cần phối hợp Sở Quy hoạch - Kiến trúc để tổ chức lập Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị tổng thể, phù hợp với nội dung đồ án.

- Đối với nội dung bản đồ đánh giá môi trường chiến lược và Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 khu dân cư phường 9, quận Phú Nhuận sẽ được cơ quan tổ chức lập quy hoạch đô thị trình thẩm định và phê duyệt bổ sung sau khi Sở Tài nguyên và Môi trường có hướng dẫn triển khai Nghị định số 29/2011/NĐ-CP ngày 18 tháng 4 năm 2011 của Chính phủ, Thông tư số 26/2011/TT-BTNMT ngày 18 tháng 7 năm 2011 của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Thông tư số 01/2011/TT-BXD ngày 27 tháng 01 năm 2011 của Bộ Xây dựng.

- Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày được phê duyệt, Ủy ban nhân dân quận Phú Nhuận cần tổ chức công bố công khai đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 này theo Luật Quy hoạch đô thị và Quyết định số 49/2011/QĐ-UBND ngày 12 tháng 7 năm 2011 của Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quy định về công bố công khai và cung cấp thông tin về quy hoạch đô thị tại thành phố Hồ Chí Minh và tổ chức thực hiện công tác cắm mốc giới theo quy hoạch được duyệt đã được quy định tại Thông tư số 15/2010/TT-BXD ngày 27 tháng 8 năm 2010 của Bộ Xây dựng quy định về cắm mốc giới và quản lý mốc giới theo quy hoạch đô thị.

Điều 3. Quyết định này đính kèm thuyết minh tổng hợp và các bản vẽ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 khu dân cư phường 9, quận Phú Nhuận được nêu tại khoản 4, Điều 1 Quyết định này.

Điều 4. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố; Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Giám đốc Sở Giao thông vận tải, Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư, Giám đốc Sở Tài chính, Giám đốc Sở Thông tin và Truyền thông, Giám đốc Sở Y tế, Giám đốc Sở Giáo dục và Đào tạo, Giám đốc Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Viện trưởng Viện Nghiên cứu phát triển thành phố, Giám đốc Ban Quản lý Đầu tư Xây dựng Công trình quận Phú Nhuận; Thủ trưởng các Sở - Ban - Ngành; Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Phú Nhuận, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường 9 và các đơn vị, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Thường trực Thành ủy;
- Thường trực HĐND.TP;
- TTUB: CT, các PCT;
- VPUB: Các PVP;
- Các Phòng Chuyên viên;
- Lưu: VT, (ĐTMT-N) An. 40

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Hữu Tín