

Số: 4337 /QĐ-UBND

TP. Hồ Chí Minh, ngày 05 tháng 10 năm 2010

SỞ QUY HOẠCH KIẾN TRÚC TP  
ĐẾN Số: 10513/10CMT  
Ngày: 6/10/2010

**QUYẾT ĐỊNH**

Về duyệt đề án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị  
tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu) Khu dân cư - công viên giải trí  
Hiệp Bình Phước, phường Hiệp Bình Phước, quận Thủ Đức

Ve: 27/10/10 (04)

P. W2

P. HKT

l/kh, v.p. Sói đc  
đc. v.p. C. v.p. v.p. v.p. v.p.  
C. H. v.p. v.p.

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

v.p. Sói → l/kh v.p. đc quy đ. m.b.

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

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

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 26 tháng 11 năm 2003;

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 20/2009/NĐ-CP ngày 23 tháng 02 năm 2009 của Chính phủ về quản lý độ cao chướng ngại vật hàng không và các trận địa quản lý, bảo vệ vùng trời tại Việt Nam;

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 Xây dựng Việt Nam: QCXDVN 01: 2008/BXD;

Căn cứ Quyết định số 93/2008/QĐ-UBND ngày 26 tháng 12 năm 2008 của Ủy ban nhân dân thành phố về thẩm quyền thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ, đề án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị và quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 5287/QĐ-UB-QLĐT ngày 14 tháng 9 năm 1999 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc phê duyệt Quy hoạch chung quận Thủ Đức;

Căn cứ Quyết định số 4041/QĐ-UBND ngày 20 tháng 9 năm 2008 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng quận Thủ Đức;

Căn cứ Quyết định số 1185/QĐ-UBND ngày 16 tháng 3 năm 2010 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu) Khu dân cư - công viên giải trí Hiệp Bình Phước, phường Hiệp Bình Phước, quận Thủ Đức;

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 2337/TTr-SQHKT ngày 27 tháng 8 năm 2010 về trình duyệt đề án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu) Khu dân cư - công viên giải trí Hiệp Bình Phước, phường Hiệp Bình Phước, quận Thủ Đức,

06/10/10  
M

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu) Khu dân cư - công viên giải trí Hiệp Bình Phước, phường Hiệp Bình Phước, quận Thủ Đức với các nội dung chính như sau:

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

- Quy mô khu vực quy hoạch: 194 ha.

- Vị trí và giới hạn phạm vi quy hoạch: khu vực nghiên cứu quy hoạch thuộc Khu phố 5, phường Hiệp Bình Phước - quận Thủ Đức - thành phố Hồ Chí Minh. Giới hạn khu đất: ranh đồ án nghiên cứu quy hoạch được xác định trên cơ sở ranh khu dân cư công viên giải trí Hiệp Bình Phước - quận Thủ Đức đã được Kiến trúc sư trưởng thành phố phê duyệt theo Quyết định số 4052/KTST.TP ngày 15 tháng 11 năm 2001 và bản đồ vị trí khu đất tỷ lệ 1/2000 số 44SD/2002/ĐĐĐC-KT ngày 14 tháng 01 năm 2002 do Công ty TNHH đo đạc Kiến Thiết lập, có cập nhật sự thay đổi mép bờ cao sông Sài Gòn do sự bồi đắp và sạt lở bờ sông.

Ranh giới hạn khu vực quy hoạch được xác định bởi:

- + Phía Đông giáp khu dân cư hiện hữu.
- + Phía Đông Nam và Nam giáp khu dân cư hiện hữu.
- + Phía Tây, Tây Nam và Bắc giáp sông Sài Gòn.

### 2. Lý do và sự cần thiết phải lập đồ án quy hoạch:

- Khu dân cư - công viên giải trí Hiệp Bình Phước - quận Thủ Đức đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/2000 theo Quyết định số 4052/KTST.TP ngày 15 tháng 11 năm 2001 của Kiến trúc sư trưởng thành phố với dân số theo quy hoạch được duyệt là 18.000 dân, loại hình nhà ở chủ yếu là nhà thấp tầng theo dạng phân lô, do đó về lâu dài là chưa tiết kiệm quỹ đất xây dựng.

- Đáp ứng nhu cầu nhà ở tại khu vực, phục vụ nhu cầu giãn dân khu trung tâm hiện hữu của thành phố và định hướng phát triển kinh tế xã hội trên địa bàn quận Thủ Đức trong giai đoạn tới phù hợp theo nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chung quận Thủ Đức đã được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt.

- Điều chỉnh các loại hình nhà ở phù hợp với xu hướng phát triển hiện nay: giảm thiểu nhà phố phân lô, chuyển sang loại nhà chung cư cao tầng, giảm mật độ xây dựng, dành nhiều đất để tổ chức các không gian khu công viên cây xanh - công trình công cộng phục vụ cộng đồng dân cư, tăng hiệu quả sử dụng đất.

- Nghiên cứu giải pháp quy hoạch các hạng mục hạ tầng kỹ thuật kết nối với khu vực lân cận, cung cấp đến từng khu vực trong đồ án quy hoạch cho phù hợp định hướng điều chỉnh quy hoạch chung quận Thủ Đức.

### 3. Mục tiêu của đồ án quy hoạch:

- Xác định cơ cấu sử dụng đất, các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật phù hợp với định hướng của nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chung quận Thủ Đức và nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 đã được phê duyệt.

- Định hướng về tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, phát triển hệ thống cơ sở hạ tầng kỹ thuật tại khu vực, làm cơ sở lập đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 các dự án thành phần.

- Thay đổi cách thức tổ chức không gian: tránh sự đơn điệu trong các dự án phân lô nhà phố trước đây, tổ chức các khu ở cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ tại khu trung tâm, tạo điểm nhấn và sự sinh động cho khu đô thị.

- Hạn chế tổ chức xây dựng các loại nhà phố, nhà liên kế vườn kích thước chiều ngang nhỏ, chỉ bố trí các khu ở: nhà liên kế chiều rộng lớn, biệt thự vườn; các khu căn hộ chung cư cao tầng có tầm nhìn hướng ra sông Sài Gòn và khu công viên cảnh quan ở trung tâm khu dân cư phù hợp với cảnh quan khu vực ven sông Sài Gòn.

- Về công trình công cộng: quy hoạch các khu công trình công cộng, khu y tế, khu giáo dục, khu thương mại dịch vụ... nhằm phục vụ cộng đồng dân cư của dự án cũng như khu vực xung quanh của phường Hiệp Bình Phước, quận Thủ Đức.

- Về hạ tầng kỹ thuật: kết nối hạ tầng đồng bộ trong phạm vi khu quy hoạch và các khu lân cận ngoài quy hoạch.

#### 4. Cơ cấu sử dụng đất các chỉ tiêu quy hoạch-kiến trúc:

##### 4.1. Cơ cấu sử dụng đất:

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (HA)	TỶ LỆ (%)
<b>A</b>	<b>Đất đơn vị ở</b>	<b>185,11</b>	<b>95,42</b>
1	Đất nhóm ở	95,91	49,44
	- Đất nhóm ở cao tầng	49,46	
	- Đất nhóm ở thấp tầng	43,82	
	- Đất nhóm ở hiện hữu chính trang	2,63	
2	Đất công trình dịch vụ công cộng đơn vị ở	16,98	8,75
	- Đất giáo dục (trường mẫu giáo, phổ thông cấp 1 và 2)	12,15	
	- Đất hành chính	0,5	
	- Đất thương mại dịch vụ phức hợp	4,33	
3	Đất công viên cây xanh	32,60	16,80
	- Đất công viên cây xanh sử dụng công cộng	5,20	
	- Đất công viên cảnh quan ven sông, rạch	11,10	
	- Rạch và hồ điều tiết	16,30	
4	Đất giao thông	39,62	20,42
<b>B</b>	<b>Đất ngoài đơn vị ở</b>	<b>8,89</b>	<b>4,58</b>
1	Đất công trình trường cấp 3	2,00	
2	Đất công trình bệnh viện đa khoa	2,03	
3	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật	1,81	
4	Đất cây xanh cách ly tuyến điện	3,05	
	<b>Tổng cộng</b>	<b>194</b>	<b>100</b>

#### 4.2. Các chỉ tiêu quy hoạch-kiến trúc:

STT	Loại chỉ tiêu		Đơn vị tính	Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc	Ghi chú
1	Dân số dự kiến		người	45.000	
2	Mật độ xây dựng		%	30	
3	Tầng cao xây dựng	Tối đa	Tầng	21	
		Tối thiểu	Tầng	1	
4	Hệ số sử dụng đất			Khoảng 2,2	
5	Chỉ tiêu sử dụng đất đơn vị ở		m <sup>2</sup> /ng	41,14	
	+ Đất nhóm ở		m <sup>2</sup> /ng	21,31	
	+ Đất công trình dịch vụ công cộng đơn vị ở		m <sup>2</sup> /ng	3,77	Trong đó đất công trình giáo dục mầm non và phổ thông cơ sở: 2,7m <sup>2</sup> /người
	+ Đất công viên cây xanh - cảnh quan		m <sup>2</sup> /ng	7,24	
	+ Đất giao thông		m <sup>2</sup> /ng	8,8	
6	Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật				
	+ Tiêu chuẩn cấp nước		lít/người/ngày-đêm	180 - 200	
	+ Tiêu chuẩn thoát nước		lít/người/ngày-đêm	180 - 200	
	+ Tiêu chuẩn cấp điện		KW/người/năm	2.500	
	+ Tiêu chuẩn rác thải và vệ sinh môi trường		Kg/người/ngày-đêm	1,2	

#### 5. Bố cục phân khu chức năng:

a) Nhóm ở: diện tích 95,91ha

- Khu nhà ở hiện hữu chính trang:

+ Diện tích đất : 2,63 ha.

+ Tầng cao : 2 - 3 tầng.

- Khu nhà ở xây dựng mới, tổng diện tích đất: 93,28 ha.

\* Chung cư cao tầng: diện tích 49,46ha.

+ Mật độ xây dựng: 25 - 40% (trên lô đất xây dựng nhóm ở chung cư).

+ Tầng cao : tối đa 21 tầng.

\* Nhà thấp tầng (nhà liên kế có sân vườn và biệt thự): diện tích 43,82ha.

+ Mật độ xây dựng: 45 - 60% (riêng biệt thự tối đa 50% trên lô đất xây dựng).

+ Tầng cao : 2 - 3 tầng.

b) Công trình dịch vụ công cộng (cấp đơn vị ở và cấp đô thị): tổng diện tích 21,01ha, trong đó:

**Công trình giáo dục:** tổng diện tích 14,15ha, bố trí 12 trường học trong dự án, trong đó có 06 trường mẫu giáo - mầm non, 03 trường cấp 1, 02 trường cấp 2, 01 trường cấp 3:

- Đất trường mẫu giáo - mầm non: diện tích 3,74ha.

+ Mật độ xây dựng : 25 - 30 %.

+ Tầng cao : 1 - 2 tầng.

+ Hệ số sử dụng đất : tối đa 0,6.

- Đất trường cấp 1 - 2 : diện tích 8,55ha.

+ Mật độ xây dựng : 25 - 30 %.

+ Tầng cao : 3 - 4 tầng.

+ Hệ số sử dụng đất: tối đa 1,2.

- Đất trường cấp 3 : diện tích 2,0 ha.

+ Mật độ xây dựng : 25 - 30 %.

+ Tầng cao : 3 - 5 tầng.

+ Hệ số sử dụng đất: tối đa 1,5.

**Công trình thương mại dịch vụ:** diện tích 4,33 ha.

+ Mật độ xây dựng : 40 - 50 %.

+ Tầng cao : 5 - 18 tầng.

+ Hệ số sử dụng đất: tối đa 5.

**Công trình bệnh viện đa khoa:** diện tích 2,03 ha.

+ Mật độ xây dựng : 25 - 30 %.

+ Tầng cao : 5 - 18 tầng.

+ Hệ số sử dụng đất: tối đa 4,5.

**Các công trình công cộng khác:**

Bố trí công trình hành chính phục vụ toàn khu, diện tích 0,5ha. Ngoài ra, còn có các công trình công cộng trong các khu đất hỗn hợp, khối để các khu chung cư (khi các chủ đầu tư triển khai dự án, cần yêu cầu bố trí thêm các loại hình công trình công cộng như nhà trẻ - mẫu giáo, dịch vụ công cộng... bảo đảm phục vụ đủ cho nhu cầu của toàn bộ dự án).

c) Công viên cây xanh - cảnh quan: trong đó bao gồm cả diện tích cây xanh cảnh quan dọc sông rạch và diện tích rạch, hồ, diện tích : 32,6 ha. Nấn tuyến, chỉnh dòng các rạch trong dự án, diện tích rạch bị lấp được thay thế bằng hồ điều tiết, bố trí trong khu công viên cây xanh trung tâm, nhằm tạo cảnh quan đẹp, tuy nhiên vẫn đảm bảo thoát nước cho khu vực dự án và xung quanh.

+ Mật độ xây dựng: tối đa 5% đối với các diện tích đất công viên cây xanh tập trung.

+ Tầng cao: tối đa 1 tầng.

## **6. Quy hoạch không gian kiến trúc - thiết kế đô thị:**

### **6.1. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:**

- Về kiến trúc cảnh quan - thiết kế đô thị khu vực: lưu ý việc tổ chức kiến trúc cảnh quan dọc các trục đường chính và khu vực dọc các trục đường ven sông Sài Gòn của dự án; việc tổ chức không gian kiến trúc khu vực đề án cần theo định hướng chung sau: bố trí các công trình cao tầng dọc các trục giao thông chính - xung quanh khu công viên trung tâm dự án, và không gian được tổ chức thấp dần về hướng bờ sông Sài Gòn; ưu tiên bố trí các cụm công trình có chức năng thương mại - dịch vụ (cao tầng) trong khu trung tâm và dọc các trục đường chính của đề án.

- Tận dụng triệt để cảnh quan dọc sông Sài Gòn và ven các rạch bố trí các công trình thấp tầng, mật độ thưa: hồ điều tiết được kết nối với sông Sài Gòn qua 2 nhánh rạch, kết hợp khu công viên trung tâm và cây xanh cảnh quan dọc rạch này tạo không gian mở xung quanh khu vực này, tạo thông thoáng cho toàn bộ dự án, đưa không khí mát của sông Sài Gòn vào từng nhóm ở, cải tạo vi khí hậu khu vực dự án. Tạo 2 trục cảnh quan dọc rạch và xung quanh khu công viên trung tâm, nhằm thiết lập 1 khu ở thân thiện với môi trường.

- Xác định khu trung tâm cấp đơn vị ở và 3 cụm nhóm ở theo từng loại hình nhà ở, đảm bảo hài hoà và bán kính phục vụ của các công trình dịch vụ công cộng, khu công viên cây xanh - sân chơi theo quy định.

- Việc nắn chỉnh tuyến rạch chính đi qua phạm vi đề án cho phù hợp cảnh quan toàn khu, trong khu công viên cây xanh trung tâm bố trí hồ điều tiết có diện tích tương ứng với diện rạch bị lấp trong quá trình thực hiện dự án đảm bảo thoát nước cho khu vực theo văn bản số 2338/SGTCC-CTN ngày 06 tháng 11 năm 2009 của Sở Giao thông vận tải.

- Giữ lại 01 khu dân cư tập trung ổn định, cải tạo mạng lưới giao thông thông suốt kết nối với toàn khu vực nghiên cứu, các khu lân cận và ngay trong từng ô phố.

- Tổ chức mạng lưới giao thông phù hợp với đô thị xây dựng mới, xây dựng mới các tuyến để nối kết các khu chức năng với nhau, đồng thời kết nối với 02 tuyến đường chính kết nối với Quốc lộ 13. Lối vào chính của khu vực gồm 2 đường, một đường rộng 35m, một đường rộng 30m, ngoài ra khu dân cư - công viên giải trí còn sử dụng giao thông đường sông, như một loại hình giao thông chính từ sông Sài Gòn. Cũng cố thêm đặc tính "trục xương sống trung tâm" bao gồm 2 trục đường chính từ quốc lộ 13 vào khu đất dự án.

- Các công trình kiến trúc được thiết kế phù hợp cho từng chức năng, với hình thức kiến trúc đa dạng, hiện đại.

- Dọc trục lộ chính và khu vực, nhằm tạo được bộ mặt kiến trúc đa dạng, phong phú, ưu tiên bố trí các công trình công cộng, chung cư cao tầng.

- Đối với khu chung cư lô A12, nằm ở khu vực trung tâm dự án, tận dụng vị trí thuận lợi để bố trí 01 trục cảnh quan ở giữa khu đất, nối từ khu công viên cây xanh trung tâm và điểm kết thúc tại khu thương mại dịch vụ, kết hợp làm trục cảnh quan và quảng trường trung tâm, phố đi bộ cho dự án. Hai bên trục cảnh quan này bố trí các khu chung cư kết hợp thương mại cao tầng, tạo điểm nhấn cho khu vực, các công trình cao nhất của dự án được bố trí xung quanh trục này.

## 6.2. Thiết kế đô thị:

6.2.1. Theo đồ án đề xuất: (chưa được thể hiện trên bản vẽ).

6.2.2. Trong các giai đoạn tiếp theo, khi lập đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 các dự án thành phần, có nghiên cứu thể hiện cho từng đơn vị ở, tập trung các công trình cao tầng trên các trục đường chính, trục thương mại dịch vụ của dự án:

+ Trong quá trình triển khai quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 các dự án thành phần cần thực hiện theo định hướng không gian kiến trúc nêu trên, đảm bảo tính thống nhất trong bố trí không gian kiến trúc toàn khu.

+ Thực hiện theo quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 và quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc đô thị được phê duyệt; các nhóm, khu nhà ở thuộc các dự án đầu tư xây dựng có quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được duyệt thì thực hiện theo quy hoạch chi tiết được duyệt hoặc đề xuất điều chỉnh hoặc lập quy chế quản lý kiến trúc đô thị cấp 2 được cấp thẩm quyền phê duyệt (nếu có).

+ Về khoảng lùi công trình so với ranh lộ giới (chỉ giới xây dựng), sẽ được xác định khi triển khai quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 hoặc các quy định về quản lý kiến trúc đô thị của cấp có thẩm quyền.

## 7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

### 7.1. Quy hoạch giao thông:

Thống nhất các nội dung của đồ án đề xuất:

+ Sơ đồ tổ chức mạng lưới đường nội bộ và định hướng kết nối với mạng lưới đường khu vực.

+ Lộ giới và quy mô mặt cắt ngang các tuyến đường trong khu quy hoạch.

Mạng lưới giao thông được tổ chức phù hợp và chia làm các loại đường có lộ giới khác nhau như sau:

## BẢNG TỔNG HỢP ĐƯỜNG QUY HOẠCH

STT	TÊN ĐƯỜNG	CHIỀU DÀI (M)	BỀ RỘNG ĐƯỜNG (M)				LỘ GIỚI (M)
			VIA HÈ TRÁI	MẶT ĐƯỜNG	VIA HÈ PHẢI	PHÂN CÁCH	
1	ĐƯỜNG D 1	442	4.00	8.00	4.00		16.00
2	ĐƯỜNG D 2	803	5.00	15.00	5.00		25.00
3	ĐƯỜNG D 3	238	4.00	8.00	4.00		16.00
4	ĐƯỜNG D 4	1.177	5.00	15.00	5.00		25.00
5	ĐƯỜNG D 5	342	4.75	10.50	4.75		20.00
6	ĐƯỜNG D 6	557	4.75	10.50	4.75		20.00
7	ĐƯỜNG D 7	296	4.75	10.50	4.75		20.00
8	ĐƯỜNG D 8	260	4.75	10.50	4.75		20.00

9	ĐƯỜNG D 9	858,4	5.00	15.00	5.00		25.00
10	ĐƯỜNG D 10	398	4.75	10.50	4.75		20.00
11	ĐƯỜNG D 11	1.300	4.75	10.50	4.75		20.00
12	ĐƯỜNG D 12	603	4.75	10.50	4.75		20.00
13	ĐƯỜNG D 13	280	4.00	8.00	4.00		16.00
14	ĐƯỜNG D 14	553	4.00	8.00	4.00		16.00
15	ĐƯỜNG N 1	2.864,3	4.75	10.50	4.75		20.00
16	ĐƯỜNG N 2	1.151	4.75	10.50	4.75		20.00
17	ĐƯỜNG N 3	189	4.75	10.50	4.75		20.00
18	ĐƯỜNG N 4	244	4.00	8.00	4.00		16.00
19	ĐƯỜNG N 5	1.751	7.50	15.00	7.50		30.00
20	ĐƯỜNG N 6	210	4.00	8.00	4.00		16.00
21	ĐƯỜNG N 7	189	3.50	7.00	3.50		14.00
22	ĐƯỜNG N 8	1.484	7.00	18.00	7.00	3.00	35.00
23	ĐƯỜNG N 9	698	5.00	15.00	5.00		25.00
24	ĐƯỜNG N 10	338,6	5.00	15.00	5.00		25.00
25	ĐƯỜNG N 11	672,4	3.50	7.00	3.50		14.00
26	ĐƯỜNG N 12	174,7	3.50	7.00	3.50		14.00
27	ĐƯỜNG N 13	384	3.50	7.00	3.50		14.00
28	ĐƯỜNG N 14	895,5	3.50	7.00	3.50		14.00
29	ĐƯỜNG N 15	216	4.00	8.00	4.00		16.00

**Lưu ý:**

- Bán kính cong tại các giao lộ và phần chỉ giới xây dựng sẽ được nghiên cứu xác định cụ thể khi có thiết kế đô thị hoặc khi khai triển các đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500, dự án cụ thể.

- Vạt góc tại các giao lộ cần thực hiện theo quy định để đảm bảo an toàn giao thông.

**7.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng:**

+ Cao độ nền thiết kế tối thiểu là + 2,20m (hệ cao độ VN2000).

+ Phần lớn khu đất có nền đất thấp, do đó cần san lấp khu vực đến cao độ thiết kế để bảo đảm thoát nước mưa và chống ngập.

+ Hướng đổ dốc: từ giữa khu đất ra xung quanh.

+ Sử dụng hệ thống cống ngầm để tổ chức thoát nước mưa triệt để, tránh ngập úng cục bộ.

+ Hướng thoát nước: về phía sông Sài Gòn và hồ điều tiết trong khu vực.

+ Cống thoát nước mưa được bố trí dọc theo các trục đường.

+ Nổi cống theo nguyên tắc ngang đỉnh; độ sâu chôn cống tối thiểu là 0,70m; chu kỳ tràn cống P = 3 năm.



### 7.3. Quy hoạch cấp điện:

- + Chỉ tiêu cấp điện: 2.500 KWh/người/năm.
- + Nguồn điện được cấp từ trạm 110/15-22KV Bình Triệu, dài hạn sẽ bổ sung từ trạm 220/110/15-22KV Hiệp Bình Phước xây dựng mới trong khu quy hoạch.
- + Xây dựng mới các trạm biến áp 15-22/0,4KV, sử dụng máy biến áp 3 pha, dung lượng  $\geq 400$ KVA, loại trạm phòng, trạm đơn thân.
- + 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.

### 7.4. Quy hoạch cấp nước:

- + Nguồn nước: Sử dụng nguồn nước máy thành phố dựa vào tuyến ống  $\Phi 500$  hiện hữu trên Quốc lộ 13 thuộc hệ thống nhà máy nước Thủ Đức.
- + Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt: 180 - 200 (lít/người/ngày/đêm).
- + Tiêu chuẩn cấp nước chữa cháy: 25 lít/s cho 1 đám cháy, số đám cháy xảy ra đồng thời cùng lúc là 02 đám cháy theo TCVN 2622-1995.
- + Tổng nhu cầu dùng nước: 16.200 (m<sup>3</sup>/ngày).
- + Phương án cấp nước chữa cháy: bố trí các trụ cứu hỏa trên mạng lưới cấp nước với khoảng cách 150m/trụ.
- + Phương án bố trí thiết kế mạng lưới cấp nước.

### 7.5. Quy hoạch thoát nước bản, rác thải và vệ sinh môi trường:

#### a) Thoát nước bản:

+ Giải pháp thoát nước bản: Sử dụng hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn, nước thải được thu gom về 02 trạm xử lý nước thải cục bộ công suất 7.920(m<sup>3</sup>/ngày) và 5.040(m<sup>3</sup>/ngày) xử lý đạt tiêu chuẩn loại A - TCVN 5945:2005 trước khi xả ra rạch.

+ Tiêu chuẩn thoát nước sinh hoạt: 180 - 200 (lít/người/ngày/đêm).

+ Tổng lưu lượng nước thải toàn khu: 12.960 (m<sup>3</sup>/ngày).

+ Phương án bố trí thiết kế mạng lưới thoát nước bản.

#### b) Rác thải và vệ sinh môi trường:

- Sở Quy hoạch - Kiến trúc thống nhất về các nội dung như sau:

+ Tiêu chuẩn rác thải sinh hoạt: 1,2 kg/người/ngày.

+ Tổng lượng rác thải sinh hoạt: 54 tấn/ngày.

+ Phương án thu gom và xử lý rác: rác thải được thu gom mỗi ngày và vận chuyển về các khu liên hiệp xử lý rác của thành phố.

**7.6. Bản đồ tổng hợp đường dây đường ống:** Việc bố trí các hệ thống hạ tầng 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 theo yêu cầu kỹ thuật.

### 8. Các điểm lưu ý quan trọng khác:

- Lập quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 đã được phê duyệt để trình cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Về kiến trúc cảnh quan - thiết kế đô thị khu vực: khi lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 các dự án thành phần, cần lưu ý việc tổ chức kiến trúc cảnh quan dọc các trục đường chính và khu vực dọc các trục đường ven sông Sài Gòn của đồ án này; việc tổ chức không gian kiến trúc khu vực đồ án cần theo định hướng chung sau: bố trí các công trình cao tầng dọc các trục giao thông chính - xung quanh khu công viên trung tâm dự án và không gian được tổ chức thấp dần về hướng bờ sông Sài Gòn; ưu tiên bố trí các cụm công trình có chức năng thương mại - dịch vụ (cao tầng) trong khu trung tâm và dọc các trục đường chính của đồ án. Cần lập quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị để trình cấp thẩm quyền thẩm định và phê duyệt.

- Xác định khu trung tâm cấp đơn vị ở và các cụm nhóm ở theo từng loại hình nhà ở, đảm bảo hài hoà và bán kính phục vụ của các công trình dịch vụ công cộng, khu công viên cây xanh - sân chơi theo quy định.

- Về phân bố chủng loại nhà ở và việc phân phối cần thực hiện theo các quy định của Luật Nhà ở và theo các quy định hiện nay.

- Hiện nay hồ sơ đồ án điều chỉnh quy hoạch chung quận Thủ Đức đang trong quá trình thiết lập thẩm định, chưa được phê duyệt, trong quá trình lập đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu), Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức cần cập nhật những thay đổi (nếu có) vào đồ án điều chỉnh quy hoạch chung quận Thủ Đức.

- Đối với các khu đất dọc các sông rạch, cần phải tuân thủ quy định về chi giới sông, rạch và không được xây dựng công trình kiến trúc theo quy định trong phạm vi này. Đối với hành lang bờ sông, rạch cần tuân thủ theo Quyết định số 150/2004/QĐ-UBND ngày 09 tháng 6 năm 2004 của Ủy ban nhân dân thành phố. Việc san lấp sông rạch trong khu vực lập quy hoạch cần có thỏa thuận của các cơ quan có thẩm quyền được quy định tại Quyết định số 319/2003/QĐ-UB ngày 26 tháng 12 năm 2003 của Ủy ban nhân dân thành phố.

- Về chiều cao xây dựng công trình trong khu quy hoạch: thực hiện theo Công văn số 449/Tg1-QC ngày 12 tháng 5 năm 2010 của Cục Tác chiến - Bộ Tổng tham mưu về chấp thuận chiều cao tính không xây dựng công trình chung cư cao tầng và theo Nghị định số 20/2009/NĐ-CP ngày 23 tháng 02 năm 2009 của Chính phủ về quản lý độ cao chướng ngại vật hàng không và các trận địa quản lý, bảo vệ vùng trời tại Việt Nam. Do khu vực dự án nằm ngay dưới trục hạ, cất cánh của sân bay Tân Sơn Nhất, do đó, khi triển khai các công trình xây dựng cao tầng trong phạm vi dự án phải có ý kiến của Cục Tác chiến - Bộ Tổng tham mưu (Bộ Quốc phòng) cho từng công trình cụ thể.

**Điều 2.** Trên cơ sở đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu) được duyệt, Công ty Cổ phần đầu tư địa ốc Vạn Phúc cần lập quy định quản lý theo đồ án đã được phê duyệt, lập quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc đô thị, đồng thời phối hợp các chủ đầu tư dự án thứ cấp và đơn vị tư vấn lập đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 cho từng khu vực đất được giao, trình cơ quan có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt theo quy định; thực hiện việc quản lý đầu tư - xây dựng trong khu vực đồ án theo quy hoạch được duyệt.

**Điều 3.** 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 Xây dựng, Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư, Giám đốc Sở Giao thông vận tải, Giám đốc Sở Tài chính, Giám đốc Sở Giáo dục và Đào tạo, Giám đốc Sở Y tế, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức, Công ty Cổ phần đầu tư địa ốc Vạn Phúc, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Hiệp Bình Phước và Thủ trưởng các tổ chức, đơn vị và các cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- Thường trực Thành ủy;
- Thường trực HĐND. TP;
- TTUB: CT, các PGT;
- Viện Nghiên cứu Phát triển TP;
- VPUB: Các PVP; Các Phòng CV;
- Lưu: VT, (ĐTMT-M) H. 1,3

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH THƯỜNG TRỰC**



**Nguyễn Thành Tài**

