

**THÀNH PHỐ****ỦY BAN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH****CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 2963/QĐ-UBND

TP. Hồ Chí Minh, ngày 06 tháng 7 năm 2007

**QUYẾT ĐỊNH****Về duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng  
Khu đô thị mới Bình Quới - Thanh Đa, phường 28, quận Bình Thạnh****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 Xây dựng ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24 tháng 01 năm 2005 của Chính phủ về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ quy hoạch chung quận Bình Thạnh đã được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt theo Quyết định số 6788/QĐ-UB-QLĐT ngày 18 tháng 12 năm 1998;

Căn cứ Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận Bình Thạnh đã được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt tại Quyết định số 1029/QĐ-UBND ngày 16 tháng 3 năm 2007;

Căn cứ Nghị định số 02/2006/NĐ-CP ngày 05 tháng 01 năm 2006 của Chính phủ về việc ban hành Quy chế khu đô thị mới;

Xét nội dung hồ sơ Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng khu đô thị mới Bình Quới - Thanh Đa, phường 28, quận Bình Thạnh do Công ty Trách nhiệm hữu hạn Tư vấn quy hoạch và Phát triển đô thị H.C.M.C lập;

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 2368/TTr-SQHKT ngày 29 tháng 6 năm 2007 về phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị Bình Quới - Thanh Đa, phường 28, quận Bình Thạnh,

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới Bình Quới - Thanh Đa, phường 28, quận Bình Thạnh (tỷ lệ 1/2000) với các nội dung chủ yếu sau:

**1. Tính chất và nội dung đầu tư:**

Tính chất và nội dung đầu tư được điều chỉnh chủ yếu trong Khu đô thị mới Bình Quới - Thanh Đa không thay đổi lớn so với Quyết định phê duyệt quy hoạch chung quận Bình Thạnh và nhiệm vụ quy hoạch chi tiết trước đây nhưng phù hợp hơn với tình hình đầu tư hiện nay là khu đô thị sinh thái - hiện đại, bao gồm chức năng chính là dân cư hiện đại với hệ thống hạ tầng xã hội - kỹ thuật đô thị đồng bộ nằm trong một tổng thể không gian công viên sinh thái cảnh quan thiên nhiên (du lịch - nghỉ dưỡng - văn hóa - giải trí).

**2. Quy mô dân số và ranh giới khu đất:**

- Dân số dự kiến: 30.000 người.
- Khách du lịch và người làm việc khoảng 500.000 lượt người/ngày đêm.

**3. Diện tích và ranh giới khu đất:**

Tổng diện tích toàn khu dự án: 426,93ha (tính theo ranh mép bờ sông Sài Gòn và ranh hành chính với phường 27; không tính phần mặt nước sông Sài Gòn như trong nhiệm vụ thiết kế quy hoạch chi tiết trước đây) bao gồm cả phần diện tích khoảng 410,1435ha (theo Quyết định thu hồi và tạm giao đất số 2740/QĐ-UB ngày 14 tháng 6 năm 2004 của Ủy ban nhân dân thành phố) và diện tích hiện hữu thuộc phường 28 của các tổ chức, cá nhân đang sử dụng.

Vị trí: Trong ranh hành chính phường 28, quận Bình Thạnh, cụ thể:

- Phía Bắc, Đông và Tây Bắc : giáp với sông Sài Gòn và quận Thủ Đức.
- Phía Tây : giáp phường 27, quận Bình Thạnh.
- Phía Nam và Tây Nam : giáp với sông Sài Gòn và quận 2.

**4. Phân khu chức năng và cơ cấu sử dụng đất:**

Khu đô thị mới Bình Quới - Thanh Đa có các chức năng chính, được phân bố cụ thể như sau:

- a) Khu dân dụng:

a.1) Khu ở: diện tích khoảng 87,9 ÷ 94,4ha, gồm:

1. Khu nhà ở cao tầng (căn hộ): khoảng 18 ÷ 20ha, khoảng 21% tổng diện tích đất ở, áp dụng hình thức “đô thị nén” để tăng diện tích đất dành cho cây xanh tập trung và các chức năng dân dụng khác, hình thức cư trú là nhà ở cao tầng, các căn hộ theo độc lập - khép kín.

2. Khu nhà ở biệt thự - nhà vườn: khoảng 20ha, khoảng 22% tổng diện tích đất ở, hình thức cư trú là nhà biệt thự và nhà vườn, diện tích một lô đất  $\geq 400\text{m}^2/\text{căn hộ}$ .

3. Khu ở tái định cư: 18,4ha, khoảng 20% tổng diện tích đất ở, là dự án đang được triển khai.

4. Khu công viên cây xanh trong khu ở: 9 - 10ha, khoảng 10% tổng diện tích đất ở, gồm các công viên cây xanh tập trung trong các khu ở.

5. Khu công trình công cộng trong khu ở: 4,5 - 6ha, khoảng 6% tổng diện tích đất ở, gồm công trình hành chính (ban quản lý - điều hành); thương mại - dịch vụ (cửa hàng, chợ cấp khu ở), giáo dục (mẫu giáo, tiểu học); văn hóa (câu lạc bộ, thư viện, thể thao giải trí); y tế (trạm y tế); thể dục thể thao.

6. Đất cho công trình hạ tầng kỹ thuật trong khu ở: 18 - 20ha, khoảng 21% tổng diện tích đất ở, gồm các công trình giao thông nội bộ, trạm cấp điện, trạm cấp nước, phòng cháy, chữa cháy và vệ sinh môi trường.

a.2) Khu công trình công cộng phục vụ khu dân dụng: Diện tích khoảng 18ha, trong đó đất cho xây dựng công trình khoảng 75% và đất cho công trình hạ tầng kỹ thuật khoảng 25% tổng diện tích đất, gồm các hạng mục:

- Hành chính, thương mại dịch vụ: gồm các công trình hành chính (cơ quan chính quyền); thương mại - dịch vụ (siêu thị, chợ cấp khu vực, hệ thống cửa hàng);

- Văn hóa - giáo dục - giải trí - y tế: gồm các công trình văn hóa (nhà văn hóa, thư viện); giáo dục (trung học cơ sở, trung học phổ thông); giải trí (nhà hát, rạp chiếu phim, câu lạc bộ); y tế (phòng khám).

a.3) Khu cây xanh công viên phục vụ khu dân dụng: Diện tích khoảng 48ha, trong đó đất cho xây dựng công trình khoảng 85% và đất cho công trình hạ tầng kỹ thuật khoảng 15% tổng diện tích đất, gồm các hạng mục:

- Khu cây xanh công viên (bao gồm cả mặt nước): gồm các công viên trồng cây xanh và các loại hoa, cây cảnh được trồng tập trung phục vụ nhu cầu nghỉ ngơi giải trí của cư dân trong khu ở.

- Công trình dịch vụ công cộng trong khu cây xanh: gồm các công trình ban quản lý, dịch vụ nghỉ ngơi, giải trí, thể thao, mua sắm, nhà hàng...

Chức năng này có thể gắn kết với chức năng cây xanh sinh thái thiên nhiên được bố trí trong khu quy hoạch.

b) Khu chức năng đặc thù:

b.1) Khu cây xanh sinh thái thiên nhiên: diện tích khoảng 105ha. Vị trí dọc theo bờ sông Sài Gòn bao quanh khu đô thị và dọc theo các kênh rạch, hồ cảnh quan. Chức năng là khu cây xanh sinh thái bảo tồn, công viên thư giãn giải trí thiên nhiên, khu du lịch, công viên vui chơi giải trí và các công trình hạ tầng kỹ thuật trong khu cây xanh (giao thông nội bộ, trạm cấp điện, trạm cấp nước, phòng cháy, chữa cháy và vệ sinh môi trường).

Toàn bộ phần đất trong ranh cách ly bờ sông rạch (20 ÷ 50m) được xác định là chức năng cây xanh sinh thái thiên nhiên.

b.2) Khu Trung tâm đô thị mới (cấp thành phố): Diện tích khoảng 134 - 146ha, gồm:

- Khu du lịch - nghỉ ngơi - giải trí: Khách sạn cao cấp, trung tâm nghỉ dưỡng và giải trí cấp thành phố.

- Khu công trình thương mại - văn phòng và dịch vụ: Ngoài các công trình như quảng trường cảnh quan đô thị trung tâm, công trình hành chính, trung tâm mua sắm, văn phòng giao dịch, các chức năng khác như khu hội chợ - thông tin - triển lãm - trung tâm hội nghị quốc tế: cần được nghiên cứu phù hợp với quy hoạch chung xây dựng toàn thành phố đang trình điều chỉnh.

- Khu công trình y tế - văn hóa - giáo dục: Bệnh viện đa khoa, trường đào tạo, trường trung học phổ thông, cung văn hóa - nghệ thuật, thư viện - bảo tàng,...

c) Hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu đô thị mới: Diện tích khoảng 21,53ha - 27,53ha.

c.1) Công trình hạ tầng kỹ thuật trong các khu chức năng (thuộc khu dân dụng và khu đặc thù của khu đô thị mới): bố trí các công trình đường giao thông nội bộ, sân đường, trạm cấp điện, trạm cấp nước, phòng cháy, chữa cháy và vệ sinh môi trường.

c.2) Công trình hạ tầng kỹ thuật toàn khu:

c.2.1) Hệ thống giao thông chính toàn khu:

- Dự kiến xây dựng hai cầu qua sông Sài Gòn tại Thảo Điền (quận 2) và Hiệp Bình Chánh (quận Thủ Đức). Ngoài ra cần nghiên cứu bố trí thêm các cầu qua sông

Sài Gòn để kết nối thêm với đường Tân Sơn Nhất - Bình Lợi - vành đai ngoài, đường vành đai 1 (vành đai trong) và tuyến đường xa lộ Hà Nội. Mở tuyến đường trục nối cầu Thảo Điền (dự kiến) đến đường Bình Quới và bến đò Bình Quới (cầu dự kiến): lộ giới 30m (4 làn xe), vỉa hè 6m mỗi bên.

- Nghiên cứu hướng bố trí thêm hệ thống vận tải đường sắt nhẹ.
- Tuyến đường Bình Quới hiện hữu giữ lại (lộ giới 30m).
- Mở tuyến đường ven sông Sài Gòn cách bờ sông trung bình khoảng 20m, kết hợp làm kè bờ, đê bao chống ngập, lộ giới 16m vỉa hè 4m.
- Đường nội bộ khu vực lộ giới từ 14 ÷ 20m.
- Các đường trục chính, đường đi bộ, đường cảnh quan có lộ giới tùy thuộc vào thiết kế không gian đô thị mới.

#### c.2.2) Hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

- San nền - thoát nước mưa: giải quyết đê bao ven sông Sài Gòn kết hợp đường bờ sông trong việc quy hoạch khu công viên cây xanh, cảnh quan ven sông. Đào hồ, mở rộng lòng kênh, rạch để điều hòa tiêu thoát nước, lấy đất đắp nền, cốt nền theo quy hoạch cốt nền toàn thành phố và phù hợp với yêu cầu tổ chức cảnh quan, môi trường sinh thái tại khu vực ven sông Sài Gòn.

- Hệ thống thoát nước bản và vệ sinh môi trường: Nước thải sinh hoạt sẽ được đưa về phía Nam, nơi dự kiến đặt trạm xử lý nước thải. Rác thải sẽ được tập trung xử lý sơ bộ và chuyển ra khu xử lý chất thải rắn tập trung của thành phố.

- Hệ thống cấp nước: từ tuyến ống cấp nước chính thành phố trên đường Bình Quới. Lâu dài từ tuyến ống cấp nước thành phố trên đường Hà Nội (quận 2) qua cầu Thảo Điền (dự kiến).

- Hệ thống cấp điện: nguồn điện cấp cho khu vực từ trạm Bình Triệu.

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung: phải được nghiên cứu tổ chức xây dựng theo hướng sử dụng ngầm (tuy-nen kỹ thuật), phù hợp với yêu cầu phát triển về lâu dài.

### **5. Các quy định về quy hoạch kiến trúc và quy định liên quan:**

#### a) Về quy hoạch kiến trúc:

- Mật độ xây dựng công trình: nhà ở cao tầng tối đa 30%; nhà biệt thự tối đa 45%; khu trung tâm công trình công cộng tối đa 30%; khu công viên cây xanh - giải trí thể dục thể thao tối đa 10%;

- Chiều cao công trình: không hạn chế nhưng phải phù hợp với công năng, tính chất công trình và không gian đô thị mới. Đồng thời phải đảm bảo phù hợp quy định hiện hành.

- Khoảng lùi công trình tính từ lộ giới theo đúng quy định.

- Hình thức kiến trúc có thẩm mỹ cao, dân tộc - hiện đại, thân thiện.

b) Về khoảng cách ly bờ sông, rạch: Phù hợp theo Quyết định số 150/2004/QĐ-UB ngày 09 tháng 6 năm 2004 của Ủy ban nhân dân thành phố về ban hành quy định quản lý, sử dụng hành lang trên bờ sông, kênh rạch.

**Điều 2.** Trên cơ sở nội dung Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới Bình Quới - Thanh Đa, phường 28, quận Bình Thạnh được duyệt, Sở Quy hoạch - Kiến trúc hướng dẫn triển khai thực hiện nghiên cứu đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới Bình Quới - Thanh Đa và trình duyệt theo quy định.

**Điều 3.** Quyết định phê duyệt điều chỉnh nhiệm vụ quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Bình Quới - Thanh Đa, phường 28, quận Bình Thạnh này thay thế Quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết Khu bán đảo Thanh Đa trước đây của Ủy ban nhân dân thành phố (số 8715/QĐ-UB, ngày 27 tháng 12 năm 2000) nay không còn phù hợp.

**Điều 4.** Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân thành phố, Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Giám đốc Sở Giao thông - Công chính, Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc Sở Khoa học và Công nghệ, Giám đốc Sở Tài chính và Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

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

**Nguyễn Hữu Tín**