

**ỦY BAN NHÂN DÂN 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: 1185/QĐ-UBND

TP. Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 3 năm 2010

**QUYẾT ĐỊNH****Về duyệt nhiệm vụ 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****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 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 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;

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 430/TTr-SQHKT ngày 11 tháng 02 năm 2010 về trình duyệt nhiệm vụ 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,

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Duyệt nhiệm vụ 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: khoảng 194ha.

- 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 nhiệm vụ 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 cũ 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 nhiệm vụ 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.

- 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 1/2000 (quy hoạch phân khu).

- 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 lập chiều rộng lớn, biệt thự đơn lập; 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. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:

STT	Loại chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu	Ghi chú
<b>A</b>	<b>Các chỉ tiêu sử dụng đất</b>			
	Đất đơn vị ở	m <sup>2</sup> /ng	40 - 48	
	+ Đất nhóm nhà ở	m <sup>2</sup> /ng	20 - 25	
	+ Đất công trình dịch vụ công cộng cấp đơn vị ở	m <sup>2</sup> /ng	3,5 - 5	Trong đó đất công trình giáo dục mầm non và phổ thông cơ sở đạt tối thiểu 2,7m <sup>2</sup> /người/1 đơn vị ở
	+ Đất cây xanh sử dụng công cộng	m <sup>2</sup> /ng	7 - 8	Trong đó phần chỉ tiêu đất mặt nước quy đổi ra đất công viên cây xanh không được chiếm hơn 50% chỉ tiêu đất cây xanh sử dụng công cộng toàn khu.

	+ Đất giao thông	m <sup>2</sup> /ng	8 - 9	Tính đến đường cấp phân khu vực (lộ giới ≥ 13m)
<b>B</b>	<b>Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc</b>			
	- Quy mô dân số dự kiến	người	Tối đa 45.000	Quy mô dân số thực hiện theo Công văn số 989/UBND-ĐT ngày 15 tháng 02 năm 2007 của Ủy ban nhân dân thành phố
	- Mật độ xây dựng	%	25 - 30	
	- Tầng cao xây dựng	Tầng	1 - 23	
	Hệ số sử dụng đất		1 - 2,2	
<b>C</b>	<b>Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật</b>			
	+ Tiêu chuẩn cấp nước	lít/người/ngày đêm	255	
	+ Tiêu chuẩn thoát nước	lít/người/ngày đêm	265	
	+ Tiêu chuẩn cấp điện	kwh/người/năm	1.200 - 1.500	
	+ Tiêu chuẩn rác thải và vệ sinh môi trường	kg/người/ngày đêm	1 - 1,5	

### 5. Các điểm lưu ý khi triển khai đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000:

- Về đất công trình dịch vụ công cộng phục vụ cấp đô thị (ngoài đơn vị ở): do dân số toàn khu đồ án điều chỉnh khá lớn, do đó trong quá trình lập đồ án cần bố trí các công trình: trường trung học phổ thông, bệnh viện (đa khoa hoặc chuyên khoa, theo ý kiến chuyên ngành của các cơ quan chức năng có thẩm quyền)... với các chỉ tiêu sử dụng đất theo quy định.

- Về đất công trình dịch vụ công cộng cấp đơn vị ở: bố trí các hạng mục công trình phù hợp với quy mô dân số của đồ án, đảm bảo phục vụ người dân trong khu vực theo quy định.

- Về đất công trình giáo dục: đề nghị bố trí quỹ đất giáo dục theo quy hoạch

mạng lưới giáo dục đã được Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức phê duyệt và Quyết định số 02/2003/QĐ-UB ngày 03 tháng 3 năm 2003 của Ủy ban nhân dân thành phố về phê duyệt quy hoạch phát triển mạng lưới trường học ngành giáo dục và đào tạo thành phố đến năm 2020 và phân bổ đảm bảo chỉ tiêu và bán kính phục vụ tối thiểu cho đơn vị ở theo quy chuẩn xây dựng.

- Đối với khu đất có chức năng hỗn hợp (nếu có), cần xác định tỷ lệ các chức năng sử dụng đất phù hợp trong giai đoạn lập đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu).

- 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 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.

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

- Về bố trí các công trình hạ tầng kỹ thuật: trong phạm vi đồ án bố trí các công trình hạ tầng kỹ thuật phục vụ cho khu vực cũng như đô thị theo quy định: khu xử lý nước thải, trạm điện....

- Cần cập nhật các dự án, các đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt và thực hiện nối kết hạ tầng kỹ thuật phù hợp với các đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 và 1/2000 tiếp giáp khu vực đồ án quy hoạch và tuyến Quốc lộ 13, để đảm bảo phục vụ với quy mô dân số được điều chỉnh 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) cần cập nhật những thay đổi (nếu có) theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chung quận Thủ Đức được duyệt.

- Việc nắn chỉnh tuyến rạch chính đi qua phạm vi đồ 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 tích rạch bị lấp trong quá trình thực hiện dự án đảm bảo thoát nước cho khu vực theo Công văn số 2338/SGTCC-CTN ngày 06 tháng 11 năm 2009 của Sở Giao thông vận tải.

- Đối với các khu đất dọc các sông rạch, cần phải tuân thủ quy định về chỉ 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.

- Chiều cao công trình tối đa: Thực hiện theo Nghị định số 20/2009/NĐ-CP ngày 23 tháng 02 năm 2009 của Chính phủ về quản lý độ cao chương ngại vật hàng không và các trận địa quản lý, bảo vệ vùng trời tại Việt Nam.

**Điều 2.** Trên cơ sở nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu) được duyệt, giao Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức chỉ đạo chủ đầu tư phối hợp đơn vị tư vấn lập đề án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu) để Sở Quy hoạch - Kiến trúc thẩm định, trình Ủy ban nhân dân thành phố phê 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 Tài chính, Giám đốc Sở Giao thông vận tải, Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư, Giám đốc Sở Xây dựng, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Hiệp Bình Phước, Giám đốc Công ty Cổ phần đầu tư địa ốc Vạn Phúc và Thủ trưởng các tổ chức, đơn vị và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

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

**Nguyễn Thành Tài**