

**PHẦN VĂN BẢN KHÁC****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: 1446/QĐ-UBND

*Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 3 năm 2016*

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về duyệt Nhiệm vụ thiết kế đô thị riêng tỷ lệ 1/500 Khu vực nút giao thông Vành đai 3 - Cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây**

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

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

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 đô thị;

Căn cứ Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 04 năm 2010 của Chính phủ “Quy định về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị”;

Căn cứ Quyết định số 24/2010/QĐ-TTg ngày 06 tháng 01 năm 2010 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt đề 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 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 và Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16 tháng 10 năm 2013 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13 tháng 5 năm 2013 của Bộ Xây dựng;

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 kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng (QCXDVN 01:2008/BXD);

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;

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 624/TTr-SQHKT ngày 29 tháng 02 năm 2016 về trình duyệt nhiệm vụ “Thiết kế đô thị riêng tỷ lệ 1/500 Khu vực nút giao thông Vành đai 3 - Cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây”,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Duyệt nhiệm vụ “Thiết kế đô thị riêng tỷ lệ 1/500 Khu vực nút giao thông Vành đai 3 - Cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây”, với nội dung như sau:

**1. Vị trí, phạm vi ranh giới, diện tích, tính chất khu vực thiết kế đô thị riêng:**

- Vị trí: khu vực xung quanh nút giao thông Vành đai 3 - Cao tốc Long Thành - Dầu Giây - Thành phố Hồ Chí Minh thuộc phường Long Trường, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Giới hạn khu vực nghiên cứu như sau:

+ Phía Đông giáp: Bến xe sông Tắc - Ga depot (Khu Tam Đa).

+ Phía Tây giáp: đường Lã Xuân Oai (nối dài), rạch Mương Củi.

+ Phía Nam giáp: Cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh-Long Thành-Dầu Giây.

+ Phía Bắc giáp: rạch Mương Củi, sông Nước Đục.

- Tổng diện tích khu vực nghiên cứu: 646.523 m<sup>2</sup>.

- Tính chất của khu vực nghiên cứu: khu vực giao thông cửa ngõ theo hướng Đông Thành phố, nút giao thông khác cốt quy mô lớn, xung quanh có nhiều dự án phát triển nhà ở đang dần hình thành.

## **2. Cơ quan tổ chức lập đồ án Thiết kế đô thị riêng:**

Ban Quản lý dự án Quy hoạch Xây dựng Thành phố (thuộc Sở Quy hoạch - Kiến trúc).

## **3. Đơn vị tư vấn lập nhiệm vụ Thiết kế đô thị riêng:**

Viện Quy hoạch Xây dựng (thuộc Viện Nghiên cứu Phát triển Thành phố).

## **4. Hồ sơ, bản vẽ nhiệm vụ Thiết kế đô thị riêng:**

- Thuyết minh nhiệm vụ thiết kế đô thị;

- Thành phần bản vẽ bao gồm:

+ Sơ đồ vị trí khu vực nghiên cứu lập thiết kế đô thị riêng trích từ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000.

+ Bản đồ ranh giới nghiên cứu, phạm vi khu vực lập thiết kế đô thị riêng tỷ lệ 1/500-1/1000.

## **5. Nội dung định hướng thiết kế nhiệm vụ Thiết kế đô thị riêng:**

### **5.1. Về không gian, kiến trúc, cảnh quan:**

- Tổ chức không gian thương mại - dịch vụ kết hợp nhà ở cao tầng dọc theo tuyến đường Cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây, với nguyên tắc:

- Phát triển cao tầng, giảm mật độ xây dựng với khoảng lùi phù hợp và tạo không gian mở kết hợp với cảnh quan kênh rạch tự nhiên để đảm bảo giảm tiếng ồn, tổ chức cây xanh cách ly, giảm ảnh hưởng giao thông tiếp cận, bố trí công trình theo tuyến đường cần kết nối với không gian mở, sông nước, hướng gió, giảm năng lượng, giảm ảnh hưởng của biến đổi khí hậu.

- Tổ chức các công trình cao tầng dọc theo trục đường Cao tốc, tại khu vực nút giao thông (khu chức năng hỗn hợp), giảm dần chiều cao vào bên trong.

- Tổ chức một số công trình cao tầng điểm nhấn có chọn lọc tại những vị trí quan trọng trong không gian đô thị.

- Hình thành khu nhà ở thấp tầng đặc trưng sông nước nhằm khai thác tối đa địa

hình hiện trạng nhiều kênh, rạch khu vực nghiên cứu, hài hòa với không gian cao tầng nằm dọc tuyến Cao tốc và các dự án lân cận. Tạo lập khu vực cửa ngõ đặc trưng phía Đông của Thành phố, với cảnh quan đẹp, hiện đại, xanh, khai thác tối đa các yếu tố cảnh quan sông nước, nút giao thông, công viên cây xanh nhằm tăng không gian mở và khoảng xanh cho thành phố. Chiều cao công trình cần tuân thủ theo quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 và các quy định hiện hành. Đồng thời, vẫn đảm bảo yêu cầu riêng của khu vực nghiên cứu thiết kế đô thị.

- Khu công viên cây xanh tập trung khu vực chuyển tiếp từ Bến xe sông Tắc là một trong những điểm nhấn quan trọng tại nút giao thông này và cần được chú trọng nhằm khai thác triệt để không gian đô thị tại đây. Đồng thời, nghiên cứu tổ chức kết nối công viên tập trung này với khu phức hợp (trung tâm thương mại - nhà ở cao tầng) nhằm sử dụng hiệu quả khu công viên và góp phần rút ngắn khoảng cách giữa khu ga depot-bến xe với khu thương mại dịch vụ bên kia đường Vành đai 3 (có thể là giao thông nội bộ, hoặc đường dạo,...).

- Cần nhắc bố trí các công trình kiến trúc tượng đài, kiến trúc điểm nhấn ở những vị trí quan trọng như khu chức năng đất hỗn hợp, khu công viên cây xanh tập trung,...

Đề xuất bảo tồn và phát huy những khu vực cảnh quan, các khu vực có ý nghĩa về lịch sử và văn hóa như: khu vực cảnh quan sông Nước Đục, rạch Mương Cui,...

## **5.2. Về hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị:**

### **a) Về giao thông:**

- Tăng cường và khai thác giao thông công cộng: tổ chức nút giao thông kết nối với hệ thống giao thông chung của khu vực và giao thông nội bộ của từng khu vực; tăng cường khả năng tiếp cận (nếu cần thiết) với một số khu chức năng có định hướng thích hợp. Đồng thời, kết nối và khai thác giao thông công cộng, thể hiện qua phương án thiết kế thông minh, đưa giao thông công cộng đến gần người dân đô thị, góp phần giảm kẹt xe và ô nhiễm môi trường.

- Kết nối giao thông hai bên trục đường Cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây và Vành đai 3: nghiên cứu đề xuất hợp lý các trục đường gom kết nối các khu dân cư hai bên trục đường Vành đai 3, xây dựng các cầu vượt dành cho người đi bộ, kết hợp với các khu chức năng hợp lý và bảo đảm cảnh quan đô thị.

- Giảm thiểu ảnh hưởng của các công trình xây dựng đối với giao thông dọc

tuyến Cao tốc và Vành đai 3: hạn chế công trình xây dựng tiếp cận trực tiếp hoặc bố trí lối ra vào xe cơ giới trên trục đường Vành đai 3 và đường Cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây; đối với công trình công cộng, công trình thương mại dịch vụ lớn, công trình đa chức năng cần có khoảng lùi lớn, tổ chức đường đi bộ không gian mở, cây xanh. Lối vào công trình và bãi đậu xe cơ giới bố trí ở sau hoặc bên hông công trình. Hạn chế xây dựng nhà phố tiếp cận trực tiếp trục đường.

#### **b) Về các hạ tầng kỹ thuật đô thị khác:**

- Tuân thủ đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Quận 9, các đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000, các đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 nhằm kết nối đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật các khu vực chức năng trong và ngoài phạm vi thiết kế đô thị.

- Áp dụng các Tiêu chuẩn trong việc thiết kế hạ tầng kỹ thuật nhằm đảm bảo các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật trong khu vực lập thiết kế đô thị.

#### **5.3. Về tiện ích đô thị khác:**

- Khảo sát hiện trạng về việc bố trí, sử dụng và đánh giá chất lượng cũng như khả năng đáp ứng nhu cầu mới của các công trình tiện ích và trang thiết bị đô thị như thiết bị phục vụ cho người tàn tật, khiếm thị, nhà vệ sinh công cộng, chiếu sáng, biển báo, ghế đá, thùng rác,...

0 Các tiện ích đô thị kết hợp phục vụ cho các hoạt động văn hóa - xã hội cần có giải pháp tổ chức via hè kết hợp không gian mở, mảng xanh vườn hoa, công viên,... thành những không gian sinh hoạt cộng đồng cho khu vực.

#### **5.4. Về đánh giá môi trường:**

Đánh giá môi trường không khí, nước, tiếng ồn,... xác định các nguồn ô nhiễm từ đó đề ra các giải pháp bảo vệ môi trường trong quá trình đầu tư xây dựng dự án cũng như trong quá trình khai thác sử dụng.

### **6. Thành phần hồ sơ:**

TT	Tên hồ sơ sản phẩm	Số lượng (hoặc tỷ lệ)
A	Hồ sơ nhiệm vụ thiết kế đô thị riêng.	17 bộ
1	Thuyết minh nhiệm vụ thiết kế đô thị riêng.	

2	Sơ đồ vị trí khu vực nghiên cứu trích từ đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh.	1/5.000- 1/10.000
3	Bản đồ ranh giới và phạm vi khu vực lập thiết kế đô thị riêng	1/2000- 1/5.000
B	Hồ sơ đồ án thiết kế đô thị riêng	17 bộ
1	Sơ đồ vị trí, mối liên hệ khu vực thiết kế với đô thị: - Sơ đồ vị trí ranh giới khu vực thiết kế và giới hạn các vùng ảnh hưởng đến kiến trúc cảnh quan khu vực)	1/2000 - 1/5.000
2	Các bản vẽ phân tích đánh giá hiện trạng: - Phân tích đánh giá thể hiện dựa trên cơ sở bản đồ địa hình có tỷ lệ tương ứng. - Các sơ đồ phân tích hiện trạng kiến trúc cảnh quan khu vực (vẽ mặt đứng, mặt cắt, mặt bằng, sơ đồ, bảng biểu thể hiện cảnh quan hiện trạng, các tuyến phố chính, các không gian mở, không gian công cộng trong khu vực). - Phân tích chức năng sử dụng đất, giao thông,... trên nền các đồ án quy hoạch phân khu liên quan đã được duyệt.	1/200- 1/1000
3	Các bản vẽ chi tiết ( mặt cắt không gian, mặt bằng tổng thể, mặt đứng, phối cảnh minh họa) tỷ lệ 1/500-1/200. Trong trường hợp cần làm rõ kiến trúc một số công trình tiêu biểu, đặc trưng, điểm nhấn tại những khu vực cụ thể thì tỷ lệ bản vẽ 1/200-1/100: - Sơ đồ cơ cấu thiết kế đô thị, bản vẽ quy hoạch sử dụng đất đề xuất (phương án chọn - thể hiện tổ chức hướng tuyến, trực cảnh quan và hệ thống điểm nhấn; tổ chức hệ thống không gian mở và những vùng cảnh quan đặc thù). - Sơ đồ thiết kế đô thị khung (thể hiện cấu trúc khu vực, điểm nhấn, điểm nhìn, tầm nhìn, các không gian công cộng, các quảng trường lớn, các không gian cây xanh, mặt nước, hệ thống giao thông, vỉa hè và tiện ích hạ tầng cơ sở và hình thái phát triển không gian cao theo lô và theo tuyến trục. - Bản vẽ các khu vực chính cần phải không chế, tuân thủ về cảnh quan. - Các bản vẽ quy định chiều cao, khoảng lùi và mật độ xây dựng. - Bản vẽ minh họa về bảo tồn và xây dựng mới bao gồm quy định chiều cao công trình và chiều cao tầng một của công trình; quy định hình khối kiến trúc, mặt đứng, mái, mái hiên, ô văng, ban công, màu sắc, ánh sáng, hình thức kiến trúc, và những quy định không chế như chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, cốt nền công trình, chiều cao không chế công trình theo tuyến phố,	1/100-1/500  (nếu có)

	lô phố. - Các bản vẽ minh họa triển khai chi tiết (mặt bằng, mặt đứng, mặt cắt không gian thể hiện mối quan hệ giữa công trình với không gian đường phố; bản đồ tổ chức không gian 3 chiều cho các khu trung tâm, quảng trường chính, các tuyến phố, lô phố trong khu vực).	
4	Bản vẽ quy định về kỹ thuật hạ tầng (mặt cắt cốt đường, cốt xây dựng nền đường, cốt xây dựng vỉa hè, các quy định về chiều sáng, trang thiết bị đường phố và các công trình tiện ích khác trong đô thị) thể hiện tỷ lệ 1/500.	1/200-1/500
5	Quy định quản lý theo đồ án thiết kế đô thị riêng.	
6	Thuyết minh tổng hợp (phù hợp với nội dung trong thiết kế đô thị riêng và các bản vẽ).	
7	Phần mô hình: mô hình thực hiện với tỷ lệ 1/500, vật liệu làm mô hình phù hợp ý tưởng Thiết kế đô thị. Trường hợp cần thiết phải làm rõ những khu vực có công trình, điểm nhấn, ý tưởng chính của đồ án thì mô hình thực hiện với tỷ lệ 1/200.	1/200-1/500
8	Đĩa CD lưu trữ toàn bộ hồ sơ.	

**7. Tiến độ thực hiện đồ án:** thời gian lập đồ án thiết kế đô thị riêng tối đa 09 tháng kể từ ngày phê duyệt nhiệm vụ.

#### **8. Tổ chức thực hiện:**

- Chủ đầu tư: Ban Quản lý dự án Quy hoạch Xây dựng Thành phố (thuộc Sở Quy hoạch - Kiến trúc).

- Đơn vị tư vấn thiết kế: Viện Quy hoạch Xây dựng (thuộc Viện Nghiên cứu Phát triển Thành phố).

- Cơ quan thẩm định: Sở Quy hoạch - Kiến trúc.

- Cơ quan phê duyệt: Ủy ban nhân dân Thành phố.

#### **9. Các nội dung lưu ý khi nghiên cứu, lập đồ án thiết kế đô thị riêng:**

- Trên cơ sở nội dung nhiệm vụ thiết kế đô thị riêng này được phê duyệt và các Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, các Tiêu chuẩn thiết kế, Quy định quản lý theo đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư đô thị tại phường Long Trường, Quận 9 và Quy chế quản lý quy hoạch- kiến trúc đô thị riêng dọc tuyến Cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây được cấp thẩm quyền phê duyệt; định hướng phát triển không gian; điều kiện và định hướng phát triển hạ tầng

kỹ thuật, hạ tầng xã hội tại từng khu vực theo đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 đã được phê duyệt, để làm cơ sở xác định các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, kiến trúc công trình, khoảng lùi công trình đối với từng lô đất trong đồ án thiết kế đô thị riêng này.

- Hình thức, quy cách thể hiện bản vẽ cần thực hiện theo Quyết định số 21/2005/QĐ-BXD ngày 22 tháng 07 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 và thực hiện theo 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.

- Nêu các pháp lý liên quan đến phương án thiết kế các nút giao thông (nếu có).

- Tiếp thu, giải trình (nếu có) các ý kiến góp ý để bổ sung giải pháp về quy hoạch - kiến trúc, giải pháp giảm ồn, giảm khói bụi,... cho khu vực nghiên cứu.

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

- Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Ban Quản lý dự án Quy hoạch Xây dựng Thành phố (thuộc Sở Quy hoạch - Kiến trúc), đơn vị tư vấn khảo sát, lập bản đồ hiện trạng chịu trách nhiệm về tính chính xác các số liệu đánh giá hiện trạng trong hồ sơ, bản vẽ nhiệm vụ thiết kế đô thị riêng tiết tỷ lệ 1/500 Khu vực nút giao thông Vành đai 3 - Cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây.

- Trên cơ sở nhiệm vụ thiết kế đô thị riêng được phê duyệt này, Cơ quan tổ chức lập thiết kế đô thị riêng cần tổ chức lập, trình thẩm định và phê duyệt đồ án thiết kế đô thị riêng trong thời hạn theo quy định.

**Điều 3.** Quyết định này có đính kèm các bản vẽ, thuyết minh nhiệm vụ thiết kế đô thị riêng tỷ lệ 1/500 Khu vực nút giao thông Vành đai 3 - Cao tốc Long Thành - Dầu Giây - Thành phố Hồ Chí Minh được nêu tại khoản I.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 Xây dựng, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Giám đốc Sở Tài chính, Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư, Giám đốc Sở Giao thông vận tải, Giám đốc Sở Thông tin và Truyền thông, Giám đốc Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Viện trưởng Viện Nghiên cứu Phát triển Thành phố, Thủ trưởng các Sở - Ban - Ngành có liên quan, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận 9, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Long Trường và Ban Quản lý dự án Quy hoạch Xây dựng Thành



phố (thuộc Sở Quy hoạch - Kiến trúc), các đơn vị, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

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

**Lê Văn Khoa**