

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

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

Số: 687/QĐ-UBND

TP. Hồ Chí Minh, ngày 21 tháng 02 năm 2009

QUYẾT ĐỊNH

**Về duyệt đề án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng
tỷ lệ 1/2.000 Khu Công viên Lịch sử - Văn hóa dân tộc
thành phố Hồ Chí Minh tại quận 9**

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 đô thị;

Căn cứ Quyết định số 2333/QĐ-UBND ngày 29 tháng 5 năm 2008 của Ủy ban nhân dân thành phố về phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 Khu Công viên Lịch sử - Văn hóa dân tộc tại phường Long Bình, quận 9, thành phố Hồ Chí Minh và xã Bình An, huyện Dĩ An, tỉnh Bình Dương;

Xét Tờ trình số 4253/TTr-SQHKT ngày 04 tháng 12 năm 2008 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc (kèm Đề án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu Công viên Lịch sử - Văn hóa dân tộc do Công ty TNHH Quy hoạch - Kiến trúc (SPA) lập),

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu Công viên Lịch sử - Văn hóa dân tộc tại quận 9 với các nội dung chính như sau: (đính kèm hồ sơ quy hoạch chi tiết).

1. Vị trí phạm vi và quy mô quy hoạch:

+ Khu quy hoạch nằm phía Đông Nam Xa lộ Hà Nội thuộc địa bàn phường Long Bình, quận 9 và xã Bình An, huyện Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

Các mặt giáp giới như sau:

- Phía Đông : giáp sông Đồng Nai
- Phía Tây : giáp Xa lộ Hà Nội
- Phía Nam : giáp khu sân golf
- Phía Bắc : giáp khu dân cư

(khu tái định cư Long Sơn, phường Long Bình, quận 9).

+ Tổng diện tích khu đất là: 403,3336ha, trong đó:

- Diện tích tại phường Long Bình, quận 9, thành phố Hồ Chí Minh: 376,39198ha.
- Diện tích tại xã Bình An, huyện Dĩ An, tỉnh Bình Dương: 26,94167ha.

- Phần nằm trong lộ giới Xa lộ Hà Nội có diện tích khoảng 8,3336ha được thực hiện dự án xây dựng hệ thống cây xanh, thảm cỏ, hoa, hồ nước để tạo cảnh quan mặt tiền khu Tưởng niệm các vua Hùng cho đến khi mở rộng lộ giới, theo chỉ đạo của Ủy ban nhân dân thành phố tại Thông báo số 422/TB-VP ngày 01 tháng 7 năm 2005 và Văn bản số 1382/QHKT-QHKV1 ngày 25 tháng 5 năm 2006 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc.

Diện tích sau khi trừ lộ giới Xa lộ Hà Nội còn lại là **395ha**.

2. Lý do và sự cần thiết điều chỉnh quy hoạch:

Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2.000 Công viên Lịch sử - Văn hóa dân tộc đã được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt năm 1996 tại Quyết định số 3523/QĐ-UB-QLĐT ngày 30 tháng 7 năm 1996. Nay được điều chỉnh vì các lý do sau:

a) Điều chỉnh ranh quy hoạch chi tiết để phù hợp với hiện trạng giao đất và điều kiện thực tế của khu dân cư giáp ranh, cụ thể:

Khu vực huyện Dĩ An tỉnh Bình Dương: ranh quy hoạch điều chỉnh theo Quyết định số 937/QĐ-TTg ngày 16 tháng 10 năm 1998 của Thủ tướng Chính phủ về việc giao đất tại xã Bình An, huyện Thuận An, tỉnh Bình Dương và theo hiện trạng đền bù giải tỏa đã được Hội đồng Đền bù, giải phóng mặt bằng dự án Công viên Lịch sử - Văn hóa dân tộc kiểm kê đền bù theo quy định.

Khu vực quận 9, thành phố Hồ Chí Minh: ranh quy hoạch điều chỉnh lần này không bao gồm một số khu dân cư hiện hữu trước đây nằm trong ranh quy hoạch cũ,

do khu dân cư này đã tồn tại lâu dài và ổn định, có mật độ nhà ở cao nên đề nghị không giải tỏa để tránh xáo trộn đời sống dân cư và lãng phí ngân sách.

Mở rộng 30m ranh đường Nam Công viên tạo hành lang cây xanh phù hợp lộ giới tuyến đường Nam theo Quyết định số 1316/QĐ-UB ngày 29 tháng 3 năm 2004 của Ủy ban nhân dân thành phố.

Tổng diện tích Khu Công viên Lịch sử - Văn hóa dân tộc điều chỉnh lại là: **403,3336ha** (chưa trừ lộ giới - theo Bản đồ vị trí số 15127-2/ĐDBĐ-CNTĐ ngày 14 tháng 3 năm 2007 do Trung tâm Đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện) so với diện tích trong Quyết định số 3523/QĐ-UB-QLĐT ngày 30 tháng 7 năm 1996 của Ủy ban nhân dân thành phố là **408ha**.

b) Khu vực quy hoạch nay đã có họa đồ hiện trạng địa hình tỷ lệ 1/500 được cập nhật mới nên cần thiết phải điều chỉnh để phù hợp với địa hình hiện trạng thực tế nhằm thuận tiện trong việc lập và triển khai các dự án hạ tầng kỹ thuật (san lấp mặt bằng, hệ thống giao thông, cấp điện và cấp thoát nước...).

c) Bổ sung và điều chỉnh một số dự án thành phần (chủ yếu ở khu IV) để phù hợp với tình hình thực tế và các chỉ đạo của Ủy ban nhân dân thành phố, đồng thời bổ sung một số công trình dịch vụ đáp ứng nhu cầu phục vụ cho khách tham quan và dân cư khu vực, phù hợp với từng khu chức năng và hệ thống giao thông đã phát triển trong những năm gần đây.

d) Việc điều chỉnh lần này nhằm tạo ra các dự án thành phần có khả năng kêu gọi đầu tư, có khả năng vận hành, đưa vào khai thác nhưng phải phù hợp với mục tiêu chính của dự án đã được phê duyệt.

3. Mục tiêu điều chỉnh của đồ án:

Đảm bảo phát triển các khu chức năng theo đúng mục tiêu đã được phê duyệt là:

- Làm địa điểm giáo dục lịch sử truyền thống dân tộc cho nhân dân nhất là thế hệ trẻ, góp phần xây dựng nền văn hóa tiên tiến, đậm đà bản sắc dân tộc.

- Tạo điều kiện giao lưu văn hóa trong nước và giới thiệu về văn hóa đặc sắc của Việt Nam với nước ngoài. Tăng cường tính phong phú và đa dạng trong đời sống tinh thần của nhân dân thành phố.

- Tạo nên một cảnh quan thiên nhiên thoáng rộng, góp phần cân bằng sinh thái cho môi trường thành phố.

- Khai thác có hiệu quả giá trị sử dụng đất. Đảm bảo tính khả thi của đồ án.

- Đáp ứng nhu cầu phát triển đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật.

4. Cơ cấu tổ chức không gian:

Cơ cấu phân khu chức năng trong quy hoạch điều chỉnh vẫn tuân thủ theo Quyết định phê duyệt số 3523/QĐ-UB-QLĐT ngày 30 tháng 7 năm 1996 của Ủy ban nhân dân thành phố. Tuy nhiên do địa hình và giao thông thực tế hiện có trong khu vực nên quy mô từng khu có sự điều chỉnh.

Toàn Khu Công viên Lịch sử - Văn hóa dân tộc chia thành 4 khu chức năng chính:

TT	KHU CHỨC NĂNG CHÍNH	DIỆN TÍCH	
		Theo Quyết định số 3523/QĐ-UB-QLĐT	Quy hoạch điều chỉnh
1	Khu I : Thời cổ đại	80ha	84,15ha
2	Khu II : Thời trung đại	33ha	29,19ha
3	Khu III : Thời cận đại - hiện đại	30ha	35,92ha
4	Khu IV : Khu sinh hoạt văn hóa	265ha	245,74ha
Tổng cộng:		408ha	395ha

5. Quy hoạch tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

5.1. Khu Cổ đại (khu I): diện tích 84,15ha.

+ Khu này gắn kết khu tưởng niệm các vua Hùng với khu tái hiện các truyền thuyết cổ đại và liên hệ chặt chẽ với nhau, trong đó Đền tưởng niệm các vua Hùng là điểm nhấn chính.

+ Tổ chức ba lối vào khu cổ đại, một từ trục Xa lộ Hà Nội và hai lối vào khác từ đường Vành đai Bắc và Vành đai Nam. Trước mỗi lối vào đều có bãi đậu xe lớn. Ngoài ra, từ khu cổ đại liên hệ với các khu chức năng khác bằng các trục giao thông nội bộ.

+ Tôn tạo cảnh quan mặt nước tự nhiên sẵn có. Bố trí Vườn hữu nghị (nơi các lãnh đạo quốc gia các nước đến thăm thành phố trồng cây lưu niệm) gần lối vào từ trục Xa lộ Hà Nội và Đền tưởng niệm các vua Hùng.

+ Bố trí khu dịch vụ công cộng dọc theo trục chính Xa lộ Hà Nội và đường Vành đai Bắc.

+ Tổ chức các đường dạo kết hợp bố trí cây xanh - hoa cảnh có màu sắc thay đổi, tạo các điểm nhìn theo không gian có cảnh quan thiên nhiên sinh động.

5.2. Khu Trung đại (khu II): diện tích 29,19ha.

Giữ lại ý đồ tổ chức các sự kiện lịch sử thuộc giai đoạn từ thời Đinh đến triều đại Tây Sơn theo quy hoạch được duyệt. Bố cục thành hai khu:

- Khu các công trình lịch sử nằm về phía Nam với lối vào chính từ Khu Cổ đại.

- Khu các công trình hoạt động văn hóa, dịch vụ ở phía Bắc khu đất, nối kết với các công trình giải trí dịch vụ công cộng ở Khu Cổ đại để hình thành trục công trình công cộng trên đường Vành đai Bắc.

Tận dụng và cải tạo chỉnh trang tôn tạo cảnh quan rạch tự nhiên để tổ chức tái hiện các chiến công của nhân dân ta trên sông Bạch Đằng.

5.3. Khu Cận - Hiện đại (khu III): diện tích 35,92ha.

Kế thừa ý đồ của quy hoạch được duyệt, Khu Cận - Hiện đại tái hiện lại lịch sử qua các thời kỳ: nhà Nguyễn, giai đoạn Pháp thuộc, mảng đấu tranh giành độc lập dân tộc dưới sự lãnh đạo của Bác và Đảng Cộng sản Việt Nam qua hai cuộc trường kỳ kháng chiến chống thực dân Pháp và đế quốc Mỹ.

Khu này cũng là nơi đánh dấu sự kết thúc một chặng đường dài đấu tranh giành tự do, độc lập của dân tộc ta qua các thời kỳ lịch sử, bố trí một quảng trường Độc Lập và đài Thống Nhất đặt trang trọng trên đỉnh đồi.

Tổ chức hai lối vào chính gắn kết với các bãi đậu xe từ hai trục: Vành đai Nam và đường Nguyễn Xiển. Từ quảng trường đón tiếp dưới chân đồi dẫn lên quảng trường Độc Lập bằng các bậc thang hình vòng cung, là nơi khắc họa lại một số hình ảnh tiêu biểu trong cuộc kháng chiến bằng các phù điêu nổi khắc trên vách đá.

5.4. Khu sinh hoạt văn hóa (khu IV): diện tích 245,74ha.

Khu IV là khu được điều chỉnh để tạo ra các dự án thành phần khả thi có nội dung phù hợp với quy hoạch được duyệt, có mối liên hệ và hài hòa trong tổng thể công viên.

Được phân khu bằng các trục giao thông lớn và liên hệ với các khu khác bằng các phương tiện giao thông nội bộ, các dự án trong khu IV có các nội dung sinh hoạt vui chơi khác nhau nhằm tạo sự đa dạng, phong phú cho toàn thể Khu Công viên Lịch sử - Văn hóa dân tộc.

Toàn thể khu IV được chia thành các khu sau:

• Khu Bảo tàng Lịch sử tự nhiên:

Dự án Bảo tàng Lịch sử tự nhiên được bố trí căn cứ theo Quyết định số 86/2006/QĐ-TTg ngày 20 tháng 4 năm 2006 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt “Quy hoạch tổng thể hệ thống Bảo tàng Thiên nhiên ở Việt Nam đến năm 2020” và Công văn số 5934/UBND-DA ngày 21 tháng 9 năm 2005 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc thực hiện dự án đầu tư xây dựng Bảo tàng Lịch sử tự nhiên thành phố Hồ Chí Minh.

Đây là Bảo tàng Thiên nhiên cấp khu vực, đại diện ở phía Nam. Cơ cấu thành phần gồm: nhà bảo tàng, bộ sưu tập mẫu vật về thiên nhiên khu vực phía Nam, vườn thực vật, vườn động vật, khu trưng bày ngoài trời.

Bố trí hai lối vào chính từ đường Vành đai Nam và đường Hàng Tre. Bố cục chung được chia làm 3 khu chính: khu bảo tàng trưng bày, khu nghiên cứu học tập và khu hành chính, phụ trợ.

Khu vực ngoài trời xây dựng vườn thực vật, vườn động vật và tổ chức các sự kiện, các chương trình theo mùa hay các hoạt động triển lãm về môi trường. Các ao hồ hiện trạng được kết nối thành một hồ lớn triển lãm các sinh vật sống dưới nước.

• **Khu làng văn hóa các dân tộc:**

Khu làng văn hóa các dân tộc mục đích là tái hiện, giữ gìn, phát huy và khai thác các di sản văn hóa của 54 cộng đồng dân tộc Việt Nam. Trong khu vực này, quy hoạch thể hiện không gian sinh hoạt truyền thống, tái hiện không gian sinh hoạt cộng đồng, không gian lao động sản xuất, không gian văn hóa lễ hội, cảnh quan môi trường thiên nhiên. Tái hiện hình ảnh ngôi nhà truyền thống, các công trình công cộng, tín ngưỡng... đặc trưng của từng dân tộc.

Tận dụng địa hình hiện trạng để bố trí các công trình:

- Vùng có địa hình thấp bố trí các làng dân tộc vùng đồng bằng với hệ thống kênh, rạch.

- Vùng có địa hình đồi dốc bố trí làng văn hóa các dân tộc vùng cao, khu nhà mồ và tượng mồ, các công trình cảnh quan, phụ trợ (nuong rẫy, suối đàn t’rung, sân tổ chức lễ hội, các thảm thực vật đặc trưng của từng vùng...).

• **Khu tái hiện rừng Trường Sơn:**

Bố trí ở vùng đồi phía Nam công viên với diện tích khoảng 20ha, là nơi tái tạo rừng Trường Sơn và các địa danh, di tích nổi tiếng trên đường mòn Hồ Chí Minh trong giai đoạn chống Mỹ cứu nước. Khu này được bố trí liên kết với khu làng văn hóa các dân tộc.

• Khu công viên điện ảnh:

Khu công viên điện ảnh được đặt tại vị trí phía Tây Nam công viên, giáp đường Vành đai Nam và đường Hàng Tre với quy mô khoảng 23,5ha.

Bố cục chia thành 3 khu chức năng chính:

+ Khu trung tâm: bao gồm các công trình Bảo tàng Điện ảnh, các rạp chiếu phim hiện đại, trung tâm nghiên cứu và dịch vụ điện ảnh...

+ Khu phim trường nội cảnh, ngoại cảnh. Khu thực hiện mô hình tỷ lệ thật các bối cảnh lịch sử...

+ Khu vui chơi giải trí, biểu diễn giao lưu và khu các công trình phụ trợ.

• Khu làng hoa - du lịch suối khoáng:

Giáp rạch Đồng Tròn và sông Đồng Nai, chia thành 2 khu chức năng chính:

+ Khu làng hoa: là khu vực nuôi trồng và sản xuất, trưng bày, kinh doanh các loại cây, hoa, cá cảnh truyền thống và hiện đại. Là nơi tổ chức trưng bày triển lãm, hội thảo, đào tạo, giao lưu để hỗ trợ phong trào nuôi, trồng cây cảnh và chuyên giao công nghệ về sản xuất cây, hoa, cá, sinh vật cảnh.

Trong khu làng hoa bố trí một số công trình: nhà trung tâm, khu trà đạo, ngân hàng giống, câu lạc bộ nghệ nhân, khu vườn ươm và các công trình phụ trợ, khu cửa hàng, kiosque....

+ Khu du lịch suối khoáng: nguồn nước khoáng nóng được khảo sát có tiềm năng khai thác cách vị trí quy hoạch khoảng 3km, dự kiến đưa về phục vụ du lịch với các dịch vụ tắm bùn, suối khoáng nóng, an dưỡng, vật lý trị liệu... Khu du lịch này bao gồm một số công trình sau: khu tiếp tân, hành chính, khu vật lý trị liệu, khu hồ bơi (hồ SPA nước khoáng, hồ trẻ em, hồ tập và thác nước nóng lạnh), khu tắm bùn, khu cao cấp, nhà hàng, khu nghỉ dưỡng và các công trình phụ trợ....

Khu làng hoa và khu du lịch suối khoáng được giao tiếp bằng đường bộ từ hướng Xa lộ Hà Nội hoặc đường thủy qua sông Đồng Nai và rạch Đồng Tròn.

Bố trí các bãi đậu xe rộng tại các vị trí gần lối vào và một bến tàu nhỏ để đón khách du lịch bằng đường thủy.

• Khu dịch vụ công cộng chung toàn khu:

Bao gồm một số công trình thương mại, dịch vụ ăn uống, nhà nghỉ... phục vụ cho du khách và dân cư khu vực lân cận. Vị trí được đặt tại ngã ba đường Nguyễn Xiển và đường bao quanh khu công viên phía Nam.

• Khu công viên mạo hiểm và quảng trường Hòa Bình:

Khu này được đặt bên bờ Nam rạch Đồng Tròn và giáp sông Đồng Nai, có chức năng linh hoạt, tạo các trò chơi mang cảm giác mạnh cho các thanh thiếu niên, nối kết với Khu du lịch suối khoáng thành một quần thể du lịch hoàn chỉnh với nhiều loại hình vui chơi giải trí đa dạng.

Đặc biệt trong khu này dự kiến bố trí một quảng trường Hòa Bình là nơi có thể tổ chức ngoài trời những lễ hội, bắn pháo hoa, thả diều, sinh hoạt văn hóa văn nghệ... đồng thời là nơi đón du khách đến Công viên Lịch sử - Văn hóa dân tộc bằng đường thủy trên sông Đồng Nai. Bố cục tạo không gian mở về hướng sông Đồng Nai.

• Khu nhà nghỉ thấp tầng:

Theo quy hoạch được duyệt, khu nhà nghỉ trước đây bố trí ở phía Nam khu đất, nay điều chỉnh qua khu vực phía Đông, kế sông Đồng Nai để tạo cảnh quan trên sông. Khu vực này có mật độ xây dựng thấp, tạo nhiều khoảng trống cây xanh và các công trình thể dục thể thao phục vụ khu ở.

• Khu du lịch sinh thái cù lao Bà Sang:

Giữ lại chức năng cũ theo quy hoạch được duyệt là một khu du lịch sinh thái, giao thông liên hệ với khu công viên bằng thuyền và cáp treo. Chùa Phước Long trong cù lao được giữ lại và tôn tạo cảnh quan để hòa hợp với không gian chung và làm điểm tham quan cho du khách.

• Khu bảo tồn chùa Hội Sơn và chùa Bửu Long:

Trong khu công viên có 2 công trình tôn giáo là chùa Hội Sơn và chùa Bửu Long đã có từ lâu đời, là các công trình có kiến trúc đẹp, hiện có nhiều du khách đến tham quan. Theo quy hoạch, các công trình này được giữ lại, tôn tạo cảnh quan và không mở rộng thêm diện tích.

• Khu sinh hoạt thể dục thể thao ngoài trời và đất dự trữ phát triển dịch vụ hạ tầng:

Khu đất kế khu hành chính được dự trữ để phát triển dịch vụ hạ tầng. Việc xây dựng các hạng mục công trình trong khu này phụ thuộc vào nhu cầu và tiến độ thực hiện của dự án.

Bố trí một khu thể dục thể thao ngoài trời nằm kế đường Vành đai Nam, nơi tổ chức các sinh hoạt lớn về thể dục thể thao, văn hóa văn nghệ, đồng thời có thể phục vụ cho dân cư các khu vực lân cận.

6. Quy hoạch cơ cấu sử dụng đất:

Số TT	Chức năng	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
I	KHU CỔ ĐẠI (KHU I)	84,15	21,30
1	Khu Tưởng niệm các Vua Hùng	5,93	1,50
2	Khu tái hiện các truyền thuyết Cổ Đại	20,91	5,30
3	Khu vui chơi giải trí - hoạt động văn hóa và phục vụ hỗ trợ: - Vườn hữu nghị - Vườn hoa nhiệt đới - Khu giải trí dịch vụ công cộng - Khu thông tin giới thiệu chung - khu thắng cảnh Việt Nam thu nhỏ	31,74 6,67 3,12 6,50 15,45	8,03
4	Khu hành chính	3,46	0,87
5	Đất kênh, rạch tự nhiên giữ lại - hành lang cây xanh tuyến đường Nam công viên	4,66	1,18
6	Đất giao thông chính - bãi đậu xe công cộng - khu phụ trợ	17,45	4,42
II	KHU TRUNG ĐẠI (KHU II)	29,19	7,40
1	Khu tái hiện các chiến công và những sự kiện lịch sử thời Trung Đại	16,68	4,23
2	Khu hoạt động văn hóa - dịch vụ và phụ trợ	7,56	1,91
3	Đất giao thông chính - bãi đậu xe công cộng	4,95	1,26
III	KHU CẬN - HIỆN ĐẠI (KHU III)	35,92	9,10
1	Quảng trường Độc Lập và đài Thống Nhất	2,20	0,56
2	Khu tái hiện các mảng lịch sử: - Mảng nhà Nguyễn và thời kỳ Pháp thuộc - Mảng đấu tranh giành độc lập dân tộc dưới sự lãnh đạo của Đảng Cộng sản Việt Nam - Khu Bác Hồ	19,34	4,90
3	Khu dịch vụ và phụ trợ	9,27	2,35
4	Đất giao thông chính - bãi đậu xe công cộng	5,11	1,29

IV	KHU SINH HOẠT VĂN HÓA (KHU IV)	245,74	62,20
1	Khu Bảo tàng Lịch sử tự nhiên	23,96	6,07
2	Khu làng văn hóa các dân tộc Việt Nam	48,17	12,20
3	Khu tái hiện rừng Trường Sơn	20,19	5,11
4	Khu công viên điện ảnh	23,28	5,89
5	Khu dịch vụ công cộng phục vụ chung toàn khu	5,95	1,50
6	Khu làng hoa - du lịch suối khoáng	17,88	4,52
7	Khu công viên mạo hiểm và quảng trường Hòa Bình	9,62	2,44
8	Khu nhà nghỉ thấp tầng	11,74	2,98
9	Khu bảo tồn chùa Hội Sơn	2,34	0,59
10	Khu chùa Bửu Long (xây dựng tôn tạo)	8,28	2,09
11	Khu dự trữ phát triển dịch vụ hạ tầng	1,92	0,48
12	Khu sinh hoạt thể dục thể thao ngoài trời	3,71	0,94
13	Khu du lịch sinh thái cù lao Bà Sang	39,74	10,06
14	Đất giao thông chính toàn khu IV - bãi đậu xe công cộng	18,10	4,58
15	Đất giao thông đối ngoại (đường Vành đai 3)	10,86	2,75
TỔNG CỘNG		395ha	100%

7. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:

Các chỉ tiêu chính trong quy hoạch điều chỉnh lần này so với quyết định phê duyệt của Ủy ban nhân dân thành phố là không thay đổi. Cụ thể là:

STT	Loại chỉ tiêu		Đơn vị tính	Đề án điều chỉnh quy hoạch
01	Mật độ xây dựng toàn khu		%	10 - 20 (tối đa 10% cho khu vực xây dựng công trình lịch sử và 20% cho khu xây dựng công trình văn hóa)
02	Cây xanh, mặt nước		%	60 - 75
03	Giao thông, bãi đỗ xe		%	15 - 20
04	Tầng cao xây dựng	Tối đa	Tầng	05 tầng (khu dịch vụ công cộng)
		Tối thiểu		01 tầng

8. Các yêu cầu về kiến trúc, xây dựng hạ tầng kỹ thuật, vệ sinh môi trường, quản lý xây dựng đối với các loại công trình kiến trúc:

8.1. Bảo tàng Lịch sử tự nhiên của thành phố Hồ Chí Minh là loại công trình kiến trúc đặc biệt yêu cầu cao về hình dáng và cấu trúc, đáp ứng nội dung trưng bày và cảm xúc thẩm mỹ.

8.2. Các công trình trong Công viên Lịch sử - Văn hóa dân tộc phải xây dựng cách ranh lộ giới đường tối thiểu từ 6m - 8m tùy thuộc vào quy mô và tính chất công trình. Tầng cao công trình được quy định không có công trình nào có chiều cao bằng hoặc cao hơn đài Thống Nhất (khu III).

8.3. Hành lang bảo vệ đối với sông Đồng Nai là 50m, rạch Đồng Tròn là 20m, trong phạm vi này chỉ được phép trồng cây xanh, hồ phun nước, đường đi dạo và các sân bãi thể dục thể thao, hồ bơi không có mái che. Đối với các mặt nước tạo cảnh quan trong khu đất, được phép xây dựng các công trình dạng nhà thủy tạ, được cân nhắc xem xét khi triển khai quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500.

9. Quy hoạch mạng lưới hạ tầng kỹ thuật:

9.1. Quy hoạch giao thông:

+ Tuyến Vành đai 3 bố trí theo trục đường Nguyễn Xiển lộ giới 60m.

+ Lộ giới của các tuyến đường trong khu quy hoạch như sau:

• Đường D6 có lộ giới là 40m;

• Đường D3 có lộ giới là 34m;

• Đường D4, D7, D9 có lộ giới 30m;

• Đường D21 có lộ giới 10,5m;

• Các tuyến đường nội bộ có lộ giới từ 12m đến 20m;

• Chỉ giới xây dựng được xác định cụ thể triển khai các dự án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500.

9.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng:

* Quy hoạch chiều cao (san nền):

+ Cao độ xây dựng chọn tối thiểu là +2,20 (hệ cao độ Hòn Dấu).

+ Khu vực cao trên 2,20m: giữ nguyên nền đất hiện hữu.

+ Khu vực thấp dưới 2,20m: khu hành chính, dịch vụ công cộng quảng trường,

bãi đậu xe làng hoa, khu nhà nghỉ và khu sinh hoạt thể dục thể thao ngoài trời, tôn cao nền đất theo cao độ xây dựng chọn.

+ Độ dốc nền thiết kế: $\geq 0,3\%$.

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

+ Các khu vực còn lại (khu tái hiện rừng Trường Sơn, khu bảo tồn, khu du lịch sinh thái, công viên điện ảnh...) giữ nguyên nền đất hiện hữu.

+ Các khu vực hồ đào có cao độ đáy từ 0,0m đến 6,0m.

* Quy hoạch thoát nước mưa:

+ Tận dụng triệt để hệ thống sông rạch, khe suối để tổ chức thoát nước mưa. Sử dụng chủ yếu hệ thống công ngầm để bố trí thoát nước.

+ Hướng thoát nước mặt: về phía rạch Đồng Tròn và một số mương rạch nhỏ.

+ Nối cống theo nguyên tắc ngang đỉnh, độ sâu chôn cống tối thiểu 0,7m.

+ Cống bố trí ở khu vực có địa hình bất lợi (độ dốc quá lớn) được thiết kế với giếng chuyển bậc nhằm giảm vận tốc dòng chảy trong cống.

9.3. Quy hoạch cấp điện:

+ Chỉ tiêu cấp điện: $10 \div 40 \text{ W/m}^2$ sàn xây dựng.

+ Nguồn điện được cấp từ trạm 110/15-22kV Thủ Đức Bắc, Thủ Đức Đông.

+ Xây dựng mới các trạm biến áp 15-22/0,4kV, sử dụng máy biến áp 3 pha, dung lượng $\geq 160\text{kVA}$, loại trạm phòng, trạm Kiosk.

+ 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 $150 \div 250\text{W} - 220\text{V}$, có chóa và cần đèn đặt trên trụ thép tráng kẽm.

9.4. Quy hoạch cấp nước:

+ Nguồn cấp nước: sử dụng nguồn nước máy thành phố dựa vào tuyến ống cấp nước hiện hữu $\Phi 350$ đường Nguyễn Xiển, riêng đối với khu cù lao Bà Sang sử dụng nguồn nước ngầm khai thác tại chỗ hoặc chở nước chứa vào bể.

+ Tiêu chuẩn cấp nước chữa cháy: 10 lít/s cho 01 đám cháy, số đám cháy xảy ra đồng thời cùng lúc là 01 đám cháy theo TCVN 2622-1995.

+ Tổng nhu cầu dùng nước: $1.500 - 1.950 \text{ m}^3/\text{ngày}$.

+ Phương án bố trí thiết kế mạng lưới cấp nước.

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

a) Thoát nước bản:

+ Giải pháp thoát nước: khu vực sinh hoạt - văn hóa (khu IV) sử dụng hệ thống thoát nước riêng với trạm xử lý nước thải cục bộ. Khu vực còn lại sử dụng hệ thống công chung thoát nước.

+ Tổng lượng nước thải: 1.200 - 1.700 m³/ngày.

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

b) Rác thải và vệ sinh môi trường:

+ Tiêu chuẩn rác thải sinh hoạt: 0,05 tấn/ha

+ Tổng lượng rác thải sinh hoạt: 20 tấn/ngày.

+ Phương án thu gom và xử lý rác: rác thải được thu gom mỗi ngày và vận chuyển về khu xử lý rác thành phố tại xã Phước Hiệp, huyện Củ Chi.

9.6. 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.

10. Một số lưu ý khi thực hiện quy hoạch:

- Về cơ cấu quỹ đất: diện tích chiếm đất của đường Vành đai 3 tạm tính khoảng 10,86ha trong Khu sinh hoạt văn hóa. Khi tuyến đường này triển khai và thiết kế cơ sở được cấp thẩm quyền phê duyệt, diện tích chiếm đất của tuyến đường sẽ được xác định lại và tách khỏi diện tích quy hoạch toàn khu để tính toán lại diện tích giao đất thực hiện quy hoạch.

- Về quy hoạch giao thông: theo quy hoạch phát triển giao thông vận tải thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2020 và tầm nhìn sau năm 2020 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 101/QĐ-TTg ngày 22 tháng 01 năm 2007, tuyến đường sắt chuyên dụng được quy hoạch dọc theo tuyến đường Vành đai 3. Khi dự án đầu tư tuyến đường sắt được cấp thẩm quyền phê duyệt thì trong quá trình triển khai xây dựng theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 trong các khu vực có liên quan cần cập nhật thể hiện quy hoạch tuyến đường sắt này.

- Về quy hoạch san nền: để hạn chế khối lượng đất đắp, riêng với khu vực công

viên và hành lang cây xanh ven rạch được khuyến cáo chỉ nên đắp nền cục bộ tạo cảnh quan với cao độ trong khoảng 2,00m (nhỏ hơn cao độ khống chế quy định của khu vực Hxd $\geq 2,20$ m).

- Về quy hoạch cấp thoát nước và vệ sinh môi trường: khi triển khai quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 để thực hiện dự án, lưu ý:

+ Xác định cao độ đáy cống hợp lý tại các hố ga thoát nước dọc trục đường phía Nam công viên (phía Tây khu quy hoạch).

+ Thể hiện đúng thông số kỹ thuật hố ga thoát nước trên trục đường phía Tây gần khu P (bãi đậu xe).

Điều 2. Trên cơ sở nội dung quy hoạch điều chỉnh chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu Công viên Lịch sử - Văn hóa dân tộc được duyệt, giao Ban Quản lý Khu Công viên Lịch sử - Văn hóa dân tộc phối hợp với Ủy ban nhân dân quận 9 và các Sở, ban, ngành thành phố triển khai thực hiện đầu tư theo quy định.

Điều 3. Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân thành phố, Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư, Giám đốc Sở Tài chính, Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc Sở Giao thông vận tải, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận 9, Trưởng Ban Quản lý Khu Công viên Lịch sử - Văn hóa dân tộc chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

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

Nguyễn Thành Tài