

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

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

Số: 6399 /QĐ-UBND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 11 tháng 12 năm 2017

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500  
Khu dân cư và công viên Phước Thiện (Khu C)  
phường Long Bình và Long Thạnh Mỹ, quận 9**

**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 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13;

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 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật nhà ở;

Căn cứ Quyết định số 24/2010/QĐ-TTg ngày 06 tháng 01 năm 2010 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2025;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ quy hoạch và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng các khu chức năng đặc thù;

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 (QCVN 01:2008/BXD);

Căn cứ Quyết định số 28/2011/QĐ-UBND ngày 19 tháng 5 năm 2011 của Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quy định về điều chỉnh quy hoạch đô thị tại thành phố Hồ Chí Minh;

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;

Căn cứ Quyết định số 5758/QĐ-UBND ngày 12 tháng 11 năm 2012 của Ủy ban nhân dân thành phố về duyệt đề án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận 9;

Căn cứ Quyết định số 5118/QĐ-UBND ngày 29 tháng 9 năm 2017 của Ủy ban nhân dân thành phố về duyệt đề án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu dân cư và công viên Phước Thiện, phường Long Bình và Long Thạnh Mỹ, quận 9;

Căn cứ Quyết định số 5801/QĐ-UBND ngày 31 tháng 10 năm 2017 của Ủy ban nhân dân thành phố về duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư và công viên Phước Thiện (khu C) phường Long Bình và Long Thạnh Mỹ, quận 9

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 6103/TTr-SQHKT ngày 05 tháng 12 năm 2017 về trình duyệt đề án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư và công viên Phước Thiện (khu C) phường Long Bình và Long Thạnh Mỹ, quận 9,

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Duyệt đề án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư và công viên Phước Thiện (Khu C) phường Long Bình và Long Thạnh Mỹ, quận 9, với các nội dung chính như sau:

### **1. Vị trí, phạm vi ranh giới, diện tích, tính chất khu vực quy hoạch:**

- Vị trí và ranh giới khu vực quy hoạch:

- + Phía Đông : giáp sông Đồng Nai.
- + Phía Tây : giáp đường D1 và khu giáo dục đại học.
- + Phía Nam : giáp sông Tắc.
- + Phía Bắc : giáp đường N2.

- Diện tích khu đất quy hoạch: 1.511.863 m<sup>2</sup>.

### **2. Đơn vị tổ chức lập đề án quy hoạch chi tiết:**

Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh.

### **3. Đơn vị tư vấn lập đề án quy hoạch chi tiết:**

Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Năm và Cộng sự.

### **4. Danh mục hồ sơ, bản vẽ đề án quy hoạch chi tiết:**

Thuyết minh tổng hợp.

Thành phần bản vẽ bao gồm:

- Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất, tỷ lệ 1/2000.
- Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan và đánh giá đất xây dựng, tỷ lệ 1/500.
- Các bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường, tỷ lệ 1/500, bao gồm:
  - + Bản đồ hiện trạng hệ thống giao thông.

- + Bản đồ hiện trạng cao độ nền và thoát nước mặt.
- + Bản đồ hiện trạng hệ thống cấp điện và chiếu sáng.
- + Bản đồ hiện trạng hệ thống cấp nước.
- + Bản đồ hiện trạng hệ thống thoát nước thải, xử lý chất thải rắn.
- + Bản đồ hiện trạng hệ thống thông tin liên lạc.
- + Bản đồ hiện trạng môi trường.
- Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, tỷ lệ 1/500.
- Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, tỷ lệ 1/500.
- Bản đồ quy hoạch giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, tỷ lệ 1/500.
- Bản vẽ thiết kế đô thị bao gồm:
  - + Sơ đồ phân tích tổ chức không gian đô thị.
  - + Sơ đồ tổ chức bố trí cây xanh.
  - + Sơ đồ bố trí lối tiếp cận công trình và ranh công trình ngầm.
  - + Các mặt đứng công trình 2 bên trục đường chính.
  - + Các hình ảnh minh họa: công trình kiến trúc chủ đạo, công trình điểm nhấn, tiện ích đô thị, giải pháp tiếp cận, giải pháp cây xanh,...
- Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật tỷ lệ 1/500, bao gồm:
  - + Bản đồ quy hoạch cao độ nền và thoát nước mặt.
  - + Bản đồ quy hoạch cấp điện và chiếu sáng.
  - + Bản đồ quy hoạch cấp nước.
  - + Bản đồ thoát nước thải và xử lý chất thải rắn.
  - + Bản đồ quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc.
  - + Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật.
- Bản đồ đánh giá môi trường chiến lược.

**5. Dự báo quy mô dân số, các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đô thị toàn khu vực quy hoạch:**

**5.1. Dự báo quy mô dân số: 6.360 người.**

**5.2. Cơ cấu sử dụng đất toàn khu quy hoạch (Bảng cân bằng đất đai toàn khu C):**

	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
A	Đất đơn vị ở	959.720	63,48
1	Đất các nhóm nhà ở	448.690	29,68
	- Đất ở biệt thự (đơn lập, song lập)	243.259	
	Biệt thự đơn lập	182.388	
	Biệt thự song lập	60.871	

	- Đất ở liền kề	115.874	
	- Đất cây xanh nhóm ở	10.249	
	- Đất giao thông nhóm ở	79.308	
2	Đất công trình dịch vụ đô thị	142.515	9,43
	Đất giáo dục	75.847	
	- Trường mầm non	23.471	
	- Trường tiểu học	34.251	
	- Trường trung học cơ sở	18.125	
	Đất công trình dịch vụ	66.668	
	- Đất công trình y tế	6.625	
	- Đất thương mại dịch vụ	12.068	
	- Đất thể dục thể thao	13.208	
	- Đất bến tàu du lịch	5.053	
	- Đất công trình dịch vụ (khách sạn)	29.714	
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng	160.397	10,61
	- Đất cây xanh	36.870	
	- Mặt nước (kênh đào)	123.527	
4	Đất giao thông	208.118	13,76
	- Đất đường giao thông	200.467	
	- Bãi xe	7.651	
B	Đất ngoài đơn vị ở	552.143	36,52
1	Đất công trình dịch vụ cấp đô thị	57.811	3,82
	Trường phổ thông trung học	21.811	
	Bệnh viện	36.000	
2	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị	360.000	23,81
	- Đất cây xanh tập trung	191.727	
	- Đất cây xanh cảnh quan ven sông	37.256	
	- Mặt nước	131.016	
3	Đất cây xanh cảnh quan ven sông rạch	92.340	6,11
4	Đất giao thông đối ngoại	36.850	2,44
	- Đường giao thông liên khu vực (đường Long Phước, Phước Thiện)	24.515	
	- Đất cây xanh cách ly nút giao thông đường Long Phước	12.335	
5	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị (trạm xử lý nước thải)	5.142	0,34
	Tổng cộng	1.511.863	100,00

**5.3. Các chỉ tiêu sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đô thị toàn khu vực quy hoạch:**

STT	Loại chỉ tiêu		Đơn vị tính	Chỉ tiêu
A	Chỉ tiêu sử dụng đất toàn khu		m <sup>2</sup> /người	237,71
B	Các chỉ tiêu sử dụng đất		m <sup>2</sup> /người	
1	Đất nhóm nhà ở		m <sup>2</sup> /người	70,55
2	Đất cây xanh nhóm nhà ở		m <sup>2</sup> /người	1,61
3	Đất giao thông		Km/km <sup>2</sup>	11,55
C	Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật đô thị			
1	Cấp điện sinh hoạt		Kwh/người/năm	2.500
2	Cấp nước sinh hoạt		lít/người ngày	180
3	Thoát nước sinh hoạt		lít/người ngày	180
4	Rác thải		kg/người ngày	1,3
D	Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị toàn khu			
1	Mật độ xây dựng		%	26,20
2	Hệ số sử dụng đất		lần	0,8
3	Tầng cao xây dựng (Theo QCVN 03:2012/BXD)	Tối đa	tầng	9
		Tối thiểu	tầng	1
4	Dân số		người	6.360

**6. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:**

**6.1. Nhóm nhà ở:**

**6.1.1. Nhà ở biệt thự đơn lập:**

- Tổng diện tích : 182.388 m<sup>2</sup>.
- Tổng số lô : 430 lô.
- Diện tích khuôn viên một lô : 225 m<sup>2</sup> - 1400 m<sup>2</sup>.
- Mật độ xây dựng tối đa từng lô : 50%.
- Tầng cao xây dựng : 3 tầng (theo TCVN 03:2012/BXD)
- Hệ số sử dụng đất tối đa từng lô : 1,5 lần.
- Khoảng lùi xây dựng công trình:
  - + So với ranh lộ giới tiếp giáp khu đất : tối thiểu 3 mét.
  - + So với ranh đất còn lại : tối thiểu 2 mét.
- Chiều cao xây dựng tối đa: 16 mét (tính từ cốt lè đường hoàn thiện đến đỉnh mái công trình).

**6.1.2. Nhà ở biệt thự song lập:**

- Tổng diện tích : 60.871 m<sup>2</sup>.
- Tổng số lô : 224 lô.

- Diện tích khuôn viên một lô : 150 m<sup>2</sup> - 558 m<sup>2</sup>.
- Mật độ xây dựng tối đa từng lô : 50%.
- Tầng cao xây dựng : 3 tầng (theo TCVN 03/2012:BXD)
- Hệ số sử dụng đất tối đa từng lô : 1,5 lần.
- Khoảng lùi xây dựng công trình:
  - + So với ranh lộ giới tiếp giáp khu đất : tối thiểu 3 mét.
  - + So với ranh đất phía sau : tối thiểu 2 mét.
  - + So với ranh đất 01 bên hông : tối thiểu 2 mét.
- Chiều cao xây dựng tối đa: 16 mét (tính từ cốt lè đường hoàn thiện đến đỉnh mái công trình).

### 6.1.3. Nhà ở liên kế:

- Tổng diện tích : 115.874 m<sup>2</sup>.
- Tổng số lô : 936 lô.
- Diện tích khuôn viên một lô : 84 m<sup>2</sup> - 282 m<sup>2</sup>.
- Mật độ xây dựng từng lô : 30,2 % - 75%.
- Tầng cao : 05 tầng (theo TCVN 03:2012/BXD).
- Khoảng lùi xây dựng công trình:
  - + So với ranh lộ giới đường tiếp giáp: tối thiểu 3,0 mét.
  - + So với ranh đất phía sau : tối thiểu 2,0 mét.
  - + So với ranh đất 01 bên hông (đối với các khu đất tại vị trí tạo khoảng ngắt giữa các dãy nhà): tối thiểu 2,0 mét.
- Chiều cao xây dựng công trình: 23,6 mét (tính từ cốt lè đường hoàn thiện đến đỉnh mái công trình).

## 6.2. Công trình dịch vụ đô thị :

### 6.2.1. Công trình dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở:

a) Trường mầm non: bố trí tại lô đất có ký hiệu MN1; MN2; MN3; MN4.

- Tổng diện tích: 23.471 m<sup>2</sup>.
  - + MN1 : 6.226 m<sup>2</sup>
  - + MN2 : 5.898 m<sup>2</sup>.
  - + MN3 : 4.001 m<sup>2</sup>.
  - + MN4 : 7.346 m<sup>2</sup>.
- Mật độ xây dựng tối đa từng lô : 40%.
- Tầng cao xây dựng tối đa : 3 tầng (theo TCVN 03:2012/BXD) - tầng 3 không bố trí lớp học.
- Hệ số sử dụng đất tối đa từng lô : 1,2 lần.
- Khoảng lùi xây dựng công trình tối thiểu:
  - + So với ranh lộ giới đường tiếp giáp: 6 mét.

- + So với ranh lộ giới đường V3 (lô đất MN1): 10 mét.
- + So với ranh đất còn lại: 6 mét.
- Chiều cao xây dựng tối đa: 16 mét (tính từ cốt lè đường hoàn thiện đến đỉnh mái công trình).

**b) Trường tiểu học:** bố trí tại 02 lô đất có ký hiệu TH1 và TH2.

- Diện tích:
  - + TH1 : 15.428 m<sup>2</sup>.
  - + TH2 : 18.823 m<sup>2</sup>.
- Mật độ xây dựng tối đa từng lô : 40%.
- Tầng cao xây dựng tối đa : 4 tầng (theo TCVN 03:2012/BXD).
- Hệ số sử dụng đất tối đa từng lô : 1,6 lần.
- Khoảng lùi xây dựng công trình:
  - + So với ranh lộ giới đường tiếp giáp : 6 mét.
  - + So với ranh đất còn lại : 6 mét.
- Chiều cao xây dựng tối đa: 19 mét (tính từ cốt lè đường hoàn thiện đến đỉnh mái công trình).

**c) Trường trung học cơ sở:** bố trí tại lô đất có ký hiệu THCS:

- Diện tích : 18.125 m<sup>2</sup>.
- Mật độ xây dựng : 40 %.
- Tầng cao xây dựng : 5 tầng (theo TCVN 03:2012/BXD).
- Hệ số sử dụng đất : 2,0 lần.
- Khoảng lùi xây dựng công trình:
  - + So với ranh lộ giới đường V3 : 10 mét.
  - + So với ranh đất còn lại : 6 mét.
- Chiều cao xây dựng tối đa: 21 mét (tính từ cốt lè đường hoàn thiện đến đỉnh mái công trình).

**d) Trạm y tế:** bố trí tại 02 lô đất có ký hiệu YT1 và YT2.

- Diện tích:
  - + Lô YT1 : 2.601 m<sup>2</sup>.
  - + Lô YT2 : 4.564 m<sup>2</sup>.
- Mật độ xây dựng : 40 %.
- Tầng cao xây dựng : 5 tầng (theo TCVN 03:2012/BXD).
- Hệ số sử dụng đất : 2,0 lần.
- Khoảng lùi xây dựng công trình:
  - + So với ranh lộ giới đường tiếp giáp : 6 mét.
  - + So với ranh đất còn lại : 6 mét.

- Chiều cao xây dựng tối đa: 21 mét (tính từ cốt lè đường hoàn thiện đến đỉnh mái công trình).

**e) Thể dục thể thao:** bố trí tại lô đất có ký hiệu TDDT:

- Diện tích : 13.208 m<sup>2</sup>.
- Mật độ xây dựng : 40 %.
- Tầng cao xây dựng : 5 tầng (theo TCVN 03:2012/BXD).
- Hệ số sử dụng đất : 2,0 lần.
- Khoảng lùi xây dựng công trình:
  - + So với ranh lộ giới đường V3 : 10 mét.
  - + So với ranh lộ giới đường D2a : 6 mét.
  - + So với ranh đất còn lại : 6 mét.

- Chiều cao xây dựng tối đa: 21 mét (tính từ cốt lè đường hoàn thiện đến đỉnh mái công trình).

**g) Thương mại dịch vụ:** bố trí tại lô đất có ký hiệu TMDV1:

- Diện tích : 12.068 m<sup>2</sup>.
- Mật độ xây dựng : 60 %.
- Tầng cao xây dựng : 6 tầng (theo TCVN 03:2012/BXD).
- Hệ số sử dụng đất : 3,6 lần.
- Khoảng lùi xây dựng công trình:
  - + So với ranh lộ giới đường nối Nguyễn Xiển - Long Phước: 10 mét.
  - + So với ranh đất còn lại : 6 mét.

- Chiều cao xây dựng tối đa: 24 mét (tính từ cốt lè đường hoàn thiện đến đỉnh mái công trình).

**h) Bến tàu du lịch:** bố trí tại lô đất có ký hiệu BT:

- Diện tích : 5.053 m<sup>2</sup>.
- Mật độ xây dựng : 40 %.
- Tầng cao xây dựng : 5 tầng (theo TCVN 03:2012/BXD).
- Hệ số sử dụng đất : 2,0 lần.
- Khoảng lùi xây dựng công trình:

+ So với ranh lộ giới đường V3 : 6 mét.

+ So với ranh đất : 6 mét.

- Chiều cao xây dựng tối đa : 21 mét (tính từ cốt lè đường hoàn thiện đến đỉnh mái công trình).

**i) Khách sạn:** bố trí tại lô đất có ký hiệu TMDV2

- Diện tích : 29.714 m<sup>2</sup>.
- Mật độ xây dựng : 40 %.
- Tầng cao xây dựng : 5 tầng (theo TCVN 03:2012/BXD).



- Hệ số sử dụng đất : 2,0 lần.
- Khoảng lùi xây dựng công trình:
  - + So với ranh lộ giới đường N3 : 6 mét.
  - + So với ranh đất : 6 mét.
- Chiều cao xây dựng tối đa : 21 mét (tính từ cốt lè đường hoàn thiện đến đỉnh mái công trình).

### 6.2.2. Các công trình dịch vụ đô thị cấp đô thị:

**a) Trường trung học phổ thông:** bố trí tại lô đất có ký hiệu PTT140

- Diện tích đất : 21.811 m<sup>2</sup>.
- Mật độ xây dựng : 40 %.
- Tầng cao xây dựng : 6 tầng (theo TCVN 03:2012/BXD).
- Hệ số sử dụng đất : 2,4 lần.
- Khoảng lùi xây dựng công trình:
  - + So với ranh lộ giới đường V3 : 10 mét.
  - + So với ranh lộ giới đường D2a : 6 mét.
  - + So với ranh đất còn lại : 6 mét.
- Chiều cao xây dựng tối đa: 24 mét (tính từ cốt lè đường hoàn thiện đến đỉnh mái công trình).

**b) Bệnh viện:** bố trí tại lô đất có ký hiệu BV:

- Diện tích : 36.000m<sup>2</sup>.
- Mật độ xây dựng : 40%.
- Tầng cao xây dựng : 9 tầng (theo TCVN 03:2012/BXD).
- Hệ số sử dụng đất : 3,6 lần.
- Khoảng lùi xây dựng công trình:
  - + So với ranh lộ giới đường V3: 10 mét.
  - + So với ranh lộ giới đường nội Nguyễn Xiển - Long Phước: 6 mét.
  - + So với ranh đất còn lại : 6 mét.
- Chiều cao xây dựng tối đa: 36 mét (tính từ cốt lè đường hoàn thiện đến đỉnh mái công trình).

**e) Trạm xử lý nước thải:**

Diện tích : 5.142 m<sup>2</sup>.

### 6.3. Cây xanh, mặt nước:

Khu cây xanh, mặt nước: tạo cảnh quan thoáng mát, là nơi vui chơi, tập thể dục của người dân trong khu ở và góp phần cải thiện vi khí hậu môi trường.

**a) Cây xanh sử dụng công cộng nhóm ở:** bố trí xen cài trong các khu ở, tổng diện tích 10.249 m<sup>2</sup>.

b) Cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở, gồm công viên cây xanh và kênh đào cảnh quan:

- Công viên cây xanh: bố trí 5 vị trí, diện tích 36.870 m<sup>2</sup>, trong đó:

- + Lô đất có ký hiệu CX1 : 14.633 m<sup>2</sup>.
- + Lô đất có ký hiệu CX2 : 7.040 m<sup>2</sup>.
- + Lô đất có ký hiệu CX3 : 3.704 m<sup>2</sup>.
- + Lô đất có ký hiệu CX4 : 8.600 m<sup>2</sup>.
- + Lô đất có ký hiệu CX5 : 2.893 m<sup>2</sup>.

- Mặt nước: bố trí xen cài trong khu dân cư, kết nối với hệ thống sông rạch chính, tạo thành mạng lưới kênh rạch thông suốt. Diện tích: 123.527 m<sup>2</sup>.

## **7. Thiết kế đô thị:**

### **7.1. Nguyên tắc thiết kế:**

- Phù hợp với đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận 9 và đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư và công viên Phước Thiện, thuộc phường Long Bình và phường Long Thạnh Mỹ, quận 9 được phê duyệt về định hướng tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và kết nối hạ tầng kỹ thuật.

- Tuân thủ các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn thiết kế của Nhà nước về quy hoạch xây dựng đô thị, xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, công trình kiến trúc, công trình dịch vụ đô thị, cây xanh,...

- Căn cứ Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13 tháng 5 năm 2013 và Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16 tháng 10 năm 2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị.

- Các mặt đứng 2 bên các trục đường chính và các hình ảnh phối cảnh, hình ảnh minh họa chỉ có giá trị tham khảo, định hướng về không gian kiến trúc cảnh quan khu vực trong đồ án này.

- Tạo môi trường sống và sinh hoạt thân thiện với môi trường, đảm bảo sức khỏe, an toàn, mang lại lợi ích công cộng với mục tiêu đô thị hướng đến bền vững.

- Khai thác hợp lý cảnh quan thiên nhiên tạo giá trị thẩm mỹ, gắn với tiện nghi, nâng cao hiệu quả sử dụng không gian và bảo vệ môi trường đô thị.

- Hình thức kiến trúc hiện đại, màu sắc công trình hài hòa phù hợp với chức năng sử dụng, tường rào bao quanh công trình có hình thức đẹp, thoáng không che chắn tầm nhìn.

### **7.2. Bố cục tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:**

- Khu vực quy hoạch được bố cục tập trung công trình xây dựng thấp tầng, mật độ xây dựng thấp, đan xen không gian mặt nước của sông Đồng Nai, rạch Đường Mương và bố cục xung quanh công viên trung tâm 36ha nhằm tạo cảnh quan thoáng cho khu vực ven sông, đón gió, cải tạo vi khí hậu và tạo hướng nhìn cho khu vực cao tầng dọc đường Vành đai 3. Trục cảnh quan chính là trục ven sông Đồng Nai với cảnh quan nhà liên kế vườn, không gian xanh của công viên trung tâm và không gian biệt thự; trục giao thông chính D2a và D1 vừa có chức năng là giao

thông kết nối các khu ở, khu công trình công cộng, công viên trung tâm và khu vực bờ sông Đồng Nai vừa là trực cảnh quan với công trình điểm nhấn là bến tàu du lịch kết hợp giao thông đường thủy cuối trục đường .

### **7.3. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan - tiện ích đô thị:**

#### **a) Tổ chức hình thái kiến trúc chủ đạo:**

- Công trình chủ đạo là công trình nhà ở thấp tầng (nhà liên kế vườn và biệt thự) được bố trí dọc sông Đồng Nai, ven công viên trung tâm và xen kẽ không gian mặt nước.

- Hình thức kiến trúc: loại hình kiến trúc vừa có nét đặc trưng, vừa có nét hiện đại, không cầu kỳ, phức tạp. Phân vị mặt đứng hài hòa với công trình kế cận, công trình công cộng. Hình thức hàng rào, bố trí biển hiệu, bảng quảng cáo trên công trình cần thực hiện theo Quyết định số 29/2014/QĐ-UBND ngày 29 tháng 8 năm 2017 của Ủy ban nhân dân thành phố về Ban hành Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị chung thành phố Hồ Chí Minh.

- Màu sắc công trình không quá tương phản, không được sử dụng màu sắc, vật liệu gây ảnh hưởng tới thị giác, sức khoẻ con người và an toàn giao thông như màu sắc sỡ, phản cảm, có độ chói cao.

- Vật liệu xây dựng: các vật liệu hiện đại, có mức độ tiêu hao năng lượng thấp, thân thiện với môi trường, phù hợp với công năng công trình.

#### **b) Tổ chức cây xanh - mảng xanh đô thị:**

- Cây xanh đô thị trồng dọc 2 bên đường đô thị với khoảng cách theo quy định nên chọn chủng loại cây xanh thân gỗ cao, có tán rộng, ít rụng lá và không thu hút sâu bọ, có thể cản bụi và tiếng ồn. Khuyến khích mỗi đường nên chọn 1 loại cây khác nhau, có hoa màu sắc khác nhau, theo mùa khác nhau để tạo đặc trưng cho tuyến phố.

- Các công viên vườn hoa nên bố trí cây xanh bụi, cây lớn làm điểm nhấn hài hòa, phối hợp tạo cảnh quan đa dạng, tạo mỹ quan đô thị và góp phần cải thiện môi trường cho khu sinh hoạt cộng đồng, hoạt động vui chơi, thể dục thể thao cho toàn thể cư dân. Hạn chế tối đa mật độ xây dựng trong khu vực này (tối đa 5%). Đối với công viên trung tâm và các mảng xanh dọc sông Đồng Nai, lưu ý không gian gần mặt nước, nên bố trí các loại cây trồng ngập nước, có khả năng chịu ngập úng, nhằm tạo giải pháp chống ngập bằng những thảm thực vật, tăng tính thẩm thấu nước nhanh, tăng tính thẩm mỹ, gần gũi thiên nhiên thay vì bố trí những bờ kè bê tông, khô cứng. Chú ý bố cục xen kẽ các loại cây cao thấp, màu sắc, loại cây lá và hoa khác nhau tùy theo cụm, điểm, mảng để tạo điểm nhấn cho cảnh quan từng khu vực.

- Hạn chế tối đa cây xanh trồng trong khu vực làm ảnh hưởng tới an toàn giao thông, làm hư hại móng nhà và các công trình ngầm, gây nguy hiểm, cây dễ gãy đổ, cây có rễ ngang dễ hư hại đường, cây có tiết ra chất độc hại hoặc hấp dẫn côn trùng, làm ảnh hưởng tới vệ sinh môi trường (đặc biệt đối với cây xanh trong công trình công cộng).

#### **c) Tổ chức lối tiếp cận và bãi xe:**

- Các công trình nhà ở liên kế vườn, biệt thự được bố trí giao thông tiếp cận đến từng lô nhà.

- Đối với các công trình công cộng, công viên trung tâm và bến tàu được bố trí các lối tiếp cận tại các trục đường giao thông có lộ giới trên 12 mét. Tại các công vào cần bố trí vịnh tránh xe và được bố trí kết hợp các bãi xe công cộng cho các công trình thương mại dịch vụ, công trình trường học và bãi xe cho bến tàu (tại giao lộ đường D2a và đường nối Nguyễn Xiển - Long Phước).

#### **d) Tổ chức không gian vỉa hè và bố trí tiện ích công cộng đô thị:**

- Các hình thức thiết kế vỉa hè (bao gồm cả cách trồng cây xanh, vị trí và hình thức của mảng xanh cách ly giữa đường đi bộ và đường xe cơ giới, và bề rộng đường đi bộ). Vỉa hè dọc theo trục giao thông chính cần có tỷ lệ diện tích cây xanh cao, bề rộng đường đi bộ nhỏ lại để nhấn mạnh hình ảnh thiên nhiên. Vỉa hè dọc theo các tuyến đường nội bộ sẽ có chiều dài trồng cây ngắn hơn để làm đường vào các công trình, tỷ lệ cây xanh nhỏ hơn và đường đi bộ rộng hơn. Vỉa hè dọc theo trục đường chính sẽ có tỷ lệ lát gạch hoặc bê tông hóa cao, cây trồng theo từng ô biệt lập và trồng thưa hơn để nhấn mạnh hình ảnh một khu quy hoạch hiện đại.

- Khuyến khích sử dụng vật liệu gạch có ô trống trồng cỏ để lát vỉa hè và lát trong các đường nội bộ, bãi xe trên mặt đất để tăng tính mảng xanh đô thị và tăng khả năng thấm nước tự nhiên.

- Vỉa hè có chiều rộng tối thiểu phù hợp Quy chuẩn QCVN 01:2008/BXD.

- Tại các vị trí qua đường cần sử dụng loại bó vỉa vát hoặc giạt cấp. Gạch lát tại vị trí này nên có màu tương phản, không trơn trượt, được lát đồng đều thành một dải như một vị trí đánh dấu trên vỉa hè, có làn dành riêng cho người khuyết tật.

- Vỉa hè kết hợp khoảng lùi công trình lớn, không gian xanh tạo thành những không gian mở, không gian công cộng cho các hoạt động sinh hoạt của người dân.

- Đảm bảo tính thông suốt và định hướng giữa các không gian, đảm bảo tính kết nối và liên tục của không gian công cộng với các không gian công cộng khác.

- Vật liệu xây dựng: đảm bảo độ bền cao và khả năng bảo trì, sửa chữa dễ dàng. Tạo ra môi trường sinh thái mới làm đối trọng với các vấn đề sinh thái đô thị vĩ mô. Sử dụng vật liệu vỉa hè chống mốc, chống trượt, vật liệu địa phương để giảm chi phí và năng lượng trong sản xuất, các bề mặt cho phép thấm nước, bề mặt có màu sắc sáng để giảm hiệu ứng đảo nhiệt.

- Vật trang trí, các thiết bị tiện ích đô thị (thùng rác, bảng hiệu chỉ dẫn, đèn đường,...) sắp đặt vị trí và khoảng cách đúng quy định và hợp lý, người tàn tật cũng có thể tiếp cận và sử dụng dễ dàng, không được cản trở giao thông trên vỉa hè hoặc làm khuất tầm nhìn.

- Điểm chờ xe buýt phải có mái che và không được khuất tầm nhìn.

- Đèn giao thông (có tín hiệu âm thanh), các biển báo phải đặt đúng quy hoạch hiện hành.

#### **e) Tổ chức chiếu sáng:**

- Chiếu sáng đô thị là một trong những nhân tố quan trọng giúp nâng cao giá trị đặc trưng khu vực về đêm, làm nổi bật các điểm nhấn và công trình kiến trúc, các cảnh quan riêng biệt. Do vậy, trong quá trình xây dựng đô thị theo quy hoạch cần phải quan tâm đến chiếu sáng công cộng cũng như chiếu sáng nghệ thuật với các nguyên tắc chung như sau:

+ Đảm bảo chiều sáng đủ, đồng nhất, màu sắc hài hòa với hình thức kiến trúc công trình cũng như không gian xung quanh.

+ Cải thiện cảnh quan đường phố buổi tối, khuyến khích các hoạt động giao lưu và tạo bản sắc cho không gian.

+ Phù hợp với ngôn ngữ không gian kiến trúc công trình xung quanh.

+ Tiết kiệm năng lượng, hiệu quả, chi phí bảo trì thấp.

+ Đảm bảo an toàn phương tiện lưu thông và an ninh khu vực, đặc biệt khu vực cảnh quan sông Đồng Nai.

+ Sử dụng các loại đèn tiên thụ điện thấp nhưng vẫn đảm bảo chiều sáng, nhằm tiết kiệm năng lượng, hiệu quả, chi phí bảo trì thấp.

- Đối với chiếu sáng nghệ thuật cần xem xét cân nhắc đối với một số công trình tiêu biểu và một số chi tiết kiến trúc tiêu biểu, tránh tình trạng chiếu sáng không kiểm soát, gây mất không gian đêm nhân, giá trị công trình kiến trúc quan trọng.

## 8. Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị:

### 8.1. Quy hoạch giao thông đô thị:

- Bảng tổng hợp hệ thống giao thông:

STT	Tên đường	GIỚI HẠN		Lộ giới (mét)	Mặt cắt (mét)			Ký hiệu Mặt cắt	Khoảng lùi xây dựng (mét)	
		Từ...	Đến...		Via hè trái	Lòng đường	Via hè phải		Lề trái	Lề phải
A	Đường đối ngoại									
1	Đường Long Phước nối dài	Ranh phía Đông Bắc	Đường nối Nguyễn Xiển - Long Phước	40	7	11,5 (3) 11,5	7	2-2	6	10
B	Đường đối nội									
2	Đường nối Nguyễn Xiển - Long Phước	Đường D1	Đường Long Phước nối dài	30	6	8 (2) 8	6	3-3	3-10	3
3	Đường D1	Đường D8	Đường nối Nguyễn Xiển - Long Phước	24	4,5	15	4,5	4-4	-	6
4	Đường D2a	Đường D8	Đường V3	18	4,5	9	4,5	5-5	3-6	3-6
		Đường D8	Đường Long Phước nối dài	24	4,5	15	4,5	4-4	6	3-6

5	Đường D8	Đường D1	Đường D2a	24	4,5	15	4,5	4-4	-	-
6	Đường D9	Đường D8	Đường V3	13	3	7	3	8-8	-	3
7	Đường N2	Đường D1	Đường D8	24	4,5	15	4,5	4-4	-	6
		Đường D8	Đường Long Phước nối dài	20	4,5	11	4,5	9-9	-	6
8	Đường N3	Đường Long Phước nối dài	Ranh phía Đông	13	3	7	3	8-8	-	6
9	Đường V2	Đường Long Phước nối dài	Đường Long Phước nối dài	16	3,5	9	3,5	7B-7B	5	5-6
10	Đường V3	Đường nối Nguyễn Xiển - Long Phước	Đường D1	13	3	7	3	8-8	3-10	3-6
11	Đường M1	Đường D2a	Đường V3	13	3	7	3	8-8	3	3
12	Đường M2	Đường V3	Đường V3	13	3	7	3	8-8	3	3
13	Đường M3	Đường V3	Đường M2	13	3	7	3	8-8	3	3
14	Đường M4	Đường D2a	Đường V3	13	3	7	3	8-8	3	3
15	Đường M5	Đường D2a	Đường M4	13	3	7	3	8-8	3	3
16	Đường M6	Đường V3	Đường V3	13	3	7	3	8-8	3	3-6
C	Giao thông nhóm ở									
17	Đường T1	Đường T10	Đường D9	10	3	7	-	10-10	3	-
18	Đường T3	Đường D9	Đường T6	13	3	7	3	8-8	3	3
19	Đường T5	Đường T12	Đường M1	13	3	7	3	8-8	3	3
20	Đường T7	Đường M2	Công viên nhóm ở	13	3	7	3	8-8	3	3
21	Đường T9	Đường M2	Công viên nhóm ở	13	3	7	3	8-8	3	3
22	Đường T11	Đường V3	Đường M2	13	3	7	3	8-8	3	3
23	Đường T13	Đường V3	Đường M2	13	3	7	3	8-8	3	3
24	Đường T15	Đường M4	Cuối đường	13	3	7	3	8-8	3	3
25	Đường T17	Đường M4	Cuối đường	13	3	7	3	8-8	3	3
26	Đường T19	Đường M4	Cuối đường	13	3	7	3	8-8	3	3

27	Đường T21	Đất trường học V.26	Cuối đường	13	3	7	3	8-8	3	3
28	Đường T2	Đường V3	Đường T1	13	3	7	3	8-8	3	3
29	Đường T4	Đường V3	Đường T1	13	3	7	3	8-8	3	3
30	Đường T6	Đường V3	Đường T1	13	3	7	3	8-8	3	3
32	Đường T8	Đường V3	Đường T1	13	3	7	3	8-8	3	3
32	Đường T10	Đường V3	Đường T1	13	3	7	3	8-8	3	3
33	Đường T12	Đường V3	Đường M1	13	3	7	3	8-8	3	3
34	Đường T14	Đường T12	Đường T5	13	3	7	3	8-8	3	3
35	Đường T16	Đường T12	Đường T5	13	3	7	3	8-8	3	3
36	Đường T18	Đường T12	Đường T5	13	3	7	3	8-8	3	3
37	Đường T20	Đường M6	Đường M6	13	3	7	3	8-8	6	3
38	Đường T22	Đường V2	Đường V2	13	3	7	3	8-8	6	3
39	Đường T24	Đường V2	Đường V2	13	3	7	3	8-8	3	6

- Các bãi xe công cộng cho các công trình thương mại dịch vụ, công trình trường học và bãi xe cho bến tàu (tại giao lộ đường D2a và đường nối Nguyễn Xiển - Long Phước) được bố trí tiếp cận tại các trục đường giao thông có lộ giới trên 12 mét. Tổng diện tích: 10.460 m<sup>2</sup>.

- Việc thể hiện tọa độ mốc thiết kế để tạo điều kiện thuận lợi cho việc công bố quy hoạch và cắm mốc giới xây dựng ngoài thực địa nhằm phục vụ công tác quản lý quy hoạch xây dựng theo quy định, Công ty cổ phần phát triển Thành phố xanh và đơn vị tư vấn chịu trách nhiệm về tính chính xác các số liệu trong đồ án này.

## **8.2. Quy hoạch cao độ nền và thoát nước mặt đô thị:**

### **a) Quy hoạch cao độ nền:**

- Cao độ xây dựng khu vực Hxd  $\geq 2,5m$ .
- Áp dụng giải pháp san nền đạt cao độ nền khu quy hoạch được thiết kế phù hợp cao độ khu vực lân cận để tiêu thoát nước mưa.
- Hướng dốc thiết kế nền: từ tiểu khu ra đường xung quanh.

### **b) Quy hoạch thoát nước:**

- Xây dựng mạng lưới thoát nước riêng, nước mưa được thu gom thoát ra mương nước hiện hữu trong khu quy hoạch. Khu vực phía Đông, Đông Nam thoát ra sông Tắc, phía Nam thoát ra rạch Gò Công.
- Cống thoát nước mưa quy hoạch đặt ngầm, bố trí dọc theo vỉa hè các trục đường giao thông trong khu vực.
- Nối cống theo nguyên tắc ngang đỉnh, độ sâu chôn cống tối thiểu 0,70m. Độ dốc cống tối thiểu được lấy đảm bảo khả năng tự làm sạch cống  $i=1/D$ .

### 8.3. Quy hoạch cấp điện và chiếu sáng đô thị:

- Nguồn điện: được cấp từ các trạm biến áp 110/15-22KV Thủ Đức Đông gần khu vực quy hoạch.

- Chi tiêu cấp điện sinh hoạt: 3 - 7 KW/căn hộ.

- Xây dựng mới trạm biến áp 15-22/0,4KV, kiểu trạm phòng, công suất đơn vị  $\geq 400\text{KVA}$ .

- Mạng lưới cấp điện:

+ Xây dựng mới mạng trung hạ thế đi dọc các trục đường, sử dụng cáp đồng bọc cách điện, định hướng xây dựng ngầm.

+ Hệ thống chiếu sáng các trục đường: đường nổi Nguyễn Xiển - Long Phước, Long Phước nổi dài, các tuyến đường nội bộ: D1, D2a, D8,... dùng đèn cao áp sodium, có chóa và cần đèn đặt trên trụ thép tráng kẽm.

### 8.4. Quy hoạch cấp nước đô thị:

- Nguồn cấp nước: sử dụng nguồn nước máy Thành phố dựa vào tuyến ống cấp nước hiện trạng Ø300 trên đường Phước Thiện, tuyến ống Ø400 trên đường Nguyễn Xiển và tuyến ống Ø500 trên đường Vành đai 3 từ nhà máy nước Thủ Đức.

- Tiêu chuẩn cấp nước:

+ Sinh hoạt : 180 (lít/người/ngày).

+ Trường tiểu học, mầm non : 7,0 (lít/m<sup>2</sup>.sàn/ngày).

+ Thương mại, dịch vụ : 2,5 (lít/m<sup>2</sup>.sàn/ngày).

+ Văn hóa, thể dục thể thao : 2,0 (lít/m<sup>2</sup>.sàn/ngày).

+ Tưới cây : 3,0 (lít/m<sup>2</sup>.ngày).

- Tổng nhu cầu dùng nước : 5.461 - 6.553 (m<sup>3</sup>/ngày).

- Tiêu chuẩn cấp nước chữa cháy: 15 lít/s/đám cháy, số đám cháy xảy ra đồng thời 02 đám cháy (theo TCVN 2622-1995). Dựa vào hệ thống cấp nước chính của khu quy hoạch mạng dịch vụ bố trí (65) trụ chữa cháy khoảng cách giữa các trụ chữa cháy  $\leq 150\text{m}$ . Ngoài ra, sử dụng trạm phòng cháy dự phòng tại góc đường Nguyễn Xiển với đường N1 trong khu quy hoạch.

- Mạng lưới cấp nước: từ tuyến ống cấp nước hiện trạng Ø300 trên đường Phước Thiện, Ø400 trên đường Nguyễn Xiển và tuyến ống quy hoạch Ø500 trên đường Vành đai 3 bố trí các tuyến ống cấp nước có đường kính Ø100 - Ø250 trên trục đường chính quy hoạch tạo thành mạch vòng, mạch nhánh đảm bảo cung cấp nước cho các đối tượng dùng nước trong khu quy hoạch.

### 8.5. Quy hoạch thoát nước thải và xử lý chất thải rắn:

#### a) Thoát nước thải:

- Giải pháp thoát nước thải:

+ Xây dựng hệ thống thoát nước riêng, nước thải được xử lý bằng bể tự hoại trước khi đầu nối vào hệ thống thoát nước thải và đưa về trạm xử lý nước thải số 1, công suất  $Q1 = 13.300 \text{ m}^3/\text{ngày}$ . Nước thải sau xử lý đạt QCVN 14:2008/BTNMT.



+ Đối nước thải bệnh viện: được thu gom và xử lý cục bộ công suất 800 m<sup>3</sup>/ngày. Sau xử lý đạt tiêu chuẩn QCVN 28:2010/BTNMT sau đó xả vào cống thoát nước mưa.

+ Đối với khách sạn: nước thải được xử lý cục bộ công suất 300 m<sup>3</sup>/ngày. Sau xử lý đạt tiêu chuẩn QCVN 14:2008/BTNMT.

- Tiêu chuẩn thoát nước thải:

+ Sinh hoạt : 180 (lít/người/ngày).

+ Trường tiểu học, mầm non : 7,0 (lít/m<sup>2</sup>.sàn/ngày).

+ Thương mại, dịch vụ : 2,5 (lít/m<sup>2</sup>.sàn/ngày).

+ Văn hóa, thể dục thể thao : 2,0 (lít/m<sup>2</sup>.sàn/ngày).

- Tổng lượng nước thải : 3.368 - 4.040 (m<sup>3</sup>/ngày).

- Mạng lưới thoát nước: xây dựng hệ thống cống thoát nước thải có đường kính Ø300 - Ø600mm, trong đó tuyến cống chính đi dọc đường nối Nguyễn Xiển - Long Phước, để thu gom nước thải của khu vực quy hoạch đưa về trạm xử lý nước thải khu vực số 1. Độ sâu đặt cống tối thiểu là 0,7m tính từ mặt đất đến đỉnh cống.

#### **b) Xử lý chất thải rắn:**

- Tiêu chuẩn chất thải rắn sinh hoạt : 1,3 (kg/người/ngày).

- Tổng lượng chất thải rắn sinh hoạt : 19,63 (tấn/ngày).

- Phương án thu gom và xử lý chất thải rắn: chất thải rắn được thu gom về trạm tập trung đặt tại nhà máy xử lý nước thải, sau đó vận chuyển về khu liên hợp xử lý chất thải rắn Thành phố.

#### **8.6. Quy hoạch mạng lưới thông tin liên lạc:**

- Chỉ tiêu điện thoại cố định: 1 - 1,5 máy/ căn hộ.

- Định hướng đầu nối từ trạm điện thoại Long Trường, xây dựng tuyến cáp đi dọc các trục đường giao thông đến tủ cáp của khu quy hoạch.

- Mạng lưới thông tin liên lạc được ngầm hóa đảm bảo mỹ quan khu quy hoạch và đáp ứng nhu cầu thông tin thông suốt trong khu quy hoạch.

- Hệ thống các tủ cáp xây dựng mới được lắp đặt tại các vị trí thuận tiện, đảm bảo mỹ quan và dễ dàng trong công tác vận hành, sửa chữa.

#### **8.7. Đánh giá môi trường chiến lược:**

- Quy hoạch diện tích cây xanh, mặt nước trong đồ án quy hoạch đảm bảo quy chuẩn đạt 28,77% tổng diện tích khu đất.

- 100% nước thải được thu gom và xử lý trong cả giai đoạn ngắn hạn và dài hạn.

- Quy hoạch giữ lại mặt nước hiện hữu.

- Thực hiện đánh giá tác động môi trường tại khu vực dự án: dự án xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật, trạm xử lý nước thải khu vực, công trình dịch vụ đô thị, nhà ở cao tầng và dự án cải tạo nạo vét kênh rạch.

- Thực hiện giám sát chất lượng nước mặt tại cửa xả của tuyến cống 02 trạm xử lý nước thải cạnh sông Tắc, cạnh rạch Bà Dì và đường nối Nguyễn Xiển - Long Phước.

- Thực hiện giám sát phân loại và thu gom chất thải rắn và giám sát môi trường trong giai đoạn xây dựng và vận hành dự án.

### **8.8. Bản đồ tổng hợp đường dây đường ống:**

Việc bố trí, sắp xếp đường dây, đường ống 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 yêu cầu kỹ thuật theo quy định.

### **9. Các điểm lưu ý khác:**

- Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh khi triển khai dự án phải tuân thủ theo Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

- Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh chịu trách nhiệm về tính chính xác ranh đất lập điều chỉnh quy hoạch và đánh giá hiện trạng khu đất, trong trường hợp ranh đất lập quy hoạch có chồng lấn với ranh đất các dự án kế cận, đề nghị Công ty liên hệ với Ủy ban nhân dân quận 9 và Sở Quy hoạch - Kiến trúc để lập điều chỉnh quy hoạch theo quy định.

- Đơn vị tư vấn lập đồ án quy hoạch này chịu trách nhiệm về tính chính xác trong việc định vị hệ thống giao thông đã được thể hiện trong các bản vẽ của đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, đảm bảo kết nối với hệ thống giao thông các dự án đầu tư xây dựng kế cận. Trong quá trình tổ chức định vị, xác định cột mốc tại hiện trường khu đất, nếu hệ thống giao thông có sai lệch vị trí điểm nối kết với các dự án đầu tư xây dựng kế cận hoặc sai lệch hướng tuyến theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, chủ đầu tư cần báo cáo Ủy ban nhân dân quận 9 phối hợp với Sở Giao thông vận tải, Sở Quy hoạch - Kiến trúc để có giải pháp xử lý, điều chỉnh đồ án cho phù hợp trước khi triển khai thi công hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

- Trên cơ sở hiện trạng giao thông và kế hoạch, tiến độ triển khai các dự án giao thông tại khu vực, đề nghị Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh và đơn vị tư vấn trong quá trình lập đồ án điều chỉnh quy hoạch cần nghiên cứu, đề xuất kế hoạch phân kỳ thực hiện dự án gắn với kế hoạch phát triển hạ tầng kỹ thuật của khu vực theo quy hoạch được duyệt, đồng thời Công ty cần phối hợp, hỗ trợ địa phương trong việc thực hiện mở rộng lộ giới các tuyến đường kết nối dự án với Xa lộ Hà Nội (đường Nguyễn Xiển, đường Nguyễn Văn Tăng, đường Lê Văn Việt), nghiên cứu sự cần thiết phát triển tuyến xe buýt nhanh kết nối từ dự án ra Xa lộ Hà Nội, tuyến Metro số 1 và cần khai thác tuyến giao thông thủy (sông Tắc, sông đồng Nai) để đáp ứng nhu cầu đi lại của người dân trong khu vực dự án. Ngoài ra dự án cần ưu tiên phục vụ cho các đối tượng tại địa phương và người lao động làm việc tại các khu vực có động lực phát triển như khu công nghệ cao,...

- 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 trong phạm vi này. Đối với hành lang bờ sông, rạch cần tuân thủ theo Quyết định số 22/2017/QĐ-UBND ngày 18 tháng 4 năm 2017 của Ủy ban nhân dân thành phố về Quy định quản lý, sử dụng hành lang bảo vệ bờ sông, suối, kênh rạch, muông và hồ công cộng trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh. 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 ban hành Quy định về quản lý việc san lấp, xây dựng công trình trên sông, kênh, rạch, đầm, hồ công cộng thuộc địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.

- Các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc xây dựng công trình trạm xử lý nước thải nằm trong hành lang an toàn sông Đồng Nai sẽ được cơ quan có thẩm quyền xem xét cụ thể trong quá trình lập dự án đầu tư.

- Trong quá trình triển khai dự án, Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh có trách nhiệm phối hợp với cơ quan có thẩm quyền để đầu tư xây dựng các tuyến đường kết nối với giao thông khu vực, đảm bảo kết nối đồng bộ phục vụ nhu cầu lưu thông cho cư dân trong khu vực dự án.

- Khi lập thiết kế cơ sở và dự án đầu tư xây dựng công trình phải đảm bảo đủ diện tích để xe theo quy định của QCVN 01:2008/BXD và Thông tư số 14/2008/TT-BXD ngày 02 tháng 6 năm 2008 của Bộ Xây dựng.

## **Điều 2. Trách nhiệm của các đơn vị có liên quan**

- Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh và đơn vị tư vấn khảo sát, lập bản đồ hiện trạng chịu trách nhiệm về tính chính xác của các số liệu đánh giá hiện trạng trong hồ sơ, bản vẽ đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư và công viên Phước Thiện (Khu C) phường Long Bình và Long Thạnh Mỹ, quận 9.

- Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 này được phê duyệt, cơ quan có trách nhiệm công bố công khai quy hoạch đô thị cần phải công bố công khai nội dung đồ án quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) này theo quy định.

- Công tác cắm mốc giới theo quy hoạch được duyệt cần thực hiện theo Thông tư số 10/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 3 năm 2016 của Bộ Xây dựng quy định về cắm mốc giới và quản lý mốc giới theo quy hoạch xây dựng; Quyết định số 19/2014/QĐ-UBND ngày 12 tháng 5 năm 2014 của Ủy ban nhân dân thành phố ban hành quy định về cắm mốc giới và quản lý mốc giới theo quy hoạch đô thị tại thành phố Hồ Chí Minh.

**Điều 3.** Quyết định này đính kèm thuyết minh tổng hợp và các bản vẽ quy hoạch đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư và công viên Phước Thiện (Khu C) phường Long Bình và Long Thạnh Mỹ, quận 9, được nêu tại khoản 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 Thạnh Mỹ; Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Long Bình; Công ty Cổ phần phát triển Thành phố Xanh và các đơn vị, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

*Nơi nhận:*

- Như Điều 4;
- TTUB: CT, PCT/ĐT, KT;
- VPUB: PVP/ĐT;
- Phòng Đô thị;
- Lưu: VT, (ĐT-N) D.ĐL

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



**Trần Vĩnh Tuyên**