

**QUYẾT ĐỊNH
Về duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
Khu dân cư Hoàng Nam, phường An Lạc, quận Bình Tân**

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 ngày 18 tháng 6 năm 2014;

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

Căn cứ Quyết định số 50/2011/QĐ-UBND ngày 12 tháng 7 năm 2011 của Ủy ban nhân dân thành phố về lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch đô thị trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 62/2012/QĐ-UBND ngày 25 tháng 12 năm 2012 của Ủy ban nhân dân thành phố 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 lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch đô thị trên địa bàn Thành phố;

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

Căn cứ Quyết định số 6012/QĐ-UBND ngày 26 tháng 11 năm 2012 của Ủy ban nhân dân thành phố về duyệt đồ án quy hoạch chung xây dựng quận Bình Tân;

Căn cứ Quyết định số 1067/QĐ-UBND ngày 10 tháng 3 năm 2014 của Ủy ban nhân dân thành phố về duyệt đồ án thiết kế đô thị (riêng) tỷ lệ 1/2000 và Quy định quản lý không gian kiến trúc cảnh quan trực đường Mai Chí Thọ - Võ Văn Kiệt;

Căn cứ Quyết định số 3388/QĐ-UBND ngày 29 tháng 6 năm 2017 của Ủy ban nhân dân thành phố về duyệt Nhiệm vụ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư phía Nam đại lộ Võ Văn Kiệt, phường An Lạc, quận Bình Tân;

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 3449/TTr-SQHKT ngày 17 tháng 7 năm 2018 về trình phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Hoàng Nam, phường An Lạc, quận Bình Tân,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Hoàng Nam, phường An Lạc, quận Bình Tân với các nội dung chính như sau:

1. Địa điểm, vị trí, ranh giới và diện tích khu vực quy hoạch:

- Địa điểm công trình: phường An Lạc, quận Bình Tân.
- Vị trí: khu dân cư Hoàng Nam thuộc về phía Nam đại lộ Võ Văn Kiệt, thuộc phường An Lạc, quận Bình Tân.
- Giới hạn khu vực quy hoạch như sau:
 - + Phía Đông: giáp đường điện 500kv;
 - + Phía Tây: giáp đường Lê Tấn Bê;
 - + Phía Nam: giáp dự án công ty Việt Tài;
 - + Phía Bắc: giáp Đại lộ Đông Tây
- Diện tích khu đất quy hoạch: 122.030,5 m².

2. Đơn vị tổ chức lập đồ án quy hoạch chi tiết:

Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại Hoàng Nam.

3. Đơn vị tư vấn lập đồ án quy hoạch chi tiết:

Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Tổng hợp (Nagecco).

4. Danh mục hồ sơ, bản vẽ điều chỉnh Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết:

- Thuyết minh;
- 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;
- + 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;
- + Bản vẽ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm, tỷ lệ 1/500.

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 khu vực quy hoạch:

5.1. Dự báo quy mô dân số: 15.886 người.

5.2. Cơ cấu sử dụng đất và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc khu vực điều chỉnh quy hoạch:

STT	Chức năng	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất nhóm nhà ở	76.625,84	62,79
1.1	Đất nhà ở liên kế	3.606,70	
1.2	Đất nhóm nhà ở chung cư	9.476,70	
	+ Đất ở (đất xây dựng công trình)	5.080,00	
	+ Đất cây xanh, TDTT (đất cây xanh nhóm ở)	4.396,70	
1.3	Đất sử dụng hỗn hợp (chung cư cao tầng + thương mại dịch vụ)	63.542,44	
	+ Đất ở (đất xây dựng công trình)	30.397,00	
	+ Đất cây xanh, TDTT (đất cây xanh nhóm ở)	25.173,59	
	+ Đất sân, bãi đậu xe	4.087,71	3,35
	+ Đất đường nội bộ	3.884,14	3,18
2	Đất công trình công cộng	21.882,19	17,93
2.1	Đất giáo dục	19.068,10	
	Trường mẫu giáo	3.835,70	
	Trường tiểu học	7.638,20	
	Trường trung học cơ sở	7.594,20	

2.2	Đất thương mại, dịch vụ	1.537,90	
2.3	Đất y tế (trạm y tế)	1.276,19	
3	Đất cây xanh - thể dục thể thao	2.202,00	1,80
4	Đất giao thông	21.320,47	17,47
	Tổng cộng	122.030,50	100,00

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

STT	Loại chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
A	Chỉ tiêu sử dụng đất toàn khu quy hoạch (quy mô 122.030,5m²)	m²/người	7,68
B	Các chỉ tiêu sử dụng đất trong đơn vị ở	m²/người	
1	Đất nhóm nhà ở	m ² /người	2,94
2	Đất công trình dịch vụ đô thị, trong đó:	m ² /người	1,38
	- Đất giáo dục, trong đó:	m ² /người	1,20
	- Đất thương mại, dịch vụ	m ² /người	0,10
	- Đất y tế	m ² /người	0,08
3	Đất cây xanh (đã bao gồm đất cây xanh trong các nhóm nhà ở)	m ² /người	2,00
	+ Đất cây xanh tập trung	m ² /người	0,14
	+ Đất cây xanh trong các nhóm nhà ở	m ² /người	1,86
4	Đất giao thông	m ² /người	1,34
		%	24,00
C	Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật		
1	Tiêu chuẩn cấp nước	lít/người/ngày	180-200
2	Tiêu chuẩn thoát nước	lít/người/ngày	180-200
3	Tiêu chuẩn cấp điện	k Wh/người/năm	2.000
4	Tiêu chuẩn rác thải, chất thải	kg/ng/ngày	1,3
D	Các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất toàn khu		
1	Mật độ xây dựng chung	%	38,76
2	Hệ số sử dụng đất, trong đó:	lần	5,95
	- Hệ số sử dụng đất chức năng ở	lần	4,60
	- Hệ số sử dụng đất chức năng thương mại, dịch vụ, công cộng	lần	1,35
3	Tầng cao xây dựng (theo QCVN 03:2012/BXD)		
	- Thấp nhất	Tầng	1
	- Cao nhất	Tầng	32

6. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

6.1. Đất nhóm nhà ở (tổng diện tích: 76.625,84 m²), trong đó:

a) Đất nhà ở liền kề (lô đất A):

- Diện tích lô phố: 3.606,7 m²
- Tổng số lô nhà: 15
- Diện tích 01 lô:
 - + A1 – A14: 6m x 37,7m = 226,2m²
 - + A15 (lô góc): (7m – 12m) x 37,7m = 440,0m²
- Mật độ xây dựng tối đa:
 - + A1 – A14: 78,96%
 - + A15 (lô góc): 71,5%
- Tầng cao công trình tối đa: 08 tầng + 02 tầng hầm (số tầng tính theo QCVN 03:2012/BXD)
- Chiều cao công trình tối đa:
 - + Sàn lầu 1: 7,0m
 - + Sàn sân thượng: 24,0m
- Khoảng lùi công trình:
 - + Sân trước: 6,0m
 - + Sân sau: 2,0 m
 - + Sân bên (đối với lô vặt góc): 2,0 m.

b) Đất chung cư cao tầng (lô đất B):

- Diện tích khu đất 9.476,7 m².
- Đất xây dựng:
 - + Khối đế: 5.080,0 m²
 - + Khối tháp: 3.380,0 m²
- Mật độ xây dựng:
 - + Khối đế: 53,60%
 - + Khối tháp: 35,67%
- Tầng cao: 30 tầng + lửng + 2 tầng hầm (số tầng tính theo QCVN 03:2012/BXD)
 - + Khối đế: 5 tầng + lửng;
 - + Khối tháp: 25 tầng.
- Chiều cao công trình: 115m trên cốt đất tự nhiên.

c) Khu công trình hỗn hợp (chung cư cao tầng + thương mại dịch vụ):

c.1. Khu công trình hỗn hợp (chung cư cao tầng + thương mại dịch vụ) lô đất D:

- Diện tích khu đất 27.699,93 m², trong đó:
 - + Đất xây dựng công trình: 14.131,00m², chiếm 51,01%
 - + Đất cây xanh, TDTT (cây xanh nhóm nhà): 10.586,93 m², chiếm 38,22%

- + Đất sân, bãi đậu xe: 1.684,91 m², chiếm 6,08%
- + Đất đường nội bộ: 1.296,99 m², chiếm 4,69%
- Dân số: 5.394 người
- Tầng cao công trình tối đa: 23 tầng + 01 tầng hầm (số tầng tính theo QCVN 03:2012/BXD, gồm khối đế 2 tầng, khối tháp 21 tầng)
- Chiều cao công trình tối đa: 80m (tính từ cốt lè đường hoàn thiện đến đỉnh mái công trình)
- Mật độ xây dựng tối đa:
 - + Khối đế: 51,01%
 - + Khối tháp: 32,36%
- Hệ số sử dụng đất: 7,27 lần, trong đó:
 - + Hệ số sử dụng đất chức năng ở: 6,25 lần
 - + Hệ số sử dụng đất chức năng thương mại, dịch vụ, công cộng: 1,02 lần
- Khoảng lùi xây dựng công trình:
 - + So với ranh lô giới đường D3 : ≥ 6m
 - + So với ranh lô giới đường D4 : ≥ 6m
 - + So với các ranh đất phía Bắc và phía Tây : ≥ 6m
 - + So với ranh lô giới đường Lê Tân Bê : ≥ 6m

c.2. Khu công trình hỗn hợp (chung cư cao tầng + thương mại dịch vụ) lô đất E:

- Diện tích khu đất 16.504,04 m², trong đó:
 - + Đất xây dựng công trình: 7.454,00 m², chiếm 45,16%
 - + Đất cây xanh, TDTT (cây xanh nhóm nhà): 5.379,91 m², chiếm 32,06%
 - + Đất sân, bãi đậu xe: 1.342,70 m², chiếm 8,14%
 - + Đất đường nội bộ: 2.327,43 m², chiếm 14,10%
- Dân số: 3.378 người
- Tầng cao công trình tối đa: 32 tầng + 01 tầng hầm (số tầng tính theo QCVN 03:2012/BXD, gồm khối đế 4-5 tầng, khối tháp 27-28 tầng và mái che thang)
- Chiều cao công trình tối đa: 115m (tính từ cốt lè đường hoàn thiện đến đỉnh mái công trình)
- Mật độ xây dựng tối đa:
 - + Khối đế: 45,16%
 - + Khối tháp: 28,14%
- Hệ số sử dụng đất: 9,15 lần, trong đó:
 - + Hệ số sử dụng đất chức năng ở: 7,17 lần
 - + Hệ số sử dụng đất chức năng thương mại, dịch vụ, công cộng: 1,98 lần
- Khoảng lùi xây dựng công trình:
 - + So với ranh lô giới đường D2 : ≥ 6m

- + So với ranh lô giới đường D3 : ≥ 6m
- + So với ranh đất phía Bắc (giáp với lô B) : ≥ 19m
- + So với ranh đất phía Đông Bắc : ≥ 6m

c.3. Khu công trình hỗn hợp (chung cư cao tầng + thương mại dịch vụ) lô đất F:

- Diện tích khu đất 19.338,57m², trong đó:
 - + Đất xây dựng công trình: 8.812,00 m², chiếm 45,57%
 - + Đất cây xanh, TDTT (cây xanh nhóm nhà): 9.206,75m², chiếm 47,61%
 - + Đất sân, bãi đậu xe: 1.060,10 m², chiếm 5,48%
 - + Đất đường nội bộ: 259,72 m², chiếm 1,34%
- Dân số: 4.654 người.
- Tầng cao công trình tối đa: 32 tầng + 01 tầng hầm (số tầng tính theo QCVN 03:2012/BXD, gồm khối đế 4-5 tầng, khối tháp 27-28 tầng).
- Chiều cao công trình tối đa: 115m (tính từ cột lè đường hoàn thiện đến đỉnh mái công trình)
- Mật độ xây dựng tối đa:
 - + Khối đế: 45,57%
 - + Khối tháp: 32,78%
- Hệ số sử dụng đất: 10,40 lần, trong đó:
 - + Hệ số sử dụng đất chức năng ở: 8,43 lần
 - + Hệ số sử dụng đất chức năng thương mại, dịch vụ, công cộng: 1,97 lần
- Khoảng lùi xây dựng công trình:
 - + So với ranh lô giới đường D1 : ≥ 6m
 - + So với ranh lô giới đường D2 : ≥ 6m
 - + So với ranh lô giới đường D3 : ≥ 6m
 - + So với ranh đất phía Đông Nam : ≥ 6m

6.2. Đất giáo dục:

a) Đất trường mẫu giáo (lô đất MG):

- Diện tích khu đất 3.835,70 m², trong đó:
 - + Đất xây dựng công trình: 1.534 m², chiếm 40%
 - + Đất cây xanh, thảm cỏ: 1.150,71 m², chiếm 30%
 - + Đất sân, đường nội bộ : 1.150,99 m², chiếm 30%
- Mật độ xây dựng: 40%
- Tầng cao công trình tối đa: 03 tầng (tính theo QCVN 03:2012/BXD).
- Hệ số sử dụng đất: 1,2 lần
- Khoảng lùi xây dựng công trình:
 - + So với ranh lô giới đường D1 : 6m
 - + So với các ranh đất còn lại : 6m

b) Đất trường tiểu học (lô đất TH1):

- Diện tích khu đất 7.638,2 m², trong đó:
 - + Đất xây dựng công trình: 3.055,28 m², chiếm 40%
 - + Đất cây xanh, thảm cỏ: 2.291,46 m², chiếm 30%
 - + Đất sân, đường nội bộ : 2.291,46 m², chiếm 30%
- Mật độ xây dựng: 40%
- Tầng cao công trình tối đa: 04 tầng (tính theo QCVN 03:2012/BXD).
- Hệ số sử dụng đất: 1,6 lần
- Khoảng lùi xây dựng công trình:
 - + So với ranh lô giới đường D1 : 6m
 - + So với các ranh đất còn lại : 6m

c) Đất trường trung học cơ sở (lô đất TH2):

- Diện tích khu đất 7.594,2 m², trong đó:
 - + Đất xây dựng công trình: 3.037,68 m², chiếm 40%
 - + Đất cây xanh, thảm cỏ: 2.278,26 m², chiếm 30%
 - + Đất sân, đường nội bộ : 2.278,26 m², chiếm 30%
- Mật độ xây dựng: 40%
- Tầng cao công trình tối đa: 05 tầng (số tầng tính theo QCVN 03:2012/BXD).
- Hệ số sử dụng đất: 2,0 lần
- Khoảng lùi xây dựng công trình:
 - + So với ranh lô giới đường D1 : 6m
 - + So với các ranh đất còn lại : 6m

6.3. Đất thương mại, dịch vụ, công cộng:**a) Trạm y tế (lô đất YT):**

- Diện tích khu đất: 1.276,19 m², trong đó:
 - + Đất xây dựng công trình: 510,48 m², chiếm 40%
 - + Đất cây xanh, thảm cỏ: 382,86 m², chiếm 30%
 - + Đất sân, đường nội bộ: 382,86 m², chiếm 30%
- Mật độ xây dựng: 40%.
- Tầng cao công trình tối đa: 04 tầng (tính theo QCVN 03:2012/BXD).
- Hệ số sử dụng đất: 1,6 lần.
- Khoảng lùi xây dựng công trình:
 - + So với ranh lô giới đường D1 : ≥ 6m
 - + So với ranh lô giới đường D3 : ≥ 6m
 - + So với các ranh đất còn lại : ≥ 4m.

b) Khu thương mại, dịch vụ (lô phố TM):

- Diện tích khu đất 1.537,9 m², trong đó:
- Mật độ xây dựng: 50%.

- Tầng cao xây dựng: 10 tầng (số tầng tính theo QCVN 03:2012/BXD).
- Chiều cao xây dựng tối đa sàn lầu 1: 7,0m.
- Khoảng lùi công trình:
 - + So với lộ giới đường : 6m;
 - + So với ranh giới phía Đông : 6m;
 - + So với ranh giới phía Nam : 4m.

6.4 Đất công viên cây xanh: diện tích 31.772,29 m², bình quân 2,0 m²/người (kể cả đất cây xanh trong các nhóm nhà ở).

7. Thiết kế đô thị:

7.1. Nguyên tắc thiết kế:

- Về định hướng tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và kết nối hạ tầng kỹ thuật cần phải phù hợp với đồ án điều chỉnh quy hoạch chung quận Bình Tân và Thiết kế đô thị (riêng) tỷ lệ 1/2000 và Quy định quản lý không gian kiến trúc cảnh quan trực đường Mai Chí Thọ - Võ Văn Kiệt đã được phê duyệt. Các mặt đứng 2 bên các trục đường chính và các hình ảnh phối cảnh, hình ảnh minh họa thể hiện trong bản vẽ trình duyệt đồ án này chỉ có giá trị tham khảo, cần phải được nghiên cứu kỹ trong giai đoạn thiết kế kiến trúc của từng công trình, đảm bảo hài hòa với không gian kiến trúc cảnh quan khu vực và theo định hướng quy hoạch được duyệt.

- 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...

- Thực hiện theo 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 về hướng dẫn nội dung thiết kế đô thị.

- Tạo môi trường sống và sinh hoạt thân thiện với môi trường, đảm bảo sức khỏe, an toàn, phục vụ lợi ích cộng đồng với mục tiêu phát triển 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 quy hoạch có bố cục cao tầng dọc theo đường Võ Văn Kiệt và giảm dần về các khu vực phía trong.

- Dọc theo đường Võ Văn Kiệt là các công trình cao tối đa 32 tầng (riêng khu nhà liên kế cao 8 tầng), tạo tầm nhìn đẹp về phía đường Võ Văn Kiệt và các khu vực lân cận. Khu vực phía Nam là các công trình chung cư cao từ 23 đến 32 tầng. Các công trình giáo dục có tầng cao thấp nhất trong khu quy hoạch (3-5 tầng).

- Trung tâm của các nhóm nhà ở là các khu công viên với không gian cây xanh, mặt nước đáp ứng nhu cầu vui chơi, giải trí, thư giãn ... của người dân trong khu vực quy hoạch và lân cận.

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 chung cư cao tầng được bố trí dọc các trục đường chính là đường Võ Văn Kiệt và đường D3.

- 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 cần hài hòa với công trình kế cận, lưu ý hình khối công trình cao tầng và thấp tầng.

- 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 sờ, phản cảm, có độ chói cao. Tại vị trí tầng trệt, tầng thương mại dịch vụ bố trí các bảng hiệu, bảng quảng cáo có màu sắc tươi sáng, tạo sự chú ý nhưng cần đảm bảo hài hòa tổng thể công trình, chiều cao bố trí bảng hiệu quảng cáo từ cao độ 7m (tính từ cao độ vỉa hè ổn định đường tiếp giáp).

- Vật liệu xây dựng: Sử dụng 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 tuyến đường nên trồng 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%).

- 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 gây hư hại đường, cây tiết ra chất độc hại hoặc hấp dẫn côn trùng, làm ảnh hưởng tới vệ sinh môi trường.

c) Tổ chức tầng hầm - công trình kiến trúc ngầm và bãi xe:

- Các ranh đất bố trí công trình chung cư cao tầng có bố trí tầng hầm với chức năng để xe, phục vụ nhu cầu để xe cho người dân trong khu vực và bố trí một số bãi xe trên mặt đất, phục vụ nhu cầu để xe trong thời gian ngắn. Mỗi ranh đất bố trí tối thiểu 2 lối lên xuống tầng hầm chiều rộng tối thiểu 2 làn xe. Ram đốc xuống tầng hầm có khoảng lùi tối thiểu 4m so với ranh lộ giới đường tiếp cận hoặc bố trí trong khuôn viên.

- Tổ chức các lối lên xuống hầm với các lối tiếp cận công trình phù hợp tránh giao cắt, xung đột giao thông.

- Các tầng hầm, công trình kiến trúc ngầm cần đảm bảo không ảnh hưởng đến công trình kiến trúc bên trên mặt đất, công trình xung quanh và các công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm.

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 trực 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 trực 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 tạo lối đi bộ an toàn cho cư dân.

- Khuyến khích sử dụng vật liệu gạch có ô trồng trồng cỏ, để lát vỉa hè và lát trong các đường nội bộ, bãi xe trên mặt đất để tăng mảng xanh đô thị và tăng khả năng thẩm 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 giật 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. Sử dụng vật liệu vỉa hè chống mốc, chống trượt, vật liệu địa phương, các bề mặt cho phép thẩm 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 hợp lý và khoảng cách đúng quy định, người tàn tật cũng có thể tiếp cận và dễ dàng sử dụng, không được cản trở giao thông trên vỉa hè hoặc làm khuất tầm nhìn.

- Đèn giao thông (có tín hiệu âm thanh), các biển báo phải đặt đúng quy định 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 chiếu 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.
- + Sử dụng các loại đèn tiên thụ điện thấp nhưng vẫn đảm bảo chiếu 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, giảm giá trị công trình điểm nhấn có kiến trúc ấn tượng.

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

8.1. Quy hoạch giao thông đô thị:

- Giao thông đường bộ:

STT	Tên đường	Lộ giới (m)	Mặt Cắt (m)			Ký hiệu Mặt cắt	Khoảng lùi xây dựng (m)	
			Vỉa hè trái	Mặt đường	Vỉa hè phải		Trái	Phải
1	ĐƯỜNG D3	30,0	5,0	2x10,0	5,0	1-1	15,0-21,0	21,0
2	ĐƯỜNG LÊ TÂN BÊ NỐI DÀI	16,0	4,0	2x4,0	4,0	2-2	8,0	8,0-14,0
3	ĐƯỜNG D2	16,0	4,0	2x4,0	4,0	2-2	8,0-14,0	8,0
4	ĐƯỜNG D1	20,0	4,0	2x6,0	4,0	4-4	16,0	16,0
5	ĐƯỜNG D4	12,0	3,0	2x3,0	3,0	3-3	12,0	3,0
6	ĐƯỜNG D3	25,0	5,0	10,0+7,0	3,0	5-5	21,0	16,0

- 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 quản lý quy hoạch xây dựng theo quy định, Công ty TNHH XD-TM Hoàng Nam 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 toàn khu vực $H_{xd} \geq 2,20m$ (hệ VN2000).
- Áp dụng giải pháp san đắp cục bộ và hoàn thiện mặt phủ đèn cao độ thiết kế khi xây dựng công trình trong khu vực.
- Cao độ thiết kế tại các điểm giao cắt đường được xác định đảm bảo điều kiện kỹ thuật tổ chức giao thông và thoát nước mặt cho khu đất, đồng thời phù hợp với khu vực xung quanh.
- Hướng đỗ dốc: Hướng dốc từ giữa các tiểu khu ra xung quanh.

b) Quy hoạch thoát nước:

- Sử dụng hệ thống cống ngầm bê tông cốt thép để tổ chức thoát nước mưa.
- Nguồn thoát nước: Tập trung theo các tuyến cống chính, đổ về phía tuyến cống thoát nước hiện hữu trên đường Kinh Dương Vương ở phía Bắc khu vực quy hoạch.
 - 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:

- Chỉ tiêu cấp điện:
 - + Căn hộ chung cư: 4 kW/căn.
 - + Thương mại – dịch vụ: 0,03 kW/m² sàn.
 - + Trường học: 0,2 kW/m² sàn.
- Nguồn cấp điện cho khu quy hoạch được lấy từ trạm 110/15-22kV Quận 6.
- Xây dựng mới các trạm biến áp phân phối 15-22/0,4kV xây dựng kiểu trạm phòng có công suất đơn vị $\geq 400\text{kVA}$.
- Phương án quy hoạch lưới phân phối phù hợp:
 - + Xây dựng mới các tuyến 22kV dẫn dọc theo các trục đường giao thông chính dùng cáp đồng 3 lõi cách điện XLPE, chôn ngầm.
 - + Mạng hạ thế cấp điện cho các công trình dùng cáp đồng 4 lõi bọc cách điện chôn ngầm, tiết diện phù hợp với các công trình.
 - + Chiếu sáng giao thông sử dụng đèn cao áp Sodium 150W÷250W-220V gắn trên trụ thép mạ kẽm.

8.4 Quy hoạch cấp nước đô thị:

Nguồn cấp nước: Sử dụng nguồn nước máy Thành phố dựa vào tuyến ống hiện hữu Ø250 trên đường Võ Văn Kiệt, nguồn từ Nhà máy nước BOO Thủ Đức.

- Chỉ tiêu cấp nước sinh hoạt: 180 lít/người/ngày; Tổng lưu lượng nước cấp toàn khu: $Q_{max} = 4.800 \text{ m}^3/\text{ngày}$.
- Chỉ tiêu cấp nước chữa cháy: 15 lít/s/1 đám cháy, số đám cháy xảy ra đồng thời cùng lúc là 2 đám cháy.
- Mạng lưới cấp nước: Đầu nối mạng lưới bên trong khu quy hoạch với tuyến ống hiện hữu Ø250 trên đường Võ Văn Kiệt. Các tuyến ống được thiết kế theo mạng vòng kết hợp mạng cụt, nhằm đảm bảo cung cấp nước liên tục và an toàn cho khu quy hoạch.
- Hệ thống cấp nước chữa cháy: Dựa trên các tuyến ống cấp nước chính bố trí trụ cứu hỏa phục vụ cho công tác cứu hỏa với bán kính phục vụ từ 100m đến 150m.

8.5. Quy hoạch thoát nước thải và rác thải:

a) Thoát nước thải:

Chỉ tiêu thoát nước thải sinh hoạt: 180 lít/người/ngày và tổng lưu lượng nước thải toàn khu: $Q_{max} = 3.450 \text{ m}^3/\text{ngày}$.

- Giải pháp thoát nước thải: Sử dụng hệ thống cống thoát nước thải riêng. Nước thải từ nhà vệ sinh phải được xử lý bằng bể tự hoại trước khi vào cống thoát nước thải.

+ Giai đoạn đầu: Nước thải sinh hoạt được thu gom và đưa về 03 trạm xử lý nước thải cục bộ trong khu quy hoạch, nước thải sau khi xử lý phải đạt quy chuẩn QCVN 14:2008/BTNMT trước khi thoát ra môi trường tự nhiên.

+ Giai đoạn dài hạn: Từ trạm xử lý nước thải cục bộ, nước thải được thu gom và đưa về Nhà máy xử lý nước thải của Thành phố, tại xã Tân Nhựt, huyện Bình Chánh.

- Mạng lưới thoát nước thải: Được thiết kế tự chảy, xây dựng riêng hoàn toàn, cống dạng tròn, được xây dựng ngầm dưới đất. Các tuyến cống nhánh đi vuông góc với các tuyến cống chính chạy trên các trục đường.

b) Xử lý chất thải rắn:

- Chỉ tiêu chất thải rắn sinh hoạt: 1.3 kg/người/ngày và Tổng lượng chất thải rắn sinh hoạt là 20,65 tấn/ngày.

- Phương án xử lý chất thải rắn:

+ Chất thải rắn phải được phân loại và thu gom mỗi ngày trong từng hộ dân, từng công trình.

+ Chất thải rắn được đưa về trạm trung chuyển chất thải rắn, sau đó vận chuyển đến Khu xử lý chất thải rắn Thành phố.

8.6 Quy hoạch mạng lưới thông tin liên lạc:

- Điện thoại: 25 thuê bao/100người.

- Định hướng đầu nối từ trạm thông tin trung tâm Bình Tân hiện hữu bằng tuyến cáp quang đi ngầm.

8.7 Đánh giá môi trường chiến lược:

- Quy hoạch tạo không gian mở cho khu quy hoạch các công viên cây xanh và mặt nước thuộc các khu ở để làm mát đô thị, tăng khả năng thẩm thoát nước và thay thế diện tích mặt nước tự nhiên của khu.

- Bố trí cây xanh dọc các tuyến giao thông nội bộ và khu vực nhằm tạo cảnh quan và góp phần giảm thiểu được tác động của bụi, tiếng ồn... từ hoạt động giao thông trong khu vực.

- Lựa chọn nguồn nước máy của Thành phố làm nguồn nước cấp cho khu vực, đảm bảo 100% dân cư sử dụng nước sạch.

- Hệ thống thu và xử lý nước thải:

+ Nước thải phải được xử lý tại từng block chung cư trước khi xả vào đường cống thu nước thải bên ngoài.

+ Trạm xử lý nước thải cục bộ nước thải sau khi xử lý phải đạt QCVN 14:2008/BTNMT mới được xả ra môi trường tự nhiên.

+ Xây dựng hệ thống thu gom và vận chuyển đến khu xử lý chất thải rắn của Thành phố kết hợp với việc vận động và hướng dẫn phân loại rác tại nguồn.

- Đề xuất danh mục cần thực hiện đánh giá tác động môi trường của dự án: Dự án xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật lớn hơn 5ha, dự án xây dựng cao tầng (lô phố B, D, E, F) và dự án xây dựng trung tâm thương mại có diện tích sàn 10.000 m².

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.

Điều 2. Trách nhiệm của các cơ quan, đơn vị có liên quan

- Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại Hoàng Nam và đơn vị tư vấn chịu trách nhiệm về tính pháp lý, tính chính xác của các số liệu đánh giá hiện trạng, số liệu tính toán chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật và định vị hệ thống giao thông thể hiện trong hồ sơ, bản vẽ, thuyết minh trình phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Hoàng Nam, phường An Lạc, quận Bình Tân.

- Giao Sở Quy hoạch - Kiến trúc hướng dẫn Công ty TNHH XD-TM Hoàng Nam lập Quy định quản lý theo Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được duyệt này, để trình Sở Quy hoạch - Kiến trúc phê duyệt theo quy định;

- Trong quá trình tổ chức định vị, xác định cột mốc tại hiện trường, nếu hệ thống giao thông có sai lệch vị trí điểm nối kết với các dự án kế cận hoặc sai lệch hướng tuyến theo Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được duyệt, Chủ đầu tư cần báo cáo Ủy ban nhân dân quận Bình Tân, để phối hợp Sở Giao thông vận tải, Sở Quy hoạch - Kiến trúc xem xét, hướng dẫn giải pháp xử lý, điều chỉnh cho phù hợp trước khi triển khai thi công hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

- Trong trường hợp ranh và diện tích đất dự án có thay đổi so với đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được duyệt này; Chủ đầu tư cần lập hồ sơ điều chỉnh quy hoạch, trình cơ quan có thẩm quyền xem xét và phê duyệt điều chỉnh theo quy định.

- Trong quá trình triển khai dự án, Chủ đầu tư cần liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền, để được hướng dẫn đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật (các tuyến đường giao thông, công viên cây xanh, san nền, cấp và thoát nước, xử lý nước thải...), đảm bảo kết nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực kế cận, phù hợp Quy chuẩn, tiêu chuẩn theo đúng quy định hiện hành.

- Khi lập thiết kế và đầu tư xây dựng các công trình trong phạm vi khu vực quy hoạch, Chủ đầu tư phải bố trí đủ diện tích để xe theo đúng Quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành.

- Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 này được phê duyệt, Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại Hoàng Nam có trách nhiệm phối hợp với Ủy ban nhân dân quận Bình Tân thực hiện 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 có đính kèm các bản vẽ, thuyết minh Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 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, Viện trưởng Viện nghiên cứu phát triển thành phố; Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Bình Tân; Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường An Lạc, quận Bình Tân, Công ty TNHH Xây dựng-Thương mại Hoàng Nam và các cơ quan, đơn vị, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- TTUB: CT, các PCT;
- VPUB: PVP/ĐT;
- Phòng Đô thị;
- Lưu: VT, (ĐT-MTu) HI.19

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



Trần Vĩnh Tuy