

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

Số: 3546/QĐ-UBND

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

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 8 năm 2018

QUYẾT ĐỊNH

**Về duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
Khu nhà ở Công ty Đông Nam tại phường Hiệp Bình Phước, quận Thủ Đức**

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 ngày 18 tháng 6 năm 2014;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 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 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 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 chức năng đặc thù;

Căn cứ Thông tư số 01/2011/TT-BXD ngày 27 tháng 01 năm 2011 của Bộ Xây dựng hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị;

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

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 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 việc lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch đô thị trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 10/2015/QĐ-UBND ngày 10 tháng 02 năm 2015 của Ủy ban nhân dân thành phố về sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định liên quan đến quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Quyết định số 5759/QĐ-UBND ngày 12 tháng 11 năm 2012 của Ủy ban nhân dân thành phố về duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận Thủ Đức;

Căn cứ Quyết định số 4337/QĐ-UBND ngày 05 tháng 10 năm 2010 của Ủy ban nhân dân thành phố về duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu) Khu dân cư - Công viên giải trí Phường Hiệp Bình Phước, quận Thủ Đức;

Căn cứ Quyết định số 3902/QĐ-UBND ngày 18 tháng 7 năm 2013 của Ủy ban nhân dân thành phố về duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư - Công viên giải trí Phường Hiệp Bình Phước, quận Thủ Đức;

Căn cứ Quyết định số 1525/QĐ-UBND ngày 14 tháng 4 năm 2018 của Ủy ban nhân dân thành phố về duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư - Công viên giải trí Phường Hiệp Bình Phước, quận Thủ Đức;

Căn cứ Quyết định số 6493/QĐ-UB ngày 27 tháng 12 năm 2004 của Ủy ban nhân dân thành phố về giao đất cho Công ty Cổ phần Đầu tư và kinh doanh Địa ốc Đông Nam tại Phường Hiệp Bình Phước, quận Thủ Đức;

Căn cứ Quyết định số 2945/QĐ-UBND ngày 17 tháng 6 năm 2015 của Ủy ban nhân dân thành phố về duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Công ty Đông Nam, phường Hiệp Bình Phước, quận Thủ Đức;

Căn cứ Quyết định số 2375/QĐ-UBND ngày 16 tháng 5 năm 2017 của Ủy ban nhân dân thành phố về duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Công ty Đông Nam, phường Hiệp Bình Phước, quận Thủ Đức;

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 3289/TTr-SQHKT ngày 10 tháng 7 năm 2018 về duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Khu nhà ở Công ty Đông Nam tại phường Hiệp Bình Phước, quận Thủ Đức,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Khu nhà ở Công ty Đông Nam tại phường Hiệp Bình Phước, quận Thủ Đức, với các nội dung chính như sau:

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

- Địa điểm: phường Hiệp Bình Phước, quận Thủ Đức.

- Vị trí: thuộc thửa số 81, 84 - tờ số 91, thửa số 62 - tờ số 89, thửa số 76, 77 - tờ số 90, thửa số 108 - tờ số 92 (theo bản đồ vị trí số 022/TH/HĐĐD ngày 05/9/2012 do Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh Địa ốc và Dịch vụ thương mại Du lịch Tân Hải lập đã được Sở Tài nguyên và Môi trường kiểm định số 43249-6/GD-TNMT ngày 19 tháng 10 năm 2012) và thửa số 88, 89 - tờ số 84, thửa số 122 - tờ số

86, thửa số 82 - tờ số 91, thửa số 93 - tờ số 93, thửa số 211, 212 - tờ số 95 Bộ địa chính phường Hiệp Bình Phước, quận Thủ Đức (theo bản đồ vị trí số 022/TH/HĐDD ngày 05 tháng 9 năm 2012 do Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh Địa ốc và Dịch vụ thương mại Du lịch Tân Hải lập đã được Sở Tài nguyên và Môi trường kiểm định số 43249-5/GĐ-TNMT ngày 19 tháng 10 năm 2012).

- Phạm vi, ranh giới: thuộc phân khu số 4, khu dân cư - công viên giải trí Hiệp Bình Phước, quận Thủ Đức, giới hạn bởi:

- + Phía Đông : giáp khu dân cư hiện hữu.
- + Phía Tây : giáp sông Sài Gòn và khu nhà ở dự án tập đoàn HUD.
- + Phía Nam : giáp dự án khu nhà ở Công ty Đại Nhân và khu nhà ở Vạn Phúc 1.
- + Phía Bắc : giáp dự án khu nhà ở Vạn Phúc 3, Công viên trung tâm và khu nhà ở dự án HUD.

- Quy mô diện tích: diện tích đất lập quy hoạch 351.686,0 m², bao gồm 267.631 m² diện tích đất được giao theo Quyết định số 6493/QĐ-UB ngày 27 tháng 12 năm 2004 của Ủy ban nhân dân thành phố - không kể diện tích đường giao thông chính của khu vực, 4.073,1 m² diện tích hành lang an toàn tuyến điện và 79.981,9 m² diện tích đất giao thông đối ngoại (theo đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 được duyệt).

2. Đơn vị tổ chức lập đồ án điều chỉnh quy hoạch:

Công ty Cổ phần Đầu tư và kinh doanh Địa ốc Đông Nam.

3. Đơn vị tư vấn lập đồ án điều chỉnh quy hoạch:

Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh Địa ốc và Dịch vụ thương mại Du lịch Tân Hải.

4. Danh mục hồ sơ, bản vẽ đồ án điều chỉnh quy hoạch:

Thuyết minh tổng hợp.

Thành phần bản vẽ bao gồm:

- Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất, tỷ lệ 1/2.000;
- Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan và đánh giá đất xây dựng, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ quy hoạch sử dụng đất, tỷ lệ 1/500;
- Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, tỷ lệ 1/500;
- Bản vẽ thiết kế đô thị, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ quy hoạch giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, tỷ lệ 1/500;
- 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 hiện trạng môi trường;
- Bản đồ đánh giá môi trường chiến lược;

5. Dự báo quy mô dân số, cơ cấu sử dụng đất, 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: 6.173 người (giảm 39 người so với nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được duyệt là 6.212 người). Trong đó:

- Nhóm nhà ở xã hội (chung cư cao tầng) : 2.150 người.
- Nhóm nhà ở thương mại (chung cư cao tầng) : 920 người.
- Nhóm nhà ở thấp tầng : 3.103 người.

5.2. Cơ cấu sử dụng đất toàn khu vực quy hoạch:

ST T	Loại đất	Quy mô	
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
A	Đất thuộc ranh giao đất và giao thông đối ngoại	347.612,9	98,84
I	Đất nhóm nhà ở	202.854,4	57,68
1	Đất nhóm ở cao tầng	22.913	11,30
a	Chung cư nhà ở xã hội	15.375	7,58
	Đất xây dựng công trình	6.150	
	Đất cây xanh	3.075	
	Đất giao thông	6.150	
b	Chung cư thương mại	7.538	3,72
	Đất xây dựng công trình	3.015	
	Đất cây xanh	1.508	
	Đất giao thông	3.015	
2	Đất nhóm ở thấp tầng	179.941,4	88,70
	Đất ở	130.954,0	64,56
	Đất cây xanh	7.006	
	Đất giao thông	41.981,4	
II	Đất ngoài nhóm ở	144.758,3	41,16

1	Đất công trình công cộng	47.320	
	Thương mại dịch vụ	10.043	
	Trường tiểu học	16.608	
	Trường phổ thông trung học	20.669	
2	Cây xanh ven sông Sài Gòn	5.539,4	
3	Cây xanh ven rạch	5.040	
4	Rạch điều tiết	4.668	
5	Đất giao thông khu vực	82.190,9	
B	Đất hành lang cách ly tuyến điện	4.073,1	1,16
1	Cây xanh hành lang an toàn tuyến điện	3.033	
2	Đất giao thông khu vực	1.040,1	
	Tổng cộng	351.686,0	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:

T T	Loại chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chi tiêu
	Chỉ tiêu sử dụng đất toàn khu (kể cả hành lang an toàn tuyến điện)	m ² /người	56,97
	Chỉ tiêu sử dụng đất toàn khu (không bao gồm hành lang an toàn tuyến điện)	m ² /người	56,31
A	Đất các nhóm nhà ở	m ² /người	32,86
1	Đất nhóm nhà ở cao tầng	m ² /người	7,46
a	Chung cư nhà ở xã hội (chưa quy đổi theo từng loại chức năng)	m ² /người	7,15
	Đất xây dựng công trình	m ² /người	2,86
	Đất cây xanh nhóm ở	m ² /người	1,43
	Đất giao thông	m ² /người	2,86
b	Chung cư thương mại (chưa quy đổi theo từng loại chức năng)	m ² /người	8,19
	Đất xây dựng công trình	m ² /người	3,28
	Đất cây xanh nhóm ở	m ² /người	1,64
	Đất giao thông	m ² /người	3,28
2	Đất nhóm nhà ở thấp tầng	m ² /người	57,99
	Đất ở	m ² /người	42,20

	Đất cây xanh nhóm ở thấp tầng	m ² /người	2,26
	Đất giao thông nhóm ở	m ² /người	13,53
B	Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc		
	Mật độ xây dựng toàn khu tối đa	%	36
	Tầng cao xây dựng công trình tối đa (theo QCVN 03:2012/BXD)	tầng	21
	Hệ số sử dụng đất tối đa toàn khu	lần	2,0
C	Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật		
	Tiêu chuẩn cấp nước	lít/người/ngày	180
	Tiêu chuẩn thoát nước	lít/người/ngày	180
	Tiêu chuẩn cấp điện	KW/căn hộ	3 - 7
	Tiêu chuẩn rác thải và vệ sinh môi trường	kg/người/ngày	1,3

6. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

6.1. Nhà ở:

a) Nhà biệt thự đơn lập: khu A5.

- Tổng diện tích : 4.223,9 m².
- Số lượng : 9 lô.
- Diện tích lô đất : 460 m² - 503,5 m².
- Mật độ xây dựng tối đa : 50% (tính trên diện tích từng lô).
- Tầng cao xây dựng : 03 tầng (số tầng tính theo QCVN 03:2012, trong đó không kể mái che thang và tầng lửng - nếu có).
 - Chiều cao xây dựng : 18 m (tính từ cốt san nền ổn định vỉa hè tiếp cận đến đỉnh mái công trình).
- Khoảng lùi tối thiểu công trình:
 - + Khoảng lùi trước : 3 m.
 - + Khoảng lùi sau : 2 m.
 - + Khoảng lùi 02 bên hông: 2 m.

b) Nhà biệt thự song lập: khu B5.

- Tổng diện tích : 4.551,9 m².
- Số lượng : 18 lô.
- Diện tích lô đất : 230 m² - 574,3 m².
- Mật độ xây dựng tối đa : 55% (tính trên diện tích từng lô).
- Tầng cao xây dựng : 03 tầng (số tầng tính theo QCVN 03:2012, trong đó không kể mái che thang và tầng lửng - nếu có).

- Chiều cao xây dựng : 18 m (tính từ cốt san nền ổn định vỉa hè tiếp cận đến đỉnh mái công trình).
- Khoảng lùi tối thiểu công trình:
 - + So với lộ giới đường tiếp giáp: 3 m.
 - + So với ranh đất phía sau : 2 m.
 - + So với ranh đất 01 bên hông : 2 m.
- c) Nhà liên kế có sân vườn: bao gồm các khu C5, D5, E5, F5, G5, H5, I5, J5, K5, L5, M5, N5, O5, P5, Q5, R5, S5, T5 và U5.
 - Tổng diện tích : 122.178,2 m².
 - Số lượng : 742 lô.
 - Diện tích lô đất : 131,1 m² - 379,8 m².
 - Mật độ xây dựng tối đa : 75% (tính trên diện tích từng lô).
 - Tầng cao xây dựng : từ 04 đến 06 tầng (số tầng tính theo QCVN 03:2012).
 - Chiều cao xây dựng : 22m - 25m (tính từ cốt san nền ổn định vỉa hè tiếp cận đến đỉnh mái công trình).
 - Khoảng lùi tối thiểu công trình:
 - + So với lộ giới đường tiếp giáp: 3 m.
 - + So với ranh đất phía sau : 2 m.
 - + So với ranh đất bên hông đối với các lô đất tạo khoảng ngắt dây nhà: 2 m.
- d) Nhóm nhà ở chung cư cao tầng (nhà ở thương mại): ký hiệu CC2
 - Diện tích đất nhóm ở : 7.538 m².
 - Dân số : 920 người.
 - Chỉ tiêu sử dụng đất chưa quy đổi: 8,19 m²/người.
 - Chỉ tiêu sử dụng đất chức năng ở sau khi quy đổi theo diện tích sàn từng chức năng: 6,3 m²/người.
 - Mật độ xây dựng : 40%.
 - Tầng cao xây dựng : 21 tầng (số tầng tính theo QCVN 03:2012).
 - + Khối đế : 03 tầng.
 - + Khối tháp : 18 tầng.
 - Chiều cao xây dựng : 72 m (tính từ cốt san nền ổn định vỉa hè tiếp cận đến đỉnh mái công trình).
 - Hệ số sử dụng đất tối đa : 6,5 lần.
 - + Phần thương mại : 1,5 lần.
 - + Phần ở : 5,0 lần.

- Khoảng lùi công trình:

+ So với ranh lô giới đường tiếp giáp (D9, N5, N5-A): tối thiểu 6m.

+ So với ranh tiếp giáp Công trình thương mại (CTCC1): khói đế xây sát ranh, hợp khối.

e) Nhóm nhà ở chung cư cao tầng (nhà ở xã hội): ký hiệu CC1.

- Diện tích nhóm ở : 15.375 m².

- Dân số : 2.150 người.

- Chỉ tiêu sử dụng đất chưa quy đổi: 7,15 m²/người.

- Chỉ tiêu sử dụng đất chức năng ở sau khi quy đổi theo diện tích sàn từng chức năng: 5,5 m²/người.

- Mật độ xây dựng : 40%.

- Tầng cao xây dựng : 21 tầng (số tầng tính theo QCVN 03:2012).

- Chiều cao xây dựng : khoảng 72 m (tính từ cốt san nền ổn định vỉa hè tiếp cận đến đỉnh mái công trình).

- Hệ số sử dụng đất tối đa : 6,5 lần.

+ Phần thương mại : 1,5 lần.

+ Phần ở : 5,0 lần.

- Khoảng lùi công trình:

+ So với ranh lô giới đường tiếp giáp (đường D6, D6-A, N8 và D9): tối thiểu 6,0m.

6.2. Công trình dịch vụ đô thị:

a) Công trình thương mại dịch vụ: ký hiệu CTCC-1

- Diện tích : 10.043 m².

- Mật độ xây dựng tối đa : 60 %.

- Tầng cao xây dựng tối đa : 18 tầng (số tầng tính theo QCVN 03:2012).

+ Khối đế : 03 tầng.

+ Khối tháp : 15 tầng.

- Chiều cao xây dựng : 72 m (tính từ cốt san nền ổn định vỉa hè tiếp cận đến đỉnh mái công trình).

- Hệ số sử dụng đất : 5,0 lần.

- Khoảng lùi công trình:

+ So với ranh lô giới đường tiếp giáp (N5-A, D9, N8): tối thiểu 6,0m.

+ So với ranh tiếp giáp chung cư CC2: xây sát ranh, hợp khối với khối đế chung cư CC2.

b) Trường tiểu học: ký hiệu CTCC-2

- Diện tích : 16.608 m².
- Mật độ xây dựng tối đa : 40 %.
- Tầng cao xây dựng tối đa : 04 tầng (số tầng tính theo QCVN 03:2012, tầng 4 không được bố trí lớp học).
 - Chiều cao xây dựng : 20 m (tính từ cốt san nền ổn định vỉa hè tiếp cận đến đỉnh mái công trình).
 - Hệ số sử dụng đất : 1,6 lần.
 - Khoảng lùi công trình:
 - + So với ranh lô giới các đường tiếp giáp (đường N10, D2 và D2-A): ≥ 6,0m.
 - + So với ranh đất phía Đông Bắc: ≥ 4,0m.
- c) Trường phổ thông trung học: ký hiệu CTCC-3.
 - Diện tích : 20.669 m².
 - Mật độ xây dựng tối đa : 40 %.
 - Tầng cao xây dựng tối đa : 05 tầng (số tầng tính theo QCVN 03:2012, tầng 5 không được bố trí lớp học).
 - Chiều cao xây dựng : 24 m (tính từ cốt san nền ổn định vỉa hè tiếp cận đến đỉnh mái công trình).
 - Hệ số sử dụng đất : 2,0 lần.
 - Khoảng lùi công trình so với ranh lô giới các đường tiếp giáp (đường D2, N10, N10-A, N8 và lô giới cầu) : ≥ 6,0m.

6.3. Công viên - cây xanh:

- a) Khu công viên - cây xanh tập trung nhóm nhà ở thấp tầng: ký hiệu CVCX-1, CVCX-2, CVCX-3 và CVCX-4.
 - Tổng diện tích : 7.006 m².
 - Mật độ xây dựng tối đa : 05 %.
 - Tầng cao xây dựng tối đa : 01 tầng.
 - Chiều cao xây dựng tối đa : 04 m (tính từ cốt san nền ổn định vỉa hè tiếp cận đến đỉnh mái công trình).
 - Hệ số sử dụng đất : 0,05 lần.
- b) Các khu công viên - cây xanh ven sông rạch: ký hiệu CXVR.
 - Diện tích : 10.579,4 m².

7. Thiết kế đô thị:

7.1. Nguyên tắc thiết kế:

Dựa trên các nội dung (tầng cao - chiều cao xây dựng, mật độ xây dựng, khoảng lùi xây dựng công trình, hệ số sử dụng đất,...) đã quy định trong đồ án quy

hoạch chi tiết 1/500 của khu vực đề xuất tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan khu vực thiết kế với các nguyên tắc sau:

- Phù hợp với đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư công viên giải trí phường Hiệp Bình Phước, quận Thủ Đức đã được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt tại Quyết định số 4337/QĐ-UBND ngày 05 tháng 10 năm 2010 và phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch tại Quyết định số 3902/QĐ-UBND ngày 18 tháng 7 năm 2013.
- 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 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị, tại chương IV thiết kế đô thị trong đồ án quy hoạch chi tiết.
- 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.
- Tổ chức các công trình kiến trúc nhỏ, tiểu cảnh thẩm mỹ, hợp lý phù hợp với không gian kiến trúc và môi trường xung quanh.

7.2. Tổ chức không gian - kiến trúc - cảnh quan đô thị:

7.2.1. Về không gian đô thị:

- Bố cục theo hướng cao tầng tập trung quanh khu công viên trung tâm đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư - Công viên giải trí phường Hiệp Bình phước, quận Thủ Đức, xung quanh là các nhóm nhà ở thấp tầng, xem cài các không gian cây xanh nhóm ở.
- Công trình điểm nhấn là hai khối nhà cao tầng (21 tầng) với chức năng thương mại - dịch vụ - ở.
- Hai trục cảnh quan chính N5 và N8 với không gian thương mại sầm uất, thu hút tầm nhìn bằng 02 khối nhà 21 tầng và đồng thời mở ra không gian công viên nước náo nhiệt, tạo sự thay đổi cảm nhận khi di chuyển.

7.2.2. Về kiến trúc đô thị:

a) Tổ chức hình khối kiến trúc:

- Hình ảnh kiến trúc của khu vực là đô thị mới hiện đại, hài hòa và thân thiện.
- Đường nét hình khối công trình kiến trúc theo khuynh hướng hiện đại, đơn giản, tránh sử dụng các chi tiết cầu kỳ, rườm rà.
- Trong khu quy hoạch đa phần các công trình tập trung.

- Phát triển hợp khối: đưa công trình thương mại dịch vụ vào chung phần để khối chung cư cao tầng để dành đất phát triển cây xanh tập trung, tạo khoảng trống cho sinh hoạt cộng đồng.

b) Tổ chức hình thái kiến trúc chủ đạo:

b.1) Các khu nhà ở chung cư cao tầng - trung tâm thương mại:

- Công trình cao tầng với chức năng hỗn hợp thương mại dịch vụ, căn hộ,... là khu vực tập trung con người đông đúc và cũng là điểm thu hút cư dân bên ngoài. Do vậy việc xây dựng các công trình có chức năng hỗn hợp phải có tính thẩm mỹ cao, vừa có tính đặc trưng, hiện đại để thu hút hoạt động kinh doanh, tạo hình ảnh đô thị đặc trưng.

- Hình thức kiến trúc: loại hình kiến trúc hiện đại, hình khối đơn giản, tạo sự chuyển tiếp trong không gian đô thị chung của đô thị cũng như khu vực lân cận.

- 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 sõi, phản cảm, có độ chói cao. Có thể sử dụng gam màu lạnh, nhán màu nhẹ nhàng, cần tạo sự hài hòa và phù hợp với khu vực xung quanh.

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

b.2) Nhà ở liền kề có sân vườn và biệt thự:

- Hình thức kiến trúc: loại hình kiến trúc bản địa đặc trưng, loại hình kiến trúc này sẽ góp phần tạo sự lồng ghép trong sự đa dạng loại hình kiến trúc, góp phần trong việc tạo bản sắc.

- Màu sắc công trình: không sử dụng màu sắc, vật liệu gây ảnh hưởng tới thị giác và an toàn giao thông như màu sắc sõi, phản cảm, có độ chói cao.

- Vật liệu xây dựng: ưu tiên sử dụng vật liệu xây dựng địa phương, phù hợp điều kiện khí hậu thổ nhưỡng của khu vực, khí hậu nhiệt đới, chống nắng, chống mưa, chống ẩm tốt và vật liệu thân thiện với môi trường.

- Tường rào phải thoáng đẹp và phù hợp cảnh quan.

b.3) Công trình trường học:

- Tổ chức thiết kế công trình có sân chơi, có nhiều không gian mở.

- Tổ chức sân, bãi đậu xe và thiết kế lối vào hợp lý.

- Hình thức kiến trúc: loại hình kiến trúc đặc trưng, có tính riêng biệt.

- Màu sắc công trình: với màu sắc nhẹ nhàng, tạo các điểm nhấn màu trên các mặt đứng chính công trình.

- Vật liệu xây dựng: các vật liệu thân thiện với môi trường.

c) Đối với công trình kiến trúc điểm nhấn:

- Thiết lập hệ thống các công trình điểm nhấn là giải pháp để thu hút sự chú ý và khẳng định vị thế của khu vực. Khu vực quy hoạch tổ chức 02 điểm nhấn chính

với công trình kiến trúc kết hợp không gian mở của công viên trung tâm (chung cư cao tầng kết hợp thương mại - dịch vụ)

7.2.3. Về tổ chức cảnh quan đô thị:

a) Tổ chức mảng xanh đô thị:

- Đặc điểm khu vực quy hoạch với địa hình tương đối phẳng, với cây cối xanh tươi. Khai thác các không gian xanh kết hợp mặt nước hồ điều tiết tạo nên tính bền vững và môi trường thân thiện là một trong những tiêu chí để hình thành sắc thái thiên nhiên đặc trưng.

- Khu công viên cây xanh nhóm ở là khu không gian mở góp phần cải thiện môi trường, là khu sinh hoạt cộng đồng, hoạt động vui chơi, thể dục thể thao cho toàn thể cư dân và tạo mỹ quan đô thị. Hạn chế tối đa mật độ xây dựng trong khu vực này (5%).

- Không gian xanh dọc các tuyến giao thông: tổ chức trồng những loại cây xanh tạo bóng râm mát, cây xanh có tán rộng, có thể cản bụi và tiếng ồn, góp phần cải tạo vi khí hậu và cảnh quan chung.

- 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

- Mặt nước: kết hợp mặt nước rạch và hệ thống cây xanh, cây xanh ven sông rạch có tác dụng chống sạt lở, bảo vệ bờ, dòng chảy, chống lấn chiếm mặt nước.

- 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, mương và hồ công cộng trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh nhằm tạo mảng xanh và không gian mở.

b) 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) cần phải tương thích với tính chất của công trình liền kề. 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 nhấn mạnh hình ảnh một khu quy hoạch hiện đại.

- “Vỉa hè xanh”: để tăng tính thẩm mỹ cho cảnh quan đường phố, tách biệt giao thông cơ giới với phần hè đường dành cho người đi bộ và tăng khả năng thẩm nước tự nhiên, trên hè đường khu vực quy hoạch được bố trí dải cây xanh tạo cảnh quan.

8. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

8.1. Quy hoạch giao thông:

- Hệ thống giao thông đối nội được tổ chức một cách hợp lý, đảm bảo cho việc lưu thông, công tác chữa cháy, đồng thời kết nối tốt với hệ thống giao thông đối ngoại thông qua hệ thống đường trực chính khu vực.

- Mạng lưới đường trong khu quy hoạch được xây dựng kết hợp với điều kiện tự nhiên và hệ thống cây xanh nhóm ở và cây xanh ngoài đơn vị ở tạo cảnh quan, chống ồn và giảm thiểu ô nhiễm môi trường do khói bụi gây ra.

- Phương thức tổ chức mạng lưới đường mang tính tầng bậc có hệ thống, mạng lưới đường trong khu nhà ở được tổ chức theo mạng lưới đường hỗn hợp đảm bảo khả năng tiếp cận sử dụng đường của tất cả các lô đất trong khu quy hoạch.

a) Giao thông đối ngoại:

- Mạng lưới giao thông đối ngoại được quy hoạch trên cơ sở tuân thủ quy hoạch chi tiết 1/2000 đồ án Khu dân cư - Công viên giải trí phường Hiệp Bình Phước, quận Thủ Đức đã được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt.

- Khu quy hoạch có điều kiện thuận lợi về giao thông đối ngoại do 02 trực đường chính N8 và N5 kết nối trực tiếp ra Quốc lộ 13 và quy hoạch cầu qua sông Sài Gòn kết nối với quận 12.

b) Giao thông đối nội:

- Quy hoạch xây dựng mạng lưới đường giao thông đối nội gồm các tuyến đường nội bộ và đường phân khu vực có lộ giới 13m đến 20m được tổ chức kết nối thông suốt đảm bảo khả năng tiếp cận sử dụng đường của tất cả các lô đất trong khu quy hoạch.

- Bảng thống kê các tuyến đường trong đồ án điều chỉnh quy hoạch:

STT	Tên đường	Từ đường	Đến đường	Lộ giới (mét)	Bề rộng đường (mét)		
					Vỉa hè trái	Lòng đường	Vỉa hè phải
Giao thông đối ngoại							
1	Đường D11	Đường N8	Đường N5	20,0	4,75	2 x 5,25	4,75
2	Đường D9	Đường N9	Đường N5	25,0	5,0	2 x 7,5	5,0
3	Đường N8	Đoạn nối lên cầu qua quận 12		55,0	7,0	8,0 (2) 9,0 (3) 9,0 (2) 8,0	7,0
4	Đường N8	Đường D2	Đường N15-B	35,0	7,0	9,0 (3) 9,0	7,0
5	Đường N5	Đường D9	Đường N5-B	30,0	6,0	8,0 (2) 8,0	6,0
6	Đường D6	Đường N9	Đường D6-A	20,0	4,75	2 x 5,25	4,75

		Đường D6-A	Đường N8	20,0	4,75	2 x 5,25	4,75
7	Đường D4	Đường N10	KDC Vạn Phúc 2	25,0	5,0	2 x 7,5	5,0
8	Đường D2	Đường N10	KDC Vạn Phúc 2	25,0	5,0	2 x 7,50	5,0
9	Đường N1	Đường N10	Đường N8	20,0	4,75	2 x 5,25	4,75
10	Đường N9	Đường D6	Đường D9	25,0	5,0	2 x 7,5	5,0

Giao thông đối nội

1	Đường N5-B	Đường N8	Đường N5	13,0	3,0	2 x 3,5	3,0
2	Đường N5-A	Đường N8	Đường N5	13,0	3,0	2 x 3,5	3,0
3	Đường D11-B	Đường D11	Đường D11-D	13,0	3,0	2 x 3,5	3,0
4	Đường D11-C	Đường D11-D	Đường D11-B	13,0	3,0	2 x 3,5	3,0
5	Đường D11-D	Đường D11	Đường N5-B	13,0	3,0	2 x 3,5	3,0
6	Đường D9-A	Đường N5-A	Đường D11	13,0	3,0	2 x 3,5	3,0
7	Đường D9-B	Đường D9-C	Đường D9-E	13,0	3,0	2 x 3,5	3,0
8	Đường D9-C	Đường D9-D	Đường D9-A	13,0	3,0	2 x 3,5	3,0
9	Đường D9-D	Đường N5-A	Đường D11	13,0	3,0	2 x 3,5	3,0
10	Đường D9-E	Đường D9-D	Vị trí quay đầu xe	13,0	3,0	2 x 3,5	3,0
11	Đường D6-A	Đường D6	Đường N9	13,0	3,0	2 x 3,5	3,0
12	Đường D6-B	Đường D6	Đường N9	13,0	3,0	2 x 3,50	3,0
13	Đường D2-A	Đường D2	Đường D4	13,0	3,0	2 x 3,5	3,0
14	Đường D2-B	Đường D2	Đường D4	13,0	3,0	2 x 3,5	3,0
15	Đường D2-C	Đường D2	Đường D2-G	13,0	3,0	2 x 3,5	3,0
16	Đường D2-D	Đường D2	Đường D2-G	13,0	3,0	2 x 3,5	3,0
17	Đường D2-E	Đường D2-B	Đường D2-C	13,0	3,0	2 x 3,5	3,0
18	Đường D2-F	Đường D2-D	KDC Vạn Phúc 2	13,0	3,0	2 x 3,50	3,0
19	Đường D2-G	Đường D2-B	KDC Vạn Phúc 2	13,0	3,0	2 x 3,50	3,0
20	Đường N10	Đường N1	Đường D4	25,0	5,0	2 x 7,5	5,0
21	Đường N10-A	Đường N10	Đường N8	13,0	3,0	2 x 3,5	3,0

8.2. Quy hoạch cao độ nền và thoát nước mặt:

a) Quy hoạch cao độ nền:

- Cao độ xây dựng toàn khu vực Hxd ≥ 2,2 m (hệ VN2000).

- Áp dụng giải pháp san đắp toàn bộ và hoàn thiện mặt phủ đến 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 đồ dốc: hướng dốc từ giữa các tiểu khu ra xung quanh.

b) Quy hoạch thoát nước mặt:

- Xây dựng mạng lưới thoát nước riêng, nước mưa thu gom về các đường nội bộ nhóm ở, kết nối ra các tuyến cống chính trên đường khu vực.

- Nguồn thoát nước: nước mưa thoát về hồ điều tiết trung tâm trong khu công viên trung tâm theo đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 và sông Sài Gòn.

- Cống thoát nước mưa quy hoạch đặt ngầm, bố trí dọc theo hè các trục đường giao thông trong khu vực.

- Nối cống theo nguyên tắc ngang đinh, độ sâu chôn cống tối thiểu 0,50m, 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 trạm 110/15-22KV Hiệp Bình Phước.

- Chỉ tiêu cấp điện thương mại - dịch vụ: 30 W/m².

- Chỉ 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 $\geq 160\text{KVA}$.

- 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 D2, D6, D9, D11, N1, N5, N8, N10,... dùng đèn cao áp sodium, có chóp và cần đèn đặt trên trụ thép tráng kẽm.

8.4. Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn cấp nước: sử dụng nguồn nước máy thành phố dựa vào tuyến ống cấp nước hiện trạng Ø500 trên đường Quốc lộ 13 từ nhà máy nước Thủ Đức.

- Tiêu chuẩn cấp nước:

+ Sinh hoạt (người dân khu dân cư) : 180 (lít/người/ngày).

+ Sinh hoạt (khách vãng lai) : 30 (lít/người/ngày).

+ Trường tiểu học : 3 (lít/m².sàn).

+ Thương mại dịch, chung cư : 3 (lít/m².sàn).

+ Tổng nhu cầu dùng nước : 2.058 (m³/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).

- Nguồn nước chữa cháy: dựa vào hệ thống cấp nước chính của khu quy hoạch mạng dịch vụ bô trí các trụ chữa cháy khoảng cách giữa các trụ chữa cháy $\leq 150m$. Ngoài ra, bô trí nguồn nước chữa cháy dự phòng tại vị trí rạch điêu tiết trong khu vực dự án. (kết nối trực tiếp với sông Sài Gòn).

- Mạng lưới cấp nước: xây dựng các tuyến cấp nước chính $\varnothing 100 - \varnothing 200$ kết nối vào tuyến ống cấp nước theo quy hoạch phân khu 1/2000 đã được phê duyệt, tạo thành mạch vòng, mạch nhánh cung cấp nước cho các đối tượng 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 thải riêng, nước thải được thu gom xử lý tại trạm số 1 $Q_1 = 7.920 m^3/ngày.đêm$, trạm xử lý nước thải số 2 $Q_2 = 5.040 m^3/ngày.đêm$, sau xử lý đạt QCVN 14:2008/BTNMT.

- Tiêu chuẩn thoát nước thải:

- + Sinh hoạt (người dân khu dân cư) : 180 (lít/người/ngày)
- + Sinh hoạt (khách vãng lai) : 30 (lít/người/ngày).
- + Trường tiểu học : 3 ($m^2.sàn$).
- + Thương mại dịch, chung cư : 3 ($m^2.sàn$).
- + Tổng lượng nước thải : 1.712 - 2.055 ($m^3/ngày$).

- Mạng lưới thoát nước: hệ thống thoát nước thải trong khu quy hoạch có đường kính $\varnothing 200 - \varnothing 400$ thu gom về trạm xử lý nước thải số trong khu quy hoạch (theo đồ án quy hoạch phân khu 1/2000 được duyệt). Độ sâu đặt công tối thiểu là 0,7m tính từ mặt đất đến đỉnh công.

b) Xử lý chất thải rắn:

- Tiêu chuẩn chất thải rắn : 1,3 (kg/người/ngày).
- Tổng lượng chất thải rắn : 8,03 (tấn/ngày).
- Phương án thu gom và xử lý rác: rác thải được thu gom và đưa đến trạm ép rác kín, sau đó vận chuyển về khu liên hợp xử lý chất thải rắn thành phố.

8.6. Quy hoạch thông tin liên lạc:

- Chỉ tiêu điện thoại cố định: 1 máy/căn hộ.
- Định hướng đấu nối từ Đài điện thoại hiện hữu (Trạm điện thoại Hiệp Bình Chánh) xây dựng tuyến cáp đi dọc các trục đường giao thông (đường N8, N5-A) 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 khai thác cảnh quan dọc sông Sài Gòn và rạch để tổ chức mảng xanh kết hợp mặt nước tạo cảnh quan và không gian mở cho khu quy hoạch.
- Nước thải của khu vực quy hoạch được xử lý tại 02 trạm xử lý số 1, trạm xử lý số 2 và xử lý đạt quy chuẩn nước thải sau xử lý đạt QCVN 14:2008/BTNMT.
- Giảm thiểu ô nhiễm từ chất thải rắn: phòng ngừa và giảm thiểu phát sinh chất thải rắn, thực hiện phân loại chất thải rắn tại nguồn và tăng cường tái sử dụng, tái chế chất thải rắn. Chất rắn được thu gom mỗi ngày và đưa về trạm trung chuyển chất thải rắn trong khu quy hoạch sau đó được vận chuyển đến khu liên hợp xử lý chất thải rắn Thành phố.
- Thực hiện kế hoạch giám sát môi trường: kiểm soát việc xả thải (nước thải, rác thải), thực hiện chương trình giám sát môi trường định kỳ của các dự án.
- Thực hiện giám sát thực hiện đánh giá tác động môi trường của các dự án thuộc khu quy hoạch như: dự án bệnh viện, 02 trạm xử lý nước thải, các trung tâm thương mại dịch vụ, dự án nạo vét xây dựng các tuyến rạch thoát nước và hồ chứa.
- Đề xuất danh mục các dự án thực hiện đánh giá tác động môi trường: dự án xây dựng chung cư nhà ở xã hội, dự án xây dựng khu chung cư thương mại và dự án xây dựng khu thương mại dịch vụ.

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 quan trọng khác:

- Chủ đầu tư chịu trách nhiệm về pháp lý ranh đất và hiện trạng sử dụng đất của đồ án này.
- 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, đảm bảo kết nối với hệ thống giao thông các dự án đầu tư xây dựng kế cận, đúng theo quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu) tại khu vực. 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 xây dựng tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu), chủ đầu tư cần báo cáo Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức phối hợp 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.
- Về chiều cao xây dựng công trình, chủ đầu tư cần thực hiện theo Nghị định số 32/2016/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2016 của Chính phủ về quản lý độ cao chung quanh vật hàng không và trật tự quản lý, bảo vệ vùng trời tại Việt Nam.
- Về việc bố trí nhà ở xã hội - thu nhập thấp trong dự án cần thực hiện 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.

- Về kiến trúc - cảnh quan: công trình thiết kế cần hài hòa với không gian, kiến trúc cảnh quan xung quanh và đảm bảo kết nối về hạ tầng kỹ thuật với các khu đất lân cận.

- Về phòng cháy chữa cháy và môi trường: cần đảm bảo thực hiện theo quy định về phòng cháy chữa cháy của Cảnh sát phòng cháy chữa cháy và về quản lý môi trường của Sở Tài nguyên và Môi trường.

- Diện tích chỗ để xe tại tầng hầm cần phù hợp Tiêu chuẩn thiết kế và Quy chuẩn xây dựng của Việt Nam, cần tạo vịnh tránh xe tại các lối vào (theo quy định) đối với các công trình công cộng (chung cư, khu thương mại dịch vụ, trường học,...).

- 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, mương 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.

- Trường hợp ranh giới và quy mô diện tích đất được giao có thay đổi so với diện tích của đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được thẩm định phê duyệt, chủ đầu tư cần lập hồ sơ điều chỉnh quy hoạch chi tiết để cơ quan thẩm quyền xem xét thẩm định, phê duyệt lại theo quy định.

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

- Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức, Công ty Cổ phần Đầu tư và kinh doanh Địa ốc Đông Nam 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 dự án Khu nhà ở Công ty Đông Nam tại phường Hiệp Bình Phước, quận Thủ Đức.

- Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày 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 điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Khu nhà ở Công ty Đông Nam tại phường Hiệp Bình Phước, quận Thủ Đức theo quy định.

- Công tác cắm mốc giới theo nội dung đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Khu nhà ở Công ty Đông Nam tại phường Hiệp Bình Phước, quận Thủ Đức cần được tổ chức thực hiện theo Thông tư số 10/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 03 năm 2016 của Bộ Xây dựng và Quyết định số 19/2014/QĐ-UBND ngày 12 tháng 5 năm 2014 của Ủy ban nhân dân thành phố quy định về cắm mốc giới theo quy hoạch đô thị tại thành phố Hồ Chí Minh.

Điều 3. Quyết định này đính kèm bản vẽ, quy định quản lý theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Khu nhà ở Công ty Đông Nam tại phường Hiệp Bình Phước, quận Thủ Đức, thuyết minh tổng hợp và các bản vẽ quy hoạch 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 Tài nguyên và Môi trường, Giám đốc Sở Giao thông vận tải, Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư, Giám đốc Sở Tài chính, Giám đốc Sở Thông tin và Truyền thông, Giám đốc Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, thủ trưởng các sở - ban - ngành, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Hiệp Bình Phước và Công ty Cổ phần Đầu tư và kinh doanh Địa ốc Đông Nam chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Nhu Điều 4;
- TTUB: CT, PCT/ĐT;
- VPUB: PVP/ĐT;
- Phòng ĐT;
- Lưu: VT, (ĐT-N) HI.19

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT.CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Trần Vĩnh Tuy