

Số: 1525/QĐ-UBND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 4 năm 2018

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng  
đô thị tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu) khu dân cư - công viên giải trí  
Hiệp Bình Phước, 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 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 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 (QCXDVN 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 62/2012/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 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 đến năm 2020;

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 hiệp Bình Phước, 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 quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu) khu dân cư - Công viên giải trí Hiệp Bình Phước, phường Hiệp Bình Phước, quận Thủ Đức;

Căn cứ Quyết định số 4353/QĐ-UBND ngày 12 tháng 8 năm 2017 của Ủy ban nhân dân thành phố về duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 công viên chuyên đề (công viên nước) và hồ điều tiết tại phường Hiệp Bình Phước, quận Thủ Đức;

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 1189/TTr-SQHKT ngày 19 tháng 3 năm 2018 về trình duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu) Khu dân cư - công viên giải trí Hiệp Bình Phước, phường Hiệp Bình Phước, quận Thủ Đức,

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu) khu dân cư - công viên giải trí Hiệp Bình Phước, phường Hiệp Bình Phước, quận Thủ Đức, với các nội dung chính như sau:

### **1. Vị trí, quy mô và giới hạn phạm vi điều chỉnh cục bộ quy hoạch:**

- Quy mô diện tích khu vực điều chỉnh cục bộ quy hoạch: 101,83 ha.

- Vị trí và giới hạn phạm vi điều chỉnh cục bộ quy hoạch: bao gồm các ô phố ký hiệu A16, A17, B11, C, 04 và 09 thuộc phân khu số 5; các ô phố ký hiệu A11, B10, B9, A12, A10, 01, 03 và 06 thuộc phân khu số 4; các ô phố ký hiệu A1, A2-1, A2-2, A3, A4, B1, B2, B3, 01, 02, 04 và 07 thuộc phân khu số 3; các ô phố ký hiệu A8, A5, A6, A7, B4 và 04 thuộc phân khu số 2; các ô phố ký hiệu 08, 09 thuộc khu công viên trung tâm, đất hành lang cây xanh an toàn sông rạch và đất giao thông thuộc đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu) khu dân cư - công viên Hiệp Bình Phước, phường Hiệp Bình Phước, quận Thủ Đức.

### **2. Cơ quan tổ chức lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch:**

Công ty Cổ phần đầu tư địa ốc Vạn Phúc.

### **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. Cơ quan thỏa thuận:**

Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức.

### **5. Hồ sơ bản vẽ điều chỉnh cục bộ quy hoạch:**

- Bản đồ vị trí, giới hạn ô đường, khu vực cần điều chỉnh cục bộ tỷ lệ 1/2000 (trích từ bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất đã được phê duyệt).

- Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất theo phương án điều chỉnh tỷ lệ 1/2000 (thể hiện khu vực điều chỉnh cục bộ và khu vực tiếp cận).

- Bản đồ đánh giá hiện trạng hạ tầng kỹ thuật khu vực điều chỉnh cục bộ tỷ lệ 1/2000.



- Bản đồ quy hoạch giao thông đô thị khu vực điều chỉnh cục bộ tỷ lệ 1/2000.
- Bản đồ quy hoạch cao độ nền và thoát nước mặt khu vực điều chỉnh cục bộ tỷ lệ 1/2000.
- Bản đồ quy hoạch cấp nước đô thị khu vực điều chỉnh cục bộ tỷ lệ 1/2000.
- Bản đồ quy hoạch thoát nước thải và xử lý chất thải rắn khu vực điều chỉnh cục bộ tỷ lệ 1/2000.
- Bản đồ quy hoạch cấp điện và chiếu sáng đô thị khu vực điều chỉnh cục bộ tỷ lệ 1/2000.
- Bản đồ tổng hợp đường dây đường ống kỹ thuật khu vực điều chỉnh cục bộ tỷ lệ 1/2000.
- Bản đồ đánh giá hiện trạng môi trường khu vực điều chỉnh cục bộ tỷ lệ 1/2000.
- Bản đồ đánh giá môi trường chiến lược khu vực điều chỉnh cục bộ tỷ lệ 1/2000.

## **Điều 2. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch**

### **1. Nội dung điều chỉnh:**

#### **1.1. Điều chỉnh các nhóm nhà ở:**

- Điều chỉnh vị trí các nhóm nhà ở cao tầng: thiết kế và tổ chức các không gian kiến trúc theo hướng hướng tâm. Khu vực công viên trung tâm và hồ điều tiết là vị trí trung tâm khu đô thị, các không gian kiến trúc cao tầng được tổ chức về khu vực trung tâm khu đô thị, bố cục xung quanh công viên trung tâm với quy mô diện tích được điều chỉnh lại phù hợp nhằm tạo nên một cụm không gian công trình điểm nhấn ở trung tâm đô thị. Không gian được chuyển tải thấp dần ra xung quanh về phía sông Sài Gòn. Không gian cao tầng của đô thị được mở ra về phía sông Sài Gòn từ hướng Tây bằng hai trục chính đường N8 và đường N5.

- Điều chỉnh nhóm nhà ở hiện hữu chỉnh trang thành nhóm nhà ở riêng lẻ thấp tầng xây mới đảm bảo cải thiện môi trường sống của người dân.

#### **1.2. Điều chỉnh chức năng công viên trung tâm :**

Cập nhật nội dung đã được Ủy ban nhân dân thành phố chấp thuận chủ trương tại Công văn số 571/UBND-ĐT ngày 08 tháng 02 năm 2017 và duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 công viên chuyên đề (công viên nước) và hồ điều tiết, phường Hiệp Bình Phước, quận Thủ Đức tại Quyết định số 4353/QĐ-UBND ngày 12 tháng 8 năm 2017.

#### **1.3. Điều chỉnh vị trí một số công trình công cộng:**

- Điều chỉnh vị trí trường trung học phổ thông và trường tiểu học thuộc phân khu số 4: khu vực công viên trung tâm đã được chuyển đổi một phần tính chất từ công viên tĩnh thành công viên mang tính động. Do vậy cần thiết điều chỉnh vị trí đối với cụm trường học gồm trường trung học phổ thông và trường tiểu học thuộc phân khu số 4 tiếp giáp với công viên do cần không gian yên tĩnh và để tránh xung đột về giao thông đảm bảo cho việc đi lại của người dân.



- Điều chỉnh giảm quy mô khu vực công trình thương mại dịch vụ thuộc phân khu số 4 nhằm phân bố phân tán đều chức năng thương mại dịch vụ vào các khối để kết hợp với chức năng ở cao tầng tại nhiều khu vực đảm bảo bán kính phục vụ và định hướng khả năng phát triển lâu dài trong tương lai.

- Điều chỉnh tập trung một số công trình công cộng đô thị tại phân khu số 3 đảm bảo tiếp cận và tăng hiệu quả về mặt quản lý đô thị trong tương lai. Bố cục không gian đô thị được điều chỉnh cải thiện rõ rệt về yếu tố thẩm mỹ và yếu tố vi khí hậu đô thị.

- Quy mô dân số và quy mô diện tích các công trình công cộng (hành chính, giáo dục, y tế) không thay đổi.

## 2. Chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc, quy mô dân số của các khu vực điều chỉnh cục bộ:

STT	Theo đồ án quy hoạch đã được duyệt						Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch						
	Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Mật độ xây dựng gộp (%)	Tầng cao (tầng)	Dân số (người)	Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Mật độ xây dựng gộp (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)	Dân số (người)
Phân khu số 5 - Khu nhà ở công ty Đại Nhân			16,06			5.197			16,06				5.197
1	A16	Đất ở cao tầng	2,43	25 - 40	15 - 18	2.025	A16-1	Đất ở cao tầng	1,56	40	18 - 21	6,5	2.400
							A16-2	Đất ở thấp tầng	0,87	70 - 75	4 - 5	3,0 - 3,8	190
2	A17	Đất ở thấp tầng	3,17	45 - 60	2 - 3	2.647	A17	Đất ở thấp tầng	2,47	60 - 70	4 - 5	3,0 - 3,8	600
							04	Đất giáo dục (trường mầm non)	0,70	25 - 40	3 - 4	1,6	
3	B11	Đất ở thấp tầng	3,19	45 - 60	2 - 3	255	B11	Đất ở thấp tầng	3,97	50 - 70	3 - 5	1,9 - 3,8	1.257
	04	Đất giáo dục (trường mầm non)	0,70	25 - 30	1 - 2								

	C	Đất ở hiện hữu chính trang	2,63	60	3	270	C	Đất ở thấp tầng	2,64	70 - 75	3 - 5	1,9 - 3,8	750
	09	Đất hạ tầng kỹ thuật	0,50				09	Đất hạ tầng kỹ thuật	0,50				
		Đất cây xanh ven sông rạch	1,76					Đất cây xanh ven sông rạch	1,70				
		Đất giao thông	1,68					Đất giao thông	1,65				
Phân khu số 4 - Khu nhà ở công ty Đông Nam			26,44			9.200			26,44				6.610
4	A11	Đất ở cao tầng	3,38	25 - 40	18 - 21	2.667	A11-1	Đất ở cao tầng	1,54	35 - 40	18 - 21	6,5	2.150
							A11-2	Đất ở thấp tầng	1,84	65 - 75	4 - 5	3,0 - 3,8	350
5	B10	Đất ở thấp tầng	2,85	45 - 60	2 - 3	228	B10	Đất ở thấp tầng	1,19	70 - 75	4 - 6	3,0 - 4,5	240
							01	Đất giáo dục (trường tiểu học)	1,66	35 - 40	3 - 4	1,6	
6	B9	Đất ở thấp tầng	3,29	45 - 60	2 - 3	277	B9	Đất ở thấp tầng	1,27	50 - 60	3 - 5	1,9 - 3,8	200
							03	Đất giáo dục (trường trung học phổ thông)	2,00	40	4 - 5	2	
		Đất cây xanh ven sông rạch	0,64					Đất cây xanh ven sông rạch	0,62				
		Đất giao thông	0,42					Đất giao thông	0,46				
7	06	Đất thương	4,32	45 - 60	5 - 18		A	Đất ở thấp tầng	3,97	60 - 70	4 - 6	3,0 - 4,5	850



		mại dịch vụ						Đất cây xanh ven rạch	0,12				
								Đất giao thông nhóm ở	0,23				
8	A12	Đất ở cao tầng	6,44	25 - 40	18 - 21	5.081	A12-1	Đất thương mại dịch vụ phức hợp	1,00	60	18	5	
							A12-2	Đất ở cao tầng	0,75	40	18 - 21	6,5	920
							A12-3	Đất ở thấp tầng	4,69	60 - 70	4 - 6	3,0 - 4,5	900
9	A10	Đất ở cao tầng	1,20	25 - 40	15 - 18	947	A10	Đất ở thấp tầng	5,10	60 - 70	4 - 6	3,0 - 4,5	1.000
	01	Đất giáo dục (trường tiểu học)	1,66	25 - 30	3 - 4								
	03	Đất giáo dục (trường trung học phổ thông)	2,00	25 - 30	3 - 5								
		Đất giao thông	0,24										
Phân khu số 3 - Khu nhà ở Vạn Phúc 3			29,08			7.650			29,08				10.790
10	A1	Đất ở thấp tầng	2,16	45 - 60	2 - 3	1.200	A1	Đất ở thấp tầng	1,48	65 - 75	4 - 6	3,0 - 4,5	300
	A2-1	Đất ở cao tầng	1,50	25 - 40	18 - 21	2.000	A2-1	Đất ở cao tầng	0,65	40	18 - 21	6,5	990
	A2-2	Đất ở thấp tầng	1,84	45 - 60	2 - 3	1.000	A2-2	Đất ở thấp tầng	1,96	65 - 75	4 - 6	3,0 - 4,5	420
	A3	Đất ở thấp tầng	2,80	45 - 60	2 - 3	1.350	A3	Đất ở cao tầng	2,27	40	18 - 21	6,5	3.450
	A4	Đất ở thấp tầng	3,02	45 - 60	2 - 3	1.462	A4	Đất ở cao tầng	2,35	40	18 - 21	6,5	3.600

	B1	Đất ở thấp tầng	3,36	45 - 60	2 - 3	269	B1	Đất ở thấp tầng	2,52	50 - 75	3 - 5	1,9 - 3,8	540
	B2	Đất ở thấp tầng	2,14	45 - 60	2 - 3	171	B2	Đất ở thấp tầng	7,59	50 - 75	3 - 5	1,9 - 3,8	1.490
	B3	Đất ở thấp tầng	2,47	45 - 60	2 - 3	198		Đất giao thông nhóm ở	0,42				
	01	Đất giáo dục (trường tiểu học)	1,72	25 - 30	3 - 4		01	Đất giáo dục (trường tiểu học)	1,72	40	3 - 4	1,6	
	02	Đất giáo dục (trường trung học cơ sở)	2,45	25 - 30	3 - 4		02	Đất giáo dục (trường trung học cơ sở)	2,45	40	4 - 5	2,0	
	04	Đất giáo dục (trường mầm non)	1,00	25 - 30	3 - 4		04	Đất giáo dục (trường mầm non)	1,17	40	3 - 4	1,6	
	07	Đất công trình công cộng	0,50	25 - 30	3 - 4		07	Đất công trình công cộng	0,50	40	3 - 4	1,6	
		Đất giao thông	4,12					Đất giao thông	4,00				
Phân khu số 2 - Khu nhà ở Vạn Phúc 2			13,21			4.900			13,35				4.350
11	A8	Đất ở cao tầng	1,60	25 - 40	15 - 18	1.110	A8	Đất ở thấp tầng	1,60	60 - 70	4 - 6	3,0 - 4,5	350
12	A5	Đất ở thấp tầng	1,90	45 - 60	2 - 3	740	A5	Đất ở cao tầng	1,39	40	18 - 21	6,5	2.100
	A6	Đất ở thấp tầng	2,51	45 - 60	2 - 3	800	A6	Đất ở thấp tầng	3,03	50 - 75	3 - 5	1,9 - 3,8	600
		Đất giao thông	0,93					Đất giao thông	0,92				







### 3. Cơ cấu sử dụng đất khu vực điều chỉnh cục bộ:

STT	Loại đất	Theo đồ án quy hoạch được duyệt			Điều chỉnh cục bộ quy hoạch		
		Dân số : 26.947 người			Dân số : 26.947 người		
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m <sup>2</sup> /người)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m <sup>2</sup> /người)
A	Đất đơn vị ở	98,68	97,04	36,62	98,82	97,04	36,67
I	Đất nhóm nhà ở	59,75	60,55	22,17	63,36	64,12	23,51
1	Đất nhóm ở cao tầng	16,55			10,51		
2	Đất nhóm ở thấp tầng	40,57			52,85		
3	Đất ở hiện hữu chính trang	2,63					
II	Đất công trình công cộng cấp đơn vị ở	12,75	12,92	4,73	9,60	9,71	3,56
1	Đất giáo dục (mẫu giáo, tiểu học, trung học cơ sở)	7,93		2,94	8,10		3,01
2	Đất hành chính	0,50			0,50		
3	Đất thương mại dịch vụ phức hợp	4,32			1,00		
III	Đất công viên cây xanh	18,79	19,04	6,97	18,83	19,05	6,99
1	Đất cây xanh sử dụng công cộng	5,20			--		
2	Đất cây xanh ven sông rạch	2,40			2,44		
3	Đất công viên chuyên đề 1	--			5,20		
5	Rạch và hồ điều tiết	11,19			11,19		
	- Mặt nước thoáng				8,19		
	- Công viên chuyên đề 2 (xây dựng trên mặt nước)				1,21		
	- Công viên công cộng (xây dựng trên mặt nước)				1,79		
IV	Đất giao thông	7,39	7,49	2,74	7,03	7,11	2,61
B	Đất ngoài đơn vị ở	3,01	2,96		3,01	2,96	
1	Đất giáo dục (trường trung học phổ thông)	2,00			2,00		
2	Đất hạ tầng kỹ thuật	1,01			1,01		
Tổng cộng		101,69	100	37,74	101,83	100	37,79

#### 4. Cơ cấu sử dụng đất và chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc chung toàn đồ án:

ST T	Loại đất	Theo đồ án quy hoạch được duyệt			Điều chỉnh cục bộ quy hoạch		
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m <sup>2</sup> /người)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m <sup>2</sup> /người)
A	Đất đơn vị ở	185,62	95,68	48,85	185,62	95,68	48,85
I	Đất nhóm nhà ở	98,17	50,61	25,83	101,45	52,29	26,70
1	Đất nhóm ở cao tầng	19,74			13,70		
2	Đất nhóm ở thấp tầng	75,80			87,75		
3	Đất ở hiện hữu chính trang	2,63					
II	Đất công trình công cộng cấp đơn vị ở	15,10	7,78	3,97	11,94	6,15	3,14
1	Đất giáo dục (mẫu giáo, tiểu học, trung học cơ sở)	10,27		2,70	10,44		2,75
2	Đất hành chính	0,50			0,50		
3	Đất thương mại dịch vụ phức hợp	4,33			1,00		
III	Công viên cây xanh	32,60	16,80	8,58	32,64	16,82	8,59
1	Đất công viên chuyên đề 1				5,20		
2	Đất cây xanh ven sông rạch	11,10			11,14		
3	Rạch và hồ điều tiết	16,30			16,30		
	- Mặt nước thoáng				13,3		
	- Công viên chuyên đề 2 (xây dựng trên mặt nước)				1,21		
	- Công viên công cộng (xây dựng trên mặt nước)				1,79		
IV	Đất giao thông	39,75	20,49	10,46	39,59	20,41	10,42
B	Đất ngoài đơn vị ở	8,38	4,32		8,38	4,32	
1	Đất trường cấp 3	2,00			2,00		
2	Đất bệnh viện đa khoa	1,52			1,52		
3	Đất hạ tầng kỹ thuật	1,81			1,81		
4	Đất cây xanh cách ly tuyến điện	3,05			3,05		
	Tổng cộng	194,00	100	51,05	194,00	100	51,05

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

##### 5.1. Quy hoạch hệ thống giao thông:

- Giao thông đối ngoại: theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận Thủ Đức được duyệt, khu dân cư - công viên giải trí Hiệp Bình Phước sẽ kết nối với trục giao thông Quốc lộ 13 ở phía Đông. Ngoài ra với lợi thế giáp sông Sài Gòn rất thuận tiện cho việc phát triển kết hợp giao thông thủy bộ.



- Giao thông đối nội: hệ thống giao thông đối nội được phân cấp và bố trí một cách hợp lý, đảm bảo cho vận tải hành khách và hàng hoá được nhanh chóng, hiệu quả trong toàn khu, đồng thời được kết nối tốt với hệ thống giao thông đối ngoại thông qua hệ thống đường trục chính xương cá kết hợp các đường khu vực. Mạng lưới giao thông trong khu quy hoạch có lộ giới từ 14m đến 35m đảm bảo giao thông thông suốt và liên kết thuận tiện trong toàn khu quy hoạch.

- Bảng tổng hợp giao thông khu vực điều chỉnh:

STT	Tên đường	Điểm đầu	Điểm cuối	Chiều dài (mét)	Mặt cắt	Bề rộng đường (mét)		Lộ giới (mét)
						Lòng đường	Via hè	
1	Đường D5	Đường N1	Đường N5	342	4-4	2 x 5,25	2 x 4,75	20,00
2	Đường D7	Đường N1	Đường N5	296	4-4	2 x 5,25	2 x 4,75	20,00
3	Đường D8	Đường N2	Đường N5	125	4-4	2 x 5,25	2 x 4,75	20,00
4	Đường D9	Đường N1	Đường N5	336	3-3	2 x 7,50	2 x 5,00	25,00
5	Đường D11	Đường N2	Đường N5	122	4-4	2 x 5,25	2 x 4,75	20,00
6	Đường D14	Đường N1	Đường N5	553	5A-5A	2 x 6,00	2 x 4,00	20,00
7	Đường N1	Đường N8	Đường D11	462	4-4	2 x 5,25	2 x 4,75	20,00
8	Đường N2	Đường D5	Đường D14	1.167	4-4	2 x 5,25	2 x 4,75	20,00
9	Đường N11	Đường D11	TXL nước thải	375	4-4	2 x 5,25	2 x 4,75	20,00
		TXL nước thải	Đường D11	188	3-3	2 x 7,50	2 x 5,00	25,00

## 5.2. Quy hoạch cao độ nền và thoát nước mặt:

### a) Quy hoạch cao độ nền:

- Cao độ xây dựng khu vực  $H_{xd} \geq 2,2$  m.
- Hướng đổ dốc: từ giữa khu đất ra xung quanh.

### b) Quy hoạch thoát nước mặt:

- Mạng lưới các cống chính thoát nước mưa không thay đổi so với quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 được duyệt, sử dụng hệ thống cống ngầm để tổ chức thoát nước mưa triệt để, tránh ngập úng cục bộ.

- Hướng thoát nước: về phía sông Sài Gòn và hồ điều tiết trong khu vực.

- Cống thoát nước mưa được bố trí dọc theo các trục đường, nối cống theo nguyên tắc ngang đỉnh; độ sâu chôn cống tối thiểu là 0,70m; chu kỳ tràn cống  $P = 3$  năm.

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

- Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt: 2.500 KWh/người/năm.

- Nguồn điện được cấp từ trạm 220/110/15-22KV Hiệp Bình Phước hiện hữu.

- Cải tạo các trạm biến áp 15/0,4KV hiện hữu, tháo gỡ các trạm ngoài trời, có công suất thấp, vị trí không phù hợp với quy hoạch.

- Cải tạo mạng trung thế hiện hữu, giai đoạn đầu nâng cấp lên 22KV, dài hạn sẽ được thay thế bằng cáp ngầm.



- Xây dựng mới mạng trung và hạ thế cấp điện cho khu quy hoạch, sử dụng cáp đồng bọc cách điện XLPE, tiết diện dây phù hợp, chôn ngầm trong đất.

- Hệ thống chiếu sáng dùng đèn cao áp sodium 150 ÷ 250W - 220V, có chóa và cần đèn đặt trên trụ thép tráng kẽm.

#### **5.4. 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).

- Tổng nhu cầu dùng nước khu vực điều chỉnh: 9.756 (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).

- Nguồn nước chữa cháy: dựa vào hệ thống cấp nước chính của khu quy hoạch mạng dịch vụ bố trí các trụ chữa cháy khoảng cách giữa các trụ chữa cháy ≤ 150m. Ngoài ra, bố trí nguồn nước chữa cháy dự phòng tại vị trí rạch điều 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 Ø100 - Ø250 kết nối vào tuyến ống cấp nước tạo thành mạch vòng, mạch nhánh cung cấp nước cho các đối tượng trong khu quy hoạch.

#### **5.5. 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 Q1 = 7.920 m<sup>3</sup>/ngày.đêm, trạm xử lý nước thải số 2 Q2 = 5.040 m<sup>3</sup>/ngày.đêm, sau xử lý đạt QCVN 14:2008/BTNMT.

- Tiêu chuẩn thoát nước

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

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

- Tổng lượng nước thải khu điều chỉnh: 7.509 (m<sup>3</sup>/ngày).

- Mạng lưới thoát nước: xây dựng mạng lưới thoát nước có đường kính Ø300mm - Ø400mm đi dọc theo các trục đường chính về (02) trạm xử lý cục bộ đặt trong khu quy hoạch có công suất Q1 = 7.920 m<sup>3</sup>/ngày và Q2 = 5.040 m<sup>3</sup>/ngày. 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: 49,4 (tấn/ngày).



- Phương án thu gom và xử lý chất thải rắn: chất thải rắn 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.

#### **5.6. Quy hoạch thông tin liên lạc:**

- Nhu cầu điện thoại cố định: 25 - 30 máy/100 người.

- Định hướng đầu nôi từ bưu cục hiện hữu (trạm điện thoại Hiệp Bình Chánh) xây dựng các tuyến cáp chính đi dọc các trục đường giao thông đến các tủ cáp chính 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.

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

- Khu quy hoạch hạn chế tối đa san lấp mặt nước hiện hữu và san lấp đảm bảo trả diện tích mặt nước cho khu quy hoạch. Quy hoạch hành lang cây xanh cách ly sông Sài Gòn và quy hoạch dải cây xanh cách ly dưới tuyến điện cao thế 220/110KV theo quy định.

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

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

- Thực hiện đánh giá tác động môi trường tại khu vực dự án: Dự án xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật, dự án xây dựng trạm xử lý nước thải khu vực, dự án xây dựng chung cư có quy mô sử dụng 100 hộ trở lên, dự án xây dựng siêu thị, trung tâm thương mại có diện tích kinh doanh từ 10.000 m<sup>2</sup> trở lên và dự án cải tạo nạo vét kênh rạch.

- Thực hiện giám sát chất lượng nước mặt tại rạch điều tiết, giám sát môi trường không khí tại bãi trung chuyển rác thải.

#### **5.8. 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.

#### **6. Các điểm lưu ý:**

- Về tầng cao: số tầng bao gồm các tầng được quy định tại Thông tư số 12/2012/TT-BXD ngày 28 tháng 12 năm 2012 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 03:2012/BXD.

- Về hệ số sử dụng đất: được xác định trên cơ sở diện tích sàn các tầng cao xây dựng công trình theo Thông tư số 12/2012/TT-BXD ngày 28 tháng 12 năm 2012 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 03:2012/BXD.



- 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, nương 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.

### **Điều 3. 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 địa ốc Vạn Phúc có trách nhiệm cập nhật và thể hiện trong hồ sơ 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 Hiệp Bình Phước, phường Hiệp Bình Phước, quận Thủ Đức những nội dung điều chỉnh nêu trên. Trong quá trình quản lý, tổ chức triển khai thực hiện theo quy hoạch được duyệt cần kiểm soát, quản lý chặt chẽ để có giải pháp khắc phục những phát sinh (nếu có) do điều chỉnh cục bộ quy hoạch nhằm phát triển đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong phạm vi đồ án, đảm bảo việc quản lý, phát triển đô thị phù hợp với nội dung đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 và các nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch đã được phê duyệt.

- Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức, Công ty Cổ phần đầu tư địa ốc Vạn Phúc chịu trách nhiệm về nội dung tổ chức lấy ý kiến cộng đồng dân cư có liên quan, đảm bảo việc thông tin đầy đủ nội dung điều chỉnh quy hoạch và lấy ý kiến tất cả khách hàng đã mua nhà tại dự án, các tổ chức, cá nhân có liên quan đến 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 Hiệp Bình Phước, 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 điều chỉnh cục bộ 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 Hiệp Bình Phước, phường Hiệp Bình Phước, quận Thủ Đức này theo quy định.

- Công tác cắm mốc giới theo nội dung điều chỉnh cục bộ 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 Hiệp Bình Phước, 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 4.** Quyết định này đính kèm bản vẽ điều chỉnh cục bộ 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 Hiệp Bình Phước, phường Hiệp Bình Phước, quận Thủ Đức được nêu tại Khoản 5, Điều 1 Quyết định này.



**Điều 5.** 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, Viện trưởng Viện Nghiên cứu phát triển thành phố, 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 địa ốc Vạn Phúc, các đơn vị, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 5;
- TTUB: CT, PCT/ĐT;
- VPUB: PVP/ĐT;
- Phòng Đô thị;
- Lưu: VT, (ĐT-N) D.19

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



**Trần Vĩnh Tuyên**