

Số: 6548 /QĐ-UBND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 12 năm 2017

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về duyệt Nhiệm vụ thiết kế đô thị riêng tỷ lệ 1/500 Khu vực nút giao thông  
Võ Văn Kiệt - Quốc lộ 1 (Quốc lộ 1A), huyện Bình Chánh**

**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 Văn bản Hợp nhất số 01/VBHN-VPQH ngày 20 tháng 7 năm 2015 của Văn phòng Quốc hội về sửa đổi, bổ sung Luật quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009, bởi Luật tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

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 38/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ Quy định về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan 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 Quyết định số 568/QĐ-TTg ngày 08 tháng 04 năm 2013 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch phát triển giao thông vận tải thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2020, tầm nhìn sau 2020;

Căn cứ Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03 tháng 4 năm 2008 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch - Xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 10/2010/TT-BXD ngày 11 tháng 8 năm 2010 của Bộ Xây dựng Quy định hồ sơ của từng loại 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 chức năng đặc thù;

Căn cứ Thông tư 06/2013/TT-BXD ngày 13 tháng 5 năm 2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị và Thông tư 16/2013/TT-BXD ngày 16 tháng 10 năm 2013 sửa đổi, bổ sung một số điều của 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;

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 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 135/QĐ-UBND ngày 08 tháng 12 năm 2007 của Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quy định về kiến trúc nhà liên kế trong khu đô thị hiện hữu trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 45/QĐ-UBND ngày 03 tháng 7 năm 2009 của Ủy ban nhân dân thành phố về sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 135/QĐ-UBND ngày 08 tháng 12 năm 2007 của Ủy ban nhân dân thành phố về ban hành Quy định về kiến trúc nhà liên kế trong khu đô thị hiện hữu trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 4956/QĐ-UBND ngày 11 tháng 9 năm 2013 của Ủy ban nhân dân thành phố về duyệt đề án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu trung tâm và dân cư khu vực phía Tây Thành phố, xã Tân Kiên, huyện Bình Chánh quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông)

Căn cứ Quyết định số 4952/QĐ-UBND ngày 11 tháng 9 năm 2013 của Ủy ban nhân dân thành phố về duyệt đề án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu dân cư phía Đông Quốc lộ 1 (Quốc lộ 1A cũ) tại xã Tân Kiên, huyện Bình Chánh (nội dung quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông);

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 5400/TTr-SQHKT ngày 27 tháng 10 năm 2017 về trình phê duyệt Nhiệm vụ thiết kế đô thị riêng tỷ lệ 1/500 Khu vực nút giao thông Võ Văn Kiệt - Quốc lộ 1 (Quốc lộ 1A), huyện Bình Chánh,

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1. Duyệt Nhiệm vụ Thiết kế đô thị riêng tỷ lệ 1/500 Khu vực nút giao thông Võ Văn Kiệt - Quốc lộ 1 (Quốc lộ 1A), huyện Bình Chánh với nội dung như sau:**

### **1. Vị trí, phạm vi ranh giới, diện tích, tính chất khu vực thiết kế đô thị:**

- Vị trí: khu vực xung quanh nút giao thông Quốc lộ 1 - đường Võ Văn Kiệt, huyện Bình Chánh, thành phố Hồ Chí Minh thuộc địa bàn xã Tân Kiên, huyện Bình Chánh, thành phố Hồ Chí Minh.

- Giới hạn khu vực nghiên cứu như sau:

+ Phía Đông giáp: Rạch Nước Lên;

+ Phía Tây giáp : Đường D2– N2 – D16 xã Tân Kiên;

+ Phía Nam giáp : Đường N10– C11 xã Tân Kiên;

+ Phía Bắc giáp : Đường Trần Đại Nghĩa xã Tân Kiên và đường Võ Văn Kiệt.

- Tổng diện tích khu vực nghiên cứu: 62,70 ha.

- Tính chất của khu vực nghiên cứu: khu vực giao thông cửa ngõ hướng Tây Nam Thành phố, có nút giao thông khác cốt, xung quanh có nhiều dự án phát triển nhà ở và trung tâm lưu chuyển hàng hóa.

## **2. Cơ quan tổ chức lập đồ án Thiết kế đô thị riêng tỷ lệ 1/500:**

Ban Quản lý dự án quy hoạch xây dựng thuộc Sở Quy hoạch – Kiến trúc .

## **3. Đơn vị tư vấn lập đồ án Thiết kế đô thị riêng tỷ lệ 1/500:**

Trung tâm thông tin quy hoạch thành phố Hồ Chí Minh.

## **4. Danh mục hồ sơ, bản vẽ Nhiệm vụ thiết kế đô thị riêng tỷ lệ 1/500**

- Thuyết minh nhiệm vụ thiết kế đô thị;

- Thành phần bản vẽ bao gồm:

+ Sơ đồ vị trí khu vực thiết kế đô thị trích từ quy hoạch phân khu;

+ Bản đồ ranh giới nghiên cứu, phạm vi khu vực lập thiết kế đô thị riêng.

## **5. Mục tiêu của việc lập thiết kế đô thị:**

- Làm cơ sở để quản lý quy hoạch đô thị, cấp giấy phép xây dựng, lập dự án đầu tư xây dựng;

- Cụ thể hóa không gian đô thị đặc trưng tại vị trí nút giao với Đại lộ Võ Văn Kiệt trong tổng thể không gian toàn tuyến Quốc lộ 1;

- Kết hợp với các đồ án quy hoạch chung, quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt, đề đề xuất phương án quy hoạch tối ưu nhất;

- Cải tạo không gian, cảnh quan và kiến trúc đô thị: theo hướng hiện đại, văn minh, khang trang, có thẩm mỹ, tôn tạo cảnh quan thiên nhiên, môi trường,... tương xứng với vai trò, tính chất và quy mô các tuyến đường quan trọng tại khu vực cửa ngõ của thành phố,

- Thu hút đầu tư phát triển đô thị: tạo điều kiện cho quá trình chuyển đổi cơ cấu kinh tế theo định hướng chung của Thành phố về tăng cường thương mại dịch vụ; kết hợp khai thác tối ưu hiệu quả sử dụng đất, nhằm tạo nguồn kinh phí đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng đô thị;

- Lập Quy định quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan theo đồ án thiết kế đô thị, nhằm nâng cao hiệu quả quản lý quy hoạch và xây dựng đô thị, tăng cường tính công khai, minh bạch; đáp ứng nhanh chóng các nhu cầu về đầu tư phát triển.

## **6. Yêu cầu về đánh giá hiện trạng, phân tích tổng hợp:**

### **a) Hiện trạng về quy hoạch đô thị:**

- Cập nhật và phân tích kỹ các đồ án quy hoạch chung, quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000, quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và dự án đầu tư đã được phê duyệt trong ranh đồ án thiết kế đô thị.

- Cập nhật thực trạng, tiến độ thực hiện đầu tư xây dựng các dự án trong ranh đồ án về giao thông, hạ tầng, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết 1/500 và các công trình riêng lẻ.

### **b) Hiện trạng không gian, kiến trúc cảnh quan đô thị:**

- Phân tích mạng lưới không gian công cộng (công viên, quảng trường, đường phố, v.v), để xem xét tổng thể và chi tiết, nhằm xác định các tiềm năng và đề xuất phương án tối ưu trong đồ án:

- Xác định vị trí (mạng lưới), đặc điểm, tính chất và chất lượng sử dụng của các không gian công cộng; các không gian mở và điểm nhấn; các điểm mốc không gian;

- Xác định các giá trị về kiến trúc cảnh quan cần tôn tạo, bảo tồn.

**c) Hiện trạng sử dụng đất:**

- Xác định và phân tích, đánh giá hiện trạng sử dụng đất, cơ cấu và đặc điểm sử dụng đất;

- Xác định các khu vực đô thị đặc thù, làm cơ sở cho việc tôn tạo và bảo tồn khu vực;

- Xác định quỹ đất và tiềm năng phát triển mới.

**d) Hiện trạng công trình kiến trúc:**

Phân tích hiện trạng và đặc điểm sử dụng các công trình kiến trúc trong ranh đồ án thiết kế đô thị riêng nhằm xác định được:

- Các thể loại và đặc điểm kiến trúc các công trình trong phạm vi đồ án;
- Thực trạng sử dụng các công trình kiến trúc quan trọng;
- Các công trình kiến trúc nổi bật và có giá trị.

Qua phân tích, đánh giá thực trạng về đặc điểm kiến trúc, sử dụng và giá trị của từng thể loại công trình kiến trúc, nhằm đề xuất phương án thích hợp đối với các công trình này trong đồ án thiết kế đô thị riêng.

**e) Hiện trạng về mảng xanh, địa hình:**

Xác định cụ thể mảng xanh tại khu vực nút giao thông, đường Nguyễn Văn Linh và các phần đất trống chưa xây dựng trong ranh quy hoạch, để đề xuất phương án quy hoạch phù hợp.

**f) Hiện trạng về các dự án:**

Cập nhật và phân tích các đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và dự án đầu tư đã được phê duyệt trong ranh đồ án thiết kế đô thị nhằm xác định được:

- Tính chất và quy mô dự án;
- Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu của dự án
- Đặc trưng của các dự án,...

**g) Hiện trạng tiện ích và trang thiết bị đô thị:**

Khảo sát hiện trạng về bố trí, sử dụng và đánh giá chất lượng cũng như khả năng đáp ứng nhu cầu mới của các công trình tiện ích và trang thiết bị đô thị như nhà vệ sinh công cộng, chiếu sáng, biển báo, băng ghế công cộng, thùng rác, các bảng báo, đèn giao thông, đèn chiếu sáng...

**h) Về hiện trạng giao thông và hạ tầng kỹ thuật:**

Xác định tính chất, đặc điểm của 2 tuyến chính: Quốc lộ 1A và đường Võ Văn Kiệt, nút giao 2 tuyến đường này; phân tích mạng lưới giao thông hiện hữu trong phạm vi khu vực lập thiết kế đô thị riêng:

- Khả năng tiếp cận ra vào của mạng lưới đường khu vực với các trục đường giao thông cấp đô thị và các nút giao thông tại đây;

- Hệ thống đường xá và phân cấp các trục đường, giao cắt với trục 2 tuyến đường chính;

trung,...

- Cần nhắc bỏ trí các công trình kiến trúc tương đại, kiến trúc di sản nhân ở những vị trí quan trọng như khu chức năng đất hỗn hợp, khu công viên cây xanh tập trung,...

- Hình thành cảnh quan khu vực cửa ngõ đặc trưng phía Tây Thành phố, có tầm mỹ và hiện đại, khai thác tối đa các yếu tố cảnh quan sông nước đặc thù.

- Đề xuất bảo tồn và phát huy những khu vực cảnh quan, các khu vực có ý nghĩa về kiến trúc và văn hóa.

- Đề xuất bảo tồn và phát huy những khu vực cảnh quan, các khu vực có ý nghĩa về kiến trúc và văn hóa.

- Nghiên cứu tổ chức giao thông tiếp cận thuận lợi giữa công viên tập trung với khu chức hợp (trung tâm thương mại - nhà ở cao tầng) nhằm sử dụng hiệu quả khu công viên cây xanh;

- Những khu vực đầu mối giao thông quan trọng, có thể tổ chức các không gian mở, kiến trúc di sản nhân, cây xanh cảnh quan, tương đại...;

- Xây dựng mới hai hòa nằm dọc tuyến Quốc lộ 1A;

- Hình thành, cải tạo những khu nhà ở hiện hữu và phát triển các khu dân cư đô xây dựng, với khoảng lùi phù hợp và tạo không gian mở cho khu vực thiết kế;

- Xung quanh khu vực nút giao, ưu tiên tăng chiều cao xây dựng, để giám sát tổ chức không gian cảnh quan cần lưu ý các điểm sau:

Do đây là nút giao thông cửa ngõ quan trọng phía Tây của Thành phố, nên việc

### a) Về không gian và cảnh quan đô thị:

Đồ án đề xuất tổ chức không gian đô thị tại nút giao thông Quốc lộ 1A - đường Võ Văn Kiệt theo hướng hình thành khu vực phát triển đô thị hiện đại, hài hòa với khu vực xung quanh và phát triển các cụm công trình nhà ở kết hợp chức năng thương mại, dịch vụ, phát huy tối lợi thế về giao thông, cải tạo không gian, cảnh quan và môi trường đô thị, cụ thể như sau:

**7.1 Định hướng về không gian, cảnh quan:**

Đồ án đề xuất tổ chức không gian đô thị tại nút giao thông Quốc lộ 1A - đường Võ Văn Kiệt theo hướng hình thành khu vực phát triển đô thị hiện đại, hài hòa với khu vực xung quanh và phát triển các cụm công trình nhà ở kết hợp chức năng thương mại, dịch vụ, phát huy tối lợi thế về giao thông, cải tạo không gian, cảnh quan và môi trường đô thị, cụ thể như sau:

- Đồ án cần đề xuất danh mục các ô phố ưu tiên cải tạo, chỉnh trang hoặc phát triển mới, để có cơ sở triển khai thực hiện và lập quy chế quản lý ô phố đó.

- Đồ án cần đưa ra định hướng phát triển không gian, cảnh quan kiến trúc trong tương lai được tổ chức thành chuỗi không gian bao gồm các khu chức năng, đầu mối giao thông, trung tâm lưu chuyển hàng hóa...

- Đồ án cần đưa ra định hướng phát triển không gian, cảnh quan kiến trúc trong tương lai được tổ chức thành chuỗi không gian bao gồm các khu chức năng, đầu mối giao thông, trung tâm lưu chuyển hàng hóa...

**7. Nội dung định hướng thiết kế của đồ án thiết kế đô thị riêng:**

Trên cơ sở đó, danh gia thực trạng về đặc điểm kiến trúc, sử dụng và gia trị của từng thể loại công trình kiến trúc, nhằm đề xuất phương án ứng xử thích hợp (giải tỏa, chỉnh trang, tôn tạo...), giải pháp tổ chức, kết nối và điều chỉnh hợp lý (nếu có) đối với các công trình, không gian trong đồ án thiết kế đô thị riêng, để kiến tạo một không gian đô thị hoàn chỉnh và hiện đại, trên cơ sở tuân thủ các đồ án đã được phê duyệt và đồ án quy hoạch chung thành phố.

Hệ thống giao thông công cộng (metro, xe buýt, v.v.), hệ thống bên bãi, giao thông tỉnh v.v. Các phân tích này nhằm đánh giá khả năng kết nối cũng như tiện nghi sử dụng của người dân và khách vãng lai.

### **b) Về chiều cao xây dựng:**

- Tổ chức các điểm mốc cảnh quan tại những vị trí quan trọng trong không gian đô thị.

- Chiều cao phù hợp với quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 đã được duyệt, trừ trường hợp có phương án khác, cần kiến nghị và đưa ra đề xuất giải pháp có khoa học, để trình cơ quan có thẩm quyền xem xét.

### **c) Về mật độ xây dựng:**

Đối với khu vực quy hoạch công trình cao tầng, cần nghiên cứu đề xuất tăng chiều cao công trình, để giảm mật độ xây dựng và tạo khoảng lùi lớn với trục đường, để đảm bảo giảm tiếng ồn, tổ chức cây xanh cách ly, giảm ảnh hưởng giao thông tiếp cận, bố trí công trình theo tuyến đường cần kết nối với không gian mở, theo hướng tiết kiệm năng lượng, giảm ảnh hưởng của biến đổi khí hậu.

### **d) Về hệ số sử dụng đất:**

- Hệ số sử dụng đất cần tuân thủ theo các chỉ tiêu quy hoạch đã được cung cấp cho một số lô đất trong khu vực nghiên cứu.

- Khu dân cư thấp tầng cần tuân thủ theo quy định của đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 và đảm bảo yêu cầu riêng của khu vực nghiên cứu thiết kế đô thị.

### **7.2 Định hướng về kiến trúc:**

Đề xuất các loại hình kiến trúc, khoảng lùi các công trình, ban công, mái che ... phù hợp chức năng và ý đồ tổ chức cảnh quan cho từng khu vực:

- Tổ chức không gian thương mại dịch vụ, kết hợp nhà ở cao tầng dọc theo tuyến đường Quốc lộ 1A - Võ Văn Kiệt với khoảng lùi lớn, để bố trí vịnh đậu xe.

- Khu phức hợp, nhà ở cao tầng kết nối với giao thông công cộng, hiện đại, có khoảng lùi lớn ...

- Khu biệt thự, nhà liên kế thấp tầng, kiến trúc hài hòa, đồng bộ.

- Các khu nhà ở cao tầng cần đề xuất bố trí tại khu vực có quỹ đất lớn, dọc trục đường với khoảng lùi lớn và đảm bảo tiếp cận không ảnh hưởng tới giao thông xuyên suốt trên trục đường Quốc lộ 1A - Võ Văn Kiệt;

- Các khu đất thuộc chức năng công trình công cộng bám dọc tuyến đường cần nghiên cứu tổ chức phương án kết nối giao thông hợp lý, nhằm đảm bảo an toàn cho người dân khi tiếp cận.

### **7.3 Định hướng về giao thông:**

Đồ án thiết kế đô thị đề xuất nguyên tắc tổ chức giao thông đô thị tại nút Quốc lộ 1A - đường Võ Văn Kiệt theo những tiêu chí sau:

#### **a) Tăng cường khai thác giao thông công cộng:**

- Tổ chức nút giao thông kết nối với hệ thống giao thông chung của khu vực và giao thông nội bộ của từng khu vực: tuyến metro, tuyến xe buýt,....

- Tăng cường khả năng tiếp cận (nếu cần thiết) với một số khu chức năng có định hướng thích hợp.

- Kết nối và khai thác giao thông công cộng, thể hiện qua phương án thiết kế thông minh, dễ dàng tiếp cận và thuận lợi cho cư dân đô thị, góp phần giảm kẹt xe và ô nhiễm môi trường.

### **b) Kết nối không gian đô thị hai bên trục Quốc lộ 1A - đường Võ Văn Kiệt**

- Nghiên cứu đề xuất hợp lý các trục đường gom kết nối các khu dân cư hai bên trục đường.

- Nghiên cứu xây dựng các cầu vượt dành cho người đi bộ, kết hợp với các khu chức năng hợp lý và bảo đảm cảnh quan đô thị;

- Nghiên cứu tổ chức các bãi xe tạo điều kiện thuận lợi cho người dân tiếp cận các nhà ga giao thông công cộng.

### **c) Giảm thiểu ảnh hưởng của các công trình xây dựng đối với giao thông dọc tuyến Quốc lộ 1A - đường Võ Văn Kiệt:**

- Đối với công trình công cộng, công trình thương mại dịch vụ lớn, công trình đa chức năng cần có khoảng lùi lớn, tổ chức đường đi bộ, không gian mở, cây xanh. Lối vào công trình và bãi đậu xe bố trí ở sau hoặc bên hông công trình.

- Hạn chế xây dựng nhà phố tiếp cận trực tiếp trục đường.

#### **7.4 Hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị:**

- Căn cứ các đồ án quy hoạch chung tỷ lệ 1/5000, quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000, quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và khảo sát hiện trạng thực tế, để đề xuất phương án thiết phù hợp, nhằm kết nối đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật các khu vực chức năng trong và ngoài phạm vi thiết kế đô thị.

- Chiều sáng giao thông, cảnh quan cần được quan tâm chú trọng;

- Áp dụng các tiêu chuẩn trong việc thiết kế hạ tầng kỹ thuật nhằm đảm bảo các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật trong khu vực lập thiết kế đô thị.

- Khảo sát hiện trạng về việc bố trí, sử dụng và đánh giá chất lượng cũng như khả năng đáp ứng nhu cầu mới của các công trình tiện ích và trang thiết bị đô thị như nhà vệ sinh công cộng, chiếu sáng, biển báo, ghế đá, thùng rác, v.v.

#### **a) Định hướng về hạ tầng kỹ thuật, tiện ích đô thị khác và tổ chức hoạt động văn hóa - xã hội tại khu vực:**

Về định hướng hạ tầng kỹ thuật đô thị trong giai đoạn đồ án cần nghiên cứu kỹ đề xuất giải pháp chống ồn, chống bụi cho khu dân cư xung quanh.

Về định hướng tiện ích đô thị và tổ chức các hoạt động văn hóa - xã hội cần có giải pháp tổ chức vỉa hè kết hợp không gian mở, mảng xanh vườn hoa, công viên... thành những không gian sinh hoạt cộng đồng cho khu vực.

#### **b) Phân vùng thiết kế đô thị từng khu:**

Đề xuất nguyên tắc phân khu chức năng dọc trục đường như sau:

- Tổ chức không gian thương mại dịch vụ, kết hợp nhà ở cao tầng dọc theo tuyến đường Quốc lộ 1A - Võ Văn Kiệt với khoảng lùi phù hợp.

- Khu phức hợp, nhà ở cao tầng kết nối với giao thông công cộng, hiện đại, có khoảng lùi lớn ...

- Khu biệt thự, nhà liên kế thấp tầng, kiến trúc hài hòa, đồng bộ.

- Khu công viên cây xanh tập trung: hình thành không gian mở đặc trưng, tạo điểm nhấn cho khu vực nút giao thông cửa ngõ phía Tây thành phố..

- Các khu nhà ở cao tầng được đề xuất bố trí khu vực có quỹ đất lớn, dọc trục đường với khoảng lùi lớn và đảm bảo tiếp cận không ảnh hưởng tới giao thông xuyên suốt trên trục đường Quốc lộ 1A - Võ Văn Kiệt;

- Các khu đất thuộc chức năng công trình công cộng bám dọc tuyến đường cần nghiên cứu tổ chức không gian tiếp cận hợp lý nhằm đảm bảo an toàn cho người dân khi tiếp cận.

### c) Những hạng mục ưu tiên phát triển:

- Trên cơ sở định hướng phát triển đô thị, các chương trình, công trình trọng điểm của thành phố, quy hoạch - kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch - kế hoạch phát triển kinh tế xã hội, quy hoạch phát triển ngành, lĩnh vực theo từng giai đoạn, để xác định các phân kỳ tổ chức thực hiện theo quy hoạch, có dự kiến các dự án ưu tiên đầu tư trong phạm vi thiết kế đô thị riêng (trong đó có các công trình hạ tầng xã hội: y tế, giáo dục, văn hóa,...; cây xanh sử dụng công cộng; hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật,...).

- Khi triển khai các dự án phát triển các tuyến đường giao thông theo quy hoạch được phê duyệt, tùy theo điều kiện cụ thể, để tạo nguồn lực thực hiện, cần khai thác hiệu quả quỹ đất 2 bên đường, tổ chức thu hồi, đấu giá hoặc đấu thầu để lựa chọn chủ đầu tư theo quy định hiện hành.

### 7.5 Về tiện ích đô thị và tổ chức hoạt động văn hóa - xã hội khu vực:

Cần khảo sát hiện trạng về việc bố trí, sử dụng và đánh giá chất lượng cũng như khả năng đáp ứng nhu cầu mới của các công trình tiện ích và trang thiết bị đô thị như nhà vệ sinh công cộng, chiếu sáng, biển báo, ghế đá, thùng rác, v.v.

Về định hướng hạ tầng kỹ thuật đô thị trong giai đoạn đồ án cần nghiên cứu kỹ đề xuất giải pháp chống ồn, chống khói bụi cho khu dân cư xung quanh.

Về định hướng tiện ích đô thị và tổ chức các hoạt động văn hóa – xã hội cần có giải pháp tổ chức vỉa hè kết hợp không gian mở, mảng xanh vườn hoa, công viên...thành những không gian sinh hoạt cộng đồng cho khu vực.

### 7.6 Định hướng đánh giá tác động môi trường:

- Đánh giá môi trường không khí, nước, tiếng ồn,... xác định các nguồn ô nhiễm từ đó đề ra các giải pháp bảo vệ môi trường trong quá trình đầu tư xây dựng dự án cũng như trong quá trình khai thác sử dụng.

- Lồng ghép trong quy hoạch các giải pháp nhằm thích nghi và giảm nhẹ tác động do biến đổi khí hậu, không gây ngập úng trong khu vực quy hoạch.

## 8. Thành phần hồ sơ, tiến độ và lưu ý khi thực hiện đồ án:

### 8.1 Thành phần hồ sơ:

TT	Tên hồ sơ sản phẩm	Số lượng (hoặc tỷ lệ)
A	<b>HỒ SƠ NHIỆM VỤ THIẾT KẾ ĐÔ THỊ RIÊNG</b>	<b>17 bộ</b>
1.	Thuyết minh Nhiệm vụ Thiết kế đô thị .	
2.	Sơ đồ vị trí khu vực nghiên cứu trích từ quy hoạch chung Thành phố.	1/5.000- 1/10.000



1/2000-1/5.000	3. Bản đồ ranh giới và phạm vi khu vực lập thiết kế đô thị riêng
17 bộ	<b>HỒ SƠ ĐỒ ÁN THIẾT KẾ ĐÔ THỊ RIÊNG</b>
1/2000 - 1/5.000	<p>1. Sơ đồ vị trí, mối liên hệ khu vực thiết kế với đô thị:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sơ đồ vị trí ranh giới khu vực thiết kế và giới hạn các vùng ảnh hưởng đến kiến trúc cảnh quan khu vực);</li> </ul>
1/200-1/1000	<p>2. Các bản vẽ phân tích đánh giá hiện trạng:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Phân tích đánh giá thể hiện dựa trên cơ sở bản đồ địa hình có tỷ lệ tương ứng;</li> <li>- Các sơ đồ phân tích hiện trạng kiến trúc cảnh quan khu vực (về mặt đứng, mặt cắt, mặt bằng, sơ đồ, bảng biểu thể hiện cảnh quan hiện trạng, các tuyến phố chính, các không gian mở, không gian công cộng trong khu vực).</li> <li>- Phân tích chức năng sử dụng đất, giao thông... trên nền các đồ án quy hoạch phân khu liên quan đã được duyệt.</li> </ul>
1/100-1/500	<p>3. Các bản vẽ chi tiết ( mặt cắt không gian, mặt bằng tổng thể, mặt đứng, phối cảnh minh họa) tỷ lệ 1/500-1/200. Trong trường hợp cần làm rõ kiến trúc một số công trình tiêu biểu, đặc trưng, điểm nhấn tại những khu vực cụ thể thì tỷ lệ bản vẽ 1/200-1/100:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sơ đồ cơ cấu TKĐT, bản vẽ quy hoạch sử dụng đất để xuất (phương án chọn – thể hiện tổ chức hướng tuyến, trục cảnh quan và hệ thống điểm nhấn; tổ chức hệ thống không gian mở và những vùng cảnh quan đặc thù).</li> <li>- Sơ đồ thiết kế đô thị khung (thể hiện cấu trúc khu vực, điểm nhấn, điểm nhìn, tầm nhìn, các không gian công cộng, các không gian lớn, các không gian cây xanh, mặt nước, hệ thống giao thông, vỉa hè và tiện ích hạ tầng cơ sở và hình thái phát triển không gian cao theo lô và theo tuyến trục.</li> <li>- Bản vẽ các khu vực chính cần phải không chế, tuân thủ về cảnh quan.</li> <li>- Các bản vẽ quy định chiều cao, khoảng lùi và mật độ xây dựng.</li> <li>- Bản vẽ minh họa về bảo tồn và xây dựng mới bao gồm quy định chiều cao công trình và chiều cao tầng một của công trình; quy định hình khối kiến trúc, mặt đứng, mái, mái hiên, ô văng, ban công, màu sắc, ánh sáng, hình thức kiến trúc, và những quy định không chế như chi giới đường đỏ, chi giới xây dựng, cốt nền công trình, chiều cao không chế công trình theo tuyến phố, lô phố.</li> <li>- Các bản vẽ minh họa triển khai chi tiết (mặt bằng, mặt đứng, mặt cắt không gian thể hiện mối quan hệ giữa công trình với không gian đường phố; bản đồ tổ chức không gian 3 chiều cho các khu trung tâm, quảng trường chính, các tuyến phố, lô phố trong khu vực).</li> </ul>
1/200-1/500	<p>4. Bản vẽ quy định về kỹ thuật hạ tầng (mặt cắt cốt đường, cốt xây dựng nên đường, cốt xây dựng vỉa hè, các quy định về chiều sáng, trang thiết bị đường phố và các công trình tiện ích khác trong đô thị) thể hiện tỷ lệ 1/500</p>

5.	Quy định quản lý theo đồ án thiết kế đô thị riêng	
6.	Thuyết minh tổng hợp (phù hợp với nội dung trong thiết kế đô thị riêng và các bản vẽ)	
7.	Phần mô hình: mô hình thực hiện với tỷ lệ 1/500, vật liệu làm mô hình phù hợp ý tưởng Thiết kế đô thị. Trường hợp cần thiết phải làm rõ những khu vực có công trình, điểm nhấn, ý tưởng chính của đồ án thì mô hình thực hiện với tỷ lệ 1/200.	1/200- 1/500
8.	Đĩa CD lưu trữ toàn bộ hồ sơ .	

**8.2. Tiến độ thực hiện đồ án:** Thời gian lập đồ án thiết kế đô thị riêng tối đa 09 tháng kể từ ngày Nhiệm vụ này được phê duyệt.

### **8.3. Tổ chức thực hiện:**

- Chủ đầu tư: Ban Quản lý dự án quy hoạch xây dựng (Sở Quy hoạch-Kiến trúc).

- Đơn vị tư vấn thiết kế: Trung tâm thông tin quy hoạch thành phố.

- Cơ quan thẩm định: Sở Quy hoạch - Kiến trúc.

- Cơ quan phê duyệt: Ủy ban nhân dân thành phố .

### **8.4 Các nội dung lưu ý khi nghiên cứu lập đồ án thiết kế đô thị riêng:**

- Việc xác định các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, kiến trúc công trình, khoảng lùi công trình đối với từng lô đất trong quá trình nghiên cứu lập đồ án thiết kế đô thị riêng tỷ lệ 1/500 khu vực nút giao thông Võ Văn Kiệt - Quốc lộ 1 (Quốc lộ 1A), huyện Bình Chánh, cần căn cứ trên cơ sở nội dung Nhiệm vụ thiết kế đô thị được phê duyệt này, các Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, các Tiêu chuẩn thiết kế và Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu trung tâm và dân cư khu vực phía Tây Thành phố, xã Tân Kiên, huyện Bình Chánh, đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu dân cư phía Đông Quốc lộ 1 (Quốc lộ 1A cũ) tại xã Tân Kiên, huyện Bình Chánh và Quy chế quản lý quy hoạch- kiến trúc đô thị riêng dọc tuyến Quốc lộ 1 (Quốc lộ 1A) đã được duyệt; phù hợp với định hướng phát triển không gian; điều kiện và định hướng phát triển hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội tại từng khu vực theo đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 đã được duyệt.

- Hình thức, quy cách thể hiện bản vẽ và quy định hồ sơ của từng loại quy hoạch đô thị phải thực hiện theo đúng quy định hiện hành.

- Nêu các pháp lý liên quan đến phương án thiết kế các nút giao thông (nếu có).

- Tiếp thu, giải trình (nếu có) các ý kiến góp ý để bổ sung giải pháp về quy hoạch - kiến trúc, giải pháp giảm ồn, giảm khói bụi... cho khu vực nghiên cứu.

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

Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Cơ quan tổ chức lập Nhiệm vụ thiết kế đô thị riêng và đơn vị tư vấn chịu trách nhiệm về tính chính xác các số liệu đánh giá hiện trạng, tính toán chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật thể hiện trong hồ sơ, thuyết minh, bản vẽ trình phê duyệt Nhiệm vụ thiết kế đô thị riêng tiết tỷ lệ 1/500 Khu vực nút giao thông Võ Văn Kiệt - Quốc lộ 1 (Quốc lộ 1A), huyện Bình Chánh.

Trên cơ sở nhiệm vụ thiết kế đô thị riêng được phê duyệt này, Cơ quan tổ chức lập thiết kế đô thị riêng cần tổ chức lập, trình thẩm định và trình phê duyệt đồ án thiết kế đô thị riêng trong thời hạn được nêu tại mục 8.2, Điều 1 Quyết định này.

**Điều 3.** Quyết định này có đính kèm các bản vẽ, thuyết minh Nhiệm vụ thiết kế đô thị riêng tỷ lệ 1/500 Khu vực nút giao thông Võ Văn Kiệt - Quốc lộ 1 (Quốc lộ 1A), huyện Bình Chánh 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 truyền thông, Viện trưởng Viện nghiên cứu Phát triển, Thủ trưởng các Sở ban ngành có liên quan, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Tân Kiên -huyện Bình Chánh và cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 4;
- Thường trực Thành ủy;
- Thường trực HĐND/TP;
- TTUB: CT, các PCT;
- VPUB: các PVP;
- Phòng ĐT, DA;
- Lưu : VT, (ĐT-MTu) D. 23

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



**Trần Vĩnh Tuyên**