

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

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

Số: 4192 /QĐ-UBND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 12 năm 2021



QUYẾT ĐỊNH

**Về duyệt đồ án quy hoạch chi tiết đô thị tỷ lệ 1/500
Khu nhà ở Tam Lực, phường An Phú, thành phố Thủ Đức,
Thành phố Hồ Chí Minh**

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 số ngày 17 tháng 6 năm 2009;
Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;
Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24 tháng 11 năm 2017;
Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;
Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến Quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;
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 về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị;
Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 của Chính phủ về việc Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;
Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;
Căn cứ Thông tư số 12/2012/TT-BXD ngày 28 tháng 12 năm 2012 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 03/2012/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Nguyên tắc phân loại, phân cấp công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp và hạ tầng kỹ thuật đô thị;
Căn cứ Thông tư số 06/2013/BXD ngày 13 tháng 5 năm 2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị;

Căn cứ Thông tư số 01/2016/TT-BXD ngày 01 tháng 02 năm 2016 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 07:2016/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về “Các công trình hạ tầng kỹ thuật”;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng về việc Quy định về hồ sơ của 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 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ Xây dựng về ban hành QCVN 01:2021/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 03/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ Xây dựng về ban hành QCVN 04:2021/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Nhà chung cư;

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 Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 29/2014/QĐ-UBND ngày 29 tháng 8 năm 2014 của Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị chung Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 5086/QĐ-UBND ngày 14 tháng 11 năm 2018 của Ủy ban nhân dân Thành phố về duyệt chương trình phát triển nhà ở Thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 2016 - 2025;

Căn cứ Quyết định số 4605/QĐ-UBND ngày 06 tháng 9 năm 2012 của Ủy ban nhân dân Thành phố về duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu) Khu dân cư 36ha (giáp Khu Liên hợp Thể dục Thể thao Rạch Chiếc), phường An Phú, Quận 2 (nay là thành phố Thủ Đức);

Căn cứ Quyết định số 292/QĐ-UBND ngày 25 tháng 01 năm 2021 của Ủy ban nhân dân Thành phố về duyệt chủ trương đầu tư dự án Khu nhà ở Tâm Lực;

Căn cứ Quyết định số 3250/QĐ-UBND ngày 07 tháng 9 năm 2021 của Ủy ban nhân dân Thành phố về duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết đô thị tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Tâm Lực, phường An Phú, thành phố Thủ Đức;

Căn cứ Công văn số 72/TC-QC ngày 02 tháng 02 năm 2021 của Cục tác chiến - Bộ Tổng tham mưu về chấp thuận độ cao tỉnh không xây dựng công trình;

Xét đề nghị Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 3804/TTr-SQHKT ngày 03 tháng 12 năm 2021 về đề nghị phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết đô thị tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Tâm Lực, phường An Phú, thành phố Thủ Đức.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Duyệt đồ án quy hoạch chi tiết đô thị tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Tâm Lực, phường An Phú, thành phố Thủ Đức, với các nội dung chính như sau:

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

- Vị trí khu vực quy hoạch: thuộc phường An Phú, thành phố Thủ Đức.
- Ranh giới khu đất theo bản đồ hiện trạng vị trí, mô tả tương đối như sau:
 - + Phía Đông giáp : rạch Bà Dạt;
 - + Phía Tây giáp : đường Mai Chí Thọ và khu dân cư hiện trạng;
 - + Phía Nam giáp : rạch nhánh;
 - + Phía Bắc giáp : phần đất nông nghiệp và đường vào dự án Khu liên hợp Thể dục thể thao quốc gia Rạch Chiếc.

- Quy mô diện tích : 37.699,2 m² (theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty Cổ phần Tư vấn Đo đạc Cửu Long lập theo Hợp đồng số 1062/ĐĐCL-2020 ngày 01 tháng 9 năm 2020 và được Sở Tài nguyên và Môi trường kiểm tra nội nghiệp ngày 25 tháng 11 năm 2020).

2. Cơ quan tổ chức lập đồ án quy hoạch chi tiết đô thị:

Công ty Cổ phần Bất động sản Tâm Lực.

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

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

4. Danh mục hồ sơ, bản vẽ đồ án quy hoạch chi tiết đô thị:

- Thuyết minh đồ án quy hoạch chi tiết đô thị.
- Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất, tỷ lệ 1/2.000.
- Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan, hạ tầng xã hội và đánh giá đất xây dựng, tỷ lệ 1/500.
- Các bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, tỷ lệ 1/500 bao gồm:
 - + Bản đồ hiện trạng hệ thống giao thông;
 - + Bản đồ hiện trạng cao độ nền và thoát nước mưa;
 - + 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 hệ thống giao thông đô thị, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật, tỷ lệ 1/500.
- Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật, tỷ lệ 1/500:
 - + Bản đồ quy hoạch cao độ nền và hệ thống thoát nước mưa;
 - + Bản đồ quy hoạch cấp điện và chiếu sáng đô thị;

- + Bản đồ quy hoạch cấp nước đô thị;
- + Bản đồ quy hoạch thoát nước thải và xử lý chất thải rắn đô thị;
- + Bản đồ quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc;
- + Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật.
- + Bản vẽ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm.
- + Bản vẽ về đánh giá môi trường chiến lược.
- Bản vẽ thiết kế đô thị.
- Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết đô thị tỷ lệ 1/500.

5. Quy mô dân số, cơ cấu sử dụng đất, các chỉ tiêu sử dụng đất hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đô thị trong khu vực quy hoạch:

5.1. Chỉ tiêu sử dụng đất, quy hoạch đô thị:

- Tổng diện tích khu đất: 37.699,2 m².
- Diện tích đất nhóm nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ (đất phù hợp quy hoạch): 27.043,02 m².
- Quy mô dân số toàn khu: 2.861 người.
- Chỉ tiêu sử dụng đất (tính trên diện tích đất phù hợp quy hoạch): 9,45 m²/người, trong đó đất cây xanh nhóm ở: 1,99 m²/người.
- Đất xây dựng công trình: 10.817 m².
- Mật độ xây dựng (tính trên diện tích đất phù hợp quy hoạch): tối đa 40 % (trong đó khối đế 40% và khối tháp 20,74%).
- Tầng cao tối đa (theo Thông tư số 03/2021/TT-BXD): 39 tầng (không bố trí tầng lửng vào các tầng của công trình), bao gồm:
 - + Khối đế : 1 - 2 tầng;
 - + Khối tháp : 27 - 37 tầng.
- Chiều cao tối đa (tính từ cốt vỉa hè hoàn thiện ± 0.000 đến đỉnh mái công trình): 150 m, trong đó:
 - + Chiều cao khối đế : tối đa 12,5 m;
 - + Cốt sàn tầng 01 : + 1,2 m.
- Hệ số sử dụng đất tối đa (tính trên diện tích đất phù hợp quy hoạch và theo Thông tư 01/2021/TT-BXD): 6,95 lần (tương đương 188.053,3 m² sàn), trong đó:
 - + Hệ số sử dụng đất cho chức năng ở: 6,30 lần (tương đương 170.371,1 m² sàn);
 - + Hệ số sử dụng đất cho chức năng thương mại dịch vụ: 0,65 lần (tương đương 17.682,2 m² sàn);
 - + Hệ số sử dụng đất 6,95 lần nêu trên không bao gồm các diện tích sàn phục vụ cho hệ thống kỹ thuật, phòng cháy chữa cháy, tầng lánh nạn các nhà cao tầng có tổng diện tích sàn khoảng 4.674 m²; và khu đỗ xe, kỹ thuật của công trình tại tầng hầm có diện tích sàn khoảng 38.636 m².

5.2. Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật trong khu vực quy hoạch:

- Cấp nước:

- + Cấp nước sinh hoạt : 180 lít/người/ngày;
- + Cấp nước tưới cây : 3 lít/m²/ngày;
- + Cấp nước rửa đường : 0,5 lít/m²/ngày.
- Thoát nước thải sinh hoạt : 180 lít/người/ngày;
- Xử lý chất thải rắn : 1,3 kg/người/ngày.
- Cấp điện:
 - + Cấp điện khu chức năng ở : 4 kw/căn;
 - + Cấp điện khu chức năng thương mại dịch vụ: 30 w/m²;
 - + Cấp điện công viên cây xanh : 0,5 w/m²;
 - + Cấp điện giao thông : 1 w/m².
- Thông tin liên lạc:
 - + Khu chức năng ở : 1,0 máy/căn;
 - + Khu chức năng thương mại dịch vụ : 0,005 máy/m².

5.3. Dự báo quy mô dân số:

Dân số toàn khu: 2.861 người.

5.4. Các chỉ tiêu dự kiến về sử dụng đất, 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
	Diện tích khu đất	m ²	37.699,20
	Diện tích đất khu ở (phù hợp quy hoạch)	m ²	27.043,02
	Quy mô dân số	người	2.861
A	Chỉ tiêu sử dụng đất		
1	Chỉ tiêu sử dụng đất toàn khu (trên diện tích đất phù hợp quy hoạch), trong đó:	m ² /người	9,45
	Đất cây xanh nhóm ở	m ² /người	1,99
B	Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị toàn khu		
1	Tầng cao (theo Thông tư số 03/2021/TT-BXD)	tầng	39
2	Mật độ xây dựng (trên diện tích đất phù hợp quy hoạch)	%	40
	Khối để	%	40
	Khối thấp	%	20,74
3	Hệ số sử dụng đất toàn khu (trên diện tích đất phù hợp quy hoạch và Thông tư số 01/2021/TT-BXD)	Lần	6,95 (ở: 6,3 + thương mại dịch vụ: 0,65)
	Đất trung tâm thương mại hỗn hợp	Lần	
	Đất nhóm nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ	Lần	

C	Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật đô thị		
1	Cấp điện	Kwh/người/năm	2.000
2	Cấp nước sinh hoạt	lít/người/ngày	180
3	Thoát nước thải	lít/người/ngày	180
4	Rác thải	kg/người/ngày	1,3

5.5. Cơ cấu sử dụng đất toàn khu:

- Bảng cơ cấu sử dụng đất toàn khu:

STT	Loại đất	Ký hiệu khu đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
A	Đất khu ở (phù hợp quy hoạch)		27.043,02	100,00
1	Đất trung tâm thương mại hỗn hợp	A	831,90	3,08
2	Đất nhóm nhà ở cao tầng kết hợp thương mại	B, C	26.211,12	96,92
1.1	Đất xây dựng công trình nhà ở cao tầng kết hợp thương mại		10.817,00	40,00
1.2	Đất cây xanh nhóm ở		5.685,72	21,02
1.3	Đất giao thông, bãi xe		9.708,40	35,90
B	Đất ngoài khu ở		10.656,18	
1	Đất hành lang bảo vệ rạch Bà Dạt		7.784,32	
1.1	Đất giao thông (đường D3)		4.740,23	
1.2	Đất cây xanh bảo vệ hành lang	CX1 - CX5	3.044,09	
2	Đất hành lang bảo vệ rạch nhánh phía Tây Nam	CX6	1.352,71	
3	Mặt nước		1.256,92	
3.1	Rạch Bà Dạt	R1	599,50	
3.2	Rạch nhánh phía Tây Nam khu đất	R2	657,42	
4	Đất hẻm Đồng Miếu (lộ giới 6m)		262,23	
	Tổng cộng		37.699,20	

- Bảng cơ cấu sử dụng đất phần diện tích đất phù hợp quy hoạch:

STT	Loại đất	Ký hiệu khu đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất trung tâm thương mại hỗn hợp	A	831,90	3,08
2	Đất nhóm ở cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ:		26.211,12	96,92
	Khu phía Bắc	B	17.326,38	64,07
	Khu phía Nam	C	8.884,74	32,85
	Tổng cộng đất phù hợp quy hoạch		27.043,02 (*)	100,00

Ghi chú: (*) phù hợp với diện tích đất tại Quyết định số 292/QĐ-UBND ngày 25 tháng 01 năm 2021 của Ủy ban nhân dân Thành phố về duyệt chủ trương đầu tư dự án Khu nhà ở Tâm Lực, phường An Phú, thành phố Thủ Đức.

6. Các khu chức năng trong khu quy hoạch:

6.1. Nhóm nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ cao tầng (đất phù hợp quy hoạch):

6.1.1. Khối công trình K1:

- Diện tích xây dựng:
 - + Khối đế (K1) : 6.722,00 m²;
 - + Khối tháp (A1) : 934,76 m²;
 - + Khối tháp (A2) : 934,76 m²;
 - + Khối tháp (A3) : 934,76 m²;
 - + Khối tháp (A4) : 934,76 m².
- Chức năng sử dụng công trình: ở, thương mại dịch vụ.
- Tầng cao tối đa: 39 tầng, trong đó:
 - + Khối đế (K1) : 1 - 2 tầng;
 - + Khối tháp (A1) : 36 tầng;
 - + Khối tháp (A2) : 27 tầng;
 - + Khối tháp (A3) : 37 tầng;
 - + Khối tháp (A4) : 37 tầng.
- Chiều cao tối đa (tính từ cốt vỉa hè hoàn thiện ± 0.000 đến đỉnh mái công trình): 150 m, trong đó:
 - + Chiều cao khối đế : tối đa 12,5 m;
 - + Cốt sàn tầng 01 : + 1,2 m.
- Khoảng cách tối thiểu giữa các khối tháp:
 - + Khoảng cách giữa đầu hồi khối tháp A1 với đầu hồi khối tháp A2: 15 m;
 - + Khoảng cách giữa đầu hồi khối tháp A2 với đầu hồi khối tháp A3: 18,2 m;
 - + Khoảng cách giữa đầu hồi khối tháp A3 với đầu hồi khối tháp A4: 15 m.
- Khoảng lùi công trình tối thiểu:
 - + So với lộ giới đường Mai Chí Thọ (lộ giới 115 m):
 - * Khối đế : tối thiểu 10 m;
 - * Khối tháp : khoảng 53,3 m.
 - + So với lộ giới đường D3 (lộ giới 12 m):
 - * Khối đế : tối thiểu 6 m;
 - * Khối tháp : tối thiểu 6,3 m.
 - + So với lộ giới đường N1 (lộ giới 16 m):
 - * Khối đế : tối thiểu 3 m;
 - * Khối tháp : tối thiểu 8,7 m.

+ So với ranh đất:

* Khối đế : khối thương mại 01 tầng tối thiểu 4 m; và khối đế khu chung cư cao tầng tối thiểu 7,7 m;

* Khối tháp : tối thiểu 7,7m.

6.1.2. Khối công trình K2:

- Diện tích xây dựng:

+ Khối đế (K2) : 4.095,00 m²;

+ Khối tháp (A5) : 934,76 m²;

+ Khối tháp (A6) : 934,76 m².

- Chức năng sử dụng: ở, thương mại dịch vụ, nhà trẻ.

- Tầng cao tối đa: 39 tầng, trong đó:

+ Khối đế (K2) : 1 - 2 tầng;

+ Khối tháp (A5) : 37 tầng;

+ Khối tháp (A6) : 35 tầng.

- Chiều cao tối đa (tính từ cốt vỉa hè hoàn thiện ± 0.000 đến đỉnh mái công trình): 150 m, trong đó:

+ Chiều cao khối đế: tối đa 12,5 m;

+ Cốt sàn tầng 01 : + 1,2 m.

- Khoảng cách tối thiểu giữa các khối tháp:

+ Khoảng cách giữa cạnh dài khối tháp A5 với cạnh dài khối tháp A6: khoảng 25,1 m.

- Khoảng lùi công trình tối thiểu:

+ So với lộ giới đường Mai Chí Thọ (lộ giới 115 m):

* Khối đế : tối thiểu 10 m;

* Khối tháp : khoảng 41,7 m.

+ So với lộ giới đường D3 (lộ giới 12 m):

* Khối đế : tối thiểu 6 m;

* Khối tháp : tối thiểu 6 m.

+ So với lộ giới đường N1 (lộ giới 16 m):

* Khối đế : tối thiểu 6 m;

* Khối tháp : tối thiểu 6 m.

+ So với ranh đất:

* Khối đế : khối thương mại 01 tầng tối thiểu 4 m; và khối đế khu chung cư cao tầng tối thiểu 6,4 m;

* Khối tháp : tối thiểu 6,4 m.

6.2. Nhà trẻ:

Trong giai đoạn ngắn hạn, trường mầm non tiếp giáp dự án chưa có kế hoạch đầu tư xây dựng. Để đáp ứng điều kiện giữ trẻ cho cư dân dự án, đảm bảo chỉ tiêu 50 chỗ học/1.000 dân và 12m²/chỗ học theo QCVN 01:2021/BXD, dự án bố trí

một khu giữ trẻ với diện tích tương đương 1.716,6 m² được bố trí tại tầng 01 và tầng 02 của khối để công trình ký hiệu K2 có sân chơi trẻ ngoài trời tiếp giáp trực tiếp với khu giữ trẻ và được nghiên cứu chi tiết ở bước lập hồ sơ thiết kế cơ sở, đầu tư xây dựng.

6.3. Bãi đậu xe ngoài trời:

Mục đích đậu xe khách vắng lai. Bãi đậu xe ngoài trời có diện tích 200 m² và được bố trí tại khu đất ký hiệu P1 (chưa kể phần diện tích bãi đỗ xe ký hiệu P2 khoảng 281 m² thuộc hành lang bảo vệ rạch phía Tây Nam).

6.4. Công trình ngầm:

- Mục đích sử dụng bao gồm để xe phục vụ cư dân, khách vắng lai và các phòng kỹ thuật của công trình.
- Diện tích đất xây dựng tầng hầm: 19.318 m² (chiếm 71% diện tích đất nhóm nhà ở phù hợp quy hoạch).
- Số tầng hầm: 2 tầng.
- Tổng diện tích sàn tầng hầm: 38.636 m².
- Diện tích sàn bãi đậu xe ngầm: 31.250 m² bố trí ở 02 tầng hầm (chưa bao gồm bãi đậu xe ngoài trời tại khu đất ký hiệu P1 có diện tích là 200 m² và phần diện tích bãi đỗ xe ký hiệu P2 khoảng 281 m² thuộc hành lang bảo vệ rạch phía Tây Nam).
- Diện tích sàn các khu kỹ thuật: 7.386 m².
- Chỉ giới công trình ngầm theo bản vẽ công trình ngầm.

7. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

Phương án quy hoạch phù hợp với yêu cầu tổ chức phát triển không gian kiến trúc, hạ tầng xã hội, đấu nối hạ tầng kỹ thuật, phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu) Khu dân cư 36ha (giáp Khu liên hợp Thể dục thể thao Rạch Chiếc), phường An Phú, Quận 2 (nay là thành phố Thủ Đức) và các khu vực xung quanh như:

- Tuân thủ định hướng đồ án quy hoạch phân khu đã được phê duyệt; các yêu cầu và nguyên tắc cơ bản về tổ chức không gian, phân khu chức năng, kiến trúc, kết nối hạ tầng kỹ thuật trong khu vực quy hoạch.
- Tổ chức không gian các toà nhà cao tầng đảm bảo nguyên tắc: thấp dần về phía bờ sông, tầng cao các khối nhà đa dạng, sinh động, tạo các ô trống thoáng xuyên công trình, tránh tạo thành các bức tường chắn gió.
- Bố trí các tổ hợp kiến trúc cảnh quan, xử lý không gian quy hoạch tiếp cận xung quanh, lựa chọn hình thức kiến trúc công trình phù hợp với đặc điểm tự nhiên trong khu vực và là điểm nhấn cảnh quan đô thị.
- Tận dụng tối đa các điều kiện tự nhiên, cảnh quan sẵn có của khu vực, bảo vệ môi trường cảnh quan, đảm bảo việc phát triển bền vững trong tương lai.
- Đảm bảo tỷ lệ đất trồng cây xanh trong các lô đất xây dựng công trình.

7.1. Tổ chức hình thái kiến trúc chủ đạo:

- Khối công trình có tính chất triển khai theo vắn luật giao thoa, đan chéo theo hai hướng đứng và ngang, tổ hợp theo nguyên tắc cân bằng, ổn định, vừa có tính thống nhất vừa có tính biến hoá về hình dáng, vật liệu, màu sắc để tạo điểm nhấn. Hình thức kiến trúc chủ đạo là kiến trúc hiện đại, hình khối và chất liệu hoàn thiện với công nghệ sản xuất hiện đại. Màu sắc chủ đạo của các công trình kiến trúc là màu sáng, màu chủ đạo của sân, đường đi bộ có sắc độ tối hơn màu của công trình.

- Công trình chủ đạo là khu chung cư cao tầng với các tiện ích cao cấp đáp ứng mọi nhu cầu cho cư dân của khu vực và vùng lân cận.

- Khối đế chủ yếu là trung tâm thương mại với nhiều tiện ích như siêu thị, nhà hàng, quán cà phê, phòng tập gym, spa, nhà trẻ và khu vui chơi trẻ em, bể bơi vô cực tại tầng mái.

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

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

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

Cổng và hàng rào: khuyến khích làm hàng rào bằng cây xanh, các vật liệu tự nhiên cho toàn khu quy hoạch. Hạn chế sử dụng các vật liệu cứng như bê tông, tường gạch,...

7.2. Khu vực mặt phủ tự nhiên:

- Khu vực mặt phủ tự nhiên là khu vực ngoài ranh xây dựng công trình ngầm và các tuyến đường giao thông nội khu, được trồng cỏ hoặc sử dụng vật liệu gạch có ô trống trồng cỏ để tăng khả năng thấm nước tự nhiên.

- Diện tích khu vực mặt phủ tự nhiên là 5.666m², chiếm tỷ lệ 20,95% diện tích đất phù hợp quy hoạch.

8. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

8.1. Quy hoạch mạng lưới giao thông:

a. Định hướng quy hoạch:

- Nối chính tuyến đường D3 (lộ giới 12m) kết nối vào tuyến đường D1 (lộ giới 60m).

- Đầu tư mở rộng hẻm Đồng Miếu đảm bảo lộ giới 6m theo quy hoạch đã duyệt và kết hợp với đường nội bộ dự án lộ giới 10m, tạo thành đường N1 (lộ giới 16m) đáp ứng 4 làn xe hỗn hợp, kết nối từ đường hỗn hợp Mai Chí Thọ đến đường D3 ven rạch Bà Dạt.

- Đường N2 (lộ giới 8m) kết nối từ đường hỗn hợp Mai Chí Thọ đến đường ven rạch Bà Dạt (đường D3) ở phía Nam dự án.

- Các tuyến đường phòng cháy chữa cháy (lộ giới 6m) được bố trí xung quanh các khối công trình, đảm bảo khả năng tiếp cận của các phương tiện cứu hộ trong trường hợp xảy ra sự cố.

- Tỷ lệ đất giao thông nhóm ở tính trên diện tích đất phù hợp quy hoạch (không tính giao thông tĩnh): 35,16 %.

+ Tốc độ thiết kế : $V_{tk} = 20 - 30 \text{ km/h}$;

+ Tầm nhìn tối thiểu : $L_{\min} = 20\text{m}$;

+ Độc dọc tối đa : $i_{\max} = 9\%$;

+ Dốc ngang : $1,5\% \leq i \leq 2,5\%$.

TT	Tên đường	Giới hạn		Lộ giới (m)	Kích thước (m)			Chiều dài (m)	Mặt cắt	Khoảng lùi xây dựng (m)	
		Từ...	Đến...		Hè trái	Lòng đường	Hè phải			Lề trái	Lề phải
1	Đường D3	Ranh Đông Nam	Ranh Đông Bắc	12,0	2,0	7,0	3,0	521	2 - 2	Khối đế: 6 m Khối thấp: 6m	-
2	Đường N1(*)	Đường D3	Đường Mai Chí Thọ	16,0	1,5	13,0	1,5	162	1 - 1	Khối đế: 6 m Khối thấp: 6m	Khối đế: 3 m Khối thấp: 6 m
3	Đường N2	Đường D3	Đường Mai Chí Thọ	8,0	-	8,0	-	182	3 - 3	-	-
4	Đường nhóm ở	-	-	8,0	-	8,0	-	173	3 - 3	-	-
5	Đường nhóm ở	-	-	12,0	-	12,0	-	75	4 - 4	-	-
6	Đường nhóm ở	-	-	6,0	-	6,0	-	201	5 - 5	-	-
Tổng cộng:								1.314			

Ghi chú (*): Đường N1 lộ giới 16m gồm hẻm Đồng Miếu lộ giới 6m (giao thông đối ngoại) và đường nhóm ở lộ giới 10m

c. Bãi đậu xe:

- Diện tích bãi đậu xe của khu quy hoạch: 31.450 m^2 , trong đó:
 - + Bãi đỗ xe ngoài trời P1 (chưa kể phần diện tích bãi đỗ xe P2 khoảng 281 m^2 thuộc hành lang bảo vệ rạch phía Tây Nam): 200 m^2 .
 - + Bãi đậu xe ngầm: 31.250 m^2 .

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

- Cao độ xây dựng khu vực $H_{xd} \geq 2,5 \text{ m}$.
- Giải pháp san nền: khu vực quy hoạch có cao độ thấp, cần nâng cao độ nền đến cao độ quy hoạch để đảm bảo.
- Độ dốc nền:
 - + Khu công trình công cộng, khu ở : $\geq 0,4\%$;
 - + Khu công viên cây xanh : $\geq 0,3\%$.

b. Quy hoạch thoát nước mặt:

Sử dụng mạng lưới cống riêng để tổ chức thoát nước mưa, nước mưa được thu gom, thoát về phía Nam ra rạch Bà Dạt.

8.3. Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn cấp nước: sử dụng nguồn nước máy Thành phố dựa vào tuyến ống cấp nước hiện trạng $\varnothing 250$ trên đường Mai Chí Thọ từ nhà máy nước Thủ Đức.
- Tiêu chuẩn cấp nước:
 - + Sinh hoạt (người dân khu dân cư) : 180 (lít/người/ngày).
 - + Thương mại - dịch vụ : 2 (lít / m^2 .sàn).
 - + Nhà trẻ : 7 (lít / m^2 .sàn).
- Tiêu chuẩn cấp nước chữa cháy : 30 lít/s/đám cháy, số đám cháy xảy ra đồng thời 01 đám cháy (theo QCVN 01:2021/BXD).
- Tổng nhu cầu dùng nước : 926 (m^3 /ngày).
- 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 $\leq 150\text{m}$.
- Mạng lưới cấp nước: từ các tuyến ống cấp nước hiện trạng xây dựng các tuyến cấp nước $\varnothing 50 - \varnothing 150$ trên trục đường tạo thành mạch vòng, mạch nhánh cung cấp nước cho các đối tượng trong khu quy hoạch.

8.4. Quy hoạch thoát nước thải và xử lý chất thải rắn:**a. Thoát nước thải:**

- Giải pháp thoát nước thải:
 - + Giai đoạn đầu: xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng, nước thải được thu gom xử lý tại trạm cục bộ (công nghệ kín, có xử lý mùi) có công suất $Q = 760 \text{ m}^3$ /ngày, sau xử lý đạt QCVN 14:2008/BTNMT.

+ Giai đoạn dài hạn: nước thải được đưa về nhà máy nước thải Nhiêu Lộc - Thị Nghè.

- Tiêu chuẩn thoát nước thải:

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

+ Thương mại - dịch vụ : 2 (lít/m².sàn).

+ Nhà trẻ : 7 (lít/m².sàn).

- Tổng lượng nước thải : 760 (m³/ngày).

Mạng lưới thoát nước: hệ thống thoát nước thải trong khu vực có đường kính Ø300 đi trên các trục đường chính về trạm xử lý cục bộ trong khu quy hoạch, công suất $Q = 760 \text{ m}^3/\text{ngày}$, diện tích 300m² được xây dựng kín có xử lý mùi. 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 : 1,3 (kg/người/ngày).

- Tổng lượng chất thải rắn : 4,12 (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.

8.5. Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn điện: được cấp từ các trạm biến áp 220/110/15-22KV Thảo Điền hiện hữu.

- Chỉ tiêu cấp điện khu chức năng ở: 1,2 KW/người.

- Chỉ tiêu cấp điện khu thương mại dịch vụ: 80 W/m² sàn xây dựng.

- Xây dựng mới các trạm biến áp 15-22/0,4KV, kiểu trạm phòng, công suất đơn vị $\geq 1500\text{KVA}$.

- 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 nội bộ, dùng đèn cao áp sodium (hoặc led), có chóa và cần đèn đặt trên trụ thép tráng kẽm.

8.6. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

- Chỉ tiêu điện thoại cố định: 0,5 máy/người.

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

- Mạng lưới thông tin liên lạc được ngầm hóa đảm bảo mỹ quan 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 giữ toàn bộ diện tích mặt nước, bố trí dải cây xanh cách ly dọc rạch Bà Dạt và rạch phía Nam khu quy hoạch.

- Tăng cường tỷ lệ diện tích đất cây xanh công cộng trong khu quy hoạch. Đề xuất áp dụng giải pháp kiến trúc sinh thái, tăng cường việc trồng cây xung quanh các công trình đầu mỗi hạ tầng kỹ thuật và các trục giao thông chính.

- Bố trí công viên cây xanh xen kẽ giữa các nhóm công trình nhằm cải thiện vi khí hậu.

- Cao độ nền đảm bảo khả năng thích ứng với hiện tượng nước biển dâng ($\geq 2,5\text{m}$). Bên cạnh đó, mật độ xây dựng của khu vực thấp, xen kẽ bố trí tiểu cảnh, cây xanh, mặt nước để tăng cường hệ số thấm. Góp phần giảm thiểu, thích ứng với các tác động của biến đổi khí hậu.

- Quy hoạch hợp lý các hệ thống hạ tầng kỹ thuật, xây dựng mới hệ thống hạ tầng kỹ thuật. (i) Xây dựng mới trạm xử lý nước thải cục bộ của khu vực, thu gom và xử lý triệt để nước thải, rác thải: (nước thải: hệ thống thoát riêng, xử lý triệt để tại nhà máy xử lý nước thải trong cả ngắn hạn và dài hạn, rác thải: thu gom, xử lý tại Khu liên hợp xử lý chất thải rắn Đa Phước, Bình Chánh); và (ii) Cấp nước: 100% hộ dân trong khu vực quy hoạch được cấp nước sạch từ hệ thống cấp nước của Thành phố.

Thực hiện đánh giá tác động môi trường trước khi triển khai đầu tư xây dựng (thuộc nhóm dự án đầu tư xây dựng khu dân cư cho 2000 người sử dụng hoặc 400 hộ trở lên).

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. Quy định quản lý kèm theo đồ án quy hoạch chi tiết đô thị tỷ lệ 1/500:

Quy định quản lý kèm theo đồ án quy hoạch chi tiết đô thị tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Tâm Lực, phường An Phú, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh với nội dung chính như sau:

9.1. Nguyên tắc kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan:

- Chiều cao công trình, khối đế công trình, mái nhà, chiều cao và độ vượn của ô văng tầng 1, các phân vị đứng, ngang, độ đặc rỗng, bố trí cửa sổ, cửa đi về phía mặt phố đảm bảo tính liên tục, hài hòa cho kiến trúc của toàn tuyến.

- Các tiện ích đô thị như ghế ngồi nghỉ, tuyến dành cho người khuyết tật, cột đèn chiếu sáng, biển hiệu, biển chỉ dẫn phải đảm bảo mỹ quan, an toàn, thuận tiện, thống nhất, hài hòa với tỷ lệ công trình kiến trúc.

- Hệ phố, đường đi bộ trong đô thị phải được xây dựng đồng bộ, phù hợp về cao độ, vật liệu, màu sắc từng tuyến phố, khu vực trong đô thị; hồ trồng cây phải có kích thước phù hợp, đảm bảo an toàn cho người đi bộ, đặc biệt đối với người khuyết tật; thuận tiện cho việc bảo vệ, chăm sóc cây.

- Đối với cảnh quan tự nhiên trong khu vực quy hoạch phải được bảo vệ nghiêm ngặt, duy trì đặc trưng địa hình tự nhiên của khu vực.

- Về màu sắc công trình:

Tại các tuyến phố chính, trục đường chính của khu quy hoạch thì việc dùng màu sắc, vật liệu hoàn thiện bên ngoài công trình phải đảm bảo sự hài hòa chung cho toàn tuyến, khu; tùy vị trí mà thể hiện rõ tính trang trọng, tính tiêu biểu, hài hòa, trang nhã hoặc yêu cầu bảo tồn nguyên trạng và tuân thủ yêu cầu sau:

+ Mặt ngoài nhà (mặt tiền, mặt bên) không sử dụng các màu nóng (như đỏ, đen), màu chói (như vàng, cam) trên toàn bộ mặt tiền nhà.

+ Không sử dụng gạch lát màu tối, có độ bóng cao để phủ trên toàn bộ mặt tiền nhà.

+ Không sử dụng vật liệu có độ phản quang quá 70% trên toàn bộ mặt tiền nhà.

- Đối với tường rào công trình:

Trừ trường hợp có yêu cầu đặc biệt, tường rào phải có hình thức kiến trúc thoáng nhẹ, mỹ quan và thống nhất theo quy định của từng khu vực và tuân thủ yêu cầu sau:

+ Chiều cao tối đa của tường rào 2,6 m (tính từ mặt vỉa hè hiện hữu ổn định tại địa điểm xây dựng).

+ Phần tường rào trông ra đường phố và hẻm từ độ cao 0,6m trở lên phải thiết kế trống thoáng. Phần trống thoáng này tối thiểu chiếm 60% diện tích mặt phẳng đứng của tường rào.

9.2. Các quy định chủ yếu về hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

- Cần tổ chức cắm mốc giới và quản lý mốc giới theo quy hoạch để quản lý chặt chẽ quỹ đất.

- Các tác động liên quan đến quy hoạch không gian xây dựng ngầm đô thị trong phạm vi quy hoạch cần tuân thủ các quy định của Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 04 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị và Thông tư số 11/2010/TT-BXD ngày 17 tháng 8 năm 2010 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về quản lý cơ sở dữ liệu công trình ngầm đô thị.

- Cơ quan quản lý chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật có trách nhiệm hướng dẫn về các giải pháp kết nối hạ tầng kỹ thuật phù hợp theo quy định khi có yêu cầu của các tổ chức, cá nhân có liên quan.

- Việc đấu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của đô thị cần gắn kết đồng bộ với hiện trạng hạ tầng kỹ thuật sẵn có và có định hướng phát triển trong tương lai, phù hợp với quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật đã được phê duyệt và các văn bản pháp lý hiện hành có liên quan.

- Đảm bảo thiết kế, đầu tư xây dựng, thi công hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải tuân thủ theo Quy hoạch chi tiết đô thị xây dựng được phê duyệt, các yêu cầu khác theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 07:2016/BXD của Bộ Xây dựng và các quy định hiện hành.

- San nền: tận dụng tối đa địa hình tự nhiên, giữ được lớp đất màu, cây xanh hiện có, hạn chế chiều cao đất đắp và khối lượng đào đắp (việc vận chuyển cát (nếu có) ra khỏi khu vực dự án phải có ý kiến của cơ quan có thẩm quyền).

- Thoát nước mưa: đảm bảo thu gom nước mưa trên toàn diện tích khu vực quy hoạch, thoát nước nhanh chóng và triệt để.

- Giao thông: đảm bảo độ dốc đường theo tiêu chuẩn hiện hành, các yêu cầu về thi công nền đường và áo đường; tổ chức nút giao thông, an toàn giao thông và các thiết bị điều khiển giao thông.

- Cấp nước: đảm bảo chất lượng nước cấp cho sinh hoạt và ăn uống theo yêu cầu của Quy chuẩn cấp nước về sinh hoạt. Hóa chất, vật liệu, thiết bị ... trong xử lý, vận chuyển và dự trữ nước ăn uống không được ảnh hưởng đến chất lượng nước và sức khỏe con người.

- Thoát nước bản và vệ sinh môi trường:

- + Thoát nước bản: đảm bảo chất lượng nước thải phải đạt tiêu chuẩn theo quy định trước khi thải ra môi trường; các yêu cầu về xử lý nước thải và khoảng cách ly vệ sinh tới các công trình khác.

- + Vệ sinh môi trường: hệ thống thu gom, vận chuyển và xử lý chất thải rắn phải tuân theo các quy định hiện hành về quản lý chất thải rắn, phù hợp với quy hoạch quản lý chất thải rắn Thành phố đã được phê duyệt.

- Cấp điện: đảm bảo đáp ứng nhu cầu về năng lượng điện trong khu vực quy hoạch cho thời điểm hiện tại và tương lai.

- Thông tin liên lạc: đảm bảo các biện pháp an toàn, chống nhiễu sóng thích hợp cho các đài trạm vô tuyến điện trong quá trình hoạt động, các yêu cầu chống sét và phòng cháy chữa cháy theo quy định hiện hành, đáp ứng đủ nhu cầu về thông tin liên lạc trong khu vực quy hoạch.

- Cây xanh, đường dây đường ống hạ tầng kỹ thuật: Tuân thủ các quy định tại QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng và các quy định khác có liên quan.

- Thi công và quản lý các công trình hạ tầng kỹ thuật:

- + Căn cứ hồ sơ thiết kế thi công được phê duyệt, nhà đầu tư tổ chức các biện pháp thi công đồng bộ và đấu nối hợp lý vào hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực. Việc giám sát chất lượng thi công sẽ do nhà đầu tư thực hiện theo đúng trình tự xây dựng cơ bản và các quy định hiện hành của Nhà nước.

- + Trong giai đoạn đầu tư các công trình trong phạm vi dự án, nhà đầu tư có trách nhiệm quản lý hệ thống hạ tầng kỹ thuật, duy tu và sửa chữa hư hỏng (nếu có).

- + Các nội dung không được đề cập trong quy định này tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn và các quy định hiện hành có liên quan của Nhà nước.

9.3. Quy định về hình thức kiến trúc và hàng rào công trình, vật liệu chủ đạo xây dựng của công trình:

- Các công trình nhà ở dạng căn hộ chung cư cao tầng, khoảng lùi của chung cư tối thiểu 6m. Mật độ trồng cây xanh trong các lô đất xây dựng chung cư tối thiểu là 20% diện tích khuôn viên.

- Đối với ngoại thất, sơn màu hoàn thiện ngoại thất của tất cả các căn nhà phải sử dụng màu sáng, các chi tiết thi công được sử dụng thêm một số màu hơi tối hơn để tạo ra sự hài hòa giữa các tông màu tạo sự tương phản nhẹ nhàng. Tông màu ngoại thất kết hợp hài hòa giữa gam màu sáng cùng với màu tối hơn. Các màu chói mắt không cho sử dụng để trang trí xây dựng.

- Mặt tiền ngoại thất không được dùng màu sắc có độ chói cao, nhất là tại các vị trí chiều ngang, chiều đứng của gờ viền cửa sổ, khung và tường lửng thì không nên sử dụng. Màu trắng có thể dùng ưu tiên. Vật liệu hoàn thiện tường ngoài được áp dụng các vật liệu đá rửa, đá granite, đá cẩm thạch. Chi tiết góc cạnh hoặc chi tiết trang trí của công trình không vượt quá 5% diện tích bề mặt của công trình. Cửa sổ dùng các loại vật liệu như gỗ đánh vec ni màu nhạt hoặc vừa, hoặc là sơn, hoặc sắt, hoặc nhôm.

- Tường rào khuyến khích tối thiểu 50% thừa thoáng, nếu xây kín phải dùng chung tông màu với màu nhà hoặc màu trắng. Các thanh sắt thanh nhôm của hàng rào phải dùng màu đen hoặc màu sậm miễn sao nó phải hài hòa với màu nhà. Các loại hình, tượng trang trí không được gắn trên ban công.

- Hình thức kiến trúc các công trình trong khu vực phải hiện đại màu sắc tươi sáng tạo điểm nhấn cho khu quy hoạch nhưng không nặng nề, phản cảm, tránh phá vỡ cảnh quan chung của toàn khu quy hoạch, cần chú ý đến điều kiện thời tiết ở Việt Nam, cần có giải pháp che chắn nắng nóng hướng Tây.

- Khuyến khích sử dụng các vật liệu xây dựng địa phương như gạch, đá, gỗ,...

9.4. Quy định về vật thể kiến trúc, tổ chức cây xanh công cộng, sân vườn, cây xanh đường phố, mặt nước, không gian mở, điểm nhấn:

- Các vật thể kiến trúc trong khu công viên, vườn hoa hay các sân chơi phải được xây dựng theo đúng quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, tầng cao, có quy mô nhỏ, mật độ xây dựng trên toàn lô đất cây xanh tối đa là 5%. Các công trình có kiến trúc đơn giản, hiện đại, đồng nhất ngôn ngữ, màu sắc trong sáng phù hợp với cảnh quan chung của khu vực, tô điểm cho cảnh quan môi trường và phục vụ các tiện ích xã hội cho người sử dụng.

- Đảm bảo tầm nhìn cho các tuyến đường, khai thác cảnh quan một cách tối đa, tạo tầm nhìn đẹp và điểm nhấn kiến trúc trong khu vực lập quy hoạch.

- Tổ chức cây xanh công cộng, sân vườn, cây xanh đường phố phải được trồng, chăm sóc, duy trì, bảo vệ, phân loại và bố trí theo quy hoạch, quy chuẩn và pháp luật hiện hành.

- Khuyến khích trồng các loại cây đảm bảo được môi trường sinh thái, có màu sắc hài hòa, sinh động tạo nét đặc trưng riêng cho khu vực.

- Đối với cảnh quan nhân tạo, không gian mở và điểm nhấn không gian đô thị,... phải được thiết kế hợp lý, xây dựng phải đồng bộ, hài hòa với cảnh quan, môi trường và phù hợp với chức năng, đặc điểm vùng miền.

10. Các điểm lưu ý khác:

- Sở Quy hoạch - Kiến trúc và 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 phân khu tỷ lệ 1/2000 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 phân khu tỷ lệ 1/2000, nhà đầu tư cần báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố 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, nhà 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 chuồng trại vật hàng không và trận địa quản lý, bảo vệ vùng trời tại Việt Nam.

- 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 quản lý môi trường: cần đảm bảo thực hiện theo quy định về phòng cháy chữa cháy của Công an Thành phố và về quản lý môi trường của Sở Tài nguyên và Môi trường.

- Công trình có chiều cao trên 100m phải bố trí tầng lánh nạn, gian lánh nạn đảm bảo yêu cầu theo Thông tư số 02/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ Xây dựng về Ban hành QCVN 06:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình.

- Diện tích chỗ đậu xe tại tầng hầm cần phù hợp Tiêu chuẩn thiết kế và Quy chuẩn xây dựng của Việt Nam. Liên hệ cơ quan chức năng về đầu nối giao thông (theo quy định) đối với các công trình công cộng (chung cư, khu thương mại dịch vụ, trường học,...).

- 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 đô thị tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt, nhà đầu tư cần lập hồ sơ điều chỉnh quy hoạch chi tiết đô thị để cơ quan thẩm quyền xem xét thẩm định, phê duyệt lại theo quy định.

- Tại các khu vực tiếp giáp sông, kênh rạch, cần lưu ý đảm bảo tuân thủ theo Quyết định số 22/2017/QĐ-UBND ngày 18 tháng 4 năm của Ủy ban nhân dân Thành phố về ban hành Quy định quản lý, sử dụng hành lang trên bờ sông suối, kênh rạch, mương và hồ công cộng thuộc địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh. Việc san lấp sông, suối, kênh, rạch, mương và hồ công cộng trong khu vực quy hoạch (nếu có), 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 và xây dựng công trình trên sông, kênh, rạch, ao, hồ, đầm công cộng thuộc địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

- Về nhà ở xã hội: thực hiện theo khoản 2 Điều 2 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2021 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của 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.

- Thực hiện chủ trương quy hoạch, xây dựng đô thị sáng tạo, tương tác cao phía Đông Thành phố: khuyến khích công trình áp dụng các giải pháp về thiết kế, xây dựng và quản lý sử dụng công trình theo các tiêu chí công trình xanh và thông minh (thiết kế hình khối công trình và không gian kiến trúc hiện đại, linh hoạt, tăng cường nhiều mảng cây xanh, sử dụng vật liệu xây dựng mới thân thiện môi trường, sử dụng thiết bị điện và hệ thống quản lý tòa nhà thông minh, tiết kiệm năng lượng,...).

- Công trình xây dựng phải tuân thủ quy định các yêu cầu kỹ thuật để đảm bảo người khuyết tật tiếp cận sử dụng theo Thông tư số 21/2014/TT-BXD ngày 29 tháng 12 năm 2014 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Xây dựng công trình đảm bảo người khuyết tật tiếp cận sử dụng.

- Do công trình nhóm ở kết hợp thương mại dịch vụ có tầng cao trên 30 tầng, nên cần phải thi tuyển quy hoạch, kiến trúc công trình theo quy định tại Khoản 2, Điều 9 Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị chung Thành phố Hồ Chí Minh được Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành tại Quyết định số 29/2014/QĐ-UBND ngày 29 tháng 8 năm 2014 và theo Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17 tháng 7 năm 2020 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc. Trường hợp phương án trúng tuyển quy hoạch, kiến trúc công trình nêu trên làm thay đổi nội dung của quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất này, nhà đầu tư phải lập lại hồ sơ đề Sở Quy hoạch - Kiến trúc thẩm định, trình Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt theo quy định.

Điều 2. Trách nhiệm của nhà đầu tư và các đơn vị có liên quan:

- Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Nhà đầu tư, đơn vị tư vấn khảo sát, lập bản đồ hiện trạng chịu trách nhiệm về tính chính xác các số liệu đánh giá hiện trạng trong hồ sơ, bản vẽ đồ án quy hoạch chi tiết đô thị tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Tâm Lực, phường An Phú, thành phố Thủ Đức.

- Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày đồ án này được phê duyệt, nhà đầu tư có trách nhiệm chủ trì, phối hợp Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức tổ chức công bố công khai đồ án quy hoạch chi tiết đô thị tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Tâm Lực, phường An Phú, thành phố Thủ Đức theo quy định.

- Công tác cắm mốc giới theo nội dung đồ án quy hoạch chi tiết đô thị tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Tâm Lực, phường An Phú, thành phố 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 có đính kèm thuyết minh tổng hợp, quy định quản lý và các bản vẽ quy hoạch theo đồ án quy hoạch chi tiết đô thị tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Tâm Lực, phường An Phú, thành phố Thủ Đức, 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 thành phố Thủ Đức; Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường An Phú, Công ty Cổ phần Bất động sản Tâm Lực 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, PCT/ĐT;
- VPUB: CVP, PCVP/ĐT;
- Phòng Đô thị;
- Lưu: VT (ĐT-N). 15

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



Lê Hòa Bình