

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Số: 3523/QĐ-UB-QLĐT

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 /7/1996

QUYẾT ĐỊNH CỦA UBND THÀNH PHỐ

V/v phê duyệt qui hoạch chi tiết sử dụng đất đai tỉ lệ
1/2000 Quần thể công trình Lịch sử-văn hóa dân tộc.

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Căn cứ Luật tổ chức Hội Đồng Nhân Dân và Ủy Ban Nhân Dân TP ngày 21/06/1994.

- Căn cứ quyết định số 322/BXD/ĐT ngày 28/12/1993 của Bộ Xây Dựng về việc ban hành quy định lập các đồ án quy hoạch xây dựng đô thị.

- Căn cứ đồ án quy hoạch tổng mặt bằng Thành Phố Hồ Chí Minh đã được Thủ Tướng Chính Phủ phê duyệt tại Quyết định số 20/TTg ngày 16/01/1993.

- Căn cứ quy hoạch chung Huyện Thủ Đức đã được Ủy ban nhân dân Thành Phố duyệt tại Quyết định số 785/QĐ-UB-QLĐT ngày 10/02/1995.

- Căn cứ Quyết định của Thủ Tướng Chính Phủ về địa điểm Quần thể công trình Lịch sử - văn hóa dân tộc tại quyết định số 156/TTg ngày 15/03/1995.

- Theo đề nghị của Ban quản lý dự án khu Lịch sử - văn hóa dân tộc tại công văn số 18/CTVH-96 ngày 26/03/1996 về việc xin duyệt đồ án quy hoạch chi tiết sử dụng đất đai tỉ lệ 1/2000 Quần thể công trình Lịch sử - văn hóa dân tộc tại Xã Long Bình, Huyện Thủ Đức, do Công ty xây dựng kiến trúc Miền Nam (Hội Kiến Trúc Sư TP) thiết lập.

- Xét đề nghị của Kiến Trúc Sư Trường TP về việc trình duyệt đồ án quy hoạch chi tiết sử dụng đất đai tỉ lệ 1/2000 Quần thể công trình Lịch sử - văn hóa dân tộc, từ trình số 8098/KTS.T-QH ngày 8/7/1996.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1: Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết sử dụng đất đai tỉ lệ 1/2000 Quần thể công trình Lịch sử - văn hóa dân tộc do Công ty xây dựng kiến trúc Miền Nam (Hội Kiến Trúc Sư TP) thiết lập, với các nội dung chính như sau (kèm theo bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng TL 1/2000).

Lưu ý vị trí giới hạn phạm vi quy hoạch:

* Tổng diện tích khu đất: 408 ha

Trong đó:

+ Diện tích tại xã Long Bình, huyện Thủ Đức-thành phố Hồ Chí Minh = 381 ha

+ Diện tích tại xã Bình An, huyện Thuận An-tỉnh Sông Bé = 27 ha (đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Sông Bé đồng ý chuyển giao cho Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh bố trí sử dụng).

- Phía Đông giáp sông Đồng Nai
- Phía Tây Bắc giáp Quốc lộ 1 (xa lộ Hà Nội, Xã Bình An, Huyện Thuận An, Tỉnh Sông Bé).
- Phía Nam và Tây Nam giáp khu dân cư và Lâm viên Thủ Đức.
- Phía Bắc giáp khu dân cư (Xã Long Bình, Huyện Thủ Đức).

2./ Tổ chức cơ cấu phân khu chức năng:

+ Về nguyên tắc, Quần thể công trình Lịch sử - văn hóa dân tộc là một công viên văn hóa, toàn quần thể chia thành 4 khu chức năng chính và quy mô như sau :

. Khu I : Thời Cổ Đại và cảnh quan	: 80 ha
. Khu II : Thời Trung Đại và cảnh quan	: 33 ha
. Khu III : Thời Cận Đại - Hiện Đại và cảnh quan	: 30 ha
. Khu IV : Khu văn hóa - cảnh quan	: 191 ha
Khu dịch vụ và phụ trợ	: 74 ha

+ Cơ cấu phân khu chức năng được bố trí dựa trên các cơ sở về nội dung quy hoạch, địa hình không gian kiến trúc và cảnh quan môi trường. Các khu vực được nối kết với nhau bằng hệ thống giao thông nội bộ trên mặt đất và hệ thống giao thông trên không.

+ Các khu chức năng được bố cục theo hướng phát triển lịch sử của đất nước qua các thời kỳ chính (từ thời đại Vua Hùng đến nay), sử dụng địa hình với độ cao thích hợp cho việc xây dựng các công trình trọng điểm (đền Vua Hùng, đài Chiến Thắng ...) để nêu bật các chủ đề chính của từng khu vực. Việc bố trí từng khu phải phù hợp với quy hoạch toàn thể quần thể, kết hợp cảnh quan : cây xanh, đồi dốc, sông hồ và phải gắn kết với nội dung công trình vừa đảm bảo môi trường cải tạo vi khí hậu (dành nhiều diện tích để trồng rừng nhiệt đới, vườn bách thảo ...).

3./ Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật và cơ cấu sử dụng đất:

a./ Tổng diện tích khu đất : 408 ha, trong đó :

. Đất xây dựng công trình lịch sử	: 20,25 ha chiếm 4,96 %
. Đất xây dựng công trình sinh hoạt văn hóa	: 34,3 ha chiếm 8,4 %
. Đất khu quản lý hành chính	: 2,76 ha chiếm 0,67 %
. Đất công trình công cộng (thương mại, dịch vụ, công trình kỹ thuật)	: 2,5 ha chiếm 0,61 %
. Đất giao thông, sân + bãi xe	: 61,8 ha chiếm 15,14 %
. Đất cây xanh	: 276,39 ha chiếm 67,77 %
. Đất dự trữ phát triển	: 10 ha chiếm 2,45 %

Tổng : 408 ha chiếm 100 %

Tổng : 408 ha chiếm 100 %

b. / Các chỉ tiêu chính :

- . Mật độ xây dựng chung : 10% - 20% (tối đa 10% cho khu vực xây dựng công trình lịch sử và 20% cho khu vực xây dựng công trình văn hóa và dịch vụ)
- . Tỷ lệ diện tích cây xanh, ao hồ, mặt nước : 60% - 75%
- . Tỷ lệ diện tích giao thông + bãi xe : 15% - 20%

4. / Nội dung quy hoạch xây dựng :

Khu I : Thời Cổ Đại : 45.740 m²

1. Khu thông tin giới thiệu chung và tái hiện các truyền thuyết : 6.000 m²
2. Dền thờ các Vua Hùng, nhà trưng bày : 13.600 m²
3. Khu tái hiện các thời kỳ (gồm hang động, tượng sáp, mô hình cho thời kỳ đồ đá đến văn minh lưu vực sông Hồng - sông Cửu Long - Văn Hóa Óc eó) : 1.700 m²
4. Khu tái hiện các cuộc khởi nghĩa lớn thời Bắc thuộc : 23.500 m²
5. Các công trình phụ trợ : 940 m²

Khu II : Thời Trung Đại : 16.240 m²

1. Máng Đình - Lê - Lý : 1.700 m²
2. Máng Trần Hưng Đạo : 5.000 m²
3. Triều đại Hồ Quý Ly : 1.300 m²
4. Máng Lê Lợi - Nguyễn Trãi : 1.000 m²
5. Máng Mạc - Trịnh - Nguyễn : 2.000 m²
6. Máng Tây Sơn : 4.300 m²
7. Các công trình phụ trợ : 940 m²

Khu III : Thời Cận Đại - Hiện Đại : 27.270 m²

1. Máng Nhà Nguyễn : 2.500 m²
2. Máng Pháp thuộc : 2.500 m²
3. Máng đấu tranh giành độc lập dân tộc sau khi Đảng Cộng Sản Việt Nam : 5.880 m²
4. Khu về Bác Hồ : 14.500 m²
5. Đài Chiến Thắng : 1.000 m²
6. Công trình phụ trợ : 940 m²

Khu IV : Văn Hóa : 122.240 m²

1. Khu tái hiện văn hóa dân tộc : 26.000 m²
2. Khu hòa nhạc : 26.000 m²
3. Công viên chuyên đề : 4.000 m²
4. Chùa cổ : 4.440 m²
5. Khu sinh hoạt văn hóa các lứa tuổi : 10.100 m²
6. Khu dịch vụ : 40.700 m²
7. Khu hành chính và các công trình phụ trợ : 11.000 m²

5./ Tổ chức hệ thống kỹ thuật :

a./ Hệ thống giao thông:

- Quy hoạch phải đảm bảo lưu thông, sao cho toàn bộ các phương tiện từ bên ngoài vào khu vực này được tập kết ở các bãi đậu xe gần các cổng ra vào của toàn khu công trình. Tại đây, khách được hướng dẫn tham quan bằng các phương tiện giao thông riêng như xe lửa chạy bằng bình ắc quy, xe ngựa, monorail, xe cáp treo
- Đường chính đi từ cổng chính vào quần thể : lộ giới 30m, lòng đường 24m, vỉa hè mỗi bên 3m.
- Đường vành đai, đường khu vực : lộ giới 20m, lòng đường 15m, vỉa hè mỗi bên 2,5m.
- Đường đi bộ : lộ giới 12m, lòng đường 8m, vỉa hè mỗi bên 2m
- Đường Bắc Nam đi cắt ngang Quần thể công trình Lịch sử - văn hóa dân tộc : lộ giới 30m, lòng đường 24m, vỉa hè mỗi bên 3m.

b./ Hệ thống thoát nước : Tổ chức 2 hệ thống thoát riêng.

- Hệ thống thoát nước mưa : là mương kín hoặc hồ tùy theo địa hình vị trí, nhưng phải đảm bảo tuyệt đối vệ sinh và an toàn.
- Hệ thống thoát nước sinh hoạt : là mương kín, có hệ thống xử lý cục bộ và dẫn về trạm xử lý trung tâm trước khi thoát ra sông Đồng Nai.

c./ Hệ thống cấp nước :

- Nguồn nước cấp là hệ thống ϕ 600 có sẵn cấp cho khu công nghiệp Biên Hòa trên trục đường Xa lộ Hà Nội, được phân nhánh mới bằng ống ϕ 300 để cấp cho toàn quần thể công trình.
- Riêng trên Cù Lao Bà Sang được xây dựng giếng nước và trạm bơm, xử lý để cung cấp cục bộ cho Cù Lao.
- + Chỉ tiêu cấp nước sinh hoạt cho khu biệt thự, khách sạn : 200 lít/ngày đêm/người.
- + Chỉ tiêu cấp nước sinh hoạt , khu hành chính, quản lý : 120 lít/ngày đêm/người.
- + Chỉ tiêu cấp nước phục vụ người tham quan : 25 lít/ngày đêm/người
- + Chỉ tiêu cấp nước tưới cây : 2 lít/ngày đêm/người

d/ Cấp điện :

- Nguồn cung cấp chính là đường dây trung thế 15KV ở phía Tây khu đất (đường xa lộ Hà Nội), được xây dựng trạm biến áp để hạ thế sử dụng riêng cho toàn khu quần thể.
- Hệ thống điện trong khu vực được dẫn bằng cáp ngầm tại các trục đường chính và các khu vực cần giữ cảnh quan.

e/ San nền :

- Cao độ chuẩn được tính từ cột mốc quốc gia tại trục đường xa lộ Hà Nội.

- Cao trình san lấp phải bảo đảm độ an toàn, chú ý đến chế độ thủy triều sông Đồng Nai tại khu vực.

- San tôn nền thực hiện theo bản vẽ quy hoạch chiều cao do đơn vị chức năng thiết lập, được tính toán cốt nền không chế theo quy phạm do Bộ Xây Dựng quy định.

g. / Kế hoạch phân đợt xây dựng :

- Căn cứ vào tình hình tiến triển của việc hợp tác đầu tư, cân đối thời gian hợp lý xây dựng cơ sở hạ tầng, lựa chọn việc khai thác khu sinh hoạt - văn hóa để tạo nguồn kinh phí phát triển các khu còn lại.

- Dự kiến chia làm các giai đoạn sau :

* Giai đoạn 1 :

+ Xây dựng khu I : Thời Cổ Đại gồm : Diện tích 20.440 m²

. Khu thông tin giới thiệu chung và tái hiện các truyền thuyết

. Khu đền Hùng

+ Xây dựng khu sinh hoạt - văn hóa : Diện tích : 23.800 m²

. Khu vui chơi giải trí thanh thiếu niên

. Khu nhà hàng

. Khu du thuyền

. Khu du lịch xanh ở Cù Lao Bà Sang

+ Kết hợp xây dựng 1 số hạng mục cơ sở hạ tầng như :

. Hệ thống giao thông chính gồm : trục chính và tuyến giao thông Bắc Nam.

. Hệ thống tường rào bao quanh toàn khu.

. Hệ thống kè đá dọc bờ sông

. Hệ thống thoát nước chung

. Hệ thống điện : chiếu sáng toàn khu và chiếu sáng từng hạng mục.

* Giai đoạn 2 : Diện tích : 26.040 m²

+ Xây dựng khu I :

. Khu tái hiện thời đại văn hóa Đông Sơn - văn minh Sông Hồng - Sa Huỳnh.

. Khu tái hiện thời tiền sử : thời kỳ đồ đá cũ đến hậu kỳ đồ đá mới.

. Khu tái hiện văn minh khu vực sông Đồng Nai - sông Cửu Long văn hóa Óc eo.

. Khu tái hiện các cuộc khởi nghĩa lớn thời Bắc thuộc.

+ Xây dựng khu sinh hoạt - văn hóa :

. Khu tái hiện lễ hội dân gian - hòa nhạc - làng dân tộc

. Khu thiếu nhi - thanh niên

. Khu biệt thự - khách sạn

. Khu hành chánh và công trình phụ trợ

. Công viên chuyên đề, khu thắng cảnh danh lam

. Khu cắm trại

- . Chùa
- + Xây dựng, hoàn thiện thêm các hạng mục cơ sở hạ tầng :
 - . Hệ thống cây xanh
 - . Hệ thống điện, cấp nước chi tiết
 - . Hệ thống giao thông nội bộ, hệ thống giao thông nối kết khu vực.
- * Giai đoạn 3 : Xây dựng khu II và khu III
- + Xây dựng khu II : Thời Trung Đại : Diện tích 25.140 m²
- + Xây dựng khu III : Thời Cận Đại - Hiện Đại : Diện tích 27.170 m²

Điều 2 :

Ban quản lý dự án công trình Quần thể công trình Lịch sử - văn hóa dân tộc Thành Phố Hồ Chí Minh có trách nhiệm soạn thảo các điều lệ chính sách cụ thể, quy định các chức năng nhiệm vụ quyền hạn của Ban quản lý dự án và mối quan hệ với các ngành chức năng của Thành Phố liên quan đến việc quản lý sử dụng đất đai, khai thác quỹ đất, quản lý xây dựng, quản lý môi trường, xúc tiến lập các dự án đầu tư theo đúng nội dung quy hoạch được duyệt.

Ban Quản lý dự án Quần thể công trình Lịch sử-văn hóa dân tộc có trách nhiệm liên hệ với tỉnh Sông Bé để lập các thủ tục theo quy định trong phần đất thuộc xã Bình An, huyện Thuận An, tỉnh Sông Bé.

Ban quản lý dự án Quần thể công trình Lịch sử - văn hóa dân tộc Thành Phố Hồ Chí Minh phối hợp với Sở Giao Thông Công Chánh, Công ty Điện Lực Thành Phố xác định các giải pháp cụ thể về xây dựng các hệ thống hạ tầng kỹ thuật, để đảm bảo yêu cầu chung về sử dụng đất, xây dựng, môi sinh môi trường của khu vực lân cận.

Điều 3: Các Ông Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành Phố, Kiến Trúc Sư Trưởng TP, Giám đốc Sở Xây Dựng, Giám đốc Sở Địa Chính Thành Phố, Giám đốc Sở Tài Chánh, Giám đốc Bưu Điện TP, Giám đốc Sở Điện Lực TP, Giám đốc Sở Văn hóa-Thông tin, Giám đốc Sở Khoa học công nghệ và môi trường TP, Chủ tịch UBND Huyện Thủ Đức, Giám đốc Ban quản lý dự án công trình Quần thể Lịch sử - văn hóa dân tộc TP. Hồ Chí Minh chịu trách nhiệm thi hành quyết định này.

Nơi nhận :

- Như điều 3
- TT/TU, TT HĐND/TP
- UBND/TP : CT và các PCT
- UBND Tỉnh Sông Bé
- VPUB : PVP/QLĐT, K.QLĐT
- Lưu.

TM ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ



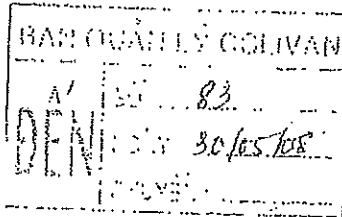
ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Số: 2333 /QĐ-UBND

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 5 năm 2008

QUYẾT ĐỊNH



Về duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng
đô thị tỷ lệ 1/2000 khu Công viên Lịch sử - Văn hóa dân tộc
tại phường Long Bình, quận 9, thành phố Hồ Chí Minh
và xã Bình An, huyện Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Quyết định số 3523/QĐ-UB-QLĐT ngày 30 tháng 7 năm 1996 của Ủy ban nhân dân thành phố về phê duyệt quy hoạch chi tiết sử dụng đất đai tỷ lệ 1/2000 quần thể công trình lịch sử văn hóa dân tộc;

Căn cứ Quyết định số 426/QĐ-TTg ngày 20 tháng 5 năm 1998 của Thủ tướng Chính phủ về giao đất cho Công ty Công viên Lịch sử - Văn hóa dân tộc tại phường Long Bình, quận 9, thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 937/QĐ-TTg ngày 16 tháng 10 năm 1998 của Thủ tướng Chính phủ về giao đất để đầu tư xây dựng Công viên Lịch sử - Văn hóa dân tộc tại xã Bình An, huyện Thuận An, tỉnh Bình Dương;

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 1062/ITr-SQHKT ngày 26 tháng 3 năm 2008 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc về việc xin phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 khu Công viên Lịch sử - Văn hóa dân tộc tại phường Long Bình, quận 9, thành phố Hồ Chí Minh và xã Bình An, huyện Dĩ An, tỉnh Bình Dương do Ban Quản lý Khu Công viên Lịch sử Văn hóa dân tộc làm chủ đầu tư,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 khu Công viên Lịch sử - Văn hóa dân tộc tại phường Long Bình, quận 9, thành phố Hồ Chí Minh và xã Bình An, huyện Dĩ An, tỉnh Bình Dương, với các nội dung chính như sau:

1. Vị trí, quy mô và giới hạn phạm vi quy hoạch:

- Quy mô khu vực quy hoạch (theo phương án đề xuất): khoảng 395 ha (đã trừ lộ giới Xa lộ Hà Nội).

- Vị trí và giới hạn phạm vi quy hoạch:

+ Phía Đông : giáp sông Đồng Nai.

+ Phía Tây : giáp Xa lộ Hà Nội.

+ Phía Nam : khu dân cư.

+ Phía Bắc : giáp khu dân cư.

2. Lý do và sự cần thiết phải lập nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch:

- Điều chỉnh ranh, giảm quy mô diện tích quy hoạch từ 408 ha theo quy hoạch được duyệt xuống còn 395 ha (đã trừ diện tích nằm trong lộ giới Xa lộ Hà Nội) nhằm tránh giải tỏa các khu dân cư mật độ dày.

- Điều chỉnh các trục giao thông chính phù hợp với các tuyến đường hiện trạng trong khu quy hoạch.

- Hồ sơ quy hoạch chi tiết được duyệt trước đây không được cập nhật trên nền hiện trạng địa hình, địa chính, nay điều chỉnh, cập nhật trên bản đồ địa hình, địa chính chính quy tạo điều kiện thuận lợi cho công tác lập và triển khai các dự án thành phần.

- Bổ sung và điều chỉnh một số dự án thành phần theo chỉ đạo của Ủy ban nhân dân thành phố.

3. Mục tiêu của nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch:

- Đảm bảo phát triển các khu chức năng theo đúng quy hoạch đã được phê duyệt.

- Khai thác có hiệu quả giá trị sử dụng đất, đảm bảo tính khả thi của đồ án.

- Đáp ứng nhu cầu phát triển đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật.

4. Cơ cấu sử dụng đất và chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc:

4.1. Cơ cấu sử dụng đất:

Số TT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỉ lệ (%)
I	Khu I: Khu Cổ đại	84,15	21,30
1	Khu tưởng niệm các Vua Hùng	5,93	1,50
2	Khu tái hiện các truyền thuyết cổ đại	20,91	5,30
3	Khu vui chơi giải trí, hoạt động văn hóa và phục vụ hỗ trợ	31,74	8,03
	- Vườn hữu nghị	6,67	
	- Vườn hoa nhiệt đới	3,12	
	- Khu giải trí dịch vụ công cộng	6,50	
	- Khu thông tin giới thiệu chung - khu thắng cảnh Việt Nam thu nhỏ	15,45	
4	Khu hành chính	3,46	0,87
5	Đất kênh rạch tự nhiên giữ lại - hành lang cây xanh tuyến đường Nam công viên	4,66	1,18
6	Đất giao thông chính - bãi đậu xe công cộng - khu phụ trợ	17,45	4,42
II	Khu II: Khu Trung đại	29,19	7,40
1	Khu tái hiện các chiến công và những sự kiện lịch sử thời Trung Đại	16,68	4,23
2	Khu hoạt động văn hóa - dịch vụ và phụ trợ	7,56	1,91

3	Đất giao thông chính - bãi đậu xe công cộng	4,95	1,26
III	Khu III: Khu Cận - Hiện đại	35,92	9,10
1	Quảng trường Độc Lập và đài Thống Nhất	2,20	0,56
2	Khu tái hiện các mảng lịch sử - Mảng nhà Nguyễn và thời kỳ Pháp thuộc - Mảng đấu tranh giành độc lập dân tộc dưới sự lãnh đạo của Đảng Cộng sản Việt Nam - Khu tưởng niệm Bác Hồ	21,50	5,44
3	Khu dịch vụ và phụ trợ	9,27	2,35
4	Đất giao thông chính - bãi đậu xe công cộng	2,95	0,75
IV	Khu IV: Khu sinh hoạt văn hóa	245,74	62,2
1	Khu bảo tàng lịch sử tự nhiên	23,96	6,07
2	Khu làng văn hóa các dân tộc Việt Nam	48,17	12,2
3	Khu tái hiện rừng Trường Sơn	20,19	5,11
4	Khu công viên Điện ảnh	23,28	5,89
5	Khu dịch vụ công cộng phục vụ chung toàn khu	6,80	1,72
6	Khu làng hoa - Du lịch suối khoáng	17,88	4,52
7	Khu công viên mạo hiểm và quảng trường Hòa Bình	13,34	3,37
8	Khu nhà nghỉ thấp tầng	13,12	3,32
9	Khu bảo tồn chùa Hội Sơn	3,09	0,78
10	Khu bảo tồn chùa Bửu Long	8,47	2,15
11	Khu dự trữ phát triển dịch vụ hạ tầng	1,92	0,48
12	Khu sinh hoạt thể dục thể thao ngoài trời	3,71	0,94
13	Khu du lịch sinh thái Cù lao Bà Sang	39,74	10,06
14	Đất giao thông chính - bãi đậu xe công cộng	22,07	5,59
Tổng cộng		395	100,00

4.2. Chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc:

STT	Loại chỉ tiêu		Đơn vị tính	
1	Mật độ xây dựng toàn khu		%	10 - 20 (tối đa 10% cho khu vực xây dựng công trình lịch sử và 20% cho khu vực xây dựng công trình văn hóa)
2	Cây xanh, mặt nước		%	60 - 75
3	Giao thông, bãi đỗ xe		%	15 - 20 (giao thông nội bộ trong các khu chức năng chiếm tỷ lệ tối thiểu 5%)
4	Tầng cao xây dựng	Tối đa	Tầng	05 (khu dịch vụ công cộng)
		Tối thiểu		01 tầng

5. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

Phương án điều chỉnh vẫn giữ lại 04 khu chức năng chính: Khu Cổ đại, Khu Trung đại, Khu Cận - Hiện đại, Khu Sinh hoạt văn hóa. Các khu chức năng được bố cục theo hướng phát triển lịch sử của đất nước qua các thời kỳ chính, tận dụng hiện trạng địa hình để xây dựng các công trình trọng điểm (đền Hùng, đài Chiến Thắng...) để nêu bật chủ đề chính của từng khu vực. Vị trí 04 khu chức năng chính không thay đổi so với quy hoạch đã được phê duyệt, giữ lại các hạng mục công trình theo quy hoạch được phê duyệt trong từng khu chức năng chính và có bổ sung một số hạng mục công trình để phù hợp với yêu cầu thực tế và đáp ứng nhu cầu cho khách tham quan, như sau:

- Khu Thời Cổ đại:

+ Giữ lại các hạng mục:

- Đền tưởng niệm các vua Hùng.
- Khu thông tin chung và tái hiện các truyền thuyết.
- Khu tái hiện các thời kỳ (gồm hang động, tượng sáp, mô hình thời kỳ đồ đá đến văn minh lưu vực sông Đồng Nai - sông Cửu Long - Văn hóa Óc Eo).
- Khu tái hiện các cuộc khởi nghĩa lớn thời Bắc thuộc.
- Các công trình phụ trợ.

+ Bổ sung các hạng mục:

- Vườn Hữu Nghị.
- Khu giải trí - dịch vụ công cộng dọc trục đường Vành đai Bắc.

- Khu Thời Trung đại:

+ Giữ lại các hạng mục:

- Màng Dinh - Lê - Lý.
- Màng Trần Hưng Đạo.
- Triều đại Hồ Quý Ly.
- Màng Lê Lợi - Nguyễn Trãi.
- Màng Mạc - Trịnh - Nguyễn.
- Màng Tây Sơn.
- Các công trình phụ trợ.

+ Bổ sung các hạng mục: Khu dịch vụ công cộng dọc trục đường Vành đai Bắc.

- Khu Thời Cận - Hiện đại:

+ Giữ lại các hạng mục:

- Màng nhà Nguyễn.
- Màng Pháp thuộc.

- Mảng đấu tranh giành độc lập dưới sự lãnh đạo của Đảng Cộng sản Việt Nam.
- Khu về Bác Hồ.
- Đài Chiến thắng.
- Các công trình phụ trợ.
- + Bổ sung các hạng mục:
 - Quảng trường Độc lập
 - Đài Thống Nhất.
- Khu sinh hoạt văn hóa:
 - + Giữ lại các hạng mục:
 - Khu tái hiện văn hóa dân tộc.
 - Khu hòa nhạc.
 - Công viên chuyên đề.
 - Chùa cổ (điều chỉnh vị trí và quy mô).
 - Khu sinh hoạt văn hóa các lứa tuổi.
 - Khu dịch vụ công cộng và nhà nghỉ (điều chỉnh vị trí và quy mô).
 - Khu hành chính và các công trình phụ trợ (điều chỉnh vị trí và quy mô).
 - + Bổ sung chức năng:
 - Bảo tàng lịch sử tự nhiên khu vực phía Nam.
 - Tái hiện rừng Trường Sơn.
 - + Điều chỉnh và làm rõ hơn nội dung chức năng các khu công viên chuyên đề:
 - Công viên Điện ảnh.
 - Công viên mạo hiểm và quảng trường Hòa Bình.
 - Làng hoa, khu du lịch Suối khoáng.
 - Khu du lịch sinh thái Cù lao Bả Sang.

6. Các điểm lưu ý khi triển khai đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000:

- Cập nhật tuyến đường Vành đai 3 và tuyến đường sắt song hành theo Quyết định số 101/QĐ-TTg ngày 22 tháng 01 năm 2007 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt quy hoạch phát triển giao thông vận tải thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2020 và tầm nhìn sau năm 2020; đảm bảo không ảnh hưởng đến quy hoạch Khu tưởng niệm các Vua Hùng.
- Hành lang an toàn sông Đồng Nai, rạch Đồng Tròn và các rạch khác trong phạm vi quy hoạch.

- Thành phần hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng cần thực hiện theo Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24 tháng 01 năm 2005 của Chính phủ về quy hoạch xây dựng và Thông tư số 15/2005/TT-BXD ngày 19 tháng 8 năm 2005 của Bộ Xây dựng hướng dẫn, thẩm định, phê duyệt quy hoạch xây dựng.

Điều 2.

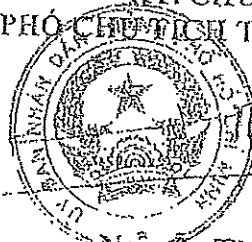
Trên cơ sở nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết được duyệt, giao Ban Quản lý Khu Công viên Lịch sử Văn hóa dân tộc phối hợp Ủy ban nhân dân quận 9 và đơn vị tư vấn lập đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 đề Sở Quy hoạch - Kiến trúc thẩm định, trình Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt.

Điều 3. Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân thành phố, Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Giám đốc Sở Giao thông - Công chính, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư, Giám đốc Sở Tài chính, Giám đốc Sở Văn hóa và Thông tin, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận 9, Trưởng Ban Quản lý Khu Công viên Lịch sử Văn hóa dân tộc chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Thường trực Thành ủy;
- Thường trực HĐND, TP;
- TTUB: CT, các PCT;
- Viện Quy hoạch xây dựng;
- Viện Kinh tế;
- VPHĐ-UB: Các PVP;
- Các Phòng Chuyên viên;
- Lưu: VT, (ĐTMT-M) H. k 3

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



Nguyễn Thành Tài

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Số: 687 /QĐ-UBND

TP. Hồ Chí Minh, ngày 21 tháng 02 năm 2009

BAN QUẢN LÝ COLIVAN	
SỐ: 66	
NGÀY: 02/03/09	
CHỖ: _____	

QUYẾT ĐỊNH

Về duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng
tỷ lệ 1/2000 Khu Công viên Lịch sử-Văn hóa dân tộc
thành phố Hồ Chí Minh tại quận 9

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24 tháng 01 năm 2005 của Chính phủ về quy hoạch xây dựng đô thị;

Căn cứ Quyết định số 2333/QĐ-UBND ngày 29 tháng 5 năm 2008 của Ủy ban nhân dân thành phố về phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 Khu Công viên Lịch sử-Văn hóa dân tộc tại phường Long Bình, quận 9, thành phố Hồ Chí Minh và xã Bình An, huyện Dĩ An, tỉnh Bình Dương;

Xét Tờ trình số 4253/TTr-SQHKT ngày 04 tháng 12 năm 2008 của Sở Quy hoạch-Kiến trúc (kèm đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu Công viên Lịch sử-Văn hóa dân tộc do Công ty TNHH Quy hoạch-Kiến trúc (SPA) lập),

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu Công viên Lịch sử-Văn hóa dân tộc tại quận 9 với các nội dung chính như sau: (đính kèm hồ sơ quy hoạch chi tiết).

1. Vị trí phạm vi và quy mô quy hoạch:

+ Khu quy hoạch nằm phía Đông Nam xa lộ Hà Nội thuộc địa bàn phường Long Bình, quận 9 và xã Bình An, huyện Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

Các mặt giáp giới như sau:

- Phía Đông : giáp sông Đồng Nai
- Phía Tây : giáp xa lộ Hà Nội
- Phía Nam : giáp khu sân golf
- Phía Bắc : giáp khu dân cư

(khu tái định cư Long Sơn, phường Long Bình, quận 9).

+ Tổng diện tích khu đất là : 403,3336 ha, trong đó:

- Diện tích tại phường Long Bình, quận 9, thành phố Hồ Chí Minh: 376,39198 ha.

- Diện tích tại xã Bình An, huyện Dĩ An, tỉnh Bình Dương: 26,94167ha.

- Phần nằm trong lộ giới xa lộ Hà Nội có diện tích khoảng 8,3336 ha được thực hiện dự án xây dựng hệ thống cây xanh, thảm cỏ, hoa, hồ nước để tạo cảnh quan mặt tiền khu Tưởng niệm các vua Hùng cho đến khi mở rộng lộ giới, theo chỉ đạo của Ủy ban nhân dân thành phố tại Thông báo số 422/TB-VP ngày 01 tháng 7 năm 2005 và văn bản số 1382/QHKT-QHKV1 ngày 25 tháng 5 năm 2006 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc.

Diện tích sau khi trừ lộ giới xa lộ Hà Nội còn lại là 395 ha.

2. Lý do và sự cần thiết điều chỉnh quy hoạch:

Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Công viên Lịch sử-Văn hóa dân tộc đã được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt năm 1996 tại Quyết định số 3523/QĐ-UB-QLĐT ngày 30 tháng 7 năm 1996. Nay được điều chỉnh vì các lý do sau:

a) Điều chỉnh ranh quy hoạch chi tiết để phù hợp với hiện trạng giao đất và điều kiện thực tế của khu dân cư giáp ranh, cụ thể:

Khu vực huyện Dĩ An tỉnh Bình Dương: ranh quy hoạch điều chỉnh theo Quyết định số 937/QĐ-TTg ngày 16 tháng 10 năm 1998 của Thủ tướng Chính phủ về việc giao đất tại xã Bình An, huyện Thuận An, tỉnh Bình Dương và theo hiện trạng đền bù giải tỏa đã được Hội đồng đền bù giải phóng mặt bằng dự án Công viên Lịch sử-Văn hóa dân tộc kiểm kê đền bù theo quy định.

Khu vực quận 9 thành phố Hồ Chí Minh: ranh quy hoạch điều chỉnh lần này không bao gồm một số khu dân cư hiện hữu trước đây nằm trong ranh quy hoạch cũ, do khu dân cư này đã tồn tại lâu dài và ổn định, có mật độ nhà ở cao nên đề nghị không giải tỏa để tránh xáo trộn đời sống dân cư và lãng phí ngân sách.

Mở rộng 30m ranh đường Nam công viên tạo hành lang cây xanh phù hợp lộ giới tuyến đường Nam theo Quyết định số 1316/QĐ-UB ngày 29 tháng 3 năm 2004 của Ủy ban nhân dân thành phố.

Tổng diện tích Khu Công viên Lịch sử-Văn hóa dân tộc điều chỉnh lại là: 403,3336ha (chưa trừ lộ giới - theo bản đồ vị trí số 15127-2/ĐĐBĐ-CNTĐ ngày 14 tháng 3 năm 2007 do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện) so với diện tích trong Quyết định số 3523/QĐ-UB-QLĐT ngày 30 tháng 7 năm 1996 của Ủy ban nhân dân thành phố là 408ha.

b) Khu vực quy hoạch nay đã có họa đồ hiện trạng địa hình tỷ lệ 1/500 được cập nhật mới nên cần thiết phải điều chỉnh để phù hợp với địa hình hiện trạng thực tế nhằm thuận tiện trong việc lập và triển khai các dự án hạ tầng kỹ thuật (san lấp mặt bằng, hệ thống giao thông, cấp điện và cấp thoát nước...).

c) Bổ sung và điều chỉnh một số dự án thành phần (chủ yếu ở khu IV) để phù hợp với tình hình thực tế và các chỉ đạo của Ủy ban nhân dân thành phố, đồng thời bổ sung một số công trình dịch vụ đáp ứng nhu cầu phục vụ cho khách tham quan và dân cư khu vực, phù hợp với từng khu chức năng và hệ thống giao thông đã phát triển trong những năm gần đây.

d) Việc điều chỉnh lần này nhằm tạo ra các dự án thành phần có khả năng kêu gọi đầu tư, có khả năng vận hành, đưa vào khai thác nhưng phải phù hợp với mục tiêu chính của dự án đã được phê duyệt.

2. Mục tiêu điều chỉnh của đồ án:

Đảm bảo phát triển các khu chức năng theo đúng mục tiêu đã được phê duyệt là:

- Làm địa điểm giáo dục lịch sử truyền thống dân tộc cho nhân dân nhất là thế hệ trẻ, góp phần xây dựng nền văn hóa tiên tiến, đậm đà bản sắc dân tộc.

- Tạo điều kiện giao lưu văn hóa trong nước và giới thiệu về văn hóa đặc sắc của Việt Nam với nước ngoài. Tăng cường tính phong phú và đa dạng trong đời sống tinh thần của nhân dân thành phố.

- Tạo nên một cảnh quan thiên nhiên thoáng rộng, góp phần cân bằng sinh thái cho môi trường thành phố.

- Khai thác có hiệu quả giá trị sử dụng đất. Đảm bảo tính khả thi của đồ án.

- Đáp ứng nhu cầu phát triển đồng bộ về hạ tầng hạ tầng kỹ thuật.

4. Cơ cấu tổ chức không gian:

Cơ cấu phân khu chức năng trong quy hoạch điều chỉnh vẫn tuân thủ theo Quyết định phê duyệt số 3523/QĐ-UB-QLĐT ngày 30 tháng 7 năm 1996 của Ủy ban nhân dân thành phố. Tuy nhiên do địa hình và giao thông thực tế hiện có trong khu vực nên quy mô từng khu có sự điều chỉnh.

Toàn khu Công viên Lịch sử - Văn hóa dân tộc chia thành 4 khu chức năng chính:

TT	KHU CHỨC NĂNG CHÍNH	DIỆN TÍCH	
		Theo Quyết định số 3523/QĐ-UB-QLĐT	Quy hoạch điều chỉnh
1	Khu I : Thời cổ đại.	80 ha	84,15 ha
2	Khu II : Thời trung đại.	33 ha	29,19 ha
3	Khu III : Thời cận đại - hiện đại	30 ha	35,92 ha
4	Khu IV : Khu sinh hoạt văn hóa	265 ha	245,74 ha
Tổng cộng:		408 ha	395 ha

5. Quy hoạch tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

5.1. Khu Cổ đại (khu I): Diện tích 84,15ha.

+ Khu này gắn kết khu tường niệm các vua Hùng với khu tái hiện các truyền thuyết cổ đại và liên hệ chặt chẽ với nhau, trong đó Đền tưởng niệm các vua Hùng là điểm nhấn chính.

+ Tổ chức ba lối vào khu cổ đại, một từ trục xa lộ Hà Nội và hai lối vào khác từ đường vành đai Bắc và vành đai Nam. Trước mỗi lối vào đều có bãi đậu xe lớn. Ngoài ra, từ khu cổ đại liên hệ với các khu chức năng khác bằng các trục giao thông nội bộ.

+ Tôn tạo cảnh quan mặt nước tự nhiên sẵn có. Bố trí vườn hữu nghị (nơi các lãnh đạo quốc gia các nước đến thăm thành phố trồng cây lưu niệm) gần lối vào từ trục xa lộ Hà Nội và Đền tưởng niệm các vua Hùng.

+ Bố trí khu dịch vụ công cộng dọc theo trục chính xa lộ Hà Nội và đường vành đai Bắc.

+ Tổ chức các đường dạo kết hợp bố trí cây xanh - hoa cảnh có màu sắc thay đổi, tạo các điểm nhìn theo không gian có cảnh quan thiên nhiên sinh động.

5.2. Khu Trung đại (khu II): Diện tích 29,19ha.

Giữ lại ý đồ tổ chức các sự kiện lịch sử thuộc giai đoạn từ thời Đinh đến triều đại Tây Sơn theo quy hoạch được duyệt. Bố cục thành hai khu:

- Khu các công trình lịch sử nằm về phía Nam với lối vào chính từ khu cổ đại.

- Khu các công trình hoạt động văn hóa, dịch vụ ở phía Bắc khu đất, nối kết với các công trình giải trí dịch vụ công cộng ở khu cổ đại để hình thành trục công trình công cộng trên đường vành đai bắc.

Tận dụng và cải tạo chỉnh trang tôn tạo cảnh quan rạch tự nhiên để tổ chức tái hiện các chiến công của nhân dân ta trên sông Bạch Đằng.

5.3. Khu cận - hiện đại (khu III): Diện tích 35,92ha.

Kế thừa ý đồ của quy hoạch được duyệt, khu cận - hiện đại tái hiện lại lịch sử qua các thời kỳ: nhà Nguyễn, giai đoạn Pháp thuộc, mảng đấu tranh giành độc lập dân tộc dưới sự lãnh đạo của Bác và Đảng Cộng sản Việt Nam qua hai cuộc trường kỳ kháng chiến chống thực dân Pháp và đế quốc Mỹ.

Khu này cũng là nơi đánh dấu sự kết thúc một chặng đường dài đấu tranh giành tự do, độc lập của dân tộc ta qua các thời kỳ lịch sử, bố trí một quảng trường Độc lập và đài Thống nhất đặt trang trọng trên đỉnh đồi.

Tổ chức hai lối vào chính gắn kết với các bãi đậu xe từ hai trục: Vành đai Nam và đường Nguyễn Xiển. Từ quảng trường đón tiếp dưới chân đồi dẫn lên quảng trường Độc Lập bằng các bậc thang hình vòng cung, là nơi khắc họa lại một số hình ảnh tiêu biểu trong cuộc kháng chiến bằng các phù điêu nổi khắc trên vách đá.

5.4. Khu sinh hoạt văn hóa (khu IV): Diện tích 245,74ha.

Khu IV là khu được điều chỉnh để tạo ra các dự án thành phần khả thi có nội dung phù hợp với quy hoạch được duyệt, có mối liên hệ và hài hòa trong tổng thể công viên.

Được phân khu bằng các trục giao thông lớn và liên hệ với các khu khác bằng các phương tiện giao thông nội bộ, các dự án trong khu IV có các nội dung sinh hoạt vui chơi khác nhau nhằm tạo sự đa dạng, phong phú cho toàn thể khu Công viên Lịch sử-Văn hóa dân tộc.

Toàn thể khu IV được chia thành các khu sau:

• Khu Bảo tàng Lịch sử tự nhiên:

Dự án Bảo tàng Lịch sử tự nhiên được bố trí căn cứ theo Quyết định số 86/2006/QĐ-TTg ngày 20 tháng 4 năm 2006 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt “Quy hoạch tổng thể Hệ thống Bảo tàng thiên nhiên ở Việt Nam đến năm 2020” và Công văn số 5934/UBND-DA ngày 21 tháng 9 năm 2005 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc thực hiện dự án đầu tư xây dựng Bảo tàng Lịch sử tự nhiên thành phố Hồ Chí Minh.

Đây là Bảo tàng thiên nhiên cấp khu vực, đại diện ở phía Nam. Cơ cấu thành phần gồm: nhà bảo tàng, bộ sưu tập mẫu vật về thiên nhiên khu vực phía Nam, vườn thực vật, vườn động vật, khu trưng bày ngoài trời.

Bố trí hai lối vào chính từ đường Vành đai Nam và đường Hàng Tre. Bộ cục chung được chia làm 3 khu chính: khu bảo tàng trưng bày, khu nghiên cứu học tập và khu hành chánh, phụ trợ.

Khu vực ngoài trời xây dựng vườn thực vật, vườn động vật và tổ chức các sự kiện, các chương trình theo mùa hay các hoạt động triển lãm về môi trường. Các ao hồ hiện trạng được kết nối thành một hồ lớn triển lãm các sinh vật sống dưới nước.

• Khu Làng văn hóa các dân tộc:

Khu Làng văn hóa các dân tộc mục đích là tái hiện, giữ gìn, phát huy và khai thác các di sản văn hóa của 54 cộng đồng dân tộc Việt Nam. Trong khu vực này, quy hoạch thể hiện không gian sinh hoạt truyền thống, tái hiện không gian sinh hoạt cộng đồng, không gian lao động sản xuất, không gian văn hóa lễ hội, cảnh quan môi trường thiên nhiên. Tái hiện hình ảnh ngôi nhà truyền thống, các công trình công cộng, tín ngưỡng... đặc trưng của từng dân tộc.

Tận dụng địa hình hiện trạng để bố trí các công trình:

- Vùng có địa hình thấp bố trí các làng dân tộc vùng đồng bằng với hệ thống kênh rạch.

- Vùng có địa hình đồi dốc bố trí làng văn hóa các dân tộc vùng cao, khu nhà mồ và tượng mồ, các công trình cảnh quan, phụ trợ (nuơng rẫy, suối đàn t'rung, sân tổ chức lễ hội, các thảm thực vật đặc trưng của từng vùng...).

• **Khu Tái hiện rừng Trường Sơn:**

Bố trí ở vùng đồi phía nam công viên với diện tích khoảng 20 ha, là nơi tái tạo rừng Trường Sơn và các địa danh, di tích nổi tiếng trên đường mòn Hồ Chí Minh trong giai đoạn chống Mỹ cứu nước. Khu này được bố trí liên kết với khu làng văn hóa các dân tộc.

• **Khu Công viên điện ảnh:**

Khu công viên điện ảnh được đặt tại vị trí phía Tây Nam công viên, giáp đường Vành đai Nam và đường Hàng Tre với quy mô khoảng 23,5 ha.

Bố cục chia thành 3 khu chức năng chính:

+ Khu Trung tâm: bao gồm các công trình Bảo tàng điện ảnh, các rạp chiếu phim hiện đại, trung tâm nghiên cứu và dịch vụ điện ảnh...

+ Khu phim trường nội cảnh, ngoại cảnh. Khu thực hiện mô hình tỷ lệ thật các bối cảnh lịch sử...

+ Khu vui chơi giải trí, biểu diễn giao lưu và khu các công trình phụ trợ.

• **Khu làng hoa - Du lịch suối khoáng:**

Giáp rạch Đồng Tròn và sông Đồng Nai, chia thành 2 khu chức năng chính:

+ Khu làng hoa: Là khu vực nuôi trồng và sản xuất, trưng bày, kinh doanh các loại cây hoa, cá cảnh truyền thống và hiện đại. Là nơi tổ chức trưng bày triển lãm, hội thảo, đào tạo, giao lưu để hỗ trợ phòng trào nuôi trồng cây cảnh và chuyển giao công nghệ về sản xuất cây hoa, cá, sinh vật cảnh.

Trong khu làng hoa bố trí một số công trình: nhà trung tâm, khu trà đạo, ngân hàng giống, câu lạc bộ nghệ nhân, khu vườn ươm và các công trình phụ trợ, khu cửa hàng, kiosque....

+ Khu Du lịch suối khoáng: Nguồn nước khoáng nóng được khảo sát có tiềm năng khai thác cách vị trí quy hoạch khoảng 3km, dự kiến đưa về phục vụ du lịch với các dịch vụ tắm bùn, suối khoáng nóng, an dưỡng, vật lý trị liệu... Khu du lịch này bao gồm một số công trình sau: Khu tiếp tân, hành chánh, khu vật lý trị liệu, khu hồ bơi (hồ SPA nước khoáng, hồ trẻ em, hồ tập và thác nước nóng lạnh), khu tắm bùn, khu cao cấp, nhà hàng, khu nghỉ dưỡng và các công trình phụ trợ....

Khu làng hoa và Khu du lịch suối khoáng được giao tiếp bằng đường bộ từ hướng xa lộ Hà Nội hoặc đường thủy qua sông Đồng Nai và rạch Đồng Tròn.

Bố trí các bãi đậu xe rộng tại các vị trí gần lối vào và một bến tàu nhỏ để đón khách du lịch bằng đường thủy.

• **Khu Dịch vụ công cộng chung toàn khu:**

Bao gồm một số công trình thương mại, dịch vụ ăn uống, nhà nghỉ... phục vụ cho du khách và dân cư khu vực lân cận. Vị trí được đặt tại ngã ba đường Nguyễn Xiển và đường bao quanh khu công viên phía Nam.

- Khu Công viên mao hiểm và quảng trường Hòa Bình:

Khu này được đặt bên bờ nam rạch Đồng Tròn và giáp sông Đồng Nai, có chức năng linh hoạt, tạo các trò chơi mang cảm giác mạnh cho các thanh thiếu niên, nối kết với khu du lịch suối khoáng thành một quần thể du lịch hoàn chỉnh với nhiều loại hình vui chơi giải trí đa dạng.

Đặc biệt trong khu này dự kiến bố trí một quảng trường Hòa Bình là nơi có thể tổ chức ngoài trời những lễ hội, bắn pháo hoa, thả đèn, sinh hoạt văn hóa văn nghệ... đồng thời là nơi đón du khách đến công viên Lịch sử Văn hóa-dân tộc bằng đường thủy trên sông Đồng Nai. Bố cục tạo không gian mở về hướng sông Đồng Nai.

- Khu nhà nghỉ thấp tầng:

Theo quy hoạch được duyệt, khu nhà nghỉ trước đây bố trí ở phía nam khu đất, nay điều chỉnh qua khu vực phía đông, kế sông Đồng Nai để tạo cảnh quan trên sông. Khu vực này có mật độ xây dựng thấp, tạo nhiều khoảng trống cây xanh và các công trình thể dục thể thao phục vụ khu ở.

- Khu Du lịch sinh thái cù lao Bà Sang:

Giữ lại chức năng cũ theo quy hoạch được duyệt là một khu du lịch sinh thái, giao thông liên hệ với khu công viên bằng thuyền và cáp treo. Chùa Phước Long trong cù lao được giữ lại và tôn tạo cảnh quan để hòa hợp với không gian chung và làm điểm tham quan cho du khách.

- Khu bảo tồn chùa Hội Sơn và chùa Bửu Long:

Trong khu công viên có 2 công trình tôn giáo là chùa Hội Sơn và chùa Bửu Long đã có từ lâu đời, là các công trình có kiến trúc đẹp, hiện có nhiều du khách đến tham quan. Theo quy hoạch, các công trình này được giữ lại, tôn tạo cảnh quan và không mở rộng thêm diện tích.

- Khu sinh hoạt thể dục thể thao ngoài trời và đất dự trữ phát triển dịch vụ hạ tầng:

Khu đất kế khu hành chánh được dự trù để phát triển dịch vụ hạ tầng. Việc xây dựng các hạng mục công trình trong khu này phụ thuộc vào nhu cầu và tiến độ thực hiện của dự án.

Bố trí một khu thể dục thể thao ngoài trời nằm kế đường vành đai Nam, nơi tổ chức các sinh hoạt lớn về thể dục thể thao, văn hóa văn nghệ, đồng thời có thể phục vụ cho dân cư các khu vực lân cận.

6. Quy hoạch cơ cấu sử dụng đất:

Số TT	Chức năng	Diện tích (ha)	Tỉ lệ (%)
I	KHU CỖ ĐẠI (KHU D)	84,15	21,30
1	Khu Tưởng niệm các Vua Hùng.	5,93	1,50
2	Khu tái hiện các truyền thuyết Cổ Đại.	20,91	5,30

3	Khu vui chơi giải trí - hoạt động văn hóa và phục vụ hỗ trợ: - Vườn hữu nghị - Vườn hoa nhiệt đới - Khu giải trí dịch vụ công cộng - Khu thông tin giới thiệu chung - khu thắng cảnh Việt Nam thu nhỏ.	31,74 6,67 3,12 6,50 15,45	8,03
4	Khu hành chính	3,46	0,87
5	Đất kênh rạch tự nhiên giữ lại - hành lang cây xanh tuyến đường Nam công viên	4,66	1,18
6	Đất giao thông chính - bãi đậu xe công cộng - khu phụ trợ	17,45	4,42
II	KHU TRUNG ĐẠI (KHU II)	29,19	7,40
1	Khu tái hiện các chiến công và những sự kiện lịch sử thời Trung Đại	16,68	4,23
2	Khu hoạt động văn hóa - dịch vụ và phụ trợ	7,56	1,91
3	Đất giao thông chính - bãi đậu xe công cộng	4,95	1,26
III	KHU CẬN - HIỆN ĐẠI (KHU III)	35,92	9,10
1	Quảng trường Độc lập và đài Thống nhất	2,20	0,56
2	Khu tái hiện các mảng lịch sử: - Mảng nhà Nguyễn và thời kỳ Pháp thuộc - Mảng đấu tranh giành độc lập dân tộc dưới sự lãnh đạo của Đảng Cộng sản Việt Nam. - Khu Bác Hồ.	19,34	4,90
3	Khu dịch vụ và phụ trợ	9,27	2,35
4	Đất giao thông chính - bãi đậu xe công cộng	5,11	1,29
IV	KHU SINH HOẠT VĂN HÓA (KHU IV)	245,74	62,20
1	Khu Bảo tàng Lịch sử tự nhiên	23,96	6,07
2	Khu Làng văn hóa các dân tộc Việt Nam	48,17	12,20
3	Khu tái hiện rừng Trường Sơn	20,19	5,11
4	Khu công viên Điện ảnh	23,28	5,89
5	Khu dịch vụ công cộng phục vụ chung toàn khu	5,95	1,50
6	Khu Làng hoa - du lịch suối khoáng	17,88	4,52
7	Khu công viên mạo hiểm và quảng trường Hòa Bình	9,62	2,44
8	Khu nhà nghỉ thấp tầng	11,74	2,98
9	Khu bảo tồn chùa Hội Sơn	2,34	0,59
10	Khu chùa Bửu Long (xây dựng tôn tạo)	8,28	2,09
11	Khu dự trữ phát triển dịch vụ hạ tầng	1,92	0,48
12	Khu sinh hoạt thể dục thể thao ngoài trời	3,71	0,94

13	Khu du lịch sinh thái cù lao Bà Sang	39,74	10,06
14	Đất giao thông chính toàn khu IV - bãi đậu xe công cộng	18,10	4,58
15	Đất giao thông đối ngoại (đường vành đai 3)	10,86	2,75
TỔNG CỘNG		395 HA	100%

7. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:

Các chỉ tiêu chính trong quy hoạch điều chỉnh lần này so với quyết định phê duyệt của Ủy ban nhân dân thành phố là không thay đổi. Cụ thể là:

STT	Loại chỉ tiêu		Đơn vị tính	Đề án điều chỉnh quy hoạch
01	Mật độ xây dựng toàn khu		%	10 - 20 (tối đa 10% cho khu vực xây dựng công trình lịch sử và 20% cho khu xây dựng công trình văn hóa)
02	Cây xanh, mặt nước		%	60 - 75
03	Giao thông, bãi đỗ xe		%	15 - 20
04	Tầng cao xây dựng	Tối đa	Tầng	05 tầng (khu dịch vụ công cộng)
		Tối thiểu		01 tầng

8. Các yêu cầu về kiến trúc, xây dựng hạ tầng kỹ thuật, vệ sinh môi trường, quản lý xây dựng đối với các loại công trình kiến trúc:

8.1. Bảo tàng lịch sử tự nhiên của thành phố Hồ Chí Minh là loại công trình kiến trúc đặc biệt yêu cầu cao về hình dáng và cấu trúc, đáp ứng nội dung trưng bày và cảm xúc thẩm mỹ.

8.2. Các công trình trong Công viên Lịch sử-Văn hóa dân tộc phải xây dựng cách ranh lộ giới đường tối thiểu từ 6m - 8m tùy thuộc vào quy mô và tính chất công trình. Tầng cao công trình được quy định không có công trình nào có chiều cao bằng hoặc cao hơn Đài Thống Nhất (khu III).

8.3. Hành lang bảo vệ đối với sông Đồng Nai là 50m, rạch Đồng Tròn là 20m, trong phạm vi này chỉ được phép trồng cây xanh, hồ phun nước, đường đi dạo và các sân bãi thể dục thể thao, hồ bơi không có mái che. Đối với các mặt nước tạo cảnh quan trong khu đất, được phép xây dựng các công trình dạng nhà thủy tạ, được cân nhắc xem xét khi triển khai quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500.

9. Quy hoạch mạng lưới hạ tầng kỹ thuật:

9.1. Quy hoạch giao thông:

+ Tuyến Vành đai 3 bố trí theo trục đường Nguyễn Xiển lộ giới 60m.

+ Lộ giới của các tuyến đường trong khu quy hoạch như sau:

- Đường D6 có lộ giới là 40m;
- Đường D3 có lộ giới là 34m;
- Đường D4, D7, D9 có lộ giới 30m;
- Đường D21 có lộ giới 10,5m;
- Các tuyến đường nội bộ có lộ giới từ 12m đến 20m;
- Chỉ giới xây dựng được xác định cụ thể triển khai các dự án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500.

9.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng:

* Quy hoạch chiều cao (san nền):

- + Cao độ xây dựng chọn tối thiểu là +2,20 (hệ cao độ Hòn Dấu).
- + Khu vực cao trên 2,20m: giữ nguyên nền đất hiện hữu.
- + Khu vực thấp dưới 2,20m: khu hành chính, dịch vụ công cộng quảng trường, bãi đậu xe làng hoa, khu nhà nghỉ và khu sinh hoạt thể dục thể thao ngoài trời, tôn cao nền đất theo cao độ xây dựng chọn.
- + Độ dốc nền thiết kế: $\geq 0,3\%$.
- + Hướng đồ dốc: từ giữa các tiểu khu ra xung quanh.
- + Các khu vực còn lại (khu tái hiện rừng Trường Sơn, khu bảo tồn, khu du lịch sinh thái, công viên điện ảnh...) giữ nguyên nền đất hiện hữu.

- + Các khu vực hồ đào có cao độ đáy từ 0,0m đến 6,0m.

* Quy hoạch thoát nước mưa:

- + Tận dụng triệt để hệ thống sông rạch, khe suối để tổ chức thoát nước mưa. Sử dụng chủ yếu hệ thống cống ngầm để bố trí thoát nước.
- + Hướng thoát nước mặt: về phía rạch Đồng Tròn và một số mương rạch nhỏ.
- + Nối cống theo nguyên tắc ngang đỉnh, độ sâu chôn cống tối thiểu 0,7m.
- + Cống bố trí ở khu vực có địa hình bất lợi (độ dốc quá lớn) được thiết kế với giằng chuyển bậc nhằm giảm vận tốc dòng chảy trong cống.

9.3. Quy hoạch cấp điện:

- + Chỉ tiêu cấp điện: $10 \div 40 \text{ W/m}^2$ sàn xây dựng.
- + Nguồn điện được cấp từ trạm 110/15-22KV. Thủ Đức Bắc, Thủ Đức Đông.
- + Xây dựng mới các trạm biến áp 15-22/0,4KV, sử dụng máy biến áp 3 pha, dung lượng $\geq 160\text{KVA}$, loại trạm phòng, trạm Kiosk.
- + 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 $\div$ 250W - 220V, có chóa và cần đèn đặt trên trụ thép tráng kẽm.

9.4. Quy hoạch cấp nước:

+ Nguồn cấp nước: sử dụng nguồn nước máy thành phố dựa vào tuyến ống cấp nước hiện hữu Ø350 đường Nguyễn Xiển, riêng đối với khu cù lao Bà Sang sử dụng nguồn nước ngầm khai thác tại chỗ hoặc chõ nước chứa vào bể.

+ Tiêu chuẩn cấp nước chữa cháy: 10 lít/s cho 01 đám cháy; số đám cháy xảy ra đồng thời cùng lúc là 01 đám cháy theo TCVN 2622-1995.

+ Tổng nhu cầu dùng nước: 1.500 - 1.950 m³/ngày.

+ Phương án bố trí thiết kế mạng lưới cấp nước.

9.5. Quy hoạch thoát nước bản, rác thải và vệ sinh môi trường:

a) Thoát nước bản:

+ Giải pháp thoát nước: khu vực sinh hoạt - văn hóa (khu IV) sử dụng hệ thống thoát nước riêng với trạm xử lý nước thải cục bộ. Khu vực còn lại sử dụng hệ thống công chung thoát nước.

+ Tổng lượng nước thải: 1.200 - 1.700 m³/ngày.

+ Phương án bố trí thiết kế mạng lưới thoát nước.

b) Rác thải và vệ sinh môi trường:

+ Tiêu chuẩn rác thải sinh hoạt: 0,05 tấn/ha

+ Tổng lượng rác thải sinh hoạt: 20 tấn/ngày.

+ Phương án thu gom và xử lý rác: rác thải được thu gom mỗi ngày và vận chuyển về khu xử lý rác thành phố tại xã Phước Hiệp, huyện Cù Chi.

9.6. Bản đồ tổng hợp đường dây đường ống:

Việc bố trí các hệ thống hạ tầng 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 theo yêu cầu kỹ thuật.

10. Một số lưu ý khi thực hiện quy hoạch:

- Về cơ cấu quỹ đất: diện tích chiếm đất của đường vành đai 3 tạm tính khoảng 10,86ha trong Khu sinh hoạt văn hóa. Khi tuyến đường này triển khai và thiết kế cơ sở được cấp thẩm quyền phê duyệt, diện tích chiếm đất của tuyến đường sẽ được xác định lại và tách khỏi diện tích quy hoạch toàn khu để tính toán lại diện tích giao đất thực hiện quy hoạch.

- Về quy hoạch giao thông: Theo quy hoạch phát triển giao thông vận tải thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2020 và tầm nhìn sau năm 2020 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 101/QĐ-TTg ngày 22 tháng 01 năm 2007, tuyến đường sắt chuyên dụng được quy hoạch dọc theo tuyến đường Vành đai 3. Khi dự án đầu tư tuyến đường sắt được cấp thẩm quyền phê duyệt thì trong quá trình triển khai xây dựng theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 trong các khu vực có liên quan cần cập nhật thể hiện quy hoạch tuyến đường sắt này.

- Về quy hoạch san nền: Đề hạn chế khối lượng đất đắp, riêng với khu vực công viên và hành lang cây xanh ven rạch được khuyến cáo chỉ nên đắp nền cục bộ tạo cảnh quan với cao độ trong khoảng 2,00m (nhỏ hơn cao độ không chế quy định của khu vực $H_{xd} \geq 2,20m$).

- Về quy hoạch cấp thoát nước và vệ sinh môi trường: khi triển khai quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 để thực hiện dự án, lưu ý:

- + Xác định cao độ đáy cống hợp lý tại các hố ga thoát nước dọc trục đường Phía nam công viên (phía Tây khu quy hoạch).
- + Thể hiện đúng thông số kỹ thuật hố ga thoát nước trên trục đường phía Tây gần khu P (bãi đậu xe).

Điều 2. Trên cơ sở nội dung quy hoạch điều chỉnh chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu Công viên Lịch sử-Văn hóa dân tộc được duyệt, giao Ban quản lý Khu Công viên Lịch sử-Văn hóa dân tộc phối hợp với Ủy ban nhân dân quận 9 và các Sở ban ngành thành phố triển khai thực hiện đầu tư theo quy định.

Điều 3. Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân thành phố, Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư, Giám đốc Sở Tài chính, Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc Sở Giao thông vận tải, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận 9, Trưởng ban Quản lý Khu Công viên Lịch sử-Văn hóa dân tộc chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Thường trực Thành ủy;
- Thường trực HĐND. TP;
- TTUB: CT, các PCT;
- Viện Nghiên cứu phát triển TP;
- Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch;
- VPHĐ-UB: Các PVP;
- Các Phòng Chuyên viên;
- Lưu: VT, (ĐTMT-M) H. 41

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



Nguyễn Thành Tài

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Số: 4349 /UBND-ĐTMT

TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 3 năm 2011

Về chỉ định nhà đầu tư dự án BT xây dựng hạ tầng kỹ thuật nội bộ Khu I (Khu cổ đại) trong Khu Công viên Lịch sử Văn hóa Dân tộc

Kính gửi:

- Sở Kế hoạch và Đầu tư;
- Sở Xây dựng; Sở Tài chính;
- Sở Tài nguyên và Môi trường;
- Sở Nội vụ; Sở Quy hoạch - Kiến trúc;
- Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch;
- Sở Tư pháp; Ủy ban nhân dân quận 9;
- Ban Quản lý Khu Công viên Lịch sử Văn hóa Dân tộc;
- Công ty Cổ phần Đức Khải.

Căn cứ quy định tại Nghị định số 108/2009/NĐ-CP ngày 27 tháng 11 năm 2009 của Chính phủ về đầu tư theo hình thức Hợp đồng Xây dựng - Kinh doanh - Chuyển giao, Hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao - Kinh doanh và Hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao;

Xét đề nghị của Sở Kế hoạch và Đầu tư (Công văn số 1834/SKHĐT-VX, ngày 17 tháng 3 năm 2011) về triển khai thực hiện dự án hạ tầng kỹ thuật nội bộ Khu I (Khu Cổ đại) trong Khu Công viên Lịch sử Văn hóa Dân tộc theo hình thức BT; Ủy ban nhân dân thành phố chỉ đạo như sau:

1. Chấp thuận chỉ định Công ty Cổ phần Đức Khải làm nhà đầu tư thực hiện dự án xây dựng đường nội bộ, điện nước, cây xanh (hạ tầng nội bộ) thuộc Khu I (Khu Cổ đại) trong Công viên Lịch sử Văn hóa Dân tộc theo hình thức Xây dựng - Chuyển giao (BT) để tiến hành thương thảo, ký kết hợp đồng thực hiện dự án.

Nhà đầu tư được giao đất để thực hiện dự án Khu du lịch sinh thái xanh kết hợp nghỉ dưỡng tại khu đất Cù lao Bà Sang, quận 9 theo hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất. Giá trị khu đất Cù lao Bà Sang sẽ được xác định theo giá thị trường để làm cơ sở khấu trừ giá trị đầu tư công trình với nhà đầu tư.

2. Giao Sở Nội vụ chủ trì, phối hợp cùng các sở - ngành liên quan khẩn trương trình Ủy ban nhân dân thành phố thành lập Nhóm công tác liên ngành để thương thảo, đàm phán với nhà đầu tư đã đề xuất dự án, trình Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, quyết định việc ký kết Hợp đồng ký tắt với nhà đầu tư./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thường trực Thành ủy;
- TTUB: CT, các PCT;
- Công an thành phố;
- VPUB: CPVP;
- Phòng THKH, ĐTMT, VX, TCTMDV, PCNC;
- Lưu: VT, (ĐTMT-Th) H. 57



KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Hứa Ngọc Thuận

