

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

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

Số: 3940 /QĐ-UBND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 11 tháng 9 năm 2018



**QUYẾT ĐỊNH**

**Về duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500**

**khu nhà ở - thương mại và dịch vụ khoảng 6,9 ha, khu đô thị phát triển**

**An Phú 88,03 ha, phường An Phú, quận 2**

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

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

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

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

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

Căn cứ Quyết định số 50/2011/QĐ-UBND ngày 12 tháng 7 năm 2011 của Ủy ban nhân dân thành phố về lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch đô thị trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 62/2012/QĐ-UBND ngày 25 tháng 12 năm 2012 của Ủy ban nhân dân thành phố về sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 50/2011/QĐ-UBND ngày 12 tháng 7 năm 2011 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch đô thị trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh;



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

Căn cứ Quyết định số 6707/QĐ-UBND ngày 29 tháng 12 năm 2012 của Ủy ban nhân dân thành phố về duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận 2;

Căn cứ Quyết định số 5878/QĐ-UBND ngày 29 tháng 10 năm 2013 của Ủy ban nhân dân thành phố về duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu đô thị phát triển An Phú 88,03 ha tại phường An Phú, quận 2 (quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông);

Căn cứ Quyết định số 1547/QĐ-UBND ngày 05 tháng 4 năm 2017 của Ủy ban nhân dân thành phố về quyết định chủ trương đầu tư;

Căn cứ Công văn số 6173/UBND-ĐT ngày 31 tháng 10 năm 2016 của Ủy ban nhân dân thành phố về điều chỉnh quy mô dân số và chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của dự án khu nhà ở kết hợp thương mại - dịch vụ, diện tích 6,899 ha thuộc khu đô thị phát triển An Phú 88,03 ha (khu 87 ha cũ) do Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op làm chủ đầu tư;

Căn cứ Công văn số 5964/UBND-ĐT ngày 27 tháng 9 năm 2017 của Ủy ban nhân dân thành phố về chấp thuận chủ trương đầu tư và công nhận Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op làm chủ đầu tư dự án khu nhà ở thương mại và dịch vụ 6,9 ha tại phường An Phú, quận 2;

Căn cứ Công văn số 6829/UBND-ĐT ngày 31 tháng 10 năm 2017 của Ủy ban nhân dân thành phố về điều chỉnh nội dung chấp thuận chủ trương đầu tư và công nhận làm chủ đầu tư dự án khu nhà ở thương mại và dịch vụ 6,9 ha tại phường An Phú, quận 2;

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 4211/TTr-SQHKT ngày 30 tháng 8 năm 2018 về trình duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu nhà ở - thương mại và dịch vụ khoảng 6,9 ha, thuộc khu đô thị phát triển An Phú 88,03 ha, phường An Phú, quận 2,

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu nhà ở - thương mại và dịch vụ khoảng 6,9 ha, thuộc khu đô thị phát triển An Phú 88,03 ha, phường An Phú, quận 2, với các nội dung chính như sau:

### **1. Vị trí, quy mô, giới hạn phạm vi và tính chất khu vực quy hoạch:**

- Vị trí: thuộc khu đô thị phát triển An Phú 88,03 ha, phường An Phú, quận 2.
- Vị trí, ranh giới: xác định theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 007/AP/BĐSSG do Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Sài Gòn lập ngày 24 tháng 5 năm 2016 và được Trung tâm Kiểm định bản đồ và Tư vấn Tài nguyên Môi trường (thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường) kiểm tra nội nghiệp ngày 13 tháng 6 năm 2016.

- Ranh giới khu quy hoạch:

- + Phía Đông : giáp Pháp viện Minh Đăng Quang và đường Mai Chí Thọ



(lộ giới 100 m).

- + Phía Tây : giáp đường Bắc-Nam 3 (lộ giới 32 m).
- + Phía Nam : giáp đường Đông-Tây 1 (lộ giới 32 m).
- + Phía Bắc : giáp Xa lộ Hà Nội (lộ giới 153,5 m).

- Diện tích khu đất: 68.659,65 m<sup>2</sup>.

- Tính chất khu vực quy hoạch: khu nhà ở cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ.

## **2. Đơn vị tổ chức lập đồ án quy hoạch chi tiết:**

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op.

## **3. Đơn vị tư vấn lập đồ án quy hoạch chi tiết:**

Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Tổng Hợp (Nagecco).

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

Thuyết minh tổng hợp.

Thành phần bản vẽ bao gồm:

- Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất, tỷ lệ 1/2.000.
- Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan, 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 và bảo vệ môi trường, tỷ lệ 1/500, bao gồm:
  - + Bản đồ hiện trạng hệ thống giao thông.
  - + Bản đồ hiện trạng cao độ nền và thoát nước mặt.
  - + Bản đồ hiện trạng hệ thống cấp nước.
  - + Bản đồ hiện trạng hệ thống thoát nước thải và xử lý chất thải rắn.
  - + Bản đồ hiện trạng hệ thống cấp điện chiếu sáng.
  - + Bản đồ hiện trạng hệ thống thông tin liên lạc.
  - + Bản đồ hiện trạng chất lượng 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 giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, tỷ lệ 1/500.
- Bản vẽ thiết kế đô thị, tỷ lệ 1/1000.
- Bản vẽ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm, tỷ lệ 1/500.
- Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác và môi trường, tỷ lệ 1/500, bao gồm:
  - + Bản đồ quy hoạch cao độ nền và thoát nước mặt 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 cấp điện và chiếu sáng đô thị.
- + Bản đồ quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc.
- + Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật.
- + Bản đồ đánh giá môi trường chiến lược, 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 khu vực quy hoạch:**

**5.1. Quy mô dân số:** tối đa 6.254 người.

**5.2. Cơ cấu sử dụng đất toàn khu:**

STT	Chức năng	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
I	Đất nhóm ở	62.744,8	100
1	Đất khu nhà ở cao tầng (Lô A)	24.595,4	39,2
2	Đất giáo dục (Lô TH)	6.000	9,56
3	Đất văn phòng và thương mại dịch vụ (Lô B)	14.214,98	22,66
4	Đất thương mại - dịch vụ - văn phòng - khách sạn (Lô TM)	17.934,42	28,58
II	Đất ngoài nhóm ở (đất giao thông cấp đơn vị ở)	5.914,85	-
III	Diện tích toàn khu đất dự án	68.659,65	-

**5.3. Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đô thị trong khu vực quy hoạch:**

STT	Loại chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
A	Diện tích khu đất dự án	m <sup>2</sup>	68.659,65
	Đất thuộc lộ giới đường (đất giao thông cấp đơn vị ở)	m <sup>2</sup>	5.914,85
	Đất phù hợp quy hoạch	m <sup>2</sup>	62.744,8
B	Dân số (chung cư)	người	6.254
C	Chỉ tiêu sử dụng đất toàn khu (tính trên diện tích đất phù hợp quy hoạch 62.744,8 m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup> /người	10,03
D	Chỉ tiêu sử dụng đất		
1	Chỉ tiêu sử dụng đất khu nhà ở cao tầng (tính trên diện tích đất khu nhà ở cao tầng 24.595,4 m <sup>2</sup> và quy mô dân số 6.254 người)	m <sup>2</sup> /người	3,93 (tính trên quy mô dân số 6.254 người)

2	Chỉ tiêu sử dụng đất cây xanh khu ở (tính trên diện tích lô A)	m <sup>2</sup> /người	1,0 (tính trên quy mô dân số 6.254 người)
3	Chỉ tiêu sử dụng đất giáo dục mầm non công lập (tính trên quy mô dân số tăng thêm 3.254 người)	m <sup>2</sup> /người	1,84
E	Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật		
1	Tiêu chuẩn cấp nước	lít/người/ngày	180
2	Tiêu chuẩn thoát nước	lít/người/ngày	180
3	Tiêu chuẩn cấp điện	kwh/người/năm	2.500
4	Tiêu chuẩn rác thải, chất thải	kg/người/ngày	1,3
F	Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc		
1	Mật độ xây dựng chung (tính trên diện tích đất phù hợp quy hoạch 62.744,80 m <sup>2</sup> )	%	49,49
2	Hệ số sử dụng đất (tính trên diện tích đất phù hợp quy hoạch 62.744,80 m <sup>2</sup> )	lần	6,79
3	Tầng cao xây dựng (theo QCVN 03:2012/BXD)		
	- Thấp nhất	tầng	1
	- Cao nhất	tầng	36

## 6. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

**6.1. Đất phù hợp quy hoạch:** 62.744,8 m<sup>2</sup>, trong đó:

### 6.1.1. Đất nhóm nhà ở chung cư (lô A):

- Diện tích khu đất : 24.595,4 m<sup>2</sup>.
- Dân số : 6.254 người.
- Diện tích đất cây xanh, mặt nước nhóm nhà ở : 6.254 m<sup>2</sup>.
- Mật độ xây dựng:
  - + Khối đế : 42,1%.
  - + Khối tháp : 28,04%.
- Hệ số sử dụng đất tối đa (tính trên diện tích đất phù hợp quy hoạch 62.744,8 m<sup>2</sup>) : 3,78 lần, trong đó:
  - + Hệ số sử dụng đất chức năng ở : 3,53 lần.
  - + Hệ số sử dụng đất chức năng thương mại, dịch vụ: 0,25 lần.
- Hệ số sử dụng đất tối đa (tính trên diện tích ô phố 24.595,4 m<sup>2</sup>): 9,65 lần, trong đó:



- + Hệ số sử dụng đất chức năng ở : 9,01 lần.
- + Hệ số sử dụng đất chức năng thương mại - dịch vụ + đậu xe nổi + kỹ thuật : 0,64 lần.
- Tầng cao xây dựng công trình tối đa (theo QCVN 03:2012/BXD), trong đó khối đế cao 02 tầng. : 36 tầng
- Chiều cao xây dựng công trình : tối đa 130m (tính từ cốt lè đường ổn định tiếp giáp lô đất đến đỉnh mái công trình);
- Khoảng lùi xây dựng công trình:
  - + So với ranh lộ giới đường Bắc Nam 3 :  $\geq 8m$ .
  - + So với ranh lộ giới đường Đông Tây 1 :  $\geq 8,4m$ .
  - + So với ranh lộ giới đường N1 :  $\geq 8m$ .

**6.2. Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở** : diện tích 38.149,4 m<sup>2</sup>,  
bao gồm:

**6.2.1. Đất giáo dục (lô TH):**

- Diện tích khu đất : 6.000 m<sup>2</sup>.
- Diện tích đất cây xanh, thảm cỏ : 2.100 m<sup>2</sup>.
- Mật độ xây dựng : 40%.
- Hệ số sử dụng đất tối đa (tính trên diện tích đất phù hợp quy hoạch 62.744,8 m<sup>2</sup>) : 0,11 lần.
- Hệ số sử dụng đất tối đa (tính trên diện tích ô phố 6.000 m<sup>2</sup>): 1,15 lần.
- Tầng cao xây dựng công trình tối đa : 03 tầng.
- Chiều cao xây dựng công trình : tối đa 16m (tính từ cốt lè đường ổn định tiếp giáp lô đất đến đỉnh mái công trình);
- Khoảng lùi xây dựng công trình:
  - + So với ranh lộ giới đường N1 :  $\geq 6m$ .
  - + So với ranh đất còn lại :  $\geq 6m$ .

**6.2.2. Khu văn phòng và thương mại - dịch vụ (lô B):**

- Diện tích khu đất : 14.214,98 m<sup>2</sup>.
- Diện tích đất cây xanh, thảm cỏ : 2.846 m<sup>2</sup>.
- Mật độ xây dựng:
  - + Khối đế : 53,05 %.
  - + Khối tháp : 26,44 %.
- Hệ số sử dụng đất tối đa (tính trên diện tích đất phù hợp quy hoạch 62.744,8 m<sup>2</sup>) : 1,94 lần, trong đó:
  - + Hệ số sử dụng đất chức năng văn phòng : 1,49 lần.

+ Hệ số sử dụng đất chức năng thương mại - dịch vụ + đậu xe nổi + kỹ thuật : 0,45 lần.

- Hệ số sử dụng đất tối đa (tính trên diện tích ô phố 14.214,98 m<sup>2</sup>): 8,57 lần, trong đó:

+ Hệ số sử dụng đất chức năng văn phòng : 6,58 lần.

+ Hệ số sử dụng đất chức năng thương mại - dịch vụ + đậu xe nổi + kỹ thuật : 1,99 lần.

- Tầng cao xây dựng công trình tối đa : 33 tầng (theo QCVN 03:2012/BXD), trong đó khối đế cao 04 tầng.

- Chiều cao xây dựng công trình : tối đa 132m (tính từ cốt lè đường ổn định tiếp giáp lô đất đến đỉnh mái công trình);

- Khoảng lùi xây dựng công trình:

+ So với ranh lộ giới đường Mai Chí Thọ :  $\geq 22m$ .

+ So với ranh lộ giới đường Đông Tây 1 :  $\geq 8m$ .

+ So với ranh lộ giới đường N1 :  $\geq 8m$ .

+ So với ranh đất còn lại :  $\geq 7m$ .

### **6.2.3. Khu trung tâm thương mại dịch vụ siêu thị và văn phòng - khách sạn (lô TM):**

- Diện tích khu đất : 17.934,42 m<sup>2</sup>.

- Diện tích đất cây xanh thảm cỏ : 1.352 m<sup>2</sup>.

- Mật độ xây dựng:

+ Khối đế : 60 %.

+ Khối tháp : 22,5 %.

- Hệ số sử dụng đất tối đa (tính trên diện tích đất phù hợp quy hoạch 62.744,8 m<sup>2</sup>): 0,96 lần, trong đó:

+ Hệ số sử dụng đất chức năng thương mại - dịch vụ : 0,61 lần.

+ Hệ số sử dụng đất chức năng văn phòng + khách sạn : 0,35 lần.

- Hệ số sử dụng đất tối đa (tính trên diện tích ô phố 17.934,42 m<sup>2</sup>): 3,36 lần, trong đó:

+ Hệ số sử dụng đất chức năng thương mại - dịch vụ : 2,14 lần.

+ Hệ số sử dụng đất chức năng văn phòng + khách sạn : 1,22 lần.

- Tầng cao xây dựng công trình tối đa : 23 tầng (theo QCVN 03:2012/BXD), trong đó khối đế cao 09 tầng.

- Chiều cao xây dựng công trình : tối đa 108m (tính từ cốt lè đường ổn định tiếp giáp lô đất đến đỉnh mái công trình).

- Khoảng lùi xây dựng công trình:



- + So với ranh lộ giới Xa lộ Hà Nội :  $\geq 10m$ .
- + So với ranh lộ giới đường Bắc Nam 3 :  $\geq 6m$ .
- + So với ranh lộ giới đường N1 :  $\geq 6m$ .
- + So với ranh đất còn lại :  $\geq 6m$ .

### 7. Quy hoạch các khu vực xây dựng công trình ngầm:

STT	Ký hiệu lô đất	Chức năng	Diện tích lô đất (m <sup>2</sup> )	Diện tích xây dựng tầng hầm (m <sup>2</sup> )	Số tầng hầm tối đa (tầng)	Tổng diện tích hầm (m <sup>2</sup> )
1	A	Khu chung cư	24.595,4	23.698	2	47.396
2	B	Khu văn phòng và thương mại - dịch vụ	14.214,98	10.620	1	10.620
3	TM	Khu thương mại - dịch vụ - văn phòng - khách sạn	17.934,42	17.852	2	35.704
Tổng cộng			56.744,80	52.170		93.720

### 8. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- Khu quy hoạch có bố cục thấp từ ngoài (Xa lộ Hà Nội và đường Mai Chí Thọ) và cao dần vào trong nội khu 88,08ha. Trong đó, công trình cao nhất là khu chung cư (lô A) cao 36 tầng và thấp dần về phía Xa lộ Hà Nội là khu thương mại, dịch vụ, văn phòng, khách sạn (lô TM) cao tối đa 23 tầng; thấp dần về phía đường Mai Chí Thọ là khu văn phòng và thương mại dịch vụ (lô B) cao tối đa 33 tầng.

- Trục cảnh quan chính của khu quy hoạch là trục đường Đông Tây 1 và Bắc Nam 3 (lộ giới 32m), nằm ở phía Nam và phía Tây khu đất, kết nối với đường Mai Chí Thọ và Xa lộ Hà Nội. Dọc theo trục đường này bố trí các công trình cao tầng với các khối đế thương mại, dịch vụ tạo không gian kiến trúc cảnh quan chính cho toàn khu quy hoạch.

- Công trình điểm nhấn trong khu quy hoạch được xác định là khu chung cư cao 36 tầng với hình thức kiến trúc hiện đại, được bố trí phía Tây Nam khu đất, tạo dấu hiệu nhận biết từ xa cho dự án. Công trình này kết hợp với các khu chung cư cao tầng lân cận như chung cư Estella, chung cư Imperia (bố trí xung quanh nút giao thông vòng xoay giữa đường Đông Tây 1 và Bắc Nam 3, tạo thành một quần thể công trình cao tầng, tạo không gian kiến trúc cảnh quan cho khu vực.

### 9. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

#### 9.1. Quy hoạch mạng lưới giao thông:

##### a) Giao thông đối ngoại:

- Phía Bắc tiếp giáp với trục đường Xa Lộ Hà Nội. Đây là trục chính đô thị của quận 2 là một trong các cửa ngõ ra vào của thành phố Hồ Chí Minh. có lộ giới 153,5m, vỉa hè mỗi bên rộng 5m.

- Phía Tây giáp với đường Bắc Nam 3 với lộ giới 32m, dải phân cách giữa rộng



2m, bề rộng lòng đường mỗi bên rộng 7,5m, vỉa hè mỗi bên rộng 7,5m.

- Phía Nam giáp với đường Đông Tây 1 với lộ giới 32m, dải phân cách giữa rộng 2m, bề rộng lòng đường mỗi bên rộng 7,5m, vỉa hè mỗi bên rộng 7,5m.

**b) Giao thông nội bộ gồm:**

Tên đường	Mặt cắt	Chiều dài (mét)	Lộ giới (mét)				Diện tích (m <sup>2</sup> )		
			Chiều rộng	Via hè trái	Mặt đường	Via hè phải	Mặt đường	Via hè	Tổng cộng
Đường N1 (cấp đơn vị ở)	1-1	355,1	16	4	2 x 4	4	2.841,1	3.073,8	5.914,9

- Các chỉ tiêu kỹ thuật chủ yếu:

STT	Tên chỉ tiêu	Đơn vị	Theo quy hoạch
1	Tổng chiều dài đường	mét	355,1
2	Tổng diện tích đường	m <sup>2</sup>	27.188,2
3	Bán kính bó vỉa	mét	≥ 12
4	Tầm nhìn bình đồ tuyến đường	mét	36
5	Tốc độ thiết kế	km/h	30

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

**a) Quy hoạch cao độ nền:**

- Cao độ nền quy hoạch của khu vực dự án  $H \geq 2,60m$  theo hệ tọa độ VN2000 (so với cao độ chuẩn quốc gia tại Hòn Dấu), tính đến phần thấp nhất của mép đường.

- Giải pháp về quy hoạch cao độ: với địa hình tương đối bằng phẳng, do vậy tổ chức san nền đến cao độ nền xây dựng nhằm tạo mặt bằng xây dựng hoàn chỉnh.

- Hướng đồ dốc: định hướng 05 đường phân lưu vực thoát nước cho dự án và thu gom nước mặt về các tuyến đường xung quanh dự án nhằm đảm bảo thu gom nước mặt được triệt để.

**b) Quy hoạch thoát nước mặt:**

- Giải pháp thoát nước: sử dụng mạng lưới thoát riêng cho nước thải và nước mặt.

- Xây dựng mới các tuyến cống dọc có đường kính tối thiểu 600mm để thu gom toàn bộ lượng nước mặt của dự án và kết hợp với các tuyến cống hiện hữu trên đường Đông Tây 1, đường Bắc Nam 3 tạo thành mạng lưới thoát nước hoàn chỉnh.

- Xây dựng mới các các tuyến cống ngang đường có đường kính tối thiểu 400mm nhằm thu nước triệt để trên bề mặt.

- Nguồn thoát nước: toàn bộ lượng nước mặt được thu gom vào tuyến cống



Ø1000mm trên đường Đông Tây 1 và thoát ra hồ điều tiết ở phía Nam khu đất quy hoạch.

- Công thoát nước mặt xây mới sử dụng công bê tông cốt thép đặt ngầm, độ dốc công đảm bảo khả năng tự làm sạch  $i \geq 1/D$ .

#### **Lưu ý chung:**

- Đối với các nội dung thể hiện chi tiết cụ thể của hệ thống thoát nước trong phạm vi ranh dự án sẽ được nghiên cứu kỹ trong giai đoạn lập thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật thi công của dự án và trình các cấp có thẩm quyền thẩm định và phê duyệt theo quy định.

- Đơn vị tư vấn thiết kế và chủ đầu tư dự án chịu trách nhiệm về tính chính xác các số liệu khảo sát và việc đề xuất các kích thước đường kính công xây dựng mới nhằm đảm bảo thu gom nước mặt được triệt để (tránh ngập úng cục bộ) và sự phù hợp với nội dung tính toán thủy lực.

- Cao độ xây dựng hoàn thiện của dự án tại các khu vực giáp ranh (ngoài hàng rào) cần phải đảm bảo sự đồng bộ về cao độ với các khu vực xung quanh và kết nối hạ tầng kỹ thuật thuận lợi.

#### **9.3. Quy hoạch cấp nước:**

- Nguồn cấp nước: sử dụng nguồn nước Thành phố từ tuyến ống cấp nước Ø250 trên đường Mai Chí Thọ từ nhà máy nước Thủ Đức.

- Tiêu chuẩn cấp nước:

+ Sinh hoạt : 180 (lít/người/ngày).

+ Trường học : 100 lít/học sinh.

+ Văn phòng : 2,0 lít/m<sup>2</sup>.sàn.

- Tổng nhu cầu dùng nước: 2.400 (m<sup>3</sup>/ngày).

- Tiêu chuẩn cấp nước chữa cháy: 15 lít/s/đám cháy, số đám cháy xảy ra đồng thời 01 đám cháy (theo TCVN 2622-1995). Dựa vào hệ thống cấp nước chính của khu quy hoạch mạng dịch vụ bố trí (04) trụ chữa cháy khoảng cách giữa các trụ chữa cháy  $\leq 150$ m.

- Mạng lưới cấp nước: từ tuyến cấp nước chính có đường kính Ø100 - Ø150 trên trục đường chính khu quy hoạch tạo thành mạch vòng, mạch nhánh đảm bảo cung cấp nước cho các đối tượng dùng nước trong khu quy hoạch.

#### **9.4. 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 từ khu dân cư được xử lý qua bể tự hoại và đầu nối vào công thoát nước thải khu quy



hoạch. Nước thải được xử lý đạt QCVN 14:2008/BTNMT trước khi đầu nối vào hệ thống thoát nước mưa.

+ Giai đoạn dài hạn: nước thải được thu gom về nhà máy xử lý nước thải tập trung khu vực (theo quy hoạch 1/2000).

- Tiêu chuẩn thoát nước:

+ Sinh hoạt : 180 lít/người/ngày.

+ Trường học : 100 lít/học sinh.

+ Văn phòng : 2,0 lít/m<sup>2</sup>.sàn.

- Tổng lưu lượng nước thải: 2.122 m<sup>3</sup>/ngày.

- Công suất của trạm xử lý: khu A có công suất Q = 1.614 m<sup>3</sup>/ngày. Khu B và khu trường học có công suất Q = 364 m<sup>3</sup>/ngày. Khu thương mại có công suất Q = 144 m<sup>3</sup>/ngày.

- Mạng lưới thoát nước: hệ thống thoát nước thải trong khu vực có đường kính Ø300 - Ø400 đi trên các trục đường chính khu quy hoạch. 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: 8,13 (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.

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

- Nguồn điện: được cấp từ các trạm biến áp 110/15-22KV Thảo Điền gần khu vực quy hoạch.

- Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt: 3 - 10 KW/ căn hộ.

- Xây dựng mới trạm biến áp 15-22/0,4KV, kiểu trạm phòng, công suất đơn vị ≥ 320KVA.

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

#### **9.6. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:**

- Chỉ tiêu điện thoại cố định: 1 - 2 máy/căn hộ.

- Định hướng đầu nối từ trạm điện thoại An Phú 2, 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 khu quy hoạch và đáp ứng nhu cầu thông tin thông suốt trong khu quy hoạch.

- Hệ thống các tủ cáp xây dựng mới được lắp đặt tại các vị trí thuận tiện, đảm bảo mỹ quan và dễ dàng trong công tác vận hành, sửa chữa.

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

- Quy hoạch đã lồng ghép công viên cây xanh, hồ cảnh quan tại trung tâm khu quy hoạch tăng khả năng thoát nước, giảm nhiệt đô thị, tạo cảnh quan,...

- Giảm thiểu ô nhiễm từ chất thải rắn: đối với chất thải rắn phát sinh từ khu A, khu B được tập trung dưới tầng hầm. Đối với chất thải phát sinh tại khu quy hoạch phải được thực hiện phân loại chất thải rắn tại nguồn, vận động tái chế, tái sử dụng, chế biến phân hữu cơ, chôn lấp hợp vệ sinh.

- Kiểm soát ô nhiễm nước thải: nước thải phát sinh được dẫn về các trạm xử lý nước thải cục bộ, nước thải sau khi xử lý phải đạt QCVN 14:2008/BTNMT trước khi xả ra môi trường tự nhiên.

- Giảm thiểu ô nhiễm không khí: kiểm soát ô nhiễm trong quá trình xây dựng và hoạt động của các dự án thuộc khu quy hoạch và tổ chức thực hiện trồng cây xanh, cây cảnh xung quanh các tuyến đường nội bộ.

- Đề xuất danh mục các dự án thực hiện đánh giá tác động môi trường: Khu dân cư có diện tích > 5 ha. Dự án xây dựng trạm xử lý nước thải cục bộ có công suất  $\geq 1.614 \text{ m}^3/\text{ngày}$ , dự án xây dựng trung tâm thương mại dịch vụ, siêu thị có diện tích sàn  $\geq 10.000 \text{ m}^2$ .

### **9.8. 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.

### **10. Các điểm lưu ý khác:**

- Chủ đầu tư chịu trách nhiệm về pháp lý ranh đất và hiện trạng sử dụng đất của đồ án này.

- Đơn vị tư vấn lập đồ án quy hoạch này chịu trách nhiệm về tính chính xác trong việc định vị hệ thống giao thông đã được thể hiện trong các bản vẽ của đồ án, đảm bảo kết nối với hệ thống giao thông các dự án đầu tư xây dựng kế cận, đúng theo quy hoạch 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, chủ đầu tư cần báo cáo Ủy ban nhân dân quận 2 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.

- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op có trách nhiệm thực hiện cam kết tại Văn bản số 136/SCID ngày 23 tháng 6 năm 2016 về bồi thường, đầu tư xây dựng đường Bắc Nam 3 và đóng góp kinh phí để đầu tư hạ tầng kỹ thuật chính



khu 88,03 ha. Đồng thời, Công ty có trách nhiệm đầu tư hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật đến tường rào khu đất 6.000 m<sup>2</sup> và bàn giao cho Ủy ban nhân dân quận 2 để xây dựng trường học công lập.

- Về chiều cao xây dựng công trình, chủ đầu tư cần thực hiện theo Nghị định số 32/2016/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2016 của Chính phủ về quản lý độ cao chướng ngại vật hàng không và trật địa quản lý, bảo vệ vùng trời tại Việt Nam.

- Về nhà ở xã hội: thực hiện Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

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

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

- Diện tích chỗ để xe tại tầng hầm cần phù hợp Tiêu chuẩn thiết kế và Quy chuẩn xây dựng của Việt Nam. 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, văn phòng, 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 tỷ lệ 1/500 đã được thẩm định phê duyệt, chủ đầu tư cần lập hồ sơ điều chỉnh quy hoạch chi tiết để cơ quan thẩm quyền xem xét thẩm định, phê duyệt lại theo quy định.

## **Điều 2. Trách nhiệm của chủ đầu tư và các đơn vị có liên quan**

- Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op và đơn vị tư vấn khảo sát, lập bản đồ hiện trạng chịu trách nhiệm về tính chính xác của các số liệu đánh giá hiện trạng trong hồ sơ, bản vẽ đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu nhà ở - thương mại và dịch vụ khoảng 6,9 ha, thuộc khu đô thị phát triển An Phú 88,03 ha, phường An Phú, quận 2.

- Giao Sở Tài chính hướng dẫn Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op thực hiện các thủ tục về nghĩa vụ tài chính bổ sung theo quy định.

- Giao Sở Quy hoạch - Kiến trúc thẩm định và phê duyệt Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 theo quy định.

- Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày đồ án này được phê duyệt, Chủ đầu tư có trách nhiệm chủ trì, phối hợp Ủy ban nhân dân quận 2 tổ chức công bố công khai đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu nhà ở - thương mại và dịch vụ khoảng 6,9 ha, thuộc khu đô thị phát triển An Phú 88,03 ha, phường An Phú, quận 2 theo quy định.

- Công tác cắm mốc giới theo nội dung đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu nhà ở - thương mại và dịch vụ khoảng 6,9 ha, thuộc khu đô thị phát triển An Phú 88,03 ha, phường An Phú, quận 2 cần được tổ chức thực hiện theo Thông tư số 10/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 03 năm 2016 của Bộ Xây dựng và Quyết định số 19/2014/QĐ-UBND ngày 12 tháng 5 năm 2014 của Ủy ban nhân dân thành phố quy định về cắm mốc giới theo quy hoạch đô thị tại thành phố Hồ Chí Minh.



**Điều 3.** Quyết định này đính kèm thuyết minh tổng hợp và các bản vẽ quy hoạch theo đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu nhà ở - thương mại và dịch vụ khoảng 6,9 ha, thuộc khu đô thị phát triển An Phú 88,03 ha, phường An Phú, quận 2 được nêu tại khoản 4, Điều 1 Quyết định này.

**Điều 4.** Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố, Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Giám đốc Sở Giao thông vận tải, Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư, Giám đốc Sở Tài chính, Giám đốc Sở Thông tin và Truyền thông, Giám đốc Sở Giáo dục và Đào tạo, Viện trưởng Viện Nghiên cứu phát triển thành phố, Thủ trưởng các sở - ban - ngành, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận 2, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường An Phú và Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op, các 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: PVP/ĐT;
- Phòng Đô thị;
- Lưu: VT, (ĐT-N) H120

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



**Trần Vĩnh Tuyên**