ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
Số: 3761 /QĐ-UBND	*Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 7 năm 2016*

QUYẾT ĐỊNH

Về duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư và du lịch - văn hóa - giải trí (diện tích 30,1ha), thuộc khu dân cư Nam Rạch Chiếc (90,31 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 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 Thông tư số 10/2010/TT-BXD ngày 11 tháng 8 năm 2010 của Bộ Xây dựng quy định hồ sơ của từng loại quy hoạch đô thị;

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

Căn cứ Quyết định số 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 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 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 4232/QĐ-UBND ngày 25 tháng 8 năm 2014 của Ủy ban nhân dân thành phố về duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư và du lịch - văn hóa - giải trí (diện tích 301.060 m^2) thuộc khu dân cư Nam Rạch Chiếc (90,31 ha) phường An Phú, quận 2;

Căn cứ Quyết định số 2621/QĐ-UBND ngày 24 tháng 5 năm 2016 của Ủy ban nhân dân thành phố về duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư và Du lịch - Văn hóa - Giải trí (diện tích 30,1 ha) thuộc khu dân cư Nam Rạch Chiếc (90,31 ha), phường An Phú, quận 2;

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại tờ trình số 2878/TTr-SQHKT ngày 12 tháng 7 năm 2016 về trình duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư và Du lịch - Văn hóa - Giải trí (diện tích 30,1 ha) thuộc khu dân cư Nam Rạch Chiếc (90,31 ha), phường An Phú, quận 2,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư và Du lịch - Văn hóa - Giải trí (diện tích 30,1 ha) thuộc khu dân cư Nam Rạch Chiếc (90,31 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: phường An Phú, quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Quy mô diện tích: 30,10602 ha (theo bản đồ hiện trạng vị trí được Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm duyệt số 39183 KĐ/GĐ-TNMT ngày 07 tháng 4 năm 2010).

- Giới hạn khu vực quy hoạch như sau:

+ Phía Đông: giáp nút giao thông đường cao tốc và đường Đỗ Xuân Hợp;

+ Phía Tây: giáp khu dân cư và tái định cư Nam Rạch Chiếc (60,21 ha) do Công ty TNHH Nam Rạch Chiếc và Ủy ban nhân dân quận 2 làm chủ đầu tư.

+ Phía Nam: giáp sông Giồng Ông Tố (rạch nhánh).

+ Phía Bắc: giáp đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây.

- Tính chất của khu vực quy hoạch: khu đô thị mới đa chức năng với hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ, hiện đại. Các khu chức năng chính bao gồm: nhóm nhà ở thấp tầng (biệt thự, nhà liên kế có sân vườn), công trình dịch vụ đô thị (giáo dục, thương mại - dịch vụ, văn hóa, giải trí), công viên cây xanh.

2. Cơ quan tổ chức lập đồ án điều chỉnh quy hoạch (chủ đầu tư dự án):

Công ty Cổ phần Phát triển Quốc tế Thế Kỷ 21.

3. Đơn vị tư vấn lập đồ án điều chỉnh quy hoạch:

Công ty TNHH Một thành viên Địa ốc An Phú An.

4. Danh mục hồ sơ, bản vẽ đồ án điều chỉnh quy hoạch:

- Thuyết minh tổng hợp;

- Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất, tỷ lệ 1/5.000;

- Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan và đánh giá đất xây dựng, tỷ lệ 1/500;

- 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 và chỉ giới 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 hạ tầng kỹ thuật;

+ Bản đồ hiện trạng môi trường.

- 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 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 đồ đánh giá môi trường chiến lược.

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

5.1. Quy mô dân số: 3.840 người.

5.2. Cơ cấu sử dụng đất:

STT	Loại đất	Diện tích (m^2)	Tỷ lệ (%)
A	Đất khu ở	268.233	89,1
1	Đất ở	116.350	38,6
	- Nhà liên kế có sân vườn	95.677	31,8
	- Nhà biệt thự	20.673	6,8
2	Đất công trình dịch vụ đô thị	24.001	8,0
	- Đất giáo dục	10.539	3,5
	+ Trường tiểu học	7.039	2,3
	+ Trường mầm non	3.500	1,2
	- Đất thương mại - dịch vụ, văn hóa vui chơi, giải trí, y tế	13.462	4,5
	+ Thương mại dịch vụ	10.305	3,4
	+ Y tế	2.000	0,7
	+ Văn hóa vui chơi, giải trí	1.157	0,4
3	Đất công viên cây xanh, mặt nước	48.212	16,0
	- Đất công viên cây xanh	12.202	4,1
	- Hồ điều tiết	36.010	12,0
4	Đất giao thông sân bãi nhóm nhà ở	79.670	26,5
B	Đất ngoài khu ở	32.827	10,9
1	Đất giáo dục (trường trung học phổ thông)	20.000	6,6
2	Đất cây xanh cảnh quan ven rạch	7.732	2,6
3	Đất giao thông (trong hành lang an toàn rạch)	3.763	1,2
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	1.332	0,4
	Tổng cộng	301.060	100,0

5.3. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

5.3.1. Tổng diện tích khu đất quy hoạch: 301.060 m^2 phường An Phú, quận 2, bao gồm các khu chức năng chính như sau:

a) Đất khu ở: 268.233 m^2, diện tích toàn khu vực quy hoạch, bao gồm:

- Đất nhóm nhà ở : 116.350 m^2 trong đó:
  + Nhà liên kế có sân vườn : 95.677 m^2;
  + Nhà biệt thự : 20.673 m^2.
- Đất công trình dịch vụ đô thị : 24.001 m^2, trong đó:
  + Đất giáo dục : 10.539 m^2.
  + Đất thương mại dịch vụ-văn hóa vui chơi, giải trí, y tế: 13.462 m^2.
- Đất công viên cây xanh-mặt nước (hồ điều tiết): 48.212 m^2, trong đó:
  + Đất công viên cây xanh : 12.202 m^2;
  + Hồ điều tiết : 36.010 m^2.
- Đất giao thông sân bãi nhóm nhà ở : 79.670 m^2.

b) Đất ngoài nhóm ở: 32.827 m^2, bao gồm:

- Đất giáo dục (trường trung học phổ thông): 20.000 m^2;
- Đất cây xanh cảnh quan ven rạch : 7.732 m^2;
- Đất giao thông thuộc hành lang bảo vệ rạch: 3.763 m^2.
- Đất hạ tầng kỹ thuật : 1.332 m^2.

5.3.2. Về quy hoạch tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- Tổ chức không gian thoáng kết hợp cây xanh, mặt nước và công trình kiến trúc, tạo cảnh quan đặc trưng cho khu dân cư.

- Yêu cầu về kiến trúc công trình: các chỉ tiêu xây dựng như mật độ xây dựng toàn khu khống chế ≤ 33,2%, tầng cao xây dựng tối đa 5 tầng, chiều cao xây dựng tối đa 20m, hệ số sử dụng đất toàn khu 1,2 lần.

- Công trình có đường nét kiến trúc hài hòa, tạo không gian thoáng phía trước và sau công trình, đảm bảo khoảng lùi xây dựng so với chỉ giới đường đỏ từ 3 – 6m tuỳ theo chức năng sử dụng đất và tầng cao công trình.

- Các yêu cầu thiết kế đối với từng khu chức năng:

+ Khu nhà ở: nhà ở thấp tầng gồm nhà liên kế có sân vườn mật độ xây dựng tối đa 75%, biệt thự đơn lập mật độ xây dựng tối đa 50%, biệt thự song lập mật độ xây dựng tối đa 55%.

+ Khu công viên tập trung và khu cây xanh thuộc hành lang bảo vệ bờ sông. Đảm bảo mật độ xây dựng các công trình kiến trúc nhỏ trong khu công viên tối đa 5%.

+ Khu công trình công cộng: các công trình công cộng có hình thức kiến trúc nhẹ nhàng, hài hoà với không gian cây xanh, đường phố.

5.4. Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị:

STT	Loại chỉ tiêu		Đơn vị tính	Chỉ tiêu
A	Chỉ tiêu sử dụng đất toàn khu		m^2/người	78,40
B	Các chỉ tiêu sử dụng đất trong khu ở		m^2/người	69,85
1	Đất nhóm nhà ở		m^2/người	30,30
2	Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở, trong đó:		m^2/người	6,25
	- Đất công trình giáo dục		m^2/người	2,74
	- Đất thương mại dịch vụ, văn hóa, vui chơi, giải trí, y tế		m^2/người	3,51
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng, hồ điều tiết		m^2/người	12,55
	- Đất cây xanh sử dụng công cộng		m^2/người	3,18
	- Hồ điều tiết		m^2/người	9,37
4	Đất giao thông		m^2/người	20,75
C	Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật đô thị			
1	Cấp điện sinh hoạt		Kwh/người/năm	2.500
2	Cấp nước sinh hoạt		lít/người ngày	180
3	Thoát nước sinh hoạt		lít/người ngày	180
4	Rác thải		kg/người/ngày	1,3
D	Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị toàn khu			
1	Mật độ xây dựng		%	33,2
2	Hệ số sử dụng		lần	1,2
3	Tầng cao xây dựng (theo QCVN 03:2012/BXD)	Tối đa	tầng	5
		Tối thiểu	tầng	1

6. Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị cho các hạng mục công trình trong khu quy hoạch:

- Tổng diện tích đất toàn khu : 301.060 m^2;
- Tổng diện tích đất nhóm nhà ở : 116.350m^2;
- Tổng quy mô dân số dự kiến : 3.840 người;
- Chỉ tiêu sử dụng đất toàn khu : 78,4 m^2/người;
- Chỉ tiêu sử dụng đất nhóm nhà ở : 30,3 m^2/người;
- Tầng cao xây dựng : tối đa 5 tầng (bao gồm các tầng theo QCVN 03: 2012/BXD, không kể tầng hầm);
- Chiều cao tối đa : 20m (so với cốt vỉa hè hoàn thiện);
- Mật độ xây dựng toàn khu : 33,2%;

- Hệ số sử dụng đất toàn khu : 1,2 lần.

6.1. Các hạng mục công trình kiến trúc như sau:

6.1.1. Nhà ở thấp tầng (nhà liên kế, biệt thự):

- Diện tích đất ở :116.350 m^2, trong đó:
  + Đất ở nhà liên kế có sân vườn : 95.677 m^2;
  + Đất ở biệt thự : 20.673 m^2;

a) Nhà ở biệt thự song lập:

- Tổng số lô: 114 lô;
- Quy mô dân số: 456 người;
- Diện tích đất khuôn viên một lô: 160 - 296 m^2;
- Mật độ xây dựng một lô: 55 %;
- Tầng cao xây dựng: 3 tầng (bao gồm các tầng theo QCVN 03:2012/BXD);
- Chiều cao xây dựng công trình: 16m (so với cốt vỉa hè hoàn thiện);
- Khoảng lùi xây dựng công trình:
  + So với ranh lộ giới đường: tối thiểu 3,0m;
  + So với ranh đất phía sau: tối thiểu 2,0m;
  + So với ranh đất 2 bên hông: một bên xây sát ranh đất, một bên lùi tối thiểu 2,0m.

b) Nhà ở biệt thự đơn lập:

- Tổng số lô: 2 lô;
- Quy mô dân số: 8 người;
- Diện tích đất khuôn viên một lô: 254 m^2 và 334 m^2;
- Mật độ xây dựng một lô: 50 %;
- Tầng cao xây dựng: 3 tầng (bao gồm các tầng theo QCVN 03:2012/BXD);
- Chiều cao xây dựng công trình: 16m (so với cốt vỉa hè hoàn thiện);
- Khoảng lùi xây dựng công trình:
  + So với ranh lộ giới đường : tối thiểu 3,0m;
  + So với ranh đất phía sau : tối thiểu 2,0m;
  + So với ranh đất 2 bên : tối thiểu 2,0m.

c) Nhà liên kế có sân vườn:

- Tổng số lô: 668 lô;
- Quy mô dân số: 2.672 người;
- Diện tích đất khuôn viên một lô: 93 - 104 m^2;
- Mật độ xây dựng một lô: 69 - 75%;

- Tầng cao xây dựng: 05 tầng (bao gồm các tầng theo QCVN 03:2012/BXD);
- Chiều cao xây dựng công trình: 20m (so với cốt vỉa hè hoàn thiện);
- Khoảng lùi xây dựng công trình tối thiểu:
  + So với ranh lộ giới đường : tối thiểu 3,0m;
  + So với ranh đất phía sau : tối thiểu 2,0m;

d) Nhà liên kế có sân vườn (có khoảng lùi bên):

- Tổng số lô: 106 lô;
- Quy mô dân số: 424 người;
- Diện tích đất khuôn viên một lô: 131 - 240 m^2;
- Mật độ xây dựng một lô: 48 - 58%;
- Tầng cao xây dựng: 05 tầng (bao gồm các tầng theo QCVN 03:2012/BXD);
- Chiều cao xây dựng công trình: 20m (so với cốt vỉa hè hoàn thiện);
- Khoảng lùi xây dựng công trình tối thiểu:
  + So với ranh lộ giới đường : tối thiểu 3,0m;
  + So với ranh đất phía sau : tối thiểu 2,0m;
  + So với ranh đất 2 bên hông:

  * Một bên xây sát ranh đất, một bên lùi 3,0m, áp dụng cho các lô CL1.2 (lô số 42, 43); CL2.1 (lô số 1, 29, 30, 58); CL3.1 (lô số 1, 60); EL1 (lô số 36).

  * Một bên xây sát ranh đất, một bên lùi 2,0m, áp dụng cho các lô còn lại.

e) Nhà liên kế có sân vườn (căn góc):

- Tổng số lô: 70 lô;
- Quy mô dân số: 280 người;
- Diện tích đất khuôn viên một lô: 136 -263 m^2;
- Mật độ xây dựng một lô: 47 - 60%;
- Tầng cao xây dựng: 05 tầng (bao gồm các tầng theo QCVN 03:2012/BXD);
- Chiều cao xây dựng công trình: 20m (so với cốt vỉa hè hoàn thiện);
- Khoảng lùi xây dựng công trình tối thiểu:
  + So với ranh lộ giới đường, sân trước, sân bên: tối thiểu 3,0m;
  + So với ranh lộ giới đường tại vị trí vạt góc : tối thiểu 2,5m;
  + So với ranh đất phía sau từng lô nhà : tối thiểu 2,0m;
  + So với ranh đất 1 bên hông : xây sát ranh đất.

6.1.2. Công trình giáo dục:

a) Trường mầm non: bố trí tại lô đất có ký hiệu CC1.

- Diện tích lô đất: 3.500 m^2;

- Mật độ xây dựng: 40%;
- Tầng cao xây dựng: 02 tầng (bao gồm các tầng theo QCVN 03:2012/BXD);
- Chiều cao xây dựng tối đa: 10m (so với cốt vỉa hè hoàn thiện);
- Hệ số sử dụng đất : 0,8 lần;
- Khoảng lùi xây dựng công trình:
  + So với các ranh đất : tối thiểu 6m;
  + So với các trục đường : tối thiểu 6m.

b) Trường tiểu học: bố trí tại lô đất có ký hiệu CC7.
- Diện tích lô đất: 7.039 m^2;
- Mật độ xây dựng: 40%;
- Tầng cao xây dựng: 04 tầng (bao gồm các tầng theo QCVN 03:2012/BXD);
- Chiều cao xây dựng công trình: 19m (so với cốt vỉa hè hoàn thiện);
- Hệ số sử dụng đất: 1,6 lần;
- Khoảng lùi xây dựng công trình:
  + So với các ranh đất : tối thiểu 6m;
  + So với các trục đường : tối thiểu 6m.

c) Trường trung học phổ thông: bố trí tại lô đất có ký hiệu CC2.
- Diện tích lô đất: 20.000 m^2;
- Mật độ xây dựng: 40%;
- Tầng cao xây dựng: 4 tầng (bao gồm các tầng theo QCVN 03:2012/BXD);
- Chiều cao xây dựng tối đa: 19m (so với cốt vỉa hè hoàn thiện);
- Hệ số sử dụng đất: 1,6 lần;
- Khoảng lùi xây dựng công trình:
  + So với các ranh đất : tối thiểu 6m;
  + So với các trục đường : tối thiểu 6m.

6.1.3. Công trình thương mại dịch vụ, văn hóa vui chơi giải trí, y tế:

a) Công trình thương mại dịch vụ: bố trí tại lô đất có ký hiệu CC5.
- Diện tích lô đất: 10.305 m^2;
- Mật độ xây dựng: 40%;
- Tầng cao xây dựng: 04 tầng (bao gồm các tầng theo QCVN 03:2012/BXD);
- Chiều cao xây dựng tối đa: 19m (so với cốt vỉa hè hoàn thiện);
- Hệ số sử dụng đất: 1,6 lần;
- Khoảng lùi xây dựng công trình:
  + So với các ranh đất : tối thiểu 6m;

+ So với các trục đường : tối thiểu 6m.

b) Công trình văn hóa vui chơi giải trí: bố trí tại lô đất có ký hiệu CC3, CC4.

- Tổng diện tích lô đất: 1.157 m^2;
- Mật độ xây dựng: 40%;
- Tầng cao xây dựng: 02 tầng (bao gồm các tầng theo QCVN 03:2012/BXD);
- Chiều cao xây dựng tối đa: 10m (so với cốt vỉa hè hoàn thiện);
- Hệ số sử dụng đất: 0,8 lần;
- Khoảng lùi xây dựng công trình:

+ So với các ranh đất : tối thiểu 3m;

+ So với các trục đường : tối thiểu 3m.

c) Công trình y tế: bố trí tại lô đất có ký hiệu CC6.

- Diện tích lô đất: 2.000 m^2;
- Mật độ xây dựng: 40%;
- Tầng cao xây dựng: 04 tầng (bao gồm các tầng theo QCVN 03:2012/BXD);
- Chiều cao xây dựng tối đa: 19m (so với cốt vỉa hè hoàn thiện);
- Hệ số sử dụng đất: 1,6 lần;
- Khoảng lùi xây dựng công trình:

+ So với các ranh đất : tối thiểu 6m;

+ So với các trục đường : tối thiểu 6m.

6.2. Khu cây xanh, mặt nước:

Tổng diện tích cây xanh, hồ điều tiết toàn khu quy hoạch là 48.212 m^2, trong đó: cây xanh nhóm nhà ở 7.770 m^2, cây xanh – mặt nước đơn vị ở 40.442 m^2 (trong đó hồ điều tiết 36.010 m^2).

6.3. Công trình hạ tầng kỹ thuật:

Trạm xử lý nước thải bố trí tại lô đất có ký hiệu HT1, diện tích lô đất 1.332 m^2.

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

7.1. Quy hoạch giao thông:

- Các công trình giao thông và công trình phụ trợ giao thông trong khu vực quy hoạch phải được thiết kế đồng bộ bảo đảm thuận lợi cho người và phương tiện tham gia giao thông, có hình thức kiến trúc, màu sắc bảo đảm yêu cầu mỹ quan, dễ nhận biết và thể hiện được đặc thù của đô thị đó, phù hợp với các công trình khác có liên quan trong khu vực quy hoạch;

- Hệ thống được quy hoạch mới dựa trên hệ thống giao thông khu vực đã xây dựng, có tính chất kết nối dự án với các khu vực lân cận. Độ dốc dọc đường ≤ 2,0%, dốc ngang 2%, bảo đảm thoát nước nhanh chóng. Tại các giao lộ, bán kính bó vỉa được thiết kế phù hợp tiêu chuẩn xây dựng;,

- Bán kính cong bó vỉa:

+ Rmin = 10m đối với giao thông nội bộ nhóm nhà ở;

+ Rmax = 12m đối với giao thông tiếp giáp trục đường chính, đường ven sông, đường gom của đường cao tốc.

- Vạt góc: 5m x 5m (đối với đường ≤ 6m vạt góc là 2,5 m x 2,5m).

- Mạng lưới giao thông:

STT	Tên đường	Chiều dài (mét)	Lộ giới (mét)	Bề rộng đường (mét)			Mặt cắt
				Hè trái	Lòng đường	Hè phải	
A	Giao thông đối ngoại						
1	Đường D	736	25	4,5	7 (2) 7	4,5	1-1
2	Đường M	153	20	3	14	3	2A-2A
3	Đường K	417	20	4	12	4	2B-2B
4	Đường R	369	17,5	4	12	1,5	4A-4A
5	Đường S	734	12,5	4	7	1,5	5-5
6	Đường T	186	15	3	9	3	3-3
B	Giao thông đối nội						
1	Đường số 3	182	12	3	6	3	6-6
2	Đường số 4	209	12	3	6	3	6-6
3	Đường số 5	475	12	3	6	3	6-6
4	Đường số 6	505	12	3	6	3	6-6
5	Đường số 7a	72	12	3	6	3	6-6
6	Đường số 7b	62	12	3	6	3	6-6
7	Đường số 7c	82	12	3	6	3	6-6
8	Đường số 8	166	12	3	6	3	6-6
9	Đường số 9	66	12	3	6	3	6-6
10	Đường số 10	41	12	3	6	3	6-6
11	Đường số 11	120	12	3	6	3	6-6
12	Đường số 12a	211	12	3	6	3	6-6
13	Đường số 12b	54	10,5	3	6	1,5	
14	Đường số 13	209	12	3	6	3	
15	Đường số 14	248	13	3,5	6	3,5	4B

16	Đường số 15	52	12	3	6	3	6-6
17	Đường số 16	55	12	3	6	3	6-6
18	Đường số 17	81	12	3	6	3	6-6
19	Đường số 18	63	12	3	6	3	6-6
20	Đường số 19	158	12	3	6	3	6-6
21	Đường số 20	99	10	3	6	1	9-9

Lưu ý: việc thể hiện tọa độ mốc thiết kế để tạo điều kiện thuận lợi cho việc công bố quy hoạch và cắm mốc giới xây dựng ngoài thực địa nhằm phục vụ quản lý quy hoạch xây dựng theo quy định, Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Ủy ban nhân dân quận 2, Công ty Cổ phần Phát triển Quốc tế Thế Kỷ 21 và đơn vị tư vấn chịu trách nhiệm về tính chính xác các số liệu trong đồ án này.

7.2. Quy hoạch cao độ nền và thoát nước mặt:

a) Giải pháp quy hoạch cao độ nền:

- Tổ chức đào và đắp nền tạo mặt bằng xây dựng.

- Chọn cao độ xây dựng cho khu quy hoạch là H≥2,5m (Hệ VN2000), tính đến phần thấp nhất ở mép đường.

- Hướng dốc thoát nước: từ giữa các ô phố ra khu xung quanh.

b) Giải pháp quy hoạch thoát nước mặt:

- Tổ chức thoát riêng hệ thống thoát nước thải và nước mặt.

- Xây dựng mới các tuyến cống thoát nước mặt có kích thước đường kính cống từ Ø400mm đến Ø1500mm dọc các tuyến đường trong khu dự án để thu gom toàn bộ nước mặt rồi dẫn thoát ra nguồn tiếp nhận.

- Xây dựng mới tuyến cống hộp kích thước 2500mm x 2500mm nhằm đảm bảo tiếp nhận lượng nước mặt phía Bắc giáp ranh của khu đất.

- Nguồn thoát nước: thoát ra nhánh sông Giồng Ông Tố về phía Nam và thoát vào hồ điều tiết của khu vực dự án.

- Sử dụng hệ thống cống ngầm để tổ chức thoát nước mặt, nối cống theo nguyên tắc ngang đỉnh, độ dốc cống đảm bảo khả năng tự làm sạch i ≥ 1/D, độ sâu chôn cống tối thiểu 0,7m.

7.3. Quy hoạch cấp điện và chiếu sáng đô thị:

- Nguồn điện: được cấp từ trạm 110/15-22KV Cát Lái hiện hữu, dài hạn sẽ bổ sung từ trạm 110/15-22KV An Phú xây dựng mới.

- Chỉ tiêu cấp điện: 3 - 7 KW/căn.

- Xây dựng mới các trạm biến áp 15-22/0,4KV, kiểu trạm phòng, công suất đơn vị ≥ 400KVA.

- Mạng lưới cấp điện:

+ Xây dựng mới mạng trung hạ thế, sử dụng cáp đồng bọc cách điện, định hướng xây dựng ngầm.

+ Hệ thống chiếu sáng các trục đường, dùng đèn cao áp sodium, có chóa và cần đèn đặt trên trụ thép tráng kẽm

7.4. Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn cấp nước: sử dụng nguồn cấp nước máy thành phố dựa vào tuyến ống cấp nước hiện trạng Ø500 trên đường Đỗ Xuân Hợp từ nhà máy nước Thủ Đức.

- Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt: 180 lít/người.ngày.

- Tổng nhu cầu dùng nước: 1.486 - 1.783 m^3/ngày.

- Hệ thống cấp nước chữa cháy: dựa vào hệ thống cấp nước chính của khu quy hoạch mạng dịch vụ bố trí mới các trụ lấy nước chữa cháy tại ngã 3, ngã 4 đường với khoảng cách giữa các trụ chữa cháy là 150m.

- Mạng lưới cấp nước: xây dựng mạng lưới cấp nước trên các trục đường chính quy hoạch tạo thành mạch vòng, mạch nhánh cung cấp nước đến từng khu vực sử dụng.

7.5. 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 và đưa về các trạm xử lý cục bộ công suất Q = 1.400 m^3/ngày đặt trong khu quy hoạch, sau xử lý đạt QCVN 14:2008/BTNMT.

- Giai đoạn dài hạn: nước thải được thu gom về nhà máy xử lý nước thải tập trung khu vực tại phường Thạnh Mỹ Lợi, quận 2.

- Tiêu chuẩn thoát nước: 180 lít/người/ngày.

- Tổng lưu lượng nước thải: 1.136 - 1.363 m^3/ngày.

- Mạng lưới thoát nước: hệ thống thoát nước thải trong khu vực có đường kính Ø300 đi trên các trục đường chính khu quy hoạch hướng về trạm xử lý theo 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: 6,48 tấn/ngày.

- Phương án thu gom và xử lý chất thải rắn: chất thải rắn thải được thu gom và đưa đến trạm ép kín, sau đó vận chuyển về khu liên hợp xử lý chất thải rắn thành phố.

7.6. Quy hoạch thông tin liên lạc:

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

- Định hướng đấu nối từ bưu cục hiện hữu (trạm điện thoại An Phú 2) xây dựng tuyến cáp chính đi dọc các trục đường giao thông đến các tủ cáp chính của khu quy hoạch.

- Mạng lưới thông tin liên lạc được ngầm hóa đảm bảo mỹ quan khu quy hoạch và đáp ứng nhu cầu thông tin thông suốt trong khu quy hoạch.

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

7.7. Đánh giá môi trường chiến lược:

- Thiết kế cao độ nền ở cao độ có tính đến tác động của biến đổi khí hậu và nước biển dâng.

- Cải tạo hệ thống thoát nước, giữ tối đa mặt nước hiện hữu.

- Giảm thiểu ô nhiễm từ chất thải rắn: 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: xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng, ngắn hạn nước thải sinh hoạt được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại, trước khi thoát vào hệ thống cống, đạt mức độ tương đương nước thải sinh hoạt mới được thoát và thu gom về tuyến cống thành phố.

- 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.

7.8. 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.

8. Các điểm lưu ý khác:

- Công ty Cổ phần Phát triển Quốc tế Thế Kỷ 21 có trách nhiệm thực hiện các nội dung tại Quyết định số 1392/QĐ-UBND ngày 24 tháng 3 năm 2016 của Ủy ban nhân dân thành phố để hoàn tất nghĩa vụ tài chính đối với việc hoán đổi giữa khu 30,224 ha phường Bình Khánh và khu 30,106 ha Nam Rạch Chiếc, phường An Phú, quận 2; liên hệ các Sở-ngành để thực hiện nghĩa vụ tài chính bổ sung (nếu có) do điều chỉnh đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500; Đồng thời bàn giao cho Ủy ban nhân dân quận 2 quản lý sử dụng 2 ha đất trường học sau khi hoàn tất đầu tư xây dựng hạ tầng theo quy hoạch.

- Trường hợp ranh và diện tích được giao có thay đổi so với đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư và Du lịch - Văn hóa - Giải trí (diện tích 30,1 ha) thuộc khu dân cư Nam Rạch Chiếc (90,31 ha), phường An Phú, quận 2 được duyệt, chủ đầu tư cần lập hồ sơ điều chỉnh quy hoạch để cơ quan thẩm quyền xem xét, phê duyệt lại theo quy định;

- Về nhà ở xã hội: thực hiện theo 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 bố trí tầng hầm: chủ đầu tư cần liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để có ý kiến hướng dẫn cụ thể, nhằm đảm bảo các yêu cầu kỹ thuật có liên quan;

- Về san lấp kênh, rạch: đề nghị chủ đầu tư thực hiện theo Quyết định số 150/2004/QĐ-UB ngày 09 tháng 6 năm 2004 của Ủy ban nhân dân thành phố về ban hành Quy định quản lý, sử dụng hành lang trên bờ sông, kênh, rạch thuộc địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh;

- Nội dung chi tiết cụ thể của hệ thống hạ tầng kỹ thuật đến từng công trình trong phạm vi ranh dự án, Chủ đầu tư sẽ chịu trách nhiệm 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, đảm bảo kết nối mạng lưới hạ tầng kỹ thuật trong khu vực.

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

- Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Ủy ban nhân dân quận 2, Công ty Cổ phần Phát triển Quốc tế Thế Kỷ 21 và đơn vị tư vấn lập quy hoạch, đơn vị lập bản đồ hiện trạng chịu trách nhiệm về tính chính xác của các số liệu đánh giá hiện trạng, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị và tọa độ ranh mốc giới trong hồ sơ bản vẽ đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư và Du lịch - Văn hóa - Giải trí (diện tích 30,1 ha) thuộc khu dân cư Nam Rạch Chiếc (90,31 ha), phường An Phú, quận 2;

- Công tác cắm mốc giới theo nội dung đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư và Du lịch - Văn hóa - Giải trí (diện tích 30,1 ha) thuộc khu dân cư Nam Rạch Chiếc (90,31 ha), phường An Phú, quận 2 cần được tổ chức thực hiện theo Thông tư số 15/2010/TT-BXD ngày 27 tháng 8 năm 2010 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; Trong quá trình tổ chức định vị, xác định cột mốc tại hiện trường, nếu có sai lệch vị trí điểm nối kết hệ thống của đồ án được duyệt này với các dự án đầu tư xây dựng kế cận hoặc sai lệch hướng tuyến theo đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 tại khu vực được duyệt, Công ty Cổ phần Phát triển Quốc tế Thế Kỷ 21 cần báo cáo Ủy ban nhân dân quận 2 phối hợp Sở Giao thông vận tải, Sở Quy hoạch - Kiến trúc để hướng dẫn xử lý và điều chỉnh đồ án cho phù hợp trước khi triển khai thi công hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

- Công ty Cổ phần Phát triển Quốc tế Thế Kỷ 21 cần lập dự thảo Quy định quản lý theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 để trình Sở Quy hoạch - Kiến trúc xem xét thẩm định và phê duyệt bổ sung;

- Công ty Cổ phần Phát triển Quốc tế Thế Kỷ 21 có trách nhiệm lập và trình cơ quan thẩm quyền thẩm định thiết kế cơ sở hệ thống hạ tầng kỹ thuật và công viên cây xanh để triển khai đầu tư xây dựng đồng bộ cho toàn khu vực quy hoạch. Trong đó đặc biệt lưu ý đề xuất các giải pháp giải quyết các vấn đề hạ tầng kỹ thuật như đấu nối giao thông, san nền, thoát nước mưa, thoát nước bẩn và xử lý nước thải;

- Giao Sở Tài chính hướng dẫn Công ty Cổ phần Phát triển Quốc tế Thế Kỷ 21 thực hiện các thủ tục về nghĩa vụ tài chính bổ sung theo quy định (nếu có);

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

Điều 3. Quyết định này đính kèm thuyết minh tổng hợp và các bản vẽ quy hoạch 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 Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, 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, Công ty Cổ phần Phát triển Quốc tế Thế Kỷ 21 và các đơn vị, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như Điều 4;
- Thường trực Thành ủy;
- Thường trực HĐND TP;
- TTUB: CT, các PCT;
- VPUB: các PVP;
- Các phòng chuyên viên;
- Lưu: VT, (ĐTMT-NV) D.30.

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

Lê Văn Khoa