

ỦY BAN NHÂN DÂN HCM
KIẾN TRÚC SƯ TRƯỞNG TP

-----00n-----
Số : 13.164/KTS.T.QH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
-----00o-----

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 11 năm 1999

QUYẾT ĐỊNH CỦA KIẾN TRÚC SƯ TRƯỞNG THÀNH PHỐ

Trích yếu : Duyệt quy hoạch chi tiết sử dụng đất khu đô thị mới An Phú - An Khánh, Quận 2 Thành phố Hồ Chí Minh

KIẾN TRÚC SƯ TRƯỞNG THÀNH PHỐ

- Căn cứ Quyết định số 1309/QĐ-UB ngày 30/08/1993 của Ủy Ban Nhân Dân Thành phố về việc thực hiện chế độ Kiến Trúc Sư Trưởng trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.
- Căn cứ Quyết định số 322/BXD/ĐT ngày 28/12/1994 của Bộ Xây Dựng về việc ban hành quy định lập các đồ án quy hoạch xây dựng đô thị.
- Căn cứ Quyết định số 1720/QĐ-UB-NC ngày 3/6/1994 của Ủy Ban Nhân Dân Thành phố về việc giao nhiệm vụ cho Kiến Trúc Sư Trưởng Thành phố xem xét và duyệt ký đồ án quy hoạch chi tiết trên địa bàn Thành phố.
- Căn cứ quy hoạch chung Quận 2 đã được Ủy Ban Nhân Dân Thành phố phê duyệt tại quyết định số 6577/QĐ-UB-QLĐT ngày 07/12/1998
- Căn cứ Quyết định số 1042/QĐ-TTg của Thủ Tướng Chính Phủ ngày 16/11/1998 về việc phê duyệt dự án xây dựng hạ tầng cơ sở Khu đô thị An Phú - An Khánh, Quận 2.
- Căn cứ Quyết định cấp đất số 783/QĐ-TTg ngày 13/08/1999 của Thủ Tướng Chính Phủ.
- Theo thỏa thuận quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới An Phú - An Khánh của Kiến Trúc Sư Trưởng Thành phố tại công văn số 12602/KTS.T.QH ngày 25/08/1998.
- Theo đề nghị của Công ty Phát Triển và Kinh Doanh Nhà (Tổng Công Ty Địa Ốc Sài Gòn) tại công văn số 1069/CV.APAK ngày 27/09/1999 về việc duyệt quy hoạch chi tiết sử dụng đất Khu đô thị An Phú - An Khánh, Quận 2.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1 : Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết sử dụng đất khu đô thị mới An Phú - An Khánh tại 03 phường Bình An - Bình Khánh - An Phú, Quận 2 với các nội dung chính như sau (kèm theo bản đồ quy hoạch chi tiết sử dụng đất tỷ lệ 1/2000 và bản đồ quy hoạch giao thông tỷ lệ 1/2000).

1. Vị trí giới hạn phạm vi quy hoạch : Tổng diện tích 131,915 ha

- Phía Bắc giáp : Xa Lộ Hà Nội.

- Phía Nam giáp : Đường Lương Định Của mới.
- Phía Đông giáp : Tuyến đường phân ranh giữa 2 khu A và B theo quy hoạch mở rộng Thành phố về phía Đông với diện tích 850 ha đã được Thành phố phê duyệt.
- Phía Tây giáp : Đường Trần Nãi và khu C của khu quy hoạch 850 ha nói trên.

2. Tổ chức cơ cấu - Phân khu chức năng :

Khu Đô Thị An Phú An Khánh được chia làm 5 khu vực được đặt tên là khu A, khu B, khu C, khu D và khu E. Trong đó các khu A, B, C và D là các khu ở và công trình công cộng (nhà trẻ, mẫu giáo, trường học, ...); Khu E được bố trí ở trung tâm khu đô thị với chức năng là trung tâm dịch vụ công cộng (Khách Sạn, Siêu Thị, ...) phục vụ cho khu đô thị và các vùng phụ cận.

- Khu A :	33,5430 ha	chiếm 25,01 %
- Khu B :	25,4979 ha	chiếm 19,01 %
- Khu C :	41,0159 ha	chiếm 30,59 %
- Khu D :	24,2007 ha	chiếm 18,05 %
- Khu E :	9,8460 ha	chiếm 25,01 %

3. Quy mô dân số :

Hiện trạng khoảng	6.000 người
Dài hạn dự kiến (năm 2010) khoảng :	29.141 người

4. Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất :

4.1. Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất toàn khu :

- Chỉ tiêu sử dụng đất :

+ Đất dân dụng :

. Đất ở	: 23,37 m ² /người
. Đất công trình công cộng	: 3,35 m ² /người
. Đất cây xanh, công viên, TĐTT	: 4,37 m ² /người
. Đất giao thông đối nội - đối ngoại	: 14,94 m ² /người

- Tầng cao trung bình	: 2,73 tầng
- Mật độ xây dựng	: 28,95 %
- Hệ số sử dụng đất	: 0,79
- Mật độ dân số	: 217 người/ha

4.2. Khu A :

- Chỉ tiêu sử dụng đất :

+ Đất dân dụng :

. Đất ở	: 23,05 m ² /người
. Đất công trình công cộng	: 4,08 m ² /người
. Đất cây xanh, công viên, TĐTT	: 2,35 m ² /người
. Đất giao thông đối nội - đối ngoại	: 14,43 m ² /người

- Tầng cao trung bình	: 2,63 tầng
- Mật độ xây dựng	: 32,02 %
- Hệ số sử dụng đất	: 1,61
- Mật độ dân số	: 228 người/ha

4.3. Khu B :

- Chỉ tiêu sử dụng đất :	
+ Đất dân dụng :	
. Đất ở	: 25,16 m ² /người
. Đất công trình công cộng	: 0,80 m ² /người
. Đất cây xanh, công viên, TDTT	: 3,88 m ² /người
. Đất giao thông đối nội – đối ngoại	: 14,35 m ² /người
- Tầng cao trung bình	: 2,84 tầng
- Mật độ xây dựng	: 29,06 %
- Hệ số sử dụng đất	: 1,45
- Mật độ dân số	: 226 người/ha

4.4. Khu C :

- Chỉ tiêu sử dụng đất :	
+ Đất dân dụng :	
. Đất ở	: 20,38 m ² /người
. Đất công trình công cộng	: 2,51 m ² /người
. Đất cây xanh, công viên, TDTT	: 2,14 m ² /người
. Đất giao thông đối nội – đối ngoại	: 12,17 m ² /người
- Tầng cao trung bình	: 2,85 tầng
- Mật độ xây dựng	: 24,93 %
- Hệ số sử dụng đất	: 1,29
- Mật độ dân số	: 269 người/ha

4.5. Khu D :

- Chỉ tiêu sử dụng đất :	
+ Đất dân dụng :	
. Đất ở	: 28,69 m ² /người
. Đất công trình công cộng	: 1,15 m ² /người
. Đất cây xanh, công viên, TDTT	: 6,37 m ² /người
. Đất giao thông đối nội – đối ngoại	: 15,24 m ² /người
- Tầng cao trung bình	: 2,68 tầng
- Mật độ xây dựng	: 26,23 %
- Hệ số sử dụng đất	: 1,26
- Mật độ dân số	: 194 người/ha

5. Cơ cấu sử dụng đất :

5.1. Cơ cấu sử dụng đất toàn khu :

- Tổng diện tích khu đất đô thị	: 134,1035	ha chiếm 100,00 %
- Tổng diện tích đất xây dựng dân dụng:	134,1035	ha chiếm 100,00 %
trong đó :		
+ Đất trung tâm, CTCC	: 9,7628	ha chiếm 7,28 %
+ Đất ở	: 68,0978	ha chiếm 50,78 %
+ Đất cây xanh, TĐTT	: 12,7208	ha chiếm 9,49 %
+ Đất giao thông	: 43,5221	ha chiếm 32,45 %

5.2. Khu A :

- Tổng diện tích khu đất đô thị	: 33,5430	ha chiếm 25,01 %
- Tổng diện tích đất xây dựng dân dụng:	33,5430	ha chiếm 100,00 %
trong đó :		
+ Đất trung tâm, CTCC	: 3,1180	ha chiếm 9,30 %
+ Đất ở	: 17,6061	ha chiếm 52,49 %
+ Đất cây xanh, TĐTT	: 1,7966	ha chiếm 5,36 %
+ Đất giao thông	: 11,0223	ha chiếm 32,85 %

5.3. Khu B :

- Tổng diện tích khu đất đô thị	: 25,4979	ha chiếm 19,01%
- Tổng diện tích đất xây dựng dân dụng :	25,4979	ha chiếm 100,00 %
trong đó :		
+ Đất trung tâm, CTCC	: 0,4557	ha chiếm 1,79 %
+ Đất ở	: 14,5208	ha chiếm 56,95 %
+ Đất cây xanh, TĐTT	: 2,2406	ha chiếm 8,79 %
+ Đất giao thông	: 8,2808	ha chiếm 32,47 %

5.4. Khu C :

- Tổng diện tích khu đất đô thị	: 41,0159	ha chiếm 30,58 %
- Tổng diện tích đất xây dựng dân dụng :	41,0159	ha chiếm 100,00 %
trong đó :		
+ Đất trung tâm, CTCC	: 2,7653	ha chiếm 6,74 %
+ Đất ở	: 22,4732	ha chiếm 54,79 %
+ Đất cây xanh, TĐTT	: 2,3576	ha chiếm 5,75 %
+ Đất giao thông	: 13,4198	ha chiếm 32,72 %

5.5. Khu D :

- Tổng diện tích khu đất đô thị	: 24,2007	ha chiếm 18,05 %
- Tổng diện tích đất xây dựng dân dụng :	24,2007	ha chiếm 100,00 %
trong đó :		
+ Đất trung tâm, CTCC	: 0,5390	ha chiếm 2,23 %
+ Đất ở	: 13,4977	ha chiếm 55,77 %
+ Đất cây xanh, TĐTT	: 2,9943	ha chiếm 12,37 %
+ Đất giao thông	: 7,1697	ha chiếm 29,63 %

5.6. Khu E :

- Tổng diện tích khu đất đô thị	: 9,8460	ha chiếm 7,35 %
- Tổng diện tích đất xây dựng dân dụng :	9,8460	ha chiếm 100,00 %
trong đó :		
+ Đất trung tâm, CTCC	: 2,8848	ha chiếm 29,30 %
+ Đất ở	: 0	ha chiếm 0 %
+ Đất cây xanh, TĐTT	: 3,3317	ha chiếm 33,84 %

+ Đất giao thông : 3,6295 ha chiếm 36,86 %

6. Bố cục quy hoạch :

6.1. Khu A

a/ Đất ở :

* Diện tích đất : 17,6061 ha trong đó :

+ Đất ở hiện hữu cải tạo nâng cấp : 2,1051 ha

+ Đất ở xây dựng mới : 15,501 ha

* được phân chia thành 36 nhóm, với số dân 7640 người.

+ Mật độ xây dựng cho khu ở : 61,00 %

+ Tầng cao xây dựng : 2,63 tầng

b/ Đất trung tâm, Công trình công cộng :

* Diện tích đất : 3,1180 ha

+ Mật độ xây dựng chung : 11,76 %

+ Tầng cao xây dựng : 2,06 tầng

* Bao gồm :

+ Nhà trẻ, mẫu giáo :

. Diện tích đất quy hoạch : 0,5807ha

. Số cháu độ tuổi : 367cháu nhà trẻ/ cháu mẫu giáo, đạt bình quân 15,8m²/cháu.

+ Trường phổ thông cơ sở cấp 1 – 2 :

. Diện tích đất quy hoạch : 2,5373 ha

. Số cháu độ tuổi : 2390 cháu hs đạt bình quân 10,7m²/cháu.

+ Các khu công cộng : cây xăng . diện tích đất : 0,1512 ha

c/ Công viên cây xanh, TDTT phục vụ cho khu vực :

Diện tích đất : 1,7966 ha

+ Chỉ tiêu đất : 2,35 m²/người

+ Với các sân tập luyện cơ bản và bể bơi

6.2. Khu B

a/ Đất ở :

* Diện tích đất : 14,5208 ha trong đó :

+ Đất ở hiện hữu cải tạo nâng cấp : 0

+ Đất ở xây dựng mới : 14,5208

* được phân chia thành 34 nhóm, với số dân 5771 người

+ Mật độ xây dựng cho khu ở : 51,02 %

+ Tầng cao xây dựng : 2,84 tầng

b/ Đất trung tâm, Công trình công cộng :

* Diện tích đất : 0,4557 ha

+ Mật độ xây dựng chung : 8,05 %

+ Tầng cao xây dựng : 2,06 tầng

* Bao gồm :

+ Nhà trẻ, mẫu giáo :

. Diện tích đất hiện hữu : 0.

. Diện tích đất quy hoạch : 0,4557 ha

. Số cháu độ tuổi : 277 cháu nhà trẻ/cháu mẫu giáo, đạt bình quân
16,5m²/cháu.

c/ Công viên cây xanh, TDTT phục vụ cho khu vực :

- * Diện tích đất : 2,2406 ha
- + Chỉ tiêu đất : 3,88 m²/người
- + Với các sân tập luyện cơ bản và bể bơi

6.3. Khu C

a/ Đất ở :

- * Diện tích đất : 22,4732 ha trong đó :
 - + Đất ở hiện hữu cải tạo nâng cấp : 0
 - + Đất ở xây dựng mới : 22,4732 ha
- * được phân chia thành 49 nhóm, với số dân : 11026 người.
 - + Mật độ xây dựng cho khu ở : 45,49 %
 - + Tầng cao xây dựng : 2,85 tầng

b/ Đất trung tâm, Công trình công cộng :

- * Diện tích đất : 2,7653 ha
- + Mật độ xây dựng chung : 13,59 %
- + Tầng cao xây dựng : 2,06 tầng

Bao gồm :

- + Nhà trẻ, mẫu giáo :
 - . Diện tích đất hiện hữu : 0
 - . Diện tích đất quy hoạch : 0,6291ha
 - . Số cháu độ tuổi : 496cháu nhà trẻ/cháu mẫu giáo,
đạt bình quân 12,68 m²/cháu.
- + Trường phổ thông cơ sở cấp 3 :
 - . Diện tích đất hiện hữu : 0
 - . Diện tích đất quy hoạch : 1,2063 ha
 - . Số cháu độ tuổi : 437cháu học sinh, đạt bình quân 27,6 m²/hs
- + Các khu công cộng : y tế, dịch vụ, cây xăng, ... diện tích đất : 0,9299ha

c/ Công viên cây xanh, TDTT phục vụ cho khu vực :

- Diện tích đất : 2,3576 ha
- + Chỉ tiêu đất : 2,14 m²/người
- + Với các sân tập luyện cơ bản và hồ bơi

6.4. Khu D

a/ Đất ở :

- * Diện tích đất : 13,4977ha, trong đó :
 - + Đất ở hiện hữu cải tạo nâng cấp : 0
 - + Đất ở xây dựng mới : 13,4977
- * được phân chia thành 36 nhóm, với số dân 4704 người
 - + Mật độ xây dựng cho khu ở : 47,02 %
 - + Tầng cao xây dựng : 2,68 tầng

b/ Đất trung tâm, Công trình công cộng :

- * Diện tích đất : 0,5390 ha
- + Mật độ xây dựng chung : 9,67 %
- + Tầng cao xây dựng : 2,0 tầng
- * Bao gồm :
 - + Nhà trẻ, mẫu giáo :
 - . Diện tích đất quy hoạch : 0,5390 ha
 - . Số cháu độ tuổi : 226 cháu nhà trẻ/cháu mẫu giáo, đạt bình quân 23,85 m²/cháu.

c/ Công viên cây xanh, TDTT phục vụ cho khu vực :

- * Diện tích đất : 2,9943ha
- + Chỉ tiêu đất : 6,37 m²/người
- + Với các sân tập luyện cơ bản và bể bơi

6.5. Khu E

a/ Đất trung tâm, Công trình công cộng :

- * Diện tích đất : 2,8848 ha
- + Mật độ xây dựng chung : 29,30 %
- + Tầng cao xây dựng : 2,77 tầng
- * Bao gồm các khu công cộng : siêu thị, khách sạn, nhà hành chính khu đô thị, văn phòng cho thuê, ngân hàng, cầu lạc bộ giải trí, ...

c/ Công viên cây xanh, TDTT phục vụ cho khu vực : Diện tích đất : 3,3317ha

7. Tổ chức hạ tầng kỹ thuật :

a/ Hệ thống giao thông :

- Bao quanh khu đô thị là các tuyến đường chính sau :
 - + Phía Bắc là Xa Lộ Hà Nội : lộ giới 160 m.
 - + Phía Nam là đường Lương Định Của: lộ giới 80 m.
 - + Phía Đông là đường chính khu vực : lộ giới 30 m.
 - + Phía Tây là đường khu vực : lộ giới 20 m
- Bên trong Khu Đô Thị có các đường :
 - + Đường chính khu ở :
 - * Lộ giới 32 m : vỉa hè 2 x 8m, mặt đường 2 x 7m, dải ngăn cách 2m
 - * Lộ giới 30 m : vỉa hè 2 x 8m, mặt đường 2 x 7m
 - + Đường chính nhóm nhà : lộ giới 18 m, vỉa hè 2 x 4m, mặt đường 10m.
 - + Đường nội bộ nhóm nhà : lộ giới 14m, vỉa hè 2 x 4m, mặt đường 6m
 - + Trong các nhóm nhà và khu công cộng còn tổ chức các bãi đậu xe.

b/ Hệ thống cấp nước :

- Nguồn nước :

Nguồn nước cho khu đô thị An Phú – An Khánh lấy từ mạng lưới cấp

nước Thành phố do nhà máy nước Thủ Đức cấp với các tuyến dẫn nước chính trên Xa Lộ Hà Nội, đường Trần Nãi và Tỉnh lộ 25.

Trong giai đoạn đầu có thể lấy nước từ các ống $\phi 400$ trên đường Trần Nãi và $\phi 800$ trên Tỉnh lộ 25. Sau này có thể lấy từ ống $\phi 600$ dự định đặt ở phía Nam Xa Lộ Hà Nội song song với ống $\phi 2000$ hiện hữu nằm ở phía Bắc Xa Lộ Hà Nội để bổ sung vào nguồn nước cấp cho Khu Đô Thị An Phú - An Khánh, Quận 2.

- Chỉ tiêu cấp nước : $8.000 \text{ m}^3/\text{ngày}$ (bao gồm nước sinh hoạt, nước tưới cây, nước dịch vụ công cộng, nước rò rỉ, nước dự phòng cho toàn khu đô thị.
Ngoài ra, còn có nguồn nước dự trữ chữa cháy theo tiêu chuẩn cho 2 đám cháy đồng thời xảy ra trong 2 giờ liền là 432 m^3 .

c/ Hệ thống cấp điện :

- Nguồn điện :
Nguồn cung cấp điện cho khu vực là Trạm Biến Thế 110/22KV-2x40MVA Cát Lái.
- Chỉ tiêu cấp điện :
 - + Tổng điện năng : 79,928 triệu KWh/năm.
 - + Tổng công suất điện : 26.642,6 KW.

d/ Hệ thống thoát nước và vệ sinh môi trường :

- Hướng thoát nước chính : 02 hướng thoát chính
 - + Khu vực phía Bắc : thoát ra Rạch Đá Đổ, chảy ra sông Sài Gòn.
 - + Khu vực phía Nam : thoát ra Rạch Cá Trê Lớn, trong tương lai khi các khu vực xung quanh phát triển thì sẽ thoát theo hệ thống thoát chung của Thành phố.
- Chỉ tiêu thoát nước : $150 \text{ lít}/\text{người}/\text{ngày}$.
- Tất cả các công trình phải xây dựng hệ thống thoát nước thải cục bộ dẫn đến tuyến chính D600 đưa vào khu xử lý nước thải từng khu, nước thải sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn sẽ xả vào hệ thống thoát nước mưa hoặc vào hồ.
- Xây dựng hệ thống thoát nước mưa và nước thải (sản xuất, sinh hoạt) riêng biệt.
 - Tổ chức thu gom rác đưa về khu xử lý chung của Thành phố.
 - Tiêu chuẩn rác thải : sinh hoạt là : $1-1,5 \text{ kg}/\text{người}/\text{ngày}$
 - Xung quanh các cụm công nghiệp hiện hữu giữ lại (nếu có) cần tổ chức xây dựng giải cây xanh cách ly với khu dân cư và công trình công cộng phù hợp theo quy chuẩn xây dựng ban hành.

LƯU Ý :

- 1/ Việc bố trí xây dựng mới từng loại nhà khi tiến hành dự án đầu tư cần được khảo sát, nghiên cứu cụ thể theo hiện trạng sử dụng đất, để xác định ranh giới và quy mô đất hợp lý theo hướng bố cục trong đồ án quy hoạch chi tiết sử

dụng đất đã nghiên cứu.

- 2/ Về chỉ tiêu đất công trình công cộng theo phương án quy hoạch chi tiết sử dụng đất này đạt bình quân 3,35m²/người. Khi lập dự án đầu tư xây dựng công trình công cộng, về vị trí cần dựa trên bố cục theo phương án quy hoạch chi tiết sử dụng đất đã xác định, có thể điều chỉnh hợp lý theo hiện trạng sử dụng đất và bán kính phục vụ để đảm bảo tính khả thi.
- 3/ Về nguyên tắc trong từng khu dân cư hoặc nhóm nhà ở hiện hữu hoặc xây dựng mới cần bố trí các khu cây xanh thể dục thể thao vui chơi giải trí tập trung, vị trí xây dựng phù hợp với tình hình sử dụng đất, có thể theo hướng bố trí trong phương án quy hoạch chi tiết sử dụng đất trên hoặc đề xuất vị trí xây dựng mới khả thi hơn khi lập dự án xây dựng.
- 4/ Việc bố trí xây dựng các công trình xung quanh các nút giao thông chính khu vực trên đường vòng xoay Cầu Sài Gòn và lộ giới tuyến đường Lương Định Của nấn tuyến (từ đường Hàm Nghi qua Khu đô thị mới An Phú – An Khánh) phải tuân thủ thiết kế quy hoạch chi tiết được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 2 : Công ty Phát Triển và Kinh Doanh Nhà (Tổng Công Ty Địa Ốc Sài Gòn) có trách nhiệm liên hệ với Ủy Ban Nhân Dân Quận 2 chủ trì phối hợp cùng các ngành có liên quan của Thành phố để lập điều lệ quản lý quy hoạch và xây dựng phục vụ cho việc quản lý và hướng dẫn sử dụng khai thác quỹ đất, đồng thời chủ động thúc đẩy việc lập dự án đầu tư xây dựng công trình theo nội dung quy hoạch chi tiết sử dụng đất được phê duyệt.

Điều 3 : Trên cơ sở nội dung quy hoạch được duyệt, Công ty Phát Triển và Kinh Doanh Nhà (Tổng Công Ty Địa Ốc Sài Gòn), Ủy Ban Nhân Dân Quận 2, Ủy Ban Nhân Dân phường Bình An – Bình Khánh – An Phú thông báo cho nhân dân và các đơn vị kinh tế xã hội có liên quan trên địa bàn về nội dung phê duyệt quy hoạch để góp sức thực hiện.

Nơi nhận :

- UBND TP : PCTY/QLĐT
- VPUB : PVP/QLĐT, Tổ QLĐT
- Sở Địa Chính – Nhà Đất
- Sở Xây Dựng, Sở KINH T
- Cục Đầu Tư TP
- UBND Quận 2
- UBND Phường Bình An
- UBND Phường Bình Khánh
- UBND Phường An Phú
- Viện QHXDTP
- Lưu HC, QH, ĐB2, TTBĐ

434/oc

KIẾN TRÚC SƯ TRƯỞNG THÀNH PHỐ



Lo Văn Năm