



Xét đề nghị của Ủy ban nhân dân quận 2 tại văn bản số 1740/UBND-QLĐT ngày 25 tháng 5 năm 2011 về đề nghị thẩm định đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu dân cư 36ha (giáp khu liên hợp thể dục thể thao Rạch Chiếc), phường An Phú, quận 2;

Xét Tờ trình số 3679/TTr-SQHKT ngày 05 tháng 12 năm 2011 và Công văn số 2432/SQHKT-QHKT ngày 06 tháng 8 năm 2012 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc về trình duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu dân cư 36ha (giáp khu liên hợp thể dục thể thao Rạch Chiếc), phường An Phú, quận 2,

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu) khu dân cư 36ha (giáp khu liên hợp thể dục thể thao Rạch Chiếc), phường An Phú, quận 2 với các nội dung như sau:

**1. Vị trí, diện tích và giới hạn khu vực quy hoạch:**

- Diện tích khu vực quy hoạch: khoảng 35,58ha thuộc phường An Phú, quận 2.

- Vị trí và giới hạn phạm vi quy hoạch:

+ Phía Bắc : giáp đường Vườn Trúc hiện hữu.

+ Phía Tây : giáp đường Mai Chí Thọ.

+ Phía Đông : giáp rạch Bà Dạt.

+ Phía Nam : giáp khu dân cư Sông Giồng.

**2. Cơ quan tổ chức lập đồ án quy hoạch đô thị:** Ban Quản lý đầu tư xây dựng công trình quận 2.

**3. Đơn vị tư vấn lập đồ án quy hoạch đô thị:** Viện Quy hoạch Xây dựng (thuộc Viện Nghiên cứu Phát triển thành phố).

**4. Danh mục các bản vẽ đồ án quy hoạch đô thị:**

- Bản đồ vị trí và giới hạn khu đất, tỷ lệ 1/10.000.

- Bản đồ hiện trạng kiến trúc, cảnh quan và đánh giá quỹ đất xây dựng, tỷ lệ 1/2000.

- Các bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và ô nhiễm môi trường, tỷ lệ 1/2000.

- Sơ đồ cơ cấu phân khu chức năng, tỷ lệ 1/5000.

- Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, tỷ lệ 1/2000.

- Bản đồ quy hoạch giao thông, tỷ lệ 1/2000.

- Bản đồ chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng, tỷ lệ 1/2000.

- Bản đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, tỷ lệ 1/2000.

- Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật và vệ sinh môi trường, tỷ lệ 1/2000.

- Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật, tỷ lệ 1/2000.

**5. Tính chất của khu vực quy hoạch:** Khu đô thị cải tạo chỉnh trang và dân cư phức hợp xây dựng mới phục vụ tái định cư cho dự án khu liên hợp thể dục thể thao Rạch Chiếc.

**6. Dự báo quy mô dân số, cơ cấu sử dụng đất, các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đô thị của khu vực quy hoạch:**

**6.1. Dự báo quy mô dân số:** tối đa 12.000 người

(dân số hiện trạng năm 2009: khoảng 3.000 người)

**6.2. Cơ cấu sử dụng đất của khu vực quy hoạch:**

Số TT	Loại đất	Theo NVQH 1/2000 (Ủy ban nhân dân thành phố duyet QĐ số 4572/QĐ- UBND ngày 28/10/2008)		Theo đồ án quy hoạch phân khu	
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
<b>I</b>	<b>Đất đơn vị ở</b>	32,47	91	<b>34,05</b>	<b>95,70</b>
<b>1</b>	<b>Đất nhóm nhà ở</b>	21,27 ÷ 21,77	65 ÷ 67	<b>18,52</b>	<b>52,05</b>
	- Đất nhóm ở hiện hữu	-	-	4,94	13,88
	- Đất nhóm ở thấp tầng	-	-	0,66	1,85
	- Đất nhóm ở cao tầng kết hợp thương mại - dịch vụ	-	-	12,92	36,31
<b>2</b>	<b>Đất công trình dịch vụ đô thị</b>	3,1 ÷ 3,6	9 ÷ 11	<b>5,60</b>	<b>15,74</b>
	- Đất y tế	0,6	-	0,84	2,36
	- Đất giáo dục	1,6 ÷ 2,1	-	3,24	9,11
	+ Nhà trẻ, mầm non	0,6 ÷ 0,9	-	1,07	3,01
	+ Tiểu học	1,05	-	2,17	6,10
	- Đất thương mại - dịch vụ	0,3	-	1,52	4,27
	+ Trung tâm thương mại	0,3	-	0,69	1,94
	+ Thương mại - Dịch vụ hỗ trợ	-	-	0,83	2,33
	- Đất trung tâm và công trình công cộng khu vực	0,6 ÷ 0,7	-	-	-
<b>3</b>	<b>Đất cây xanh sử dụng công cộng</b>	1,2	3,7	<b>4,15</b>	<b>11,66</b>
	- Đất cây xanh công viên	-	-	2,18	6,13
	- Đất cây xanh cảnh quan	-	-	1,97	5,54
<b>4</b>	<b>Đất giao thông nội bộ</b>	6,4	19,7	<b>5,78</b>	<b>16,25</b>
<b>II</b>	<b>Đất ngoài đơn vị ở</b>	3,23	9,0	<b>1,53</b>	<b>4,30</b>
<b>1</b>	Đất giao thông đối ngoại (đường Nguyễn Thị Định)	0,95	-	0,95	2,67
<b>2</b>	Đất mặt nước, cây xanh ven rạch	2,28	-	0,58	1,63
	<b>Tổng cộng</b>	<b>35,7</b>	<b>100</b>	<b>35,58</b>	<b>100</b>

### 6.3. Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật:

Số TT	Nội dung chỉ tiêu	Đơn vị tính	Theo NVQH 1/2000 được UBND thành phố duyệt (QE số 4572/QĐ-UBND ngày 28/10/2008)	Theo đồ án quy hoạch phân khu
A	Chỉ tiêu sử dụng đất toàn khu	m <sup>2</sup> /ng	29,77	29,65
B	Chỉ tiêu đất đơn vị ở trung bình toàn khu	m <sup>2</sup> /ng	27,06	28,38
<b>C Các chỉ tiêu sử dụng đất trong các đơn vị ở</b>				
	Chỉ tiêu sử dụng đất	m <sup>2</sup> /ng	28÷30	28,38
	+ Đất nhóm nhà ở	m <sup>2</sup> /ng	15÷18	15,43
	+ Đất công trình dịch vụ đô thị	m <sup>2</sup> /ng	2÷3	4,67
	Trong đó đất giáo dục	m <sup>2</sup> /ng	-	2,7
	+ Đất cây xanh phục vụ công cộng	m <sup>2</sup> /ng	1÷2	3,46
	+ Đất giao thông	m <sup>2</sup> /ng	5÷7	4,82
<b>D Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật đô thị</b>				
	+ Tiêu chuẩn cấp nước	lít/người/ngày	200÷250	200÷250
	+ Tiêu chuẩn thoát nước	lít/người/ngày	200÷250	200÷250
	+ Tiêu chuẩn cấp điện	kwh/ng/năm	1.500	2.000÷2.500
	+ Tiêu chuẩn rác thải và vệ sinh môi trường	kg/người/ngày	1÷1,5	1,2
<b>E Các chỉ tiêu sử dụng đất, quy hoạch đô thị toàn khu</b>				
1	Quy mô khu đất	ha	35,70	35,58
2	Dân số dự kiến	người	12.000	12.000
3	Mật độ dân số	người/ha	-	337
4	Mật độ xây dựng chung	%	Tối đa 40% (brutto), trong đó: + Tháp cao tầng: tối đa 35% (trên lô đất) (netto) + Tính theo hình chiếu bằng của mái: 60÷70 (trên lô đất xây dựng) (netto)	Tối đa 45% (brutto), trong đó: + Tháp cao tầng: tối đa 40% (trên lô đất XD) (netto) + Tính theo hình chiếu bằng của mái: tối đa 75% (trên lô đất XD) (netto)
5	Tầng cao	Tối đa	40	+ Khu nhà ở mới thấp tầng: tối đa 3 + Khu nhà ở mới cao tầng kết hợp TM-DV: 25÷40 + Khu nhà ở hiện hữu chính trang và công trình dịch vụ đô thị: 2÷15 + Trường học: 2÷4
		Tối thiểu	2	1
6	Hệ số sử dụng đất đơn vị ở	lần	+ Toàn khu 3,5÷4 (trên 32,47ha) + Đối với dự án cao tầng (netto): tối đa 7	+ Toàn khu 3,5÷4 (trên 34,05ha) + Đối với dự án cao tầng (netto): tối đa 7

**Ghi chú:** Số tầng cao xây dựng bao gồm các tầng theo quy định của QCVN 03:2009/BXD và không kể số tầng hầm. Đối với trường học, tầng cao tối đa trường mầm non là 2 tầng, tầng cao tối đa của trường tiểu học, phổ thông cơ sở và phổ thông trung học là 4 tầng. Tùy nhu cầu cụ thể, tầng cao của trường mầm non có thể cao hơn 01 tầng nhưng không bố trí lớp học tại tầng tầng thêm này.

Trong đó, chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc đối với các khu vực cụ thể như sau:

Số TT	Hạng mục	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Dân số (người)	Tầng cao tối đa	MĐXD chung (%)	MĐXD thấp cao tầng (%)	HSSD đất chung
<b>NHÓM Ở I</b>		<b>3.010 ÷ 3.360 người</b>						
1	Đất nhà ở cao tầng kết hợp thương mại	I-1	3,64	510÷860	5÷9	50	-	2÷4
2	Đất nhà ở mới hỗn hợp	I-2	0,66	2,500	25÷35	40	20-30	7
3	Trường tiểu học	I-3	1,19	-	1÷3	40	-	0,4÷1,2
4	Cây xanh công viên	I-4	0,50	-	-	5	-	0,05
<b>NHÓM Ở II</b>		<b>4.610 ÷ 4.750 người</b>						
5	Trung tâm thương mại hỗn hợp	II-1	0,53	350	9÷15	50	25÷40	5,5
6	Nhà trẻ, mầm non	II-2	0,59	-	1÷2	40	-	0,4÷0,8
7	Đất nhà ở cao tầng kết hợp thương mại	II-3	3,91	3.600÷3.910	25÷40	40	25÷35	7
8	Trạm y tế	II-4	0,84	-	9÷15	40	-	3,5
9	Đất nhà ở cao tầng kết hợp thương mại	II-5	2,49	490÷660	25÷40	40	20÷30	7
10	Cây xanh công viên	II-6	0,29	-	-	5	-	0,05
<b>NHÓM Ở III</b>		<b>4.030 ÷ 4.240 người</b>						
11	Đất nhà ở hiện hữu chỉnh trang	III-1	0,40	80	4	75	-	2÷3
12	Đất nhà ở hiện hữu chỉnh trang	III-2	1,07	200	4	75	-	2÷3
13	Đất nhà ở hiện hữu chỉnh trang	III-3	0,84	700	15	50	-	5,5
14	Đất nhà ở hiện hữu chỉnh trang	III-4	1,69	1000	2÷15	60÷75	-	2÷5,5
15	Đất nhà ở hiện hữu chỉnh trang	III-5	0,57	150	4	75	-	2÷3
16	Đất nhà ở hiện hữu chỉnh trang	III-6	0,37	100	4	75	-	2÷3
17	Đất nhà ở cao tầng kết hợp thương mại	III-7	1,49	400÷510	25÷40	50	20-25	7
18	Đất nhà ở cao tầng kết hợp thương mại	III-8	1,39	1.250÷1.500	25÷35	55	20-30	6,5
19	Đất thương mại dịch vụ	III-9	0,69	-	9÷15	50	20-35	5
20	Trường mầm non	III-10	0,48	-	1÷2	40	-	0,4÷0,8
21	Trường cấp 1	III-11	0,98	-	1÷3	40	-	0,4÷1,2
22	Cây xanh công viên	III-12	0,69	-	-	5	-	0,05
23	Cây xanh công viên	III-13	0,50	-	-	5	-	0,05
24	Cây xanh công viên	III-14	0,16	-	-	5	-	0,05

## **7. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:**

### **7.1. Các khu chức năng phân chia theo nhóm nhà ở:**

Giải pháp bố cục phân chia nhóm nhà ở như sau:

- Tập trung xây dựng mới các nhóm nhà ở cao tầng hiện đại dọc đường Mai Chí Thọ là trục giao thông chính và trục cảnh quan của đô thị.

- Khu vực quy hoạch (khoảng 35,58ha) được quy hoạch theo 01 đơn vị ở và phân thành 03 nhóm nhà ở, cụ thể như sau:

a) Nhóm nhà ở I (khoảng 7,75ha), chức năng: khu dân cư tái định cư cho khu liên hợp thể dục thể thao Rạch Chiếc, trường học và công viên cây xanh. Riêng số lượng căn hộ kinh doanh cần được Ủy ban nhân dân thành phố xem xét thông qua theo dự án đầu tư cụ thể trên cơ sở đảm bảo tính khả thi đầu tư. Giới hạn nhóm nhà ở I như sau:

- Phía Bắc: giáp đường Vườn Trúc (lộ giới 14 m).

- Phía Nam: giáp đường D1 (lộ giới 60m) dẫn vào khu thể dục thể thao Rạch Chiếc.

- Phía Đông: giáp rạch Bà Dạt.

- Phía Tây: giáp đường Mai Chí Thọ.

b) Nhóm nhà ở II (khoảng 11,37ha), chức năng: khu dân cư cao tầng xây dựng mới kết hợp thương mại - dịch vụ, trong đó ưu tiên phát triển các công trình thương mại - dịch vụ công cộng dọc theo đường Mai Chí Thọ và tại các khu đất tiếp giáp nút giao thông với đường cao tốc thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây. Đồng thời bố trí trong khu vực này các công trình dịch vụ cấp đơn vị ở như trường mầm non, trung tâm y tế và khu thương mại (chợ hoặc siêu thị). Giới hạn nhóm nhà ở II như sau:

- Phía Bắc: giáp đường D1 (lộ giới 60m) dẫn vào khu thể dục thể thao Rạch Chiếc.

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

- Phía Đông: giáp rạch Bà Dạt.

- Phía Tây: giáp theo đường Mai Chí Thọ.

c) Nhóm nhà ở III (khoảng 16,46ha), chức năng: khu dân cư hiện hữu chỉnh trang kết hợp xây dựng mới cao tầng. Trong khu vực này, đồng thời bố trí các công trình phúc lợi như trường mầm non, trường tiểu học. Giới hạn nhóm nhà ở III như sau:

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

- Phía Nam: giáp đường hiện hữu (lộ giới 14m) phân ranh với khu nhà ở Sông Giồng của Công ty Kinh doanh nhà Phú Nhuận.

- Phía Đông: giáp rạch Bà Dạt.

- Phía Tây: giáp đường Mai Chí Thọ.

## 7.2. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị:

- Chiều cao công trình giảm dần từ phía tây sang phía đông (về hướng rạch Bà Dạt). Dự kiến công trình cao tầng bố trí dọc đường Mai Chí Thọ với chức năng thương mại và chức năng ở chuyển dần về phía đông.

- Công trình dự kiến có thể cao tối đa ở nhóm ở I và II là 40 tầng (trên khu đất đủ điều kiện về diện tích và hạ tầng kỹ thuật), bố trí dọc đại lộ Đông - Tây, xung quanh nút giao đường Mai Chí Thọ với đường cao tốc thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây và giảm dần ra khu vực xung quanh.

- Xây dựng quy định và hướng dẫn thiết kế đô thị phù hợp cho các khu quy hoạch mới và quy hoạch chỉnh trang. Quy mô toàn khu 35,58 ha chia thành 24 ô phố. Các ô phố được tổ chức và quản lý theo các chỉ tiêu quy mô dân số, mật độ xây dựng, tầng cao tối thiểu tối đa, hệ số sử dụng đất tối đa đảm bảo theo các quy chuẩn, quy định hiện hành về quy hoạch xây dựng.

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

### 8.1. Quy hoạch giao thông đô thị:

- Các tuyến đường chính khu quy hoạch lộ giới 14÷16m. Tuyến đường ven rạch Bà Dạt lộ giới 12m. Các tuyến đường còn lại lộ giới 10÷12m, được thiết kế theo dạng đường nhánh, cắt để hạn chế lưu thông xe tải và xe chạy tốc độ cao vào khu dân cư. Riêng tại khu III, chủ yếu mở rộng đường hiện hữu để đảm bảo lưu thông và hệ thống hạ tầng đô thị với lộ giới tối thiểu 12m.

- Tiếp tục nghiên cứu phương án quy hoạch tuyến đường kết nối đường Nguyễn Thị Định bằng ngang nút giao đường Mai Chí Thọ và đường cao tốc với chiều cao thông thủy dành cho các phương tiện lưu thông tối thiểu 5m.

- Hiện phương án quy hoạch kết nối giao thông khu II với khu III tại điểm giao cắt giữa tuyến đường D3 (đường ven rạch Bà Dạt) và đường cao tốc được nghiên cứu giao bằng (cùng cốt). Tuy nhiên, phương án thiết kế cơ sở của nút giao giữa đường cao tốc thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây với các tuyến đường kết nối xung quanh phải được cơ quan thẩm quyền phê duyệt tổng thể và đồng bộ.

- Tổng hợp lộ giới các tuyến đường quy hoạch theo bảng sau:

**Bảng thống kê đường giao thông**

ST T	Tên đường	Lộ giới	Chiề u dài	Diện tích	Mặt cắt ngang (m)		
		(m)	(m)	(m <sup>2</sup> )	Lề trái	Lòng đường	Lề phải
1	Đường Nguyễn Thị Định (giao thông đối ngoại)	30	316	9480	6	18	6
2	Đường D4	16	170	2.720	4	8	4
3	Đường Vườn Trúc	14	360	5.040	3,5	7	3,5
4	Đường D2	14	140	1.960	3,5	7	3,5
5	Đường D9	14	365	5.110	3,5	7	3,5
6	Đường D3	12	1.093	13.116	2	7	3
7	Đường D5	12	444	5.328	2,5	7	2,5
8	Đường D6	12	690	8.280	2	7	3

9	Đường D7	12	290	3.480	2,5	7	2,5
10	Đường D8	12	90	1.080	2,5	7	2,5
11	Đường nội bộ - Bãi đậu xe			14.406			
	Tổng cộng			57.800			

**Ghi chú:**

- Việc thể hiện các đường quy hoạch giao thông nhỏ hơn 12m trên các bản đồ quy hoạch chỉ mang tính chất tham khảo.

- 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, Ủy ban nhân dân quận 2 và đơn vị tư vấn sẽ chịu trách nhiệm về tính chính xác các số liệu cập nhật này.

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

a) Quy hoạch cao độ nền:

- Tổ chức san lấp nền cục bộ:

+ Khu vực xây dựng mới: tổ chức đắp nền triệt để đến cao độ xây dựng chọn.

+ Khu dân cư hiện hữu: khuyến cáo nâng dần nền đất khi có điều kiện.

- Chọn cao độ khống chế cho khu quy hoạch là H=2,0m (hệ VN2000).

- Hướng dốc nền từ giữa các tiểu khu ra xung quanh.

- Cao độ thiết kế tại các điểm giao cắt đường được xác định đảm bảo điều kiện tổ chức giao thông và thoát nước mặt cho khu đất.

b) Quy hoạch thoát nước mặt:

- Sử dụng hệ thống thoát riêng nước bẩn và mặt.

- Tổ chức mạng lưới thoát nước: dự kiến xây mới các tuyến cống thoát nước chạy dọc các trục đường giao thông trong khu vực để thu toàn bộ nước mặt của dự án rồi dẫn thoát trực tiếp ra rạch Bà Dạt và sông Giồng Ông Tố tiếp giáp phía Đông.

- Cống thoát nước đặt ngầm, đường kính cống biến đổi từ Ø500 đến Ø1200, độ dốc cống đảm bảo khả năng tự làm sạch  $i \geq 1/D$ , độ sâu đặt cống tối thiểu tới đỉnh cống là 0,7m.

**8.3. Quy hoạch cấp năng lượng và chiếu sáng:**

- Chỉ tiêu cấp điện: 2.000÷2.500 kwh/người/năm.

- Nguồn cấp điện cho khu quy hoạch: được cấp từ trạm hiện hữu 110/15-22KV Cát Lái và trạm 110/15-22KV An Khánh.

- Xây dựng các trạm biến áp phân phối 15-22/0,4KV kiểu trạm phòng, tổng công suất máy biến áp 49.580KVA. Các trạm biến áp công suất nhỏ, đặt ngoài trời cần tháo gỡ và thay mới.

- Phương án lưới phân phối phù hợp:

+ Xây dựng mới tuyến 22KV dẫn dọc theo trục đường giao thông, dùng cáp đồng 3 lõi cách điện XLPE, tiết diện trục chính S=240mm<sup>2</sup>, đường nhánh S=150mm<sup>2</sup>, chôn ngầm.



- + Mạng hạ thế cấp điện cho các công trình dùng cáp đồng 4 lõi bọc cách điện chôn ngầm, tiết diện phù hợp với các công trình.
- + Chiếu sáng giao thông sử dụng đèn cao áp Sodium 250W-220V gắn trên trụ thép mạ kẽm.

#### **8.4. Quy hoạch cấp nước:**

- Nguồn cấp nước cho khu quy hoạch: được cấp từ nguồn nước máy thành phố dựa vào tuyến ống cấp nước Ø400 trên đường Nguyễn Thị Định.

- Tiêu chuẩn cấp nước:

- + Sinh hoạt : 180 (lít/người/ngày)
- + Khách vãng lai : 30 (lít/người/ngày)
- + Dịch vụ công cộng : 30 (lít/người/ngày)
- + Tiểu thủ công nghiệp: 15 (lít/người/ngày)

- Tiêu chuẩn cấp nước chữa cháy: 10 lít/s/đám cháy, số đám cháy đồng thời: 2 đám cháy (theo TCVN 2622-1995).

- Mạng lưới cấp nước:

+ Phía Bắc đường cao tốc thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây: xây dựng tuyến ống cấp nước Φ300 chính đi trên đường Đại lộ Đông - Tây để cấp nước cho khu I và khu liên hợp thể dục thể thao Rạch Chiếc, được kết nối vào tuyến ống cấp nước hiện trạng Φ400 tại góc đường Lương Định Của và Nguyễn Thị Định, từ tuyến ống mới Φ300 sẽ phát triển tiếp các tuyến ống cấp nước phân phối.

+ Phía Nam đường cao tốc thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây: dựa vào tuyến ống cấp nước hiện trạng Φ400 trên đường Nguyễn Thị Định phát triển các tuyến ống phân phối dịch vụ: tuyến ống Φ150 đi trên đường D5, đường D9, đường D6, đường D7, đường D8...

#### **8.5. 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 công thoát nước riêng và trạm xử lý cục bộ cho khu quy hoạch. Tuy nhiên, do khu vực quy hoạch bị cắt ngang bởi đường cao tốc nên hệ thống công và trạm xử lý cục bộ sẽ được xây dựng theo 2 khu vực để thu gom và xử lý nước thải. Nước thải từ các khu vệ sinh trong nhà ở, công trình công cộng phải được xử lý bằng bể tự hoại xây đúng quy cách trước khi xả vào công thoát nước thải đô thị. Nước thải sau xử lý được thoát ra rạch Bà Dạt và sông Giồng Ông Tố với chất lượng đạt Tiêu chuẩn QCVN 14:2008/BTNMT.

+ Giai đoạn dài hạn: nước thải từ trạm xử lý cục bộ sẽ được đưa vào tuyến công chính thoát nước thải thành phố để về nhà máy xử lý nước thải Cát Lái, cách khu quy hoạch khoảng 4km về phía Nam. Trạm xử lý cục bộ ở giai đoạn này sẽ chuyển thành trạm bơm chuyên tiếp nước thải.

- Tiêu chuẩn thoát nước:

+ Sinh hoạt : 180 (lít/người/ngày)

+ Khách vãng lai : 30 (lít/người/ngày)

+ Dịch vụ công cộng : 30 (lít/người/ngày)

+ Tiêu thụ công nghiệp : 15 (lít/người/ngày)

b) Xử lý chất thải rắn:

- Tiêu chuẩn rác thải sinh hoạt : 1,2 (kg/người/ngày).

- Tổng lượng rác thải : 12 (tấn/ngày).

- Phương án thu gom và xử lý rác: rác được thu gom, tập trung về trạm ép rác kín của quận, sau đó vận chuyển về khu xử lý tại Phước Hiệp, huyện Củ Chi.

**Lưu ý về thiết kế hệ thống hạ tầng kỹ thuật:**

- Về kỹ thuật tổ chức vượt dốc chuyển đổi cao độ đảm bảo hiệu quả kết nối nền giữa khu vực dự án với đường Mai Chí Thọ và đường cao tốc thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây, cần nghiên cứu đề xuất trong giai đoạn thiết kế tiếp theo trình cơ quan có thẩm quyền thẩm định và phê duyệt theo quy định.

- Việc san lấp rạch trong phạm vi khu đất quy hoạch và vị trí đặt cửa xả cần có sự đồng ý của cơ quan chức năng.

- Mạng lưới đường dây, đường ống có thể thay đổi và bố trí cụ thể hơn trong các bước triển khai thiết kế chi tiết tiếp theo (thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật thi công của mỗi dự án khi đầu tư xây dựng...), tuy nhiên vẫn phải đảm bảo theo yêu cầu của quy định và kỹ thuật từng chuyên ngành.

**9. Các điểm lưu ý khác:**

- Đơn vị tư vấn chịu trách nhiệm về tính chính xác của các nội dung nghiên cứu và các số liệu đánh giá hiện trạng, tính toán kinh tế kỹ thuật thể hiện trong thuyết minh và hồ sơ bản vẽ của đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư 36ha (giáp Khu Liên hợp thể dục thể thao Rạch Chiếc) phường An Phú, quận 2.

- Khi triển khai các dự án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, đối với các hạng mục công trình cao trên 45m so với mặt đất tự nhiên, Chủ đầu tư các dự án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 có trách nhiệm liên hệ Cục Tác chiến - Bộ Quốc phòng để được xem xét, chấp thuận độ cao an toàn tính không theo quy định tại Nghị định số 20/2009/NĐ-CP ngày 23 tháng 02 năm 2009 của Chính phủ.

- Quy hoạch kết nối giao thông nhóm ở II và III băng ngang nút giao An Phú và đường cao tốc thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây được tổ chức theo tuyến đường Nguyễn Thị Định hiện hữu. Giao Sở Giao thông vận tải chủ trì tổ chức lập và thẩm định, phê duyệt thiết kế cơ sở phương án quy hoạch nút giao thông An Phú, trong đó giải quyết lưu thông thông suốt theo tuyến đường Nguyễn Thị Định hiện hữu.

- Hồ sơ đồ án quy hoạch này được lập theo nội dung 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.

- Đối với nội dung bản đồ đánh giá môi trường chiến lược và “Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 khu dân cư 36ha (giáp khu liên hợp thể dục thể thao Rạch Chiếc), phường An Phú, quận 2” sẽ được cơ quan tổ chức lập quy hoạch đô thị trình thẩm định, duyệt bổ sung, sau khi Sở Tài nguyên và Môi trường có hướng dẫn về triển khai các văn bản quy phạm pháp luật theo quy định. Riêng nội dung quy hoạch mạng lưới thông tin liên lạc sẽ được cơ quan tổ chức lập quy hoạch đô thị trình thẩm định và phê duyệt bổ sung trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày ban hành Quyết định phê duyệt.

- Việc công bố công khai quy hoạch đô thị và cấm mốc giới theo quy hoạch đô thị cần thực hiện theo Thông tư số 15/2010/TT-BXD ngày 27 tháng 8 năm 2010 và Điều 53, Điều 54 và Điều 57 Luật Quy hoạch đô thị.

**Điều 2.** Quyết định này có đính kèm các bản vẽ quy hoạch được nêu tại Khoản 4 - Điều 1 Quyết định này.

Trong thời gian 30 ngày kể từ ngày phê duyệt đồ án quy hoạch đô thị này, Ủy ban nhân dân quận 2 cần phối hợp Sở Quy hoạch - Kiến trúc để tổ chức công bố công khai đồ án quy hoạch đô thị theo quy định.

Trên cơ sở đồ án quy hoạch đô thị được phê duyệt này, Ủy ban nhân dân quận 2 cần có kế hoạch tổ chức lập quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị theo quy định để làm cơ sở quản lý xây dựng đô thị, phát triển đô thị theo quy hoạch và định hướng phát triển kiến trúc đô thị, bảo vệ cảnh quan đô thị, kiểm soát việc xây dựng, chỉnh trang, phát triển đô thị trong phạm vi quy hoạch; đồng thời tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ và hồ sơ cấm mốc giới theo đồ án quy hoạch đô thị để triển khai cấm mốc giới ngoài thực địa theo quy định.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố, Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư, Giám đốc Sở Giao thông vận tải, Giám đốc Sở Tài chính, Giám đốc Sở Thông tin và Truyền thông, Giám đốc Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Giám đốc Sở Giáo dục và Đào tạo, Viện trưởng Viện Nghiên cứu phát triển thành phố, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận 2, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường An Phú, Trưởng ban Quản lý đầu tư xây dựng công trình quận 2 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;
- VPUB: Các PVP;
- Các Phòng Chuyên viên;
- Lưu: VT, (ĐTMT-N) H. 48



Nguyễn Hữu Tín

