

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

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

Số: 2038/QĐ-UBND

TP. Hồ Chí Minh, ngày 04 tháng 5 năm 2007

QUYẾT ĐỊNH

Về duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000
Khu A - Khu đô thị mới Nam thành phố

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

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

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

Căn cứ Quyết định số 123/1998/QĐ-TTg ngày 10 tháng 7 năm 1998 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2020;

Căn cứ Quyết định số 1570/QĐ-TTg ngày 27 tháng 11 năm 2006 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chung xây dựng thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2025;

Căn cứ Quyết định số 749/TTg ngày 08 tháng 12 năm 1994 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt quy hoạch chung Khu đô thị Nam thành phố;

Căn cứ Quyết định số 6555/QĐ-UBND ngày 27 tháng 12 năm 2005 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị Khu đô thị Nam thành phố tỷ lệ 1/5000, diện tích 2.975ha;

Căn cứ Quyết định số 6567/QĐ-UBND ngày 27 tháng 12 năm 2005 của Ủy ban nhân dân thành phố về duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu A thuộc Khu đô thị mới Nam thành phố;

Xét Tờ trình số 3581/TTr-SQHKT ngày 04 tháng 12 năm 2006 và số 540/TTr-SQHKT ngày 14 tháng 02 năm 2007 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc; Văn bản số

404/BQL ngày 16 tháng 5 năm 2006 và Văn bản số 261/BQL ngày 30 tháng 3 năm 2007 của Ban Quản lý Khu Nam,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu A - Khu đô thị mới Nam thành phố với các nội dung chính như sau:

1. Về quy mô diện tích ranh giới quy hoạch:

- Tổng diện tích quy hoạch: 484,2ha thuộc địa bàn quận 7 thành phố Hồ Chí Minh (diện tích được xác định theo Quyết định số 380/QĐ-UB-QLĐT ngày 23 tháng 01 năm 1997 của Ủy ban nhân dân thành phố và bản đồ giao đất số 9907/QĐ ngày 11 tháng 10 năm 1995 của Sở Tài nguyên và Môi trường).

- Phạm vi ranh giới:

- Phía Bắc : giáp sông Cà Cầm và kênh Thầy Tiêu.

- Phía Nam : giáp sông Đĩa và sông Rơi.

- Phía Tây : giáp rạch Ông Kịch.

- Phía Đông : giáp sông Cà Cầm và sông Ông Đội.

2. Tính chất và phân khu chức năng:

2.1. Tính chất: là Trung tâm Khu đô thị mới Nam thành phố (một trong những khu trung tâm cấp khu vực của thành phố), có chức năng hỗn hợp gồm: Trung tâm Tài chính thương mại quốc tế, dịch vụ, làm việc, sinh hoạt văn hóa và dân cư với không gian kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật hoàn chỉnh, đồng bộ, phục vụ việc giãn dân từ nội thành ra.

2.2. Phân khu chức năng:

- Tổng thể Khu A được phân làm 4 khu vực chính:

+ Khu trung tâm: có chức năng là khu giao dịch, thương mại, tài chính, ngân hàng, vui chơi giải trí, khách sạn và dân cư.

+ Khu phía Nam: là tiểu khu ở hoàn chỉnh có một số công trình đào tạo chuyên ngành, các trường quốc tế và công trình hạ tầng kỹ thuật.

+ Khu phía Tây Bắc: là tiểu khu ở hoàn chỉnh.

+ Khu phía Tây Nam: là tiểu khu ở hoàn chỉnh, trường quốc tế, các cơ quan và công trình hạ tầng kỹ thuật.

3. Quy mô dân số:

- Dân số quy hoạch : 100.000 người.
- Khách vãng lai : 500.000 khách.

4. Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật:**4.1. Chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc:**

- Đất đô thị : 48,42m²/người, gồm:
 - + Đất dân dụng : 40,90m²/người, trong đó:
 - Đất khu ở : 23,88m²/người.
 - Đất xây dựng nhà ở : 14,240m²/người.
 - Đất công trình công cộng : 3,322m²/người.
 - Đất công viên cây xanh : 4,374m²/người.
 - Đất giao thông khu ở : 1,939m²/người.
 - Đất công cộng đô thị : 5,51m²/người.
 - Đất công viên cây xanh : 2,11m²/người.
 - Đất giao thông khu vực : 9,18m²/người.
 - Đất hạ tầng kỹ thuật : 0,22m²/người.
 - + Đất ngoài dân dụng : 7,51m²/người, trong đó:
 - Đất giao thông đối ngoại : 2,98m²/người.
 - (đường Nguyễn Văn Linh)
 - Sông rạch : 2,10m²/người.
 - Đất ven sông : 2,18m²/người.
 - Đất khu dân cư Tân Mỹ và văn phòng : 0,25m²/người
- Công ty Liên doanh Phú Mỹ Hưng**
- Mật độ xây dựng trung bình toàn khu : 26,5%.
 - Mật độ xây dựng chung trong 4 khu chức năng chính: tối đa là 30%. Mật độ xây dựng trên từng lô đất xây dựng công trình tối đa là 70% và phải phù hợp với tầng cao xây dựng công trình và hệ số sử dụng đất.
 - Hệ số sử dụng đất toàn khu. : 1,6

Riêng hệ số sử dụng đất tại các lô bố trí tại khu trung tâm (trên trục đường Nguyễn Lương Bằng, đường Tân Trào) mang tính chất văn phòng, thương mại, tài chính, ngân hàng có hệ số sử dụng đất tối đa là 12 lần (trừ trường hợp công trình điểm nhấn 40 tầng có hệ số sử dụng đất cao hơn); về tầng cao xây dựng trong quá trình lập và phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 công trình cao tầng phải phù hợp theo Quyết định số 100/2003/QĐ-UBND ngày 20 tháng 6 năm 2003 của Ủy ban nhân dân thành phố và ý kiến của Cục cảnh Hàng không miền Nam.

4.2. Chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật chính:

Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt : 1.500 - 1.800 KWh/ng/năm.

Chỉ tiêu cấp điện chiếu sáng : 15KW/ha.

Chỉ tiêu cấp nước sinh hoạt : 250l/người/ngày đêm.

Chỉ tiêu cấp nước công cộng : 30l/người/ngày đêm.

Chỉ tiêu thoát nước thải : 100% nước cấp sinh hoạt.

Chỉ tiêu rác thải : 1,2kg/người/ngày đêm.

5. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

Tổng thể Khu A được phân thành 4 khu chính:

5.1. Khu trung tâm gồm các khu chính:

- Khu thương mại và tài chính quốc tế (khu C và Cr).

- Khu phố giữa (1 phần Khu M và lô P3).

- Khu y tế và điều dưỡng (Khu Md).

Với các công trình cao tầng bố trí dọc các trục lộ chính của khu trung tâm:

- Đại lộ Nguyễn Lương Bằng bố trí các công trình (18 - 27 tầng) ngoài ra có dự kiến một khối công trình tạo điểm nhấn (dự kiến 40 tầng) cho toàn Khu A.

- Đường Tân Trào: là trục đường chính của khu thương mại (cao trên 12 tầng).

- Tuyến đường B Bắc dọc sông Cả Cấm nối đại lộ Nguyễn Lương Bằng đến Khu Trung tâm triển lãm, bố trí các khối công trình cao 15 - 20 tầng theo hướng đón nhận cảnh quan từ phía sông.

- Ngoài ra có các tuyến đường nối từ các trục chính trên và trục đại lộ Nguyễn Văn Linh như đường Trần Văn Trà, Nguyễn Đức Cảnh, Hà Huy Tập, Bùi Bằng Đoàn tạo thành các trục phố chính cho từng khu vực.

5.2. Khu phía Nam:

Nằm cạnh khu trung tâm, giới hạn bởi sông Rơi, rạch Cả Cẩm và rạch Ông Đội là tổ hợp khu ở hoàn chỉnh với các mô hình: biệt thự, nhà phố, liên kế vườn, chung cư kết hợp dịch vụ, cửa hàng... Bố cục các nhóm ở có các quảng trường, công viên cây xanh, mặt nước cảnh quan. Dọc sông Cả Cẩm có thể bố trí các kiến trúc cao tầng tạo bố cục cảnh quan không gian hợp lý.

5.3. Khu phía Tây Bắc:

Nằm cạnh khu trung tâm về phía Tây Bắc, bao gồm toàn bộ khu R, giới hạn bởi rạch Ông Kích, kênh Thầy Tiêu và đại lộ Nguyễn Văn Linh được tổ chức thành khu ở với đầy đủ các hạng mục công trình công cộng gồm cơ quan quản lý hành chính cấp phường, trường mẫu giáo, trường phổ thông cơ sở và các công trình công cộng đô thị.

Mô hình nhà ở dạng biệt thự, nhà phố, nhà liên kế vườn, căn hộ chung cư kết hợp dịch vụ cửa hàng.

Tổ chức các quảng trường, công viên cây xanh kết hợp mặt nước cảnh quan để tạo bố cục hài hòa không gian chung đô thị.

5.4. Khu Tây Nam:

Nằm cạnh khu trung tâm về phía Tây Nam gồm toàn bộ Khu H và Khu CN (khu kênh đào), giới hạn bởi đại lộ Nguyễn Văn Linh, sông Rơi và rạch Thầy Tiêu, tổ chức thành khu ở chính với đầy đủ các hạng mục công trình công cộng, nhà ở, công viên cây xanh, quảng trường... Cảnh quan đô thị được khai thác kết hợp với cảnh quan sông nước với các khối kiến trúc cao tầng.

Ngoài ra, về công tác thiết kế đô thị là sự kết hợp đồng bộ giữa tổ chức không gian và hạ tầng kỹ thuật đô thị. Trong đó lưu ý đến các hành lang dành phát triển hệ thống xe điện (Metro) trên đường Nguyễn Văn Linh, các dãy phân cách của tuyến đường phố chính cấp 2, giải pháp tổ chức các lối đi bộ nối tiếp giữa các khu liên quan, các bãi đậu xe tạm, đậu xe tập trung, đậu xe ngầm phù hợp theo tính chất chức năng.

6. Cơ cấu phân bố sử dụng đất:

6.1. Cơ cấu sử dụng đất:

Khu A được chia thành 4 khu với cơ cấu sử dụng đất cho từng khu bao gồm:

Số TT	Chức năng	Đơn vị	Khu trung tâm	Khu phía Nam	Khu Tây Bắc	Khu Tây Nam	Tổng cộng
A	Đất phát triển trong phạm vi 409ha	ha	98,23	87,59	44,56	86,76	317,16
B	Đất ven sông	ha	10,18	6,61	3,45	4,08	24,32
C	Diện tích đất giao thông khu vực	ha	30,78	24,98	11,39	24,69	91,84
D	Diện tích đất đường Nguyễn Văn Linh	ha	11,19		9,20	9,48	29,87
E	Diện tích sông rạch	ha	11,42	3,45	3,02	3,12	21,01
F	Tổng diện tích đất toàn khu	ha	161,81	122,63	71,62	128,14	484,20
	Tổng diện tích đất xây dựng	ha	46,78	31,99	19,83	29,84	128,45
	Mật độ xây dựng toàn khu	%	28,91	26,09	27,69	23,29	26,5
	Hệ số sử dụng đất toàn khu	Lần	2,17	1,38	1,45	1,18	1,6
	Dân số toàn khu	người	26.233	29.184	19.287	24.707	99.411

6.2. Về phân bố sử dụng đất: Trong phạm vi 409ha bao gồm:

- Về đất công cộng đô thị (cấp 3) 55,06ha gồm:

+ Diện tích 53,85ha thuộc thành phố quản lý.

+ Diện tích 1,21ha thuộc Công ty Liên doanh Phú Mỹ Hưng quản lý.

Trong đó riêng đất trường học là 16,73ha phân bố cho từng loại như sau:

☐ Trường mẫu giáo : 3,46ha.

☐ Trường tiểu học : 5,23ha.

☐ Trường trung học cơ sở : 5,74ha.

☐ Trường trung học : 2,28ha.

- Đất công viên cây xanh : 21,09 ha, trong đó:

☐ Đất công viên cây xanh khu xá: 5,99ha.

☐ Đất công viên cây xanh đô thị : 15,10ha.

- Đất giao thông : 91,84ha, trong đó:

☐ Đường phố chính cấp II (đường Nguyễn Lương Bằng): 11,09ha.

☐ Đường phố khu vực : 80,75ha.

- Đất hạ tầng kỹ thuật : 2,25ha.

(Chi tiết đính kèm bảng phụ lục phân bổ các hạng mục công trình).

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

7.1. Quy hoạch giao thông:

+ Tổ chức mạng lưới giao thông chung của Khu A phù hợp trên cơ sở đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 đã được phê duyệt trước đây, lộ giới các tuyến đường trong Khu A đã được Ủy ban nhân dân thành phố thuận điều chỉnh (Quyết định số 4746/QĐ-UB-QLĐT ngày 23 tháng 8 năm 1999 và Quyết định số 6502/QĐ-UB-QLĐT ngày 28 tháng 10 năm 1999) và tình hình thực tế xây dựng hiện nay.

+ Các nút giao thông Nguyễn Văn Linh - Nguyễn Lương Bằng và Nguyễn Văn Linh - Nguyễn Đức Cảnh: trước mắt tạm thời giao bằng, trong tương lai sẽ xây dựng nút giao thông khác mức theo xây dựng cầu vượt hoặc hầm chui.

+ Việc bố trí các bãi đậu xe gồm các bãi đậu xe ngầm hoặc nổi cần được tính toán phù hợp với nhu cầu trong khu vực, đặc biệt tại các khu cao ốc văn phòng hoặc chung cư; đối với các khu đất quy hoạch là công viên cây xanh chọn giải pháp xây dựng bãi đậu xe ngầm, có lưu ý đến việc bố trí chỗ lên xuống bãi xe ngầm dưới công viên như ý kiến lưu ý của Sở Giao thông - Công chính (Văn bản số 1407/SGTCC-GT ngày 27 tháng 6 năm 2006).

+ Các rạch Thầy Tiêu, sông Cả Cấm, sông Rơi, sông Dĩa và sông Ông Đội sẽ vẫn được duy trì để phục vụ thoát nước đô thị và kết hợp cảnh quan khu vực. Việc sử dụng các sông rạch cho nhu cầu giao thông thủy vẫn áp dụng theo Quyết định số 2571/QĐ-UB ngày 03 tháng 5 năm 2001 của Ủy ban nhân dân thành phố về quy hoạch phát triển mạng lưới đường thủy và cảng bến khu vực thành phố Hồ Chí Minh.

+ Đối với rạch Ông Kích chỉ còn chức năng để thoát nước đô thị (theo nội dung Quyết định số 2190/QĐ-UBND ngày 06 tháng 5 năm 2005 của Ủy ban nhân dân thành phố) và thiết kế cơ sở đã được Sở Giao thông - Công chính thẩm định (Văn bản số 709/SGTCC-ĐT ngày 21 tháng 10 năm 2005) theo hướng làm mương hở bê tông cốt thép kết hợp cải tạo rạch, kè bờ đá và xây dựng cống hộp bê tông cốt thép bằng ngang đường Nguyễn Văn Linh.

+ Về xây dựng cầu kết nối của quận 7: tuyến cầu nối kết giữa Khu A và quận 7 bố trí tại trục đường giữa lô S3 và M9.

7.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

+ Cao độ xây dựng không chệch: $H_{xd} \geq 2,00m$ với khu vực xây dựng công trình và

Hxd $\geq 1,80$ m với khu vực công viên cây xanh (hệ cao độ sử dụng là hệ cao độ Hòn Dấu).

Hướng dốc nền: Dốc thoải dần từ trung tâm khu vực về phía các rạch bao quanh.

+ Tổ chức thoát nước riêng nước bẩn và nước mưa, công thoát nước mưa sử dụng cống BTCT đặt ngầm. Nước mưa trong khu vực được tập trung thoát đổ về các rạch xung quanh.

7.3. Quy hoạch cấp nước:

+ Nguồn cấp nước: Nguồn cấp nước hiện tại lấy từ 3 ống cấp nước: Ø300 trên đường tỉnh lộ 34 và Khu chế xuất Tân Thuận. Tương lai lấy từ tuyến cống cấp nước Ø1.200 từ Nhà máy nước Thủ Đức trên đường Nguyễn Văn Linh.

+ Chỉ tiêu cấp nước: 250 l/người/ngày đêm và tổng nhu cầu dùng nước: 70.000 m³/ngày đêm.

7.4. Quy hoạch cấp điện:

+ Chỉ tiêu cấp điện: 1.500 - 1.800 KWh/người/năm.

+ Nguồn cấp điện cho Khu A từ Nhà máy điện Hiệp Phước, thông qua 2 trạm trung gian A1 và A2:

Vị trí trạm A1: ở phía Đông, cạnh đường Tân Phú.

Vị trí trạm A2: ở phía Tây Nam, cạnh đường Nguyễn Phan Chính.

+ Về các trạm biến áp phân phối sẽ được xác định cụ thể trong quy định quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 nhằm tăng khả năng linh hoạt cho việc thiết kế dự án.

+ Mạng lưới điện phục vụ sinh hoạt trong Khu A được ngầm hóa toàn bộ. Đối với một số khu vực chưa đủ điều kiện xây dựng ngầm trong giai đoạn trước mắt thì cho phép xây dựng nổi và từng bước triển khai xây dựng ngầm trong thời gian tới theo đề xuất của Công ty Liên doanh Phú Mỹ Hưng tại Văn bản số 1590-06/PMH ngày 22 tháng 11 năm 2006.

+ Hệ thống thông tin: Về hệ thống mạng lưới thông tin liên lạc cần được xây dựng ngầm, không sử dụng mạng kết nối trên không.

7.5. Quy hoạch thoát nước bẩn, rác thải và vệ sinh môi trường:

a) Thoát nước bẩn:

+ Tổng lượng nước thải: 50.000m³/ngày đêm (khoảng 70 - 80% tổng lượng nước cấp).

+ Vị trí 3 trạm xử lý nước thải với tổng 3 trạm đảm bảo công suất 50.000m³/ngày đêm.

+ Mạng lưới thoát nước bản: theo phương án bố trí mạng lưới thoát nước bản, thu gom nước thải về 3 trạm xử lý.

b) Rác thải và vệ sinh môi trường:

+ Chỉ tiêu rác thải: 1,2kg/người/ngày đêm.

+ Cần xây dựng phương án cụ thể về quy trình thu gom, vận chuyển về khu vực xử lý rác thải chung thành phố, đảm bảo vệ sinh môi trường.

Điều 2. Căn cứ nội dung phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng 1/2000 Khu A - Khu đô thị mới Nam thành phố, giao Ban Quản lý Khu Nam chủ trì phối hợp Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Sở Tài nguyên và Môi trường, các Sở - Ngành liên quan hướng dẫn Công ty Liên doanh Phú Mỹ Hưng lập quy chế quản lý quy hoạch xây dựng trên toàn Khu A, làm cơ sở để lập và phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 và các dự án đầu tư theo quy định. Tổ chức rà soát tính toán chính xác, cắm mốc phần diện tích 299ha; Công ty Liên doanh Phú Mỹ Hưng khai thác (trong đó diện tích đất ở được xác định là 142,4ha) và phần đất công trình công cộng 110ha Công ty Liên doanh Phú Mỹ Hưng xây dựng cơ sở hạ tầng giao thông bồi hoàn cho thành phố theo giấy phép đầu tư. Trường hợp qua kiểm tra, đo đạc thực tế có chênh lệch diện tích thì giải quyết theo nguyên tắc bù trừ tương đương diện tích tại các vị trí phù hợp quy hoạch trong phạm vi Khu A.

Điều 3. Quyết định phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu A - Khu đô thị mới Nam thành phố này thay thế và hủy bỏ Quyết định phê duyệt trước đây số 380/QĐ-UB-QLĐT ngày 23 tháng 01 năm 1997 của Ủy ban nhân dân thành phố.

Điều 4. Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân thành phố, Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư, Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc Sở Giao thông - Công chính, Trưởng Ban Quản lý Khu Nam, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận 7, Công ty Phát triển Công nghiệp Tân Thuận và Công ty Liên doanh Phú Mỹ Hưng chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

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

Nguyễn Hữu Tín