

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

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

Số: 1992/QĐ-UBND

TP. Hồ Chí Minh, ngày 05 tháng 5 năm 2008

## **QUYẾT ĐỊNH**

**Về duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000  
Khu chức năng số 20 - Đô thị mới Nam thành phố,  
tại xã An Phú Tây, huyện Bình Chánh**

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

Căn cứ nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu chức năng số 20 – Đô thị mới Nam thành phố tại xã An Phú Tây, huyện Bình Chánh đã được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt tại Quyết định số 794/QĐ-UBND ngày 27 tháng 02 năm 2007;

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch – Kiến trúc tại Tờ trình số 670/TTr-SQHKT ngày 05 tháng 3 năm 2008 về việc thẩm định đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu chức năng số 20 – Đô thị mới Nam thành phố tại xã An Phú Tây, huyện Bình Chánh,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu chức năng số 20 – Đô thị mới Nam thành phố tại xã An Phú Tây, huyện Bình Chánh với các nội dung chính như sau: (đính kèm hồ sơ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000).

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

- Quy mô khu vực quy hoạch: 60,88ha.
- Dân số dự kiến: 10.000 người, trong đó:

- + Dân số khu ở : 5.000 người.
- + Số sinh viên : 3.000 ÷ 4.000 người.
- + Số người vãng lai : 1.000 ÷ 2.000 người.
- Vị trí và giới hạn phạm vi quy hoạch:
  - + Phía Đông : giáp Khu số 19 (Khu trung tâm công cộng khu vực và công viên).
  - + Phía Tây : giáp Quốc lộ 1A.
  - + Phía Nam : giáp Khu dân cư An Phú Tây.
  - + Phía Bắc : giáp Khu E (khu trung tâm lưu thông hàng hóa 1).

## **2. Lý do và sự cần thiết phải lập quy hoạch:**

Triển khai đồ án quy hoạch chi tiết 1/2000 theo nội dung nhiệm vụ quy hoạch đã được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt tại Quyết định số 794/QĐ-UBND ngày 27 tháng 02 năm 2007.

## **3. Mục tiêu của đồ án quy hoạch:**

- Phân bổ cơ cấu sử dụng đất phù hợp với các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc đã được xác định trong nhiệm vụ quy hoạch, các thông số kỹ thuật trên từng lô đất xây dựng, kết nối hệ thống hạ tầng chung cho khu vực.
- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, mô hình ở, sinh hoạt giải trí cũng như loại hình công cộng phục vụ.
- Tạo cơ sở pháp lý đầu tư xây dựng, quản lý đất đai, quản lý xây dựng khu chức năng số 20 phù hợp theo quy hoạch.

## **4. Cơ cấu sử dụng đất và chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc:**

### 4.1. Cơ cấu sử dụng đất:

Sở Quy hoạch - Kiến trúc thống nhất với các nội dung như sau:

- Về cơ cấu sử dụng đất toàn khu (60,88ha):

<b>STT</b>	<b>Phân loại</b>	<b>Diện tích (ha)</b>	<b>Tỷ lệ (%)</b>
1	Đất khu đại học	30,00	49,28
2	Đất khu dân cư (tái định cư)	13,19	21,67
3	Đất khu trung tâm điều hành đường cao tốc TP. Hồ Chí Minh - Trung Lương	2,93	4,81

4	Đất khu cây xanh tập trung - thể dục thể thao	9,07	14,90
5	Đất giao thông	5,69	9,34
<b>Tổng cộng</b>		<b>60,88</b>	<b>100,00</b>

- Về cơ cấu sử dụng đất khu dân cư (13,19ha):

STT	Phân loại	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở (bao gồm tái định cư )	5,81	44,05
2	Đất công trình công cộng	2,35	17,82
	- Ủy ban nhân dân xã An Phú Tây	0,25	
	- Phòng khám đa khoa	0,40	
	- Trường mầm non	0,50	
	- Trường tiểu học	1,20	
3	Đất cây xanh	1,50	11,37
4	Đất giao thông	3,53	26,76
<b>Tổng cộng</b>		<b>13,19</b>	<b>100,00</b>

4.2. Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc:

- Chỉ tiêu đất dân dụng: 44,07 m<sup>2</sup>/người, gồm:

+ Chỉ tiêu đất ở: 11,62 m<sup>2</sup>/người;

+ Chỉ tiêu đất công trình công cộng: 7,63 m<sup>2</sup>/người (trong đó đất công trình công cộng đơn vị ở: 4,70 m<sup>2</sup>/người);

+ Chỉ tiêu đất cây xanh - thể dục thể thao - mặt nước: 12,07 m<sup>2</sup>/người (trong đó đất cây xanh trong đơn vị ở: 3,00 m<sup>2</sup>/người);

+ Chỉ tiêu đất giao thông: 12,75m<sup>2</sup>/người (trong đó đất giao thông đơn vị ở: 7,06 m<sup>2</sup>/người).

- Đất ở:

+ Quy mô dân số : 5.000 người

+ Mật độ xây dựng trong từng lô : < 40%

+ Tầng cao chung cư : 5 - 12 tầng

- + Hệ số sử dụng đất trong từng lô :  $\leq 5$
- Đất công trình công cộng:
  - + Ủy ban nhân dân xã:
    - Diện tích : 0,25ha
    - Mật độ xây dựng :  $\leq 30\%$
    - Tầng cao xây dựng :  $\leq 2$  tầng
  - + Phòng khám đa khoa:
    - Diện tích : 0,40ha
    - Mật độ xây dựng :  $\leq 30\%$
    - Tầng cao xây dựng :  $\leq 3$  tầng
  - + Trường mầm non:
    - Diện tích : 0,50ha
    - Mật độ xây dựng :  $\leq 30\%$
    - Tầng cao xây dựng :  $\leq 2$  tầng
  - + Trường tiểu học:
    - Diện tích : 1,20ha
    - Mật độ xây dựng :  $\leq 30\%$
    - Tầng cao xây dựng :  $\leq 3$  tầng
- Chỉ tiêu đất khu đại học:
  - + Tổng số sinh viên dự kiến : 3.000 SV
  - + Mật độ xây dựng : tối đa 30%.
  - + Tầng cao bình quân : 5 tầng.
- Chỉ tiêu đất công viên cây xanh:
  - + Mật độ xây dựng : 5 - 10%.
  - + Tầng cao : 1 tầng
- Chỉ tiêu cấp nước : 250 - 300 lít/người/ngày đêm.
- Chỉ tiêu thoát nước thải : 265 lít/người/ngày đêm.
- Chỉ tiêu cấp điện : 1.200 - 1.500 kWh/người/năm.

- Chỉ tiêu rác thải : 1kg/người /ngày đêm.
- Thông tin liên lạc : 1 line/4người

### **5. Bố cục phân khu chức năng:**

Khu quy hoạch được phân thành các khu chức năng sau:

- Khu dân cư tái định cư được chia thành các nhóm ở thuận tiện cho sinh hoạt cộng đồng, bố trí các công trình công cộng, dịch vụ, cây xanh, giao thông phục vụ cho khu ở.

- Khu đại học (30ha).

- Trung tâm điều hành đường cao tốc thành phố Hồ Chí Minh - Trung Lương (2,93ha).

- Khu cây xanh tập trung - thể dục thể thao.

- Đất giao thông khu vực.

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

- Tổ chức mạng lưới giao thông theo dạng ô cờ, tạo các ô chức năng nhà ở, công trình công cộng, cây xanh, cảnh quan có bố cục không gian hài hòa.

- Khu dân cư với hệ thống đường giao thông nội bộ, hạn chế giao cắt với đường giao thông đối ngoại, xác định chi tiết các quy định về khoảng lùi xây dựng, mặt cắt các trục đường phù hợp với chức năng công trình, tầng cao xây dựng, tạo được các công trình điểm nhấn đối với các trục phố chính.

- Khu trường đại học sẽ được dành nhiều diện tích cho thảm xanh, có mật độ xây dựng và tầng cao công trình thấp gồm nhiều khu chức năng như: khu hành chính, khu học tập và giảng dạy, thực hành nghiên cứu, khu thể dục thể thao và các khối công trình phụ trợ khác.

- Khu công viên cây xanh tập trung được bố trí tại khu vực trung tâm vừa phục vụ khu ở, vừa phục vụ chung cho cả khu vực theo cơ cấu tổng thể Khu Nam Sài Gòn.

- Khu trung tâm điều hành đường cao tốc thành phố Hồ Chí Minh - Trung Lương là công trình nhà làm việc, lựa chọn giải pháp thiết kế kiến trúc hài hòa với không gian chung của khu vực.

### **7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:**

Chỉ tiêu đối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật được tính toán cho tổng dân số dự kiến của khu vực là 10.000 người (gồm 5.000 người khu ở + 3.000 sinh viên + 2.000 khách vãng lai).

### 7.1. Quy hoạch giao thông:

- Đường An Phú Tây (N3) có lộ giới 30m.
- Đường D4, D2 (từ N2 đến N3) có lộ giới 30m.
- Đường D5, N1 có lộ giới 25m, với mặt cắt ngang: 5m (vía hè) + 15m (lòng đường) + 5m (vía hè).
- Đường N2, D2 (từ N1 đến N2) có lộ giới 20m, với mặt cắt ngang: 4,5m (vía hè) + 11m (lòng đường) + 4,5m (vía hè).
- Đường D1, D3 có lộ giới 17m, với mặt cắt ngang: 4,5m (vía hè) + 8m (lòng đường) + 4,5m (vía hè).
- Mặt cắt ngang cụ thể các tuyến đường An Phú Tây, D4, D2 sẽ được xác định theo dự án.
- Chỉ giới xây dựng sẽ được xác định cụ thể trong các bước thiết kế đô thị và trong các dự án đầu tư xây dựng công trình tỷ lệ 1/500.

### 7.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

#### a) Quy hoạch chiều cao:

- Về giải pháp quy hoạch chiều cao với định hướng như sau: Tổ chức đắp nền tạo mặt bằng xây dựng, đảm bảo cao độ khống chế theo quy hoạch chung Khu đô thị Nam thành phố.

- Về cao độ nền xây dựng:

+ Cao độ nền xây dựng lựa chọn:  $H_{xd} \geq 2,25m$  - Hệ cao độ VN 2000.

+ Cao độ thiết kế tại các điểm giao cắt đường (thể hiện trong bản vẽ) được xác định cho phần mép đường thấp nhất.

#### b) Quy hoạch thoát nước mưa:

- Về giải pháp và những định hướng thoát nước chính cho khu vực:

+ Tổ chức hệ thống thoát riêng nước bản và mưa, cống thoát nước đặt ngầm, kích thước cống tính toán theo chu kỳ tràn cống  $T = 3$  năm.

+ Bố trí cống dọc các trục đường giao thông trong khu vực và tập trung theo 2 lưu vực thoát nước chính:

· Lưu vực 1 (phía Đông rạch Lòng Đền): tổ chức thoát nước mưa theo 2 tuyến cống chính trên đường N1 và đường An Phú Tây để dẫn đổ ra rạch Lòng Đền qua các cửa xả 2B (1600 x 2000)mm và B2500 x 2500mm.

· Lưu vực 2 (phía Tây rạch Lòng Đèn): tổ chức thoát nước mưa theo 2 tuyến cống chính dọc đường N1 và đường N3 để dẫn đổ ra rạch Lòng Đèn theo 2 cửa xả Ø 1.500mm.

- Về kích thước cống và các thông số kỹ thuật mạng lưới:

+ Thống nhất với quy mô lưu vực và kích thước đề xuất thiết kế cho các tuyến cống trong khu vực quy hoạch. Kích thước các tuyến cống nhánh biến đổi từ Ø 600mm đến Ø 1.500mm.

+ Độ sâu chôn cống tối thiểu  $H_c \geq 0,70m$ ; độ dốc cống tối thiểu đảm bảo khả năng tự làm sạch cống.

+ Trong các giai đoạn thiết kế tiếp theo cần lưu ý hoàn chỉnh thêm các thông số kỹ thuật chi tiết như độ sâu chôn cống tại vị trí các hố ga, độ dốc cống... cho phù hợp với đặc điểm xây dựng của khu vực.

### 7.3. Quy hoạch cấp điện:

- Chỉ tiêu cấp điện: 1.000 ÷ 1.500 kWh/người/năm.

- Nguồn cấp điện cho khu quy hoạch được lấy từ trạm C - 110/15-22kV. Giai đoạn đầu lấy từ trạm 110/15-22kV Nam Sài Gòn 2.

- Xây dựng mới 8 trạm biến áp phân phối 15-22/0,4kV, công suất đơn vị 630kVA ÷ 750kVA.

- Mạng trung thế xây dựng mới sử dụng cáp đồng 3M240mm<sup>2</sup> bọc cách điện XLPE/24kV, chôn ngầm.

- Mạng hạ thế sử dụng cáp đồng 3M200+150mm<sup>2</sup> + 3M150+95mm<sup>2</sup> bọc cách điện XLPE, chôn ngầm.

- Chiếu sáng giao thông dùng đèn cao áp Sodium 250W-220V gắn trên trụ thép cao 8m ÷ 9m. Cáp chiếu sáng sử dụng cáp đồng bọc PVC - 2 x 25mm<sup>2</sup>.

- Đối với trạm biến áp phân phối xây dựng mới dùng kiểu trạm phòng theo định hướng quy hoạch phát triển điện lực Khu đô thị mới Nam thành phố.

- Cấp điện áp bảo vệ cho cáp hạ thế tối thiểu 1kV.

### 7.4. Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn cấp nước lấy từ Nhà máy nước sông Sài Gòn, kênh Đông và Thủ Đức thông qua tuyến ống hiện hữu trên đường Nguyễn Văn Linh và tuyến ống dự kiến quy hoạch.

- Chỉ tiêu cấp nước:

+ Cấp nước sinh hoạt: 200 lít/người/ngày.

+ Cấp nước phục vụ công cộng: 30 lít/người/ngày.

+ Cấp nước khách vãng lai: 20 lít/người/ngày.

+ Cấp nước chữa cháy 20 lít/s/1đám cháy, số đám cháy xảy ra đồng thời là 1 đám cháy.

- Tổng lưu lượng nước cấp lớn nhất toàn khu:  $Q_{max} = 2.300 \text{ m}^3/\text{ngày}$ .

- Phương án cấp nước: Đầu nối với các tuyến ống cấp nước theo quy hoạch chung của đô thị Nam thành phố và tuyến ống hiện hữu trên đường Nguyễn Văn Linh. Mạng lưới bên trong khu quy hoạch phải được thiết kế theo mạng vòng bao trùm các khu tiêu thụ.

- Hệ thống cấp nước chữa cháy: Trên mạng lưới cấp nước bố trí trụ cứu hỏa với khoảng cách 150m/trụ tại các ngã 3, ngã 4.

- Cần nghiên cứu đưa vào lượng nước thất thoát, dự phòng khi tính toán trong các bước thiết kế tiếp theo.

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

a) Thoát nước bản:

- Chỉ tiêu thoát nước bản:

+ Thoát nước sinh hoạt: 200 lít/người/ngày.

+ Thoát nước phục vụ công cộng: 30 lít/người/ngày.

+ Thoát nước khách vãng lai: 20 lít/người/ngày.

+ Tổng lượng nước bản lớn nhất toàn khu:  $Q_{max} = 2.150 \text{ m}^3/\text{ngày}$ .

- Phương án thoát nước bản: thiết kế thành hệ thống thoát nước riêng, nước thải được xử lý qua bể tự hoại trước khi thoát vào hệ thống cống thoát nước bản.

+ Giai đoạn đầu trước năm 2020: xây dựng trạm xử lý nước thải tạm thời cho khu quy hoạch. Nước thải sau khi xử lý ở trạm xử lý phải đạt tiêu chuẩn loại B theo TCVN 5945-2005 trước khi thoát ra môi trường tự nhiên.

+ Giai đoạn hoàn chỉnh sau năm 2020: trạm xử lý tạm thời chuyển thành trạm bơm cục bộ. Sau đó nước thải được đưa về trạm xử lý tập trung của khu vực. Nước thải sau khi xử lý phải đạt tiêu chuẩn loại A theo TCVN 5945-2005 trước khi thoát ra môi trường tự nhiên.



b) Rác thải và vệ sinh môi trường:

- Chỉ tiêu rác thải sinh hoạt: 1 - 1,2 kg/người/ngày và tổng lượng rác thải sinh hoạt: 7 - 10 tấn/ngày (có tính thêm hệ số dự phòng lượng rác thải cho sinh viên khu đại học).

- Rác thải phải được phân loại thành rác vô cơ và rác hữu cơ từ từng hộ dân. Sau đó sử dụng xe chuyên dùng chở rác đến công trường xử lý rác tại Đa Phước, huyện Bình Chánh.

7.6. Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống:

Việc bố trí các hệ thống hạ tầng kỹ thuật có thể thay đổi (nếu thấy cần thiết) trong các bước triển khai thiết kế tiếp theo (thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật thi công của dự án), tuy nhiên phải đảm bảo theo yêu cầu kỹ thuật chuyên ngành và có sự thống nhất của các ngành chức năng.

**Điều 2.** Giao Ban Quản lý Khu Nam phối hợp cùng Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh và các ban, ngành thành phố, trên cơ sở nội dung quy hoạch chi tiết 1/2000 được phê duyệt để nghiên cứu, thẩm định và trình Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt ban hành Quy định về quản lý quy hoạch chi tiết xây dựng theo đúng Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24 tháng 01 năm 2005 của Chính phủ nhằm thực thi các dự án xây dựng theo đúng quy hoạch được phê duyệt.

**Điều 3.** 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, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh, Trưởng Ban Quản lý Khu Nam và các sở - ngành liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

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

**Nguyễn Hữu Tín**