

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

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

Số: 4572/QĐ-UBND

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 10 năm 2008

## **QUYẾT ĐỊNH**

**Về phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết  
xây dựng đô thị (tỷ lệ 1/2000) khu dân cư phường An Phú  
(giáp với khu Liên hợp Thể dục thể thao Rạch Chiếc,  
diện tích khoảng 36ha), quận 2**

### **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;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 3513/TTr-SQHKT ngày 30 tháng 9 năm 2008,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (tỷ lệ 1/2.000) khu dân cư phường An Phú (giáp với khu Liên hợp Thể dục thể thao Rạch Chiếc, diện tích khoảng 36ha) - quận 2, với các nội dung chủ yếu sau:

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

- Vị trí khu dân cư An Phú thuộc một phần của phường An Phú, quận 2.

Giới hạn như sau:

+ Phía Đông: giáp rạch Bà Đạt;

+ Phía Tây: giáp đường Nguyễn Thị Định (đại lộ Đông Tây, tỉnh lộ 25 cũ);

+ Phía Nam: giáp với dự án khu nhà ở Sông Giồng của Công ty Phát triển nhà Phú Nhuận;

+ Phía Bắc: giáp đường Vườn Trúc hiện hữu.

Diện tích khu vực lập quy hoạch chi tiết (1/2000): khoảng 35,7ha (357.296,56m<sup>2</sup>).

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

- Quận 2 là một quận trung tâm mới có tốc độ đô thị hóa cao, cùng với sự phát triển về mặt kinh tế - xã hội thì bộ mặt đô thị quận 2 cũng đã có những bước chuyển biến đáng kể. Có vị trí kề cận trục đường Đông Tây (ngã ba Cát Lái) và phía Tây khu Liên hợp Thể dục thể thao Rạch Chiếc, khu dân cư phường An Phú cần phải có một pháp lý về quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 để quản lý và gắn kết quy hoạch tại khu vực.

- Việc lập quy hoạch chi tiết khu vực này sẽ là tiền đề để các cơ quan chuyên ngành có cơ sở quản lý cũng như đề ra các định hướng phát triển đô thị trong hiện tại cũng như các giai đoạn tiếp theo.

- Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 được thiết lập nhằm xác định một cơ cấu sử dụng đất và không gian kiến trúc cho một khu dân cư đô thị đồng bộ; chức năng chính cho khu đất là ở và công trình hạ tầng xã hội. Chức năng ở gồm xây dựng mới phục vụ kinh doanh, tái bố trí chỗ ở cho dự án Khu liên hợp Thể dục thể thao Rạch Chiếc và các dự án kế cận, một phần ở giữ lại chỉnh trang - cải tạo; hình thức ở chủ yếu là nhà ở cao tầng, nhà liên kế có sân vườn và nhà biệt thự.

- Việc định hướng quy hoạch đảm bảo sự phát triển phù hợp giữa quy hoạch chi tiết và quy hoạch chung toàn quận và khu vực, giữa quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 và quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đối với các dự án đầu tư, hài hòa giữa mục tiêu phát triển và mục tiêu bảo vệ môi trường thiên nhiên, môi trường xã hội trong điều kiện đô thị hóa phát triển chung.

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

- Quy hoạch khu đô thị có sự hài hòa và kết nối đồng bộ với khu vực xung quanh và khu đô thị mới Thủ Thiêm, đáp ứng nhu cầu đô thị hóa và tình hình phát triển tại khu vực.

- Hạn chế tối đa việc xáo trộn đời sống và công trình đã xây dựng của người dân trong các khu vực chỉnh trang, cân đối hài hòa giữa lợi ích chung của Nhà nước và lợi ích riêng của người dân và các chủ đầu tư.

- Sử dụng đất có hiệu quả, ưu tiên quỹ đất tái định cư. Tổ chức bố trí các công trình hạ tầng xã hội (thương mại, dịch vụ, trường học, nhà trẻ, y tế, thể dục thể thao...). Giữ gìn cảnh quan thiên nhiên, bảo vệ môi trường sinh thái.

- Nối kết với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của toàn khu vực theo đúng định hướng quy hoạch.

- Tổ chức bố trí công trình công cộng hợp lý giữa các khu ở, bao gồm nhà trẻ, mẫu giáo), trường tiểu học, trạm y tế, trung tâm thương mại dịch vụ... Các công trình công cộng đảm bảo bán kính phục vụ hợp lý cho từng khu ở và có yếu tố liên kết chặt chẽ với các khu vực lân cận.

#### **4. Các định hướng quy hoạch dự kiến:**

4.1. Quy hoạch kết nối về không gian và hạ tầng với quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 khu đô thị mới An Phú (87ha) đã được phê duyệt và khu Liên hợp Thể dục thể thao Rạch Chiếc đang nghiên cứu điều chỉnh quy hoạch chi tiết:

- Khu đô thị An Phú (87ha) đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/2000 đã được Sở Quy hoạch - Kiến trúc thẩm định (Văn bản số 342/KQTĐ-SQHKT, ngày 29 tháng 01 năm 2008) đang trình Ủy ban nhân dân quận 2 phê duyệt, nằm ở phía Tây, trục đường Đại lộ Đông Tây - Nguyễn Thị Định lộ giới 120m là trục chính của thành phố xuyên giữa hai khu đô thị, cung cấp toàn bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật cho toàn khu vực. Ngoài ra, trục đường chính lộ giới 60m vào khu Liên hợp Thể dục thể thao Rạch Chiếc cũng được xác định lại vị trí nối kết với trục đường Đông Tây của khu đô thị An Phú, tại nút giao cắt với đường Đại lộ Đông Tây - Nguyễn Thị Định có thể là giao cắt khác cốt hoặc giao cắt bằng có vòng xoay.

- Trục giao thông nội bộ chính cho khu dân cư An Phú được xác định là trục đường ven rạch Bà Đạt, được nối kết với đường song hành đường Đại lộ Đông Tây - Nguyễn Thị Định bằng các trục đường ngang, toàn bộ hệ thống hạ tầng (cấp điện, cấp thoát nước...) được bố trí đi theo các tuyến đường này, gom vào các tuyến trên các trục đường lớn.

- Các công trình hạ tầng xã hội (trường học, nhà trẻ - mẫu giáo) và tiện ích công cộng (thương mại - dịch vụ) sẽ được tính toán bố trí đủ cho khu dân cư và cân bằng hỗ trợ với khu đô thị An Phú kế cận. Tại khu dân cư An Phú cũng có thể bố trí thêm các loại hình thương mại - dịch vụ, nhà ở căn hộ cao cấp cho thuê phục vụ nhu cầu của khu Liên hợp Thể dục thể thao Rạch Chiếc.

#### **4.2. Giải pháp dự kiến:**

a) Các yếu tố cứng - Đảm bảo các pháp lý quy định chung và cập nhật các dự án đang triển khai:

- Hướng tuyến và lộ giới các trục giao thông chính, bao gồm cả đường lộ giới

60m vào khu Liên hợp Thể dục thể thao Rạch Chiềc, gắn kết với đường Đại lộ Đông Tây - Nguyễn Thị Định, đường trục chính ven rạch, các đường nối ra trục lộ.

- Vị trí tương đối và quy mô các công trình công cộng, khu công viên tập trung và ven sông.

- Tổ chức không gian trên các tuyến giao thông chính theo hướng dẫn của thiết kế đô thị khu vực này như lối đi bộ, bãi đậu xe, tầng cao, mật độ xây dựng và bố cục công trình.

- Rạch tự nhiên và đặc trưng sông nước, không gian mở cần thiết của khu vực.

- Đảm bảo các quy định hiện hành về quy hoạch xây dựng và điều lệ quản lý.

b) Các yếu tố mềm - Điều chỉnh phù hợp với điều kiện thực tế:

- Giữ lại các công trình tôn giáo và các dự án có quy hoạch tương đồng.

- Giữ lại và tìm cách mở rộng các trường học, các công trình phúc lợi xã hội.

- Các khu ở hiện hữu được chỉnh trang theo hướng quy hoạch hoàn chỉnh hệ thống giao thông và hạ tầng kỹ thuật, hợp khối các lô đất theo quy hoạch để xây dựng các công trình xây dựng mới cao tầng bên ngoài và thấp tầng phía trong theo quy mô ô phố.

- Đường giao thông ven sông rạch được nắn chỉnh theo thực tế, kết nối các khu vực phía Bắc đường cao tốc thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây, có thể kết nối với khu vực phía Nam bằng giải pháp cầu cạn.

- Nắn chỉnh các tuyến giao thông nội bộ các dự án để kết nối nhau và kết nối với các khu đô thị kế cận (khu đô thị An Phú 87ha, khu đô thị Nam Rạch Chiềc 90ha, khu dân cư Sông Giồng...).

4.3. Định hướng tính chất, chức năng khu đô thị:

- Là khu dân cư với chức năng ở, được xây dựng mới, đồng bộ về hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật, dành cho mục tiêu tái định cư cho khu liên hợp Thể dục thể thao Rạch Chiềc, tái định cư tại chỗ và cho kinh doanh; kết hợp với chức năng phức hợp, trong đó chủ yếu là thương mại - dịch vụ, ở khu vực phía Nam giáp nút giao An Phú.

- Hình thức cư trú bao gồm các dạng nhà ở cao tầng (ở kết hợp thương mại dịch vụ), nhà ở thấp tầng (nhà ở liên kế có sân vườn, biệt thự).

- Công trình hạ tầng xã hội bao gồm các công trình thương mại - dịch vụ tiện ích công cộng, các công trình trường học phổ thông, nhà trẻ - mẫu giáo, công trình hành chính - văn hóa, y tế, bưu điện, công trình tập luyện thể dục thể thao, văn hóa - giải trí...

- Công trình hạ tầng kỹ thuật (giao thông, cấp điện, cấp nước, thoát nước, quản lý chất thải rắn, trạm xử lý môi trường...).

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

### **5.1. Cơ cấu sử dụng đất:**

Diện tích khu đất quy hoạch của khu dân cư 36ha (giáp khu Rạch Chiếc) phường An Phú, quận 2 khoảng 35,7ha (357.296,56m<sup>2</sup>; không bao gồm đất giao thông Đại lộ Đông Tây, đường cao tốc thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây, đường D1 đi khu Liên hợp Thể dục thể thao Rạch Chiếc và 02 nút giao thông trên Đại lộ Đông Tây), trong đó:

+ Đất đơn vị ở: khoảng 32,47ha chiếm 91% đất toàn khu, trong đó:

- Đất nhóm nhà ở (bao gồm cả phức hợp ở - thương mại - dịch vụ): khoảng 21,27 - 21,77ha, chiếm 65 - 67% đất đơn vị ở, bao gồm:

• Đất nhóm ở cao tầng và phức hợp ở - thương mại - dịch vụ (tái định cư và kinh doanh): khoảng 70 - 80%;

• Đất nhóm ở thấp tầng/hiện hữu chỉnh trang: khoảng 20 - 30%.

- Đất công trình công cộng: khoảng 3,1 - 3,6ha, chiếm 9 - 11% đất đơn vị ở bao gồm:

• Đất trung tâm và công trình công cộng khu vực: khoảng 0,6 - 0,7ha;

• Đất công trình công cộng (hạ tầng xã hội) đơn vị ở: khoảng 2,5 - 3,0ha, gồm:

+ Đất giáo dục: 1,6 - 2,1ha: tối thiểu 1 trường tiểu học đủ chuẩn (1,05ha), nghiên cứu mở rộng quy mô để có thể bố trí trường tiểu học kết hợp trường trung học cơ sở và khoảng 3 trường mầm non tổng cộng 0,6 - 0,9ha;

+ Đất y tế: tối thiểu khoảng 0,6ha (bố trí 1 trạm y tế/1.000 người, quy mô mỗi trạm khoảng 500m<sup>2</sup>; có thể bố trí thêm phòng khám đa khoa hoặc bệnh viện đa khoa <100 giường);

+ Đất công trình công cộng khác (chợ, thương mại - dịch vụ): khoảng 0,3ha.

- Đất giao thông: khoảng 6,4ha, chiếm 19,7% đất đơn vị ở.

- Đất cây xanh - công viên thể dục thể thao: tối thiểu khoảng 1,2ha đất cây xanh tập trung (không kể cây xanh - mặt nước kênh rạch và cây xanh nội bộ nhóm ở), chiếm tối thiểu 3,7% đất đơn vị ở.

+ Đất ngoài đơn vị ở: khoảng 3,23ha chiếm 9% đất toàn khu bao gồm:

- Đất cây xanh mặt nước dọc kênh rạch: khoảng 2,28ha;
- Đất giao thông đối ngoại (đường Nguyễn Thị Định): khoảng 0,95ha.

## 5.2. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu:

- Tổng số dân dự kiến : 12.000 người
  - Chỉ tiêu đất đơn vị ở : 28 ÷ 30 m<sup>2</sup>/người, trong đó:
    - + Đất công trình công cộng : 2 ÷ 3 m<sup>2</sup>/người
    - + Đất khu ở (có thể kết hợp thương mại - dịch vụ): 15 ÷ 18 m<sup>2</sup>/người.
    - + Đất cây xanh - thể dục thể thao: tối thiểu 1 ÷ 2 m<sup>2</sup>/người (cây xanh tập trung, chưa kể chỉ tiêu đất cây xanh trong nhóm ở tối thiểu 1 - 2m<sup>2</sup>/người; tổng cộng tối thiểu 3 - 4 m<sup>2</sup>/người).
    - + Đất giao thông khu vực : 5 ÷ 7 m<sup>2</sup>/người
    - Tầng cao thấp nhất : 3 tầng
    - Tầng cao cao nhất : 40 tầng
    - Mật độ xây dựng nhóm nhà ở : 25 ÷ 40 %
    - + Khối tháp: khoảng 30 - 35% (tính trên lô đất xây dựng);
    - + Khối đế (nếu có) chức năng thương mại - dịch vụ, tiện ích công cộng, đậu xe... mật độ xây dựng có thể cao hơn (tối đa 60 - 70%).
    - Hệ số sử dụng đất chung:
      - + Toàn khu (trừ đất ngoài đơn vị ở) khoảng 3,5 - 4;
      - + Cho đất dự án cao tầng (trừ đường giao thông khu vực theo quy hoạch chi tiết 1/2000) tối đa 7.
    - Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt : 1.500 kWh/người/năm
    - Chỉ tiêu cấp nước sinh hoạt : 200 ÷ 250 lít/người/ngày đêm
    - Cao trình san lấp : tối thiểu 2,5m
    - Chỉ tiêu thoát nước bản : 200 ÷ 250 lít/người/ngày đêm
    - Chỉ tiêu điện thoại : 10 máy/100 người
    - Chỉ tiêu rác thải : 1 ÷ 1,5 kg /người/ngày
    - Diện tích căn hộ tái định cư : 50 ÷ 100m<sup>2</sup>, tính trung bình 75m<sup>2</sup>/căn hộ.
- Ngoài ra, có một phần nhỏ căn hộ có diện tích > 100m<sup>2</sup>.

- Đảm bảo các chỉ tiêu tiện ích công cộng cho khu dân cư cao tầng như sau:

+ Chung cư tái định cư: bố trí 01 chỗ ô tô cho 2 căn hộ (nhưng có dự trữ diện tích mở rộng tương lai cho 1 căn hộ/1 ô tô).

+ Chung cư kinh doanh: bố trí từ 1 - 1,5 chỗ ô tô cho 1 căn hộ, hoặc cho 150m<sup>2</sup> sàn sử dụng văn phòng hoặc 75m<sup>2</sup> sàn sử dụng thương mại.

+ Trạm y tế (1 trạm quy mô 500m<sup>2</sup>/1.000 dân) và phòng khám bệnh; có thể nâng cấp thành bệnh viện < 100 giường.

+ Các khu ở cần bố trí chợ/siêu thị; khu sinh hoạt cộng đồng; sân chơi công cộng; khu luyện tập thể dục thể thao; khu quản lý; công trình văn hóa; tôn giáo...

+ Bố trí trường học: theo Quyết định số 02/2003/QĐ-UB ngày 03 tháng 01 năm 2003 của Ủy ban nhân dân thành phố, chỉ tiêu đất giáo dục cho các trường học tại khu vực quận 2 là 8 - 10m<sup>2</sup>/chỗ học.

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

### **6.1. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:**

Khu vực quy hoạch 36ha trải dài từ Bắc xuống Nam dọc theo Đại lộ Đông Tây, bị chia cắt bởi đường D1 lộ giới 60m (đi Khu liên hợp Thể dục thể thao Rạch Chiếc) và đường cao tốc thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây.

Định hướng tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan gắn với chức năng sử dụng đất như sau:

+ Bố trí dãy công trình cao tầng với các chức năng thương mại - dịch vụ, văn phòng, nhà ở cao tầng... dọc Đại lộ Đông Tây;

+ Hình thành điểm nhấn cao tầng với chức năng phức hợp (chủ yếu là thương mại - dịch vụ, có thể có căn hộ ở) tại nút giao thông An Phú (Đại lộ Đông Tây - đường cao tốc thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây);

+ Tầng cao giảm dần về phía trong: bố trí các chức năng hạ tầng xã hội như trường tiểu học, trường mầm non, trạm y tế... tiếp cận với các đường nội bộ khu ở; các khu nhà ở hiện hữu chỉnh trang, khu nhà ở thấp tầng (nhà liên kế vườn, nhà biệt thự) về phía sông Giồng Ông Tố phù hợp cảnh quan sông rạch.

+ Khai thác cảnh quan dọc sông rạch (sông Giồng Ông Tố và rạch Bà Đạt): tổ chức dải cây xanh liên tục kết hợp mặt nước, phục vụ nhu cầu nghỉ ngơi giải trí của người dân và tạo cảnh quan đô thị.

+ Quy hoạch công viên cây xanh kết hợp với các hoạt động thể dục thể thao, vui chơi giải trí trong các nhóm ở, tại các khu vực công trình công cộng.

## 6.2. Thiết kế đô thị:

Các nội dung cần chú ý triển khai khi thực hiện đồ án như sau:

+ Các điều kiện và nguyên tắc phân bố tầng cao theo định hướng tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan như trên; lưu ý tầng cao tối đa dọc Đại lộ Đông Tây khoảng 30 - 35 tầng, tại điểm nhân nút giao thông Đại lộ Đông Tây - đường cao tốc thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây tối đa 40 tầng, dọc các trục giao thông chính phía trong tối đa 20 - 25 tầng;

+ Quy định đối với việc tổ chức tổng mặt bằng các công trình công cộng và khu chung cư cao tầng (mật độ xây dựng tối đa, tổ chức lối vào, tổ chức cây xanh...);

+ Quy định quản lý kiến trúc các dãy công trình dọc tuyến phố.

## 7. Các điểm lưu ý quan trọng khi triển khai đồ án quy hoạch chi tiết:

- Cập nhật các con rạch không được phép san lấp, hành lang bảo vệ ven sông Giồng Ông Tố và rạch Bà Đạt (tương ứng với mép bờ cao) theo ý kiến Sở Giao thông Công Chính (nay là Sở Giao thông vận tải);

- Nghiên cứu giải pháp tổ chức kết nối các khu vực phía Bắc và Nam đường cao tốc thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây bằng tuyến giao thông nội bộ dọc rạch Bà Đạt và cầu cạn vượt đường cao tốc.

- Thể hiện định hướng kết nối giao thông với các khu vực xung quanh: nghiên cứu kết nối trục đường lộ giới 60m thuộc Khu liên hợp Thể dục thể thao Rạch Chiếc vào khu 87ha; kết nối giao thông 03 khu vực trong khu 36ha (lưu ý tránh bố trí giao thông xuyên cắt giao thông nội bộ khu ở);

- Cập nhật đầy đủ các pháp lý quy hoạch, hiện trạng các dự án trong khu vực;

- Cần xác định rõ quy mô, ranh đất dành cho tái định cư và khu vực thu hút dự án đầu tư.

**Điều 2.** Căn cứ nội dung phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (tỷ lệ 1/2.000) nêu trên:

- Giao Sở Quy hoạch - Kiến trúc hướng dẫn công ty tư vấn lập đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (tỷ lệ 1/2.000) theo nội dung nhiệm vụ quy hoạch xây dựng, trình Ủy ban nhân dân quận 2 phê duyệt.



- Giao Sở Tài nguyên và Môi trường phối hợp cùng Ủy ban nhân dân quận 2 rà soát, thống kê và cung cấp cho Sở Quy hoạch - Kiến trúc bản đồ địa chính, địa hình (1/2000) và danh sách, ranh các dự án đầu tư cùng tiến độ triển khai trên khu vực lập quy hoạch chi tiết.

- Giao Ủy ban nhân dân quận 2, Ban Quản lý dự án khu vực quận 2 phối hợp, cung cấp hồ sơ tài liệu liên quan quy hoạch chi tiết, kết nối không gian đô thị và hạ tầng xã hội, kỹ thuật tại khu vực cho Sở Quy hoạch - Kiến trúc.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân thành phố, Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Giám đốc Sở Giao thông vận tải, Giám đốc Sở Xây dựng, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận 2, Giám đốc Ban Quản lý dự án khu vực quận 2 chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

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

**Nguyễn Thành Tài**