

Số : 380/QĐ-UB-QLĐT

TP. Hồ Chí Minh, ngày 23/01/1997

QUYẾT ĐỊNH CỦA UBND THÀNH PHỐ

V/v phê duyệt quy hoạch chi tiết sử dụng đất khu A
thuộc khu đô thị Nam Saigon.

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Căn cứ Luật tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 21 tháng 6 năm 1994;
- Căn cứ quy hoạch chung cải tạo và phát triển thành phố Hồ Chí Minh đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 20/TTg ngày 16/01/1993;
- Căn cứ quy hoạch chung khu đô thị mới Bình Chánh - Nhà Bè, Nam thành phố Hồ Chí Minh đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 749/TTg ngày 8/12/1994;
- Căn cứ Quyết định số 322/BXD-ĐT ngày 28/12/1993 của Bộ Xây dựng về việc ban hành quy định lập các đề án quy hoạch xây dựng đô thị;
- Xét đề án quy hoạch chi tiết sử dụng đất khu A do Công ty Tư vấn xây dựng tổng hợp (Bộ Xây dựng) lập;
- Xét đề nghị của Công ty liên doanh Phú Mỹ Hưng tại công văn số 361-96/PMH-VT ngày 25/9/1996 về việc xin xét duyệt quy hoạch chi tiết khu A;
- Xét đề nghị của Kiến trúc sư trưởng thành phố về việc trình duyệt đề án quy hoạch chi tiết sử dụng đất khu A tại tờ trình số 723/KTS.T-QH ngày 11/01/1997;

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt đề án quy hoạch chi tiết sử dụng đất khu A thuộc khu đô thị Nam thành phố Hồ Chí Minh với các nội dung chính như sau (kèm theo bản đồ quy hoạch sử dụng đất số QH : 04 ngày 30/11/1996 tỷ lệ 1/2000) do Xí nghiệp Thiết kế quy hoạch xây dựng thuộc Công ty Tư vấn xây dựng tổng hợp Bộ Xây dựng xác lập).

1. Vị trí, giới hạn phạm vi quy hoạch :

Khu đất quy hoạch có diện tích là 484,2 ha gồm một phần 2 xã Tân Quy Đông và Phú Mỹ huyện Nhà Bè thành phố Hồ Chí Minh. Ranh giới quy hoạch như sau :

- Phía Bắc giáp các rạch Cái Cam (ấp 1, Phú Mỹ) và rạch Thầy Tiêu (ấp 1, Phú Mỹ và ấp 3, Tân Quy Đông);
- Phía Nam giáp rạch Đĩa, rạch Roi;
- Phía Tây giáp rạch Ông Kịch;
- Phía Đông giáp rạch Cái Cam và rạch Ông Dơi;

2. Tính chất, quy mô :

- Là trung tâm của khu đô thị Nam thành phố Hồ Chí Minh, mang chức năng hỗn hợp : trung tâm tài chính quốc tế, làm việc, sinh hoạt văn hóa, giải trí và dân cư.

- Quy mô dân số tại chỗ từ 100.000 - 120.000 người; khách vãng lai khoảng 500.000 người.

3. Tổ chức cơ cấu phân khu chức năng :

- Khu trung tâm tài chính quốc tế gồm : trung tâm hành chính, trung tâm tài chính, trung tâm thương mại, Quảng trường chứng khoán và Quảng trường thị chính.

- Các khu ở gồm :

Khu bán nguyệt, khu kênh đào, khu phố giữa, khu phía Nam, khu ven đê, khu thung lũng hạnh phúc trong đó có trường đua ngựa.

- Khu y tế điều dưỡng gồm trung tâm y tế điều dưỡng quy mô 300 giường và một phần được dành cho ở.

4. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật khống chế chủ yếu :

- Hệ số sử dụng đất chung đảm bảo 1,1 lần; trong từng lô đất cho phép (như khu tài chính quốc tế) lên đến 12 lần; trong các công trình ở (trừ khu biệt thự) là 1,2 lần.

- Mật độ xây dựng chung toàn khu 34 - 38%.

- Mật độ xây dựng trong các lô có công trình 50 - 70%.

- Tầng cao xây dựng trung bình toàn khu vực : khoảng 4 tầng; tầng cao nhất không khống chế nhưng phải có khoảng lùi cần thiết để phù hợp với không gian xung quanh.

- Tỷ lệ đất giao thông bao gồm : đường sá, bến bãi đậu xe phải chiếm trên 30% (vì đất con đường cao tốc Bình Thuận diện tích gần 30 ha).

- Đất công viên - cây xanh phải đạt trên 18m²/người (mặt nước sạch có giá trị nghỉ ngơi, giải trí trong phạm vi khu A được tính 1/3 diện tích vào diện cây xanh).

- Các chỉ tiêu kỹ thuật đô thị khác :

- + Cấp điện 1.500 KWh/người/năm.
- + Cấp nước 250 lít/người/ngày đêm.

Diện tích đất quy hoạch cho khu A hiện nay 484,2 ha bị cắt bớt để giữ đúng như yêu cầu của Công ty liên doanh Phú Mỹ Hưng là 409 ha thì các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật đã nêu ở mục 4 điều 1 vẫn phải đảm bảo.

5. Tổ chức hệ thống hạ tầng kỹ thuật :

a. Hệ thống giao thông :

- Đường Bình Thuận : lộ giới 120m, mặt cắt ngang theo thiết kế và giấy phép được duyệt;

- Các đường chính của khu A :

- + Đường broadway lộ giới 43m;
- + Đường ven đồi 41m;
- + Đường công viên 39,2m;
- + Đường phố chợ 35m.

- Các đường còn lại có lộ giới từ 28 - 30m và theo thiết kế các đường ven kênh;

- Các đường nội bộ trong khu ở, nội bộ khu vực có lộ giới 26m - 28m.

b. San nền thoát nước mưa :

- Tôn nền bảo đảm cốt nền ở các khu trung tâm và dân cư $\geq 2,00m$; các khu cây xanh $\geq 1,80m$.

- Hệ thống thoát nước mưa và nước thải sinh hoạt được tách riêng thành 2 hệ thống.

- Cao trình san lấp phải bảo đảm cao độ an toàn, không bị ngập nước do chế độ thủy văn bán nhật triều, tính toán cốt nền không chế tối thiểu theo quy phạm do Bộ Xây dựng quy định.

- Cao trình nền thực hiện theo bản vẽ quy hoạch chiều cao do đơn vị chức năng lập.

c. Cấp nước :

- Tiêu chuẩn dùng nước 250 lít/người/ngày đêm.

- Nguồn nước sẽ lấy từ nhà máy nước của thành phố bằng đường ống 1.500 ly đi song song với đường Bình Thuận và được tăng cường bằng 3 trạm tăng áp.

d. Thoát nước bản :

- Hệ thống thoát nước bản riêng biệt với hệ thống thoát nước mưa.

- Các khu vệ sinh đều phải có hầm tự hoại để xử lý sơ bộ và có khu xử lý nước thải cục bộ trong khu A khi chưa có hệ thống xử lý nước thải của thành phố.

e. Xử lý rác và bãi rác :

- Trung bình 1 ngày sẽ có khoảng 150 tấn rác;

- Phương án thu gom : bố trí các sân - bãi để đặt thùng rác trong các khu, tập trung về trạm trung chuyển ở phía đông trường đua ngựa và dùng các xe tải chuyên dùng chở đến bãi tập trung của thành phố để xử lý.

f. Cấp điện :

- Nguồn : Từ Nhà máy nhiệt điện Hiệp Phước và lưới điện quốc gia theo mạng cung cấp điện cho khu vực đã được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt do Công ty Điện lực thành phố và Viện Năng lượng lập.

- Mạng lưới điện về sử dụng hệ thống cáp ngầm cho toàn bộ các trục đường chính trong khu vực.

Điều 2. Công ty liên doanh Phú Mỹ Hưng tiếp tục nghiên cứu bổ sung để hoàn chỉnh nội dung đồ án quy hoạch chi tiết theo hướng dẫn của Kiến trúc sư trưởng thành phố gồm các điểm sau :

1. Xác định ranh giới khu A với diện tích 409 ha đúng theo đề nghị lần cuối của Công ty liên doanh Phú Mỹ Hưng và văn bản chấp thuận của Ủy ban nhân dân thành phố (số 3282/UB-QLĐT ngày 20/7/1994) trong đó xác định rõ thêm ranh giới 110 ha là đất công trình công cộng, Công ty liên doanh Phú Mỹ Hưng chịu trách nhiệm đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật theo quy định tại giấy phép đầu tư.

2. Vấn đề san lấp và thoát nước mưa, xử lý nước thải - vệ sinh môi trường - rác.

3. Giải pháp cụ thể hơn giải quyết cho nút giao thông lớn kết nối tuyến đường vành đai chính của thành phố nối sang Cát Lái - Thủ Đức.

4. Một số chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chú trọng như tỷ lệ đất giao thông và công viên cây xanh; hệ số sử dụng đất, tầng cao xây dựng và khoảng lùi khi xây dựng công trình cao tầng...

5. Hệ thống thông tin viễn thông.

6. Điều lệ quản lý xây dựng đô thị theo quy hoạch.

Công ty liên doanh Phú Mỹ Hưng phối hợp làm việc thêm với Sở Giao thông công chánh, Công ty Điện lực thành phố để nghiên cứu bổ sung quy hoạch chi tiết khu A đã nêu ở điều 1 và 2; đồng thời đảm bảo yêu cầu kết nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật và quy hoạch sử dụng đất, môi sinh môi trường của khu A với các khu vực lân cận.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố, Kiến trúc sư trưởng thành phố, Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc Sở Giao thông công

chánh, Công ty Điện lực thành phố, Sở Địa chính, Bru điện thành phố, Sở Khoa học công nghệ và Môi trường thành phố, Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè và Tổng Giám đốc Tổng Công ty liên doanh Phú Mỹ Hưng chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

**T/M ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ
K/T CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Vũ Hùng Việt