

Số : 384/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 E  
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 E 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 E;
- Xét đề nghị của Kiến trúc sư trưởng thành phố về việc trình duyệt đề án quy hoạch chi tiết sử dụng đất khu E tại tờ trình số 724/KTS.T-QH ngày 11/01/1997;

### **QUYẾT ĐỊNH**

**Điều 1.** Phê duyệt đề án quy hoạch chi tiết sử dụng đất khu E 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 07/12/1996 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 E nằm cặp phía Đông Quốc lộ 1A, cách trung tâm thành phố Hồ Chí Minh khoảng 18 - 19 km, cách thị xã Long An khoảng 28 - 29 km.

Khu đất quy hoạch có diện tích là 115 ha gồm một phần xã An Phú Tây, huyện Bình Chánh và một phần phường 7, quận 8 thành phố Hồ Chí Minh, có giới hạn các mặt :

- Phía Bắc giáp sông Chợ Đệm (sông Bến Lức);
- Phía Nam và phía Đông giáp đồng ruộng;
- Phía Tây giáp Quốc lộ 1A;

Diện tích khu đất trên còn có thể điều chỉnh tăng hoặc giảm khi đo đạc chính xác phục vụ xây dựng này, nhưng ranh giới quy hoạch không thay đổi.

## 2. Tính chất, quy mô :

- Là trung tâm lưu thông hàng hóa, đầu mối hoạt động trung chuyển giữa các tỉnh Đồng bằng sông Cửu Long với thành phố Hồ Chí Minh.

- Là khu dân cư.

- Quy mô dân số khoảng 16.000 người.

## 3. Các khu chức năng cơ bản :

- Khu kho cảng và trung chuyển (bến cảng tàu thuyền, kho bãi chứa hàng, trạm chuyển tải, bãi xe ô tô...).

- Khu kho công nghiệp (kho tàng trữ và bảo quản hàng hóa, chế biến, lắp ráp, bãi xe ô tô...).

- Khu thương mại Quốc lộ 1A (các cửa hàng bán lẻ, trung bày, văn phòng giao dịch, khách sạn, nhà ở, phục vụ công cộng...).

- Khu thương mại đường Bình Thuận (trung tâm giao dịch, bán sỉ, trung bày triển lãm, văn phòng, khách sạn, nhà ở, phục vụ công cộng...).

- Khu dân cư (nhà ở, trường học, các công trình phục vụ công cộng).

## 4. Tổ chức không gian :

### a. Mạng lưới đường :

Khu E được không chế bởi các trục giao thông đối ngoại là Quốc lộ 1A (hướng Bắc - Nam), đường Bình Thuận (hướng Đông - Tây) và sông chợ Đệm (hướng Đông - Tây).

Trên cơ sở đó, tổ chức mạng lưới đường nội bộ khu E theo 2 hệ hướng Bắc - Nam và Đông - Tây, tạo thành mạng ô cờ đảm bảo tổ chức các lô đất xây dựng các cụm kho bãi, công trình, nhà ở thuận tiện giao lưu trong nội bộ khu E và đi ra các tuyến giao thông chính.

### b. Trục không gian :

- Đường Bắc Bến Lức, chạy hướng Bắc - Nam từ cảng sông Chợ Đệm (sông Bến Lức) về phía Nam cắt qua đường Bình Thuận.

- Đường đi từ Quốc lộ 1A, cắt giữa khu kho công nghiệp, chạy về hướng Đông, đến gặp đường Bắc Bến Lức.

Hai tuyến đường chính trên tạo thành chữ T, không chế không gian trung tâm khu E.

c. Hướng bố cục các cụm công trình :

- Đất công trình thương mại, văn phòng, khách sạn bố trí phía Đông Quốc lộ 1A và dọc 2 bên đường Bình Thuận;

- Khu kho cảng và trạm trung chuyển bố trí dọc theo sông Bến Lức ở phía Bắc khu đất;

- Khu kho bãi công nghiệp bố trí ở giữa khu đất;

- Khu dân cư phía Đông đường Bến Lức;

Trong các khu thương mại đều có bố trí khu dân cư.

5. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật không chế chủ yếu :

- Hệ số sử dụng đất đảm bảo :

+ Khu dân cư 1,4

+ Khu thương mại 1,0

+ Khu kho 0,7

- Mật độ xây dựng :

+ Khu dân cư 25%

+ Khu thương mại 35%

+ Khu kho 50%

- Tầng cao xây dựng trung bình :

+ Khu dân cư 6 tầng

+ Khu thương mại 3 tầng

- Tỷ lệ đất giao thông bao gồm : đường sá, bến bãi đậu xe, bến cảng phải đạt khoảng 25% diện tích khu đất.

- Đất công viên - cây xanh công cộng phải đạt khoảng 15m<sup>2</sup>/người.

- Các chỉ tiêu kỹ thuật đô thị khác :

+ Cấp điện : dân cư 1.500 Kwh/người/năm; thương mại và kho bãi 250 - 270 Kw/ha.

+ Cấp nước : dân cư 250 lít/người/ngày đêm; khách vãng lai 200 lít/người/ngày đêm; người làm việc và bán hàng 25 lít/người/ngày đêm.

6. Tổ chức hệ thống hạ tầng kỹ thuật :

a. Hệ thống giao thông :

- Đường Bắc Bến Lức (North Bến Lức Street) : lộ giới 37,50m.

- Đường trục chính (Main Street) : lộ giới 35,50m.
- Đường số 2 trong khu thương mại - khu dân cư (Secondary street in commercial/residential area 1 + 2 + 3) : lộ giới 25,00m.
- Đường số 2 trong khu dân cư (Secondary street in residential area) : lộ giới 21,50m.
- Đường trong cảng (Project street) : lộ giới 22m.
- Đường cảng (Riverport street) : lộ giới 33m.
- Bến hàng hóa, đường thủy có kích thước 150m x 9m.

b. San nền thoát nước mưa :

- Tôn nền bảo đảm cốt nền ở các khu kho bãi  $\geq 2,00\text{m}$ ; các khu dân cư  $\geq 1,80\text{m}$ .
- Hai hệ thống thoát nước tách riêng : nước mưa và nước thải sinh hoạt.
- 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 :

- Nhu cầu dùng nước 10.000 m<sup>3</sup>/ngày.
- Nguồn nước sẽ lấy từ nhà máy nước của thành phố và nguồn nước ngầm cho giai đoạn đầu.

d. Thoát nước bản :

- Tổng lượng nước thải trung bình 8.000m<sup>3</sup>/ngày.
- Hệ thống thoát nước bản riêng biệt với hệ thống thoát nước mưa.
- Việc xây dựng chia là 2 giai đoạn :
  - + Giai đoạn 1 : nước bản tập trung vào các bể tự hoại, được khử trùng đạt tiêu chuẩn cho phép và thoát ra cống nước mưa.
  - + Giai đoạn 2 : khi mật độ tăng cao, lượng nước thải tăng phải xây dựng tuyến cống riêng. Tất cả được dẫn về trạm bơm để bơm về khu xử lý đặt cạnh sông Cần Giuộc.

c. Xử lý rác và bãi rác :

- Trung bình 1 ngày sẽ có khoảng 20 tấn rác.
- Phương án thu gom : bố trí các bãi để đặt thùng rác trong khu dân cư, khu thương mại, kho tàng và đưa rác ra bằng các xe tải chuyên dùng chở ra bãi tập trung của thành phố.

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 xác 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 đề án quy hoạch chi tiết sử dụng đất khu E theo hướng dẫn của Kiến trúc sư trưởng thành phố gồm các điểm sau :

1. Xác định ranh giới khu E với diện tích 115 ha, trong đó xác định rõ ranh giới 14 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 theo đúng 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 nút giao thông lớn kết nối tuyến đường vành đai thành phố, tỉnh không đường Bến Lức vượt qua đường Bình Thuận.

4. Một số chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chú trọng như tỷ lệ của đất giành cho giao thông và công viên cây xanh, mật độ xây dựng, 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 E 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 E 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 Bình Chánh, Ủy ban nhân dân quận 8 và Tổng Giám đốc 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**