

## PHẦN VĂN BẢN KHÁC

### ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ

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

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

Số: 5518/QĐ-UBND

*Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 11 năm 2011*

### QUYẾT ĐỊNH

**Về duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư và  
du lịch - văn hóa - giải trí (diện tích 30,1ha) thuộc khu dân cư  
Nam Rạch Chiếc (90,31ha) phường An Phú, 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 Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 10/2010/TT-BXD ngày 11 tháng 8 năm 2010 của Bộ Xây dựng quy định hồ sơ của từng loại quy hoạch đô thị;

Căn cứ Quyết định số 50/2011/QĐ-UBND ngày 12 tháng 7 năm 2011 của Ủy ban nhân dân thành phố về lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch đô thị trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 3165/QĐ-UBND ngày 17 tháng 7 năm 2010 của Ủy ban nhân dân thành phố về duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng đô thị quận 2;

Căn cứ Quyết định số 684/QĐ-UBND ngày 21 tháng 02 năm 2009 của Ủy ban

nhân dân thành phố về phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (tỷ lệ 1/2000) khu dân cư Nam Rạch Chiếc, phường An Phú, quận 2;

Căn cứ Công văn số 3339/UBND-ĐTMT ngày 08 tháng 7 năm 2011 của Ủy ban nhân dân thành phố về điều chỉnh chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc tại khu đất 12,5ha phường Bình Trưng Tây và khu 30ha Nam Rạch Chiếc, phường An Phú, quận 2;

Căn cứ Quyết định số 5240/QĐ-UBND ngày 31 tháng 10 năm 2011 của Ủy ban nhân dân thành phố về duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu) khu dân cư và du lịch - văn hóa - giải trí (diện tích 30,1ha) thuộc khu dân cư Nam Rạch Chiếc (diện tích 90,31ha), phường An Phú, quận 2;

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 2757/TTr-SQHKT ngày 13 tháng 9 năm 2011 và Công văn số 3102/SQHKT-QHKT ngày 18 tháng 10 năm 2011 về phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư và du lịch - văn hóa - giải trí (diện tích 30,1ha) thuộc khu dân cư Nam Rạch Chiếc (diện tích 90,31ha), phường An Phú, quận 2,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư và du lịch - văn hóa - giải trí (diện tích 30,1ha) thuộc khu dân cư Nam Rạch Chiếc (diện tích 90,31ha), phường An Phú, quận 2, với các nội dung chính như sau:

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

- Vị trí khu đất quy hoạch: phía Nam phường An Phú, quận 2.
- Quy mô khu đất quy hoạch: **30,1060ha** (theo bản đồ hiện trạng vị trí số 39183KĐ/GĐ-TNMT ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Sở Tài nguyên và Môi trường).
- Giới hạn khu đất quy hoạch:
  - + Phía Bắc: giáp đường cao tốc thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây;
  - + Phía Nam: giáp sông Giồng Ông Tố;
  - + Phía Đông: giáp nút giao thông đường cao tốc và đường Đỗ Xuân Hợp;
  - + Phía Tây: giáp khu dân cư và tái định cư Nam Rạch Chiếc (60,21ha) do Công ty TNHH Nam Rạch Chiếc và Ủy ban nhân dân quận 2 làm chủ đầu tư.

**2. Cơ quan tổ chức lập nhiệm vụ quy hoạch:** Công ty TNHH Phát triển Quốc tế Thế kỷ 21.

**3. Đơn vị tư vấn lập nhiệm vụ quy hoạch:** Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Ánh Sáng Phương Nam.

**4. Chủ đầu tư:** Công ty TNHH Phát triển Quốc tế Thế kỷ 21.

**5. Danh mục hồ sơ lập nhiệm vụ quy hoạch đô thị:**

- Các văn bản pháp lý có liên quan;
- Thuyết minh nhiệm vụ quy hoạch;
- Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan và đánh giá đất xây dựng, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ hiện trạng vị trí số 39183KĐ/GĐ-TNMT ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Sở Tài nguyên và Môi trường.

**6. Lý do và sự cần thiết phải lập nhiệm vụ quy hoạch chi tiết:**

- Theo Quyết định số 684/QĐ-UBND ngày 21 tháng 02 năm 2009 của Ủy ban nhân dân thành phố về phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (tỷ lệ 1/2000) khu dân cư Nam Rạch Chiếc (90,26ha), phường An Phú, quận 2, gồm 03 dự án như sau:

+ Khoảng 30ha giao cho Công ty TNHH Phát triển Quốc tế Thế kỷ 21 để đầu tư xây dựng khu dân cư cao tầng và du lịch - văn hóa - giải trí. Đổi lại, Công ty đầu tư xây dựng khu tái định cư 30,224ha (4.200 căn hộ) tại phường Bình Khánh.

+ Khoảng 30ha giao cho Ủy ban nhân dân quận 2 để đầu tư xây dựng hoàn chỉnh khoảng 2.000 nền đất phục vụ tái định cư dự án Khu đô thị mới Thủ Thiêm và các dự án trọng điểm của thành phố trên địa bàn quận 2.

+ Khoảng 30ha giao cho Liên danh Keppel Land - Tiên Phước (nay là Công ty TNHH Nam Rạch Chiếc) để xây dựng khu dân cư. Đổi lại, Công ty sẽ đầu tư xây dựng khoảng 1.886 căn hộ và khu công viên cây xanh tại khu 17,3ha phường Bình Khánh - phường An Phú. Đồng thời, Công ty sẽ bỏ vốn đầu tư xây dựng hoàn chỉnh cơ sở hạ tầng kỹ thuật và xã hội trong khu quy hoạch 60ha (bàn giao cho quận 2 quản lý theo quy định) và xây dựng mẫu 200 căn nhà tại khu tái định cư 2.000 nền đất để định hướng xây dựng cho các hộ dân.

- Theo nội dung Công văn số 973/UBND-ĐTMT ngày 12 tháng 3 năm 2009 của Ủy ban nhân dân thành phố về chấp thuận báo cáo đề xuất của Sở Xây dựng tại Công văn số 69/SXD-TCT-BTT ngày 13 tháng 02 năm 2009, theo đó giao trực tiếp cho các chủ đầu tư dự án thành phần tại khu 90ha tự tổ chức lập các đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, sau đó thông qua Sở Quy hoạch - Kiến trúc thẩm định trình Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt (không yêu cầu các chủ đầu tư phải lập đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 khu 90ha, nhằm đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án khu 90ha Nam Rạch Chiếc, trong đó có 2.000 nền kịp thời bố trí tái định cư cho các hộ dân bị ảnh hưởng bởi dự án Khu đô thị mới Thủ Thiêm trong năm 2010).

- Đối với dự án khu dân cư và tái định cư Nam Rạch Chiếc (60,21ha) do Công ty TNHH Nam Rạch Chiếc và Ủy ban nhân dân quận 2 làm chủ đầu tư, Ủy ban nhân dân thành phố đã duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 3054/QĐ-UBND ngày 15 tháng 6 năm 2011 cơ bản phù hợp với Quyết định số 684/QĐ-UBND ngày 21 tháng 02 năm 2009 của Ủy ban nhân dân thành phố về phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (tỷ lệ 1/2000) khu dân cư Nam Rạch Chiếc, phường An Phú, quận 2;

- Đối với dự án khu dân cư và du lịch - văn hóa - giải trí (diện tích 30,1ha) do Công ty TNHH Phát triển Quốc tế Thế kỷ 21 làm chủ đầu tư; tại Công văn số 3339/UBND-ĐTMT ngày 08 tháng 7 năm 2011 Ủy ban nhân dân thành phố đã đồng ý về nguyên tắc với phân tích và đề nghị của Ủy ban nhân dân quận 2 tại Công văn số 2039/UBND-QLĐT ngày 16 tháng 6 năm 2011 về chủ trương hoán đổi vị trí 2ha Trường trung học phổ thông từ dự án 12,5ha phường Bình Trưng Tây sang khu 30,1ha Nam Rạch Chiếc nhằm cân đối, đảm bảo bán kính phục vụ của các Trường trung học phổ thông công lập theo tình hình thực tế triển khai quy hoạch phân bố dân cư trên địa bàn quận 2 và xem xét điều chỉnh các chỉ tiêu quy hoạch của dự án 30,1ha này để đảm bảo tính khả thi của các dự án (liên quan đến việc hoán đổi đất khoảng hơn 2ha cho Công ty TNHH Kinh doanh nhà Lan Bình tại khu 30,2ha phường Bình Khánh, quận 2). Do đó, chỉ tiêu quy hoạch của dự án Khu dân cư và du lịch - văn hóa - giải trí (30,1ha), phường An Phú, quận 2 có thay đổi so với Quyết định số 684/QĐ-UBND ngày 21 tháng 02 năm 2009 của Ủy ban nhân dân thành phố về phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (tỷ lệ 1/2000) khu dân cư Nam Rạch Chiếc, phường An Phú, quận 2 và để điều chỉnh, cập nhật các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc theo quy định, Ủy ban nhân dân thành phố đã ban hành Quyết định số 5240/QĐ-UBND ngày 31 tháng 10 năm 2011 về duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh cục bộ

quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu) Khu 30,1ha này để làm đầu bài, cơ sở triển khai nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500. Do đó, việc nghiên cứu lập và trình duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) khu dân cư và du lịch - văn hóa - giải trí (30,1ha) thuộc khu dân cư Nam Rạch Chiéc (90,31ha) phường An Phú, quận 2 là cần thiết thực hiện.

### **7. Mục tiêu của đồ án quy hoạch chi tiết:**

- Tổ chức xây dựng khu dân cư mới, đảm bảo chất lượng và môi trường sống tốt, đạt tiêu chuẩn quy phạm. Về tính chất là khu dân cư mới đa chức năng, bao gồm: nhà ở cao tầng và thấp tầng kinh doanh, công trình thương mại - dịch vụ, giáo dục, công viên cây xanh kết hợp du lịch - văn hóa - giải trí,... trong đó bố trí hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ và hiện đại.

- Sử dụng có hiệu quả quỹ đất đô thị phục vụ cộng đồng, nhấn mạnh và khai thác tối đa yếu tố cảnh quan giáp sông, rạch và các trục giao thông chính của đô thị.

### **8. Các định hướng của đồ án quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500):**

#### **8.1. Về quy hoạch không gian kiến trúc - cảnh quan:**

##### **a) Nguyên tắc:**

- Các nội dung quy hoạch - kiến trúc phải đảm bảo Quy chuẩn quy hoạch xây dựng và Tiêu chuẩn thiết kế Việt Nam hiện hành về quy hoạch xây dựng khu dân cư mới đồng bộ và hoàn chỉnh.

- Đảm bảo hài hòa về không gian kiến trúc - cảnh quan và nối kết đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật giữa khu vực lập quy hoạch với khu vực xung quanh.

##### **b) Định hướng quy hoạch sử dụng đất:**

- Khu vực quy hoạch được bố cục phân khu chức năng và quy hoạch sử dụng đất theo quy mô tương đương 01 đơn vị ở.

- Khu vực quy hoạch là khu dân cư phức hợp gồm: nhà ở cao tầng và thấp tầng, công trình thương mại - dịch vụ, công trình công cộng (trường học, y tế...), công viên cây xanh - thể dục thể thao kết hợp du lịch - văn hóa - giải trí...

- Các chỉ tiêu về quy hoạch - kiến trúc được quy định đến từng lô đất dự án.

##### **c) Định hướng tổ chức không gian:**

- Bố trí phần lớn các khu nhà ở cao tầng, khu thương mại - dịch vụ (có khả năng tập trung đông người) hướng ra đường cao tốc và nút giao thông, một cụm nhỏ nhà ở

cao tầng hướng ra sông Giồng Ông Tố. Trường trung học phổ thông công lập bố trí tại vị trí góc giao đường gom (của đường cao tốc) với đường giao thông phân ranh 02 dự án.

- Bố trí các khu nhà ở thấp tầng, mật độ thấp, ven sông Giồng Ông Tố.
- Bố trí khu công viên cây xanh tập trung, hồ nước ở giữa khu đất quy hoạch.

- Tổ chức không gian mở, thoáng với tầng cao tầng dần từ phía bờ sông vào sâu bên trong về phía đường cao tốc và chú trọng khai thác điểm mạnh về cảnh quan tự nhiên của khu đất (như: sông nước, gió, cây xanh, không gian mở...) để kết hợp hài hòa với hình thức kiến trúc công trình.

## 8.2. Về quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

Xây dựng mới hệ thống hạ tầng kỹ thuật hiện đại cho khu 30,1ha, đảm bảo kết nối đồng bộ với hệ thống chung của khu vực đô thị xung quanh và tận dụng triệt để các điểm lợi thế về điều kiện hiện trạng tự nhiên của khu vực lập quy hoạch.

a) Quy hoạch giao thông: yêu cầu thiết kế đồng bộ hệ thống đường giao thông của khu 30,1ha đảm bảo kết nối với khu 60,21ha (do Công ty TNHH Nam Rạch Chiéc và Ủy ban nhân dân quận 2 làm chủ đầu tư) và đường cao tốc thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây, đường Đỗ Xuân Hợp. Dự kiến xây dựng khung đường giao thông gồm:

- Đường phân ranh giữa khu 60,21ha và 30,1ha có lộ giới 20m, nối đường gom của đường cao tốc với đường ven sông Giồng Ông Tố. Theo đó, phân ranh nửa mặt cắt đường (10m) thuộc dự án 60,21ha (Công ty TNHH Nam Rạch Chiéc và Ủy ban nhân dân quận 2) và nửa mặt cắt đường còn lại (10m) thuộc dự án 30,1ha (Công ty TNHH Phát triển Quốc tế Thế kỷ 21).

- Đường trục ngang (lộ giới 25÷30m) kéo dài từ khu 60,21ha sang khu 30,1ha.
- Đường trục dọc (lộ giới 20÷25m) kết nối đường trục ngang với đường gom của đường cao tốc.
- Đường nối với cầu Bình Trưng Đông (lộ giới 20m) nối vào đường trục ngang.
- Đường ven sông Giồng Ông Tố (lộ giới 15m).
- Đường phân khu vực (lộ giới 13÷20m); đường nội bộ nhóm nhà ở, đường vào nhà riêng lẻ (lộ giới 7÷15m).
- Nghiên cứu kết nối giao thông với đường cao tốc, với nút giao Đỗ Xuân Hợp.

- Số làn xe trên các tuyến đường được tính toán căn cứ lưu lượng giao thông theo quy hoạch.

b) Quy hoạch chiều cao và thoát nước mưa: cao độ nền san lấp tại các khu vực xây dựng công trình tối thiểu 2,5m (theo VN2000) và phải đảm bảo tiêu thoát nước mặt cho toàn bộ khu vực lập quy hoạch.

c) Quy hoạch cấp nước, thoát nước bản, cấp điện, thông tin liên lạc:

- Nguồn cấp dự kiến từ các tuyến cấp chính của thành phố bố trí dọc theo đường cao tốc và đường Đỗ Xuân Hợp, đảm bảo chỉ tiêu theo quy định.

- Xây dựng tách riêng hệ thống cống thoát nước bản và nước mưa. Hệ thống cống thoát nước bản dẫn về khu xử lý nước thải riêng của dự án.

d) Vệ sinh môi trường: chất thải rắn được tập kết tại các điểm tập trung rác của khu vực, sau đó được chuyển đến khu xử lý rác chung của thành phố.

8.3. Chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật và tiện ích công cộng:

- Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt : 1.500 ÷ 2.000 KWh/người/năm.

- Chỉ tiêu cấp nước sinh hoạt : 200 ÷ 250 lít/người/ngày đêm.

- 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.

- Đối với khu nhà ở thấp tầng, áp dụng quy định của Luật Nhà ở, TCXDVN 353:2005 “Nhà ở liên kế - Tiêu chuẩn thiết kế”, Quy chuẩn QHXD năm 2008, 2009 và các quy định khác liên quan hiện hành.

- Đối với khu dân cư cao tầng, áp dụng TCXDVN 323:2004 “Nhà ở cao tầng - Tiêu chuẩn thiết kế”, Quy chuẩn QHXD năm 2008, 2009, Thông tư số 14/2008/BXD ngày 02 tháng 6 năm 2008 của Bộ Xây dựng và các quy định khác liên quan hiện hành. Trong đó, lưu ý đảm bảo các chỉ tiêu tiện ích công cộng sau:

+ Bố trí 1,5 chỗ đỗ ô tô cho 1 căn hộ cao cấp; 1 chỗ đỗ ô tô cho 100m<sup>2</sup> sàn sử dụng chức năng văn phòng, chức năng thương mại hoặc cho 4 phòng khách sạn từ 3 sao trở lên. Đối với các công trình khác (căn hộ dạng trung bình, khách sạn dưới 3 sao, trụ sở cơ quan, công trình dịch vụ...), số chỗ đỗ xe phải  $\geq 50\%$  theo quy định trên.

+ Bố trí trạm y tế và phòng khám bệnh (1 trạm/1.000 dân).

+ Các khu ở cần bố trí chợ / siêu thị; khu sinh hoạt cộng đồng; sân chơi công cộng; công viên cây xanh - thể dục thể thao; khu quản lý; công trình văn hóa...

+ Bố trí trường học: trong khu 30,1ha bố trí 01 trường trung học phổ thông công lập (khoảng 02ha) cấp quận; đồng thời phải quy hoạch bố trí đất giáo dục đảm bảo phục vụ dân cư dự án. Tính trên 1.000 dân thì số lượng học sinh mẫu giáo: 50 chỗ, tiểu học: 65 chỗ, trung học cơ sở: 55 chỗ, trung học phổ thông: 40 chỗ. Theo Quyết định số 02/2003/QĐ-UB ngày 03 tháng 01 năm 2003 của Ủy ban nhân dân thành phố, chỉ tiêu sử dụng đất giáo dục tại khu vực quận 2 là 8 - 10m<sup>2</sup>/chỗ học.

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

9.1. Cơ cấu sử dụng đất: theo Bảng cân bằng đất đai như sau:

STT	Nội dung	Chỉ tiêu (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m <sup>2</sup> /ng)
<b>A</b>	<b>Đất nhóm nhà ở</b>	<b>11,0</b>	<b>36,5</b>	<b>10,0</b>
	- Nhà ở cao tầng kết hợp thương mại - dịch vụ	5,3	17,6	4,8
	- Nhà ở thấp tầng	5,7	18,9	81,5
<b>B</b>	<b>Đất công trình dịch vụ cấp đơn vị ở</b>	<b>5,6</b>	<b>18,6</b>	<b>5,1</b>
	- Đất giáo dục (xã hội hóa)	1,9	6,3	1,7
	- Đất Thương mại - dịch vụ, văn hóa - vui chơi - giải trí, y tế..	3,7	12,3	3,4
<b>C</b>	<b>Đất công viên cây xanh - thể dục thể thao, mặt nước</b>	<b>6,5</b>	<b>21,6</b>	<b>5,9</b>
<b>D</b>	<b>Đất giao thông, sân bãi</b>	<b>5,0</b>	<b>16,6</b>	<b>4,5</b>
<b>E</b>	<b>Đất công trình công cộng cấp quận (Trường trung học phổ thông công lập)</b>	<b>2,0</b>	<b>6,7</b>	<b>-</b>
	<b>Tổng cộng</b>	<b>30,1</b>	<b>100</b>	<b>25,5</b>

**Ghi chú:** Các chỉ tiêu nêu trên là số gần đúng, chỉ tiêu chính xác sẽ được xác định theo đồ án quy hoạch tỷ lệ 1/500.

9.2. Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc của dự án:



STT	Nội dung	Theo Nhiệm vụ điều chỉnh cục bộ QHCTXDDĐT tỷ lệ 1/2000 tại Quyết định số 5240/QĐ-UBND ngày 31/10/2011 của Ủy ban nhân dân thành phố
1	<b>Tổng số căn hộ và nền đất</b>	2.750
	- Tổng số căn hộ chung cư	2.575
	- Tổng số nền đất nhà thấp tầng	175
2	<b>Diện tích trung bình (m<sup>2</sup>)</b>	
	- Diện tích căn hộ	trung bình 130m <sup>2</sup>
	- Diện tích nền đất	150÷550m <sup>2</sup>
3	<b>Dân số (người)</b>	11.000
4	<b>Hệ số sử dụng đất (lần)</b>	
	- Hệ số sử dụng đất toàn khu	2,73
	- Hệ số sử dụng đất nhóm nhà ở và công trình công cộng	4,42
5	<b>Mật độ xây dựng (%)</b>	
	- Nhà ở cao tầng kết hợp thương mại - dịch vụ	bộ <70%, thấp 30-40%
	- Nhà ở thấp tầng	Theo quy định của Luật Nhà ở; QCXDVN 01:2008/BXD
	- Công trình công cộng	40%
6	<b>Tầng cao (tầng)</b>	
	- Nhà cao tầng (không kể tầng hầm, lửng, sân thượng)	25 - 30 tầng công trình điểm nhấn có thể cao hơn
	- Nhà thấp tầng	theo đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 cụ thể
7	<b>Tổng diện tích sàn xây dựng (m<sup>2</sup>)</b>	822.781
	- Nhà ở = (cao tầng + thấp tầng)	510.771 = (415.000+95.771)
	- Thương mại - dịch vụ, công trình công cộng, các chức năng khác	312.010 (trong đó trường công là 32.010)
8	<b>Khoảng lùi XD công trình</b>	QCXDVN 01:2008/BXD

**Ghi chú:** Tùy phương án thiết kế cụ thể, số căn hộ và nền đất nêu trên có thể thay đổi (tính toán theo quy định của Luật Nhà ở; TCXDVN 323:2004; QCXDVN 01:2008/BXD) miễn đảm bảo quy mô dân số khoảng 11.000 người.

**10. Hồ sơ sản phẩm đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500:**

STT	Tên hồ sơ	Tỷ lệ
1	Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất thiết kế	1/2.000- 1/5.000
2	Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan và đánh giá đất xây dựng	1/500
3	Các bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật	1/500
4	Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất	1/500
5	Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan	1/500
6	Bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật	1/500
7	Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật và môi trường: - Quy hoạch giao thông - Quy hoạch cao độ nền và thoát nước mặt - Quy hoạch cấp nước - Quy hoạch cấp điện - Quy hoạch thoát nước bản và vệ sinh môi trường - Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc	1/500
8	Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật	1/500
9	Bản đồ đánh giá môi trường chiến lược	1/500
10	Hồ sơ bản vẽ nghiên cứu thiết kế đô thị: - Mặt bằng, mặt đứng triển khai theo các tuyến phố chính, lô phố điển hình; phối cảnh minh họa các cụm công trình tiêu biểu; - Hướng dẫn thiết kế đô thị các công trình, cụm công trình kết hợp sử dụng không gian nổi và ngầm, các công trình góc phố...	
11	Lập mô hình ở tỷ lệ 1/500 hoặc tỷ lệ thích hợp	
12	Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết	
13	Thuyết minh tổng hợp, các văn bản pháp lý liên quan, tờ trình, dự thảo quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết	

**Điều 2.** Quyết định này đính kèm các bản vẽ, thuyết minh lập Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư và du lịch - văn hóa - giải trí (diện tích 30,1ha), phường An Phú, quận 2 được nêu tại Khoản 5, Điều 1 Quyết định này.

**Điều 3.** Trách nhiệm của Chủ đầu tư và các đơn vị liên quan:

- Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Ủy ban nhân dân quận 2, Công ty TNHH Phát triển Quốc tế Thế kỷ 21 và đơn vị tư vấn thiết kế chịu trách nhiệm về tính chính xác của các số liệu trong hồ sơ trình duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư và du lịch - văn hóa - giải trí (diện tích 30,1ha), phường An Phú, quận 2.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm đề xuất phương án xử lý phù hợp (về vị trí, diện tích, phương thức...) đối với việc hoán đổi khu đất khoảng hơn 2ha đất nông nghiệp của Công ty TNHH Kinh doanh nhà Lan Bình từ khu 30,2ha phường Bình Khánh chuyển vào khu 30,1ha Nam Rạch Chiếc phường An Phú, làm cơ sở để hoàn chỉnh đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu 30,1ha Nam Rạch Chiếc (theo chỉ đạo của Ủy ban nhân dân thành phố tại Thông báo số 418/TB-VP ngày 29 tháng 6 năm 2011 và Công văn số 3339/UBND-ĐTMT ngày 08 tháng 7 năm 2011).

- Chủ đầu tư có trách nhiệm lập và trình cơ quan thẩm quyền thẩm định thiết kế cơ sở hệ thống hạ tầng kỹ thuật và công viên cây xanh để triển khai đầu tư xây dựng đồng bộ cho toàn khu 30,1ha, sau đó bàn giao cho nhà nước quản lý để sử dụng vào mục đích công cộng. Trong đó đặc biệt lưu ý đề xuất các giải pháp giải quyết các vấn đề hạ tầng kỹ thuật như: chống ồn và bụi cho khu dân cư dọc đường cao tốc, đầu nối giao thông, san nền và thoát nước mưa, thoát nước bẩn và xử lý nước thải...

- Chủ đầu tư có trách nhiệm làm việc với Cục Tác chiến - Bộ Quốc phòng để được xem xét, chấp thuận độ cao an toàn tĩnh không theo quy định tại Nghị định số 20/2009/NĐ-CP ngày 23 tháng 02 năm 2009 của Chính phủ.

- Việc tổ chức lập và trình thẩm định, phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 phải lưu ý đảm bảo khoảng cách ly an toàn của hành lang bờ sông, kênh, rạch theo Quyết định số 150/2004/QĐ ngày 09 tháng 6 năm 2004 của Ủy ban nhân dân thành phố về ban hành Quy định quản lý, sử dụng hành lang trên bờ sông, kênh, rạch thuộc địa bàn thành phố Hồ Chí Minh; đồng thời đảm bảo sự kết nối đồng bộ giữa hạ tầng kỹ thuật của dự án với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực và các yêu cầu của các cơ quan quản lý chuyên ngành.

- Trước khi trình duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, Chủ đầu tư có trách nhiệm làm việc với Sở Giao thông vận tải để xử lý các tuyến rạch trong khu vực dự

án theo quy định, xác định mép bờ cao quy hoạch và có ý kiến thẩm định hồ sơ thiết kế cơ sở hệ thống tiêu thoát nước khu vực dự án; đồng thời hoàn tất các điểm lưu ý khác đã nêu tại Quyết định số 684/QĐ-UBND ngày 21 tháng 02 năm 2009 của Ủy ban nhân dân thành phố, tại các Công văn số 2312/SQHKT-QHKTT ngày 24 tháng 8 năm 2009 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Công văn số 553/SGTVT-CTN ngày 25 tháng 01 năm 2011 của Sở Giao thông vận tải và các văn bản pháp lý khác có liên quan.

- Công ty TNHH Phát triển Quốc tế Thế kỷ 21 lập và trình thẩm định, phê duyệt đề án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 theo Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ, Quyết định số 50/2011/QĐ-UBND ngày 12 tháng 7 năm 2011 của Ủy ban nhân dân thành phố và thực hiện các thủ tục về đầu tư xây dựng dự án nhà ở theo quy định tại Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ; đồng thời làm việc với Sở Tài chính về thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định.

- Giao Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Ủy ban nhân dân quận 2 hướng dẫn Công ty TNHH Phát triển Quốc tế Thế kỷ 21 lập, thẩm định và trình Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, phê duyệt đề án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 theo quy định.

- Giao Sở Tài chính tính toán nghĩa vụ tài chính mà Chủ đầu tư phải thực hiện theo đúng quy định.

- Giao Sở Giao thông vận tải xem xét xử lý các tuyến rạch trong khu vực dự án theo quy định, xác định mép bờ cao quy hoạch và có ý kiến thẩm định hồ sơ thiết kế cơ sở hệ thống hạ tầng kỹ thuật (trong đó có hệ thống tiêu thoát nước) và công viên cây xanh toàn khu 30,1ha.

- Giao Sở Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn các Chủ đầu tư lập thủ tục giao đất các dự án thành phần và thực hiện chỉ đạo của Ủy ban nhân dân thành phố tại mục 3 Công văn số 3339/UBND-ĐTMT ngày 08 tháng 7 năm 2011 về điều chỉnh chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc tại khu đất 12,5ha phường Bình Trưng Tây và khu 30ha Nam Rạch Chiếc, phường An Phú, quận 2.

**Điều 4.** Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố, Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Giám đốc Sở Giao thông vận tải, Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư, Giám đốc Sở Tài chính, Trưởng Ban Quản lý Đầu tư - Xây dựng Khu đô thị mới Thủ Thiêm, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận 2, Công ty TNHH Nam Rạch Chiếc, Công ty TNHH Phát triển

Quốc tế Thế kỷ 21, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường An Phú và các cơ quan, đơn vị, cá nhân liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

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

**Nguyễn Hữu Tín**