

Số: 5389 /QĐ-UBND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 9 năm 2013

SỞ QUY HOẠCH KIẾN TRÚC TP	
ĐẾN	Số: 12729/13 UBĐ
	Ngày: 02/12/2013

QUYẾT ĐỊNH

Quyết định phê duyệt đề án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 khu dân cư 149,36 ha (khu 154 ha cũ) phường Bình Trưng Đông - Cát Lái, quận 2 (quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông)

k/c: *Nguyễn Tấn*
P.HTKT, HTKT
TT. TTCH

02/12/2013
[Signature]

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 đô thị;

Căn cứ Quyết định số 24/2010/QĐ-TTg ngày 06 tháng 01 năm 2010 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt đề án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2025;

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 04/2008/QĐ-BXD ngày 03 tháng 4 năm 2008 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng (QCVN 01:2008/BXD);

Căn cứ Quyết định số 28/2011/QĐ-UBND ngày 19 tháng 5 năm 2011 của Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quy định về điều chỉnh quy hoạch đô thị tại thành phố Hồ Chí Minh;

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

Căn cứ Quyết định số 62/QĐ-UBND ngày 25 tháng 12 năm 2012 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 50/2011/QĐ-UBND ngày 12 tháng 7 năm 2011 của Ủy ban nhân dân thành phố về thẩm định, phê duyệt quy hoạch đô thị trên địa bàn thành phố;

Căn cứ Quyết định số 6707/QĐ-UBND ngày 29 tháng 12 năm 2012 của Ủy ban nhân dân thành phố về duyệt đề án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận 2;

Căn cứ Quyết định số 3207/QĐ-UBND ngày 17 tháng 6 năm 2013 của Ủy ban nhân dân thành phố về duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 khu dân cư 149,36 ha (khu 154 ha cũ), phường Bình Trưng Đông - Cát Lái, quận 2;

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 3359/TTr-SQHKT ngày 19 tháng 9 năm 2013 về trình duyệt đề án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 khu dân cư 149,36 ha (khu 154 ha cũ), phường Bình Trưng Đông - Cát Lái, quận 2 (quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông),

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt đề án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 khu dân cư 149,36 ha (khu 154 ha cũ), phường Bình Trưng Đông - Cát Lái, quận 2 (quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông), với các nội dung chính như sau:

1. Vị trí, phạm vi ranh giới, diện tích, tính chất khu vực quy hoạch:

- Vị trí khu vực quy hoạch: thuộc phường Bình Trưng Đông và phường Cát Lái, quận 2, thành phố Hồ Chí Minh.

- Giới hạn khu vực quy hoạch như sau:

+ Phía Đông : giáp rạch Bà Cua.

+ Phía Tây : giáp khu dân cư hiện hữu.

+ Phía Tây - Nam : giáp đường Nguyễn Thị Định.

+ Phía Đông - Nam: giáp đường Vành đai phía Đông thành phố.

+ Phía Bắc : giáp đường Nguyễn Duy Trinh và khu dân cư hiện hữu.

- Tổng diện tích khu quy hoạch: 149,36 ha.

- Tính chất của khu vực quy hoạch: khu vực quy hoạch có các chức năng sau:

+ Khu dân cư xây dựng mới.

+ Khu công trình dịch vụ công cộng: văn hóa, giáo dục, thương mại dịch vụ của quận 2.

+ Khu công viên cây xanh sử dụng công cộng.

2. Cơ quan tổ chức lập đề án quy hoạch phân khu:

Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng và Kinh doanh nhà Phú Nhuận.

3. Đơn vị tư vấn lập đề án quy hoạch phân khu:

Viện Quy hoạch Xây dựng - Viện Nghiên cứu Phát triển thành phố.

4. Danh mục hồ sơ, bản vẽ đề án quy hoạch phân khu:

- Thuyết minh tổng hợp.

- Thành phần bản vẽ bao gồm:

+ Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất, tỷ lệ 1/10.000.

+ Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan và đánh giá đất xây dựng, tỷ lệ 1/2000.

- + Bản đồ hiện trạng hệ thống giao thông.
- + Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, tỷ lệ 1/2000.
- + Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, tỷ lệ 1/2000.
- + Bản đồ quy hoạch giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, tỷ lệ 1/2000.

5. Dự báo quy mô dân số, các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đô thị toàn khu vực quy hoạch:

5.1. Thời hạn quy hoạch: đến năm 2020 (theo thời hạn quy hoạch của đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận 2 được duyệt).

5.2. Dự báo quy mô dân số trong khu vực quy hoạch: tối đa 23.800 người.

5.3. Các chỉ tiêu sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đô thị toàn khu vực quy hoạch:

STT	Loại chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
A	Chỉ tiêu sử dụng đất toàn khu	m ² /người	62,76
B	Chỉ tiêu sử dụng đất đơn vị ở trung bình toàn khu	m ² /người	55,75
C	Các chỉ tiêu sử dụng đất trong các đơn vị ở		
	- Đất nhóm nhà ở	m ² /người	36,49
	- Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở	m ² /người	3,47
	Trong đó:		
	+ Đất công trình giáo dục	m ² /người	2,68
	+ Đất y tế (trạm y tế)	m ²	5.200
	+ Đất công trình công cộng	m ²	2.200
	+ Đất thương mại - dịch vụ	m ²	11.200
	- Đất hỗn hợp kết hợp dịch vụ đô thị	m ² /người	1,11
	- Đất cây xanh sử dụng công cộng (không kể 1 m ² /người đất cây xanh trong nhóm nhà ở)	m ² /người	6,45
	- Đất đường giao thông cấp phân khu vực	m ² /người	8,24
		km/km ²	9,29
D	Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật đô thị		
	Đất giao thông bố trí đến mạng lưới đường khu vực, kể cả giao thông tĩnh	%	14,80
	Tiêu chuẩn cấp nước	lít/người/ngày	180
	Tiêu chuẩn thoát nước	lít/ người/ngày	180
	Tiêu chuẩn cấp điện	kwh/người/năm	2.500
	Tiêu chuẩn rác thải, chất thải	kg/người/ngày	

E	Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị toàn khu			
	Mật độ xây dựng chung	%	31	
	Hệ số sử dụng đất	lần	1,8	
	Tầng cao xây dựng (theo QCVN 03:2012/BXD)	Tối đa	tầng	30
		Tối thiểu	tầng	1

6. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

6.1. Các khu chức năng trong khu vực quy hoạch:

Toàn khu vực quy hoạch được phân chia làm 02 đơn vị ở và các khu chức năng ngoài đơn vị ở, được xác định như sau:

- Đơn vị ở 1: Vị trí nằm phía Nam khu quy hoạch, được giới hạn bởi: đường Vành đai phía Đông phía Đông; đường số 5 (lộ giới 16m) phía Tây; đường Nguyễn Thị Định phía Nam; đường số 6 (lộ giới 40m) và đường số 9 (lộ giới 40m) phía Bắc.

+ Diện tích: 86,42 ha.

+ Quy mô dân số: 16.820 người.

- Đơn vị ở 2: vị trí nằm phía Bắc khu quy hoạch, được giới hạn bởi: rạch Bà Cua phía Đông; khu dân cư hiện hữu phía Tây; đường số 6 (lộ giới 40m) và đường số 9 (lộ giới 40m) phía Nam; đường Nguyễn Duy Trinh phía Bắc.

+ Diện tích: 62,94 ha.

+ Quy mô dân số: 6.980 người.

a) Các khu chức năng thuộc đơn vị ở: tổng diện tích 132,69 ha, gồm:

a.1. Các khu chức năng xây dựng nhà ở (khu ở, nhóm nhà ở): tổng diện tích 86,84 ha. Trong đó:

- Nhóm nhà ở hiện hữu thấp tầng ổn định nằm trên đường Đồng Văn Cống: tổng diện tích 3,78 ha.

- Nhóm nhà ở xây dựng mới: tổng diện tích 82,86 ha, gồm:

+ Nhóm nhà ở thấp tầng: diện tích 61,63 ha.

+ Nhóm nhà ở cao tầng: diện tích 21,43 ha.

a.2. Khu chức năng hỗn hợp kết hợp dịch vụ đô thị: tổng diện tích 2,63 ha.

a.3. Khu chức năng dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở: tổng diện tích 8,25 ha, bao gồm:

- Khu chức năng giáo dục: tổng diện tích 6,39 ha, trong đó:

+ Trường mẫu giáo: tổng diện tích 3,97 ha gồm:

* Trường mẫu giáo (hiện hữu): diện tích 0,33 ha.

* Trường mẫu giáo (xây dựng mới): tổng diện tích 3,64 ha.

+ Trường tiểu học (xây dựng mới): diện tích 1,10 ha.

+ Trường trung học cơ sở (xây dựng mới): diện tích 2,03 ha.

- Khu chức năng dịch vụ thương mại (xây dựng mới): diện tích 1,12 ha.

- Khu chức năng y tế (xây dựng mới): tổng diện tích 0,52 ha.

- Khu chức năng công trình công cộng (xây dựng mới): diện tích 0,22 ha.

a.4. Khu chức năng cây xanh sử dụng công cộng (vườn hoa, sân chơi): tổng diện tích 15,35 ha.

a.5. Mạng lưới đường giao thông cấp phân khu vực: tổng diện tích 19,62 ha.

b) Các khu chức năng ngoài đơn vị ở nằm đan xen trong đơn vị ở: tổng diện tích 16,67 ha, gồm:

b.1. Công trình công cộng: tổng diện tích 1,63 ha. Trong đó:

- Trường Trung học phổ thông (xây dựng mới): diện tích 1,19 ha.

- Khu di tích bảo tồn mộ cổ (hiện hữu): diện tích 0,44 ha.

b.2. Cây xanh cách ly dọc rạch Kỳ Hà, rạch Bà Cua: tổng diện tích 2,96 ha. Trong đó:

- Cây xanh cách ly dọc rạch Kỳ Hà: diện tích 0,73 ha.

- Cây xanh cách ly dọc rạch Bà Cua: diện tích 2,23 ha.

b.3. Mặt nước rạch Kỳ Hà, rạch Bà Cua: tổng diện tích 5,26 ha. Trong đó:

- Mặt nước rạch Kỳ Hà: diện tích 1,51 ha.

- Mặt nước rạch Bà Cua: diện tích 3,75 ha.

b.4. Mạng lưới đường giao thông đối ngoại (tính đến mạng lưới đường khu vực): diện tích 6,82 ha.

6.2. Cơ cấu sử dụng đất toàn khu vực quy hoạch:

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
A	Đất các đơn vị ở	132,69	100,00
1	Đất các nhóm nhà ở	86,864	65,45
	- Đất nhóm nhà ở hiện hữu ổn định	3,78	
	- Đất nhóm nhà ở thấp tầng xây mới	61,43	
	- Đất nhóm nhà ở cao tầng xây mới	21,43	
2	Đất hỗn hợp kết hợp dịch vụ đô thị	2,63	1,98
3	Đất công trình dịch vụ đơn vị ở	8,25	6,21
	- Đất giáo dục	6,39	
	+ Trường mẫu giáo	3,97	
	+ Trường tiểu học	1,10	
	+ Trường trung học cơ sở	1,32	
	- Đất công trình công cộng	0,22	
	- Đất thương mại dịch vụ	1,12	
	- Đất y tế	0,52	
4	Đất cây xanh sử dụng công cộng	15,35	11,56
5	Đất đường giao thông nội bộ	19,62	14,80

B	Đất ngoài đơn vị ở	16,67	
	- Đất công trình dịch vụ cấp đô thị	1,63	
	+ Trường trung học phổ thông	1,19	
	+ Di tích bảo tồn mộ cổ	0,44	
	- Đất cây xanh cách ly dọc rạch Kỳ Hà, rạch Bà Cua	2,96	
	+ Cây xanh cách ly dọc rạch Kỳ Hà	0,73	
	+ Cây xanh cách ly dọc rạch Bà Cua	2,23	
	- Mặt nước rạch Kỳ Hà, rạch Bà Cua	5,26	
	+ Mặt nước rạch Kỳ Hà	1,51	
	+ Mặt nước rạch Bà Cua	3,75	
	- Đất giao thông đối ngoại	6,82	
	Tổng cộng	149,36	

6.3. Cơ cấu sử dụng đất và các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị từng đơn vị ở và ngoài đơn vị ở:

Cơ cấu sử dụng đất			Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị					
Loại đất	Ký hiệu khu đất	Diện tích (ha)	Dân số (người)	Chỉ tiêu sử dụng đất (m ² /người)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao (tầng)		Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)
						Tối thiểu	Tối đa	
A	Đơn vị ở I	86,42	16.820					
1	Đất đơn vị ở	82,55	16.820					
1.1	Đất nhóm nhà ở	51,79	16.820	30,79				
	+ Đất nhóm nhà ở xây mới	I-D1	5,24	2.600	40	3	22	6
	+ Đất nhóm nhà ở xây mới	I-D2	2,75	970	40	3	23	6
	+ Đất nhóm nhà ở xây mới	I-D3	2,61	740	50	2	5	2,5
	+ Đất nhóm nhà ở xây mới	I-D4	2,83	500	50	2	5	2,5
	+ Đất nhóm nhà ở xây mới	I-D5	3,06	1.560	40	3	30	5
	+ Đất nhóm nhà ở xây mới	I-D6	1,76	390	50	2	5	2,5
	+ Đất nhóm nhà ở xây mới	I-D7	3,26	410	50	2	5	2,5
	+ Đất nhóm nhà ở xây mới	I-D8	5,48	2.430	40	3	30	2,5
	+ Đất nhóm nhà ở xây mới	I-D9	3,01	700	50	2	5	2,5

	+ Đất nhóm nhà ở xây mới	I-D10	4,90	1.000		40	3	30	6
	+ Đất nhóm nhà ở xây mới	I-D11	2,82	550		50	2	5	2,5
	+ Đất nhóm nhà ở xây mới	I-D12	5,22	930		50	2	5	2,5
	+ Đất nhóm nhà ở xây mới	I-D13	4,93	1.200		50	2	5	2,5
	+ Đất nhóm nhà ở xây mới	I-D14	2,53	300		50	2	5	2,5
	+ Đất nhóm nhà ở xây mới	I-D15	1,39	210		50	2	5	2,5
1.2	Đất hỗn hợp kết hợp dịch vụ đô thị	I-HH	2,63	2.330	11,28	40	5	30	6
1.3	Đất công trình dịch vụ đô thị		8,25		3,47				
	- Đất giáo dục		4,59		2,68				
	+Trường mẫu giáo hiện hữu	I-C1	0,31			40	2	3	1,2
	+Trường mẫu giáo xây dựng mới	I-C2	0,40			40	2	3	1,2
	+Trường mẫu giáo xây dựng mới	I-C3	0,22			40	2	3	1,2
	+Trường tiểu học xây dựng mới		1,10			40	2	3	1,2
	+Trung trung học cơ sở xây dựng mới		1,32			40	3	4	1,6
	- Đất thương mại - dịch vụ	I-C4	1,12			40	5	30	6
	- Trạm y tế xây dựng mới	I-C5	0,27			40	3	5	2
	- Đất công trình công cộng	I-C6	0,22			40	3	5	2
1.3	Đất cây xanh sử dụng công cộng		8,92		3,75				
	Công viên cây xanh	I-X1	0,33						
	Công viên cây xanh	I-X2	0,24						
	Công viên cây xanh	I-X3	1,21			5		1	0,05
	Công viên cây xanh	I-X4	3,18			5	1	1	0,05
	Công viên cây xanh	I-X5	0,77						
	Công viên cây xanh	I-X6	2,95			5	1	1	0,05
	Công viên cây xanh	I-X7	0,24						
1.4	Đất giao thông đối nội		13,01						

2	Đất ngoài đơn vị ở		3,87						
2.1	Đất công trình dịch vụ công cộng ngoài đơn vị ở		1,63						
	Trường Trung học phổ thông xây dựng mới	I-N1	1,19						
	Di tích bảo tồn mộ cổ	I-N2	0,44						
2.2	Cây xanh cách ly dọc rạch Kỳ Hà	I-X2	0,73						
2.3	Mặt nước rạch Kỳ Hà		1,51						
2.4	Đất giao thông đối ngoại		-						
B	Đơn vị ở II		62,94	6.980					
1	Đất đơn vị ở		50,14	6.980	71,83				
1.1	Đất nhóm nhà ở		35,05	6.980	50,21				
	+ Đất nhóm nhà ở xây mới	II-D1	2,33	340		50	2	5	2,5
	+ Đất nhóm nhà ở xây mới	II-D2	3,17	600		50	2	5	2,5
	+ Đất nhóm nhà ở xây mới	II-D3	2,19	770		50	2	6	3,0
	+ Đất nhóm nhà ở xây mới	II-D4	4,46	650		40	2	5	2,5
	+ Đất nhóm nhà ở xây mới	II-D5	3,33	750		50	2	5	2,5
	+ Đất nhóm nhà ở xây mới	II-D6	2,46	360		50	2	5	2,5
	+ Đất nhóm nhà ở xây mới	II-D7	4,43	510		50	2	5	2,5
	+ Đất nhóm nhà ở xây mới	II-D8	2,48	350		50	2	5	2,5
	+ Đất nhóm nhà ở xây mới	II-D9	6,42	1.650		50	2	6	3,0
	+ Đất nhóm nhà ở hiện hữu ổn định	II-D10	1,42	300		50	2	5	2,5
	+ Đất nhóm nhà ở hiện hữu ổn định	II-D11	2,36	700		50	2	5	2,5
1.2	Đất công trình dịch vụ đô thị		2,05						
	Trường mẫu giáo xây dựng mới	II-C1	1,15			40	2	3	1,2

	Trường mẫu giáo xây dựng mới	II-C2	0,65			40	2	3	1,2
	Trạm y tế xây dựng mới	II-C3	0,25			40	3	5	2,0
1.3	Đất cây xanh sử dụng công cộng		6,43		9,21				
	Công viên cây xanh	II-X1	0,60						
	Công viên cây xanh	II-X2	0,74						
	Công viên cây xanh	II-X3	2,15			5	1	2	0,1
	Công viên cây xanh	II-X4	2,94			5	1	2	0,1
1.4	Đất giao thông đối nội		6,61						
2	Đất ngoài đơn vị ở		12,80						
2.1	Đất cây xanh cách ly dọc rạch Bà Cua		2,23						
	Cây xanh cách ly dọc rạch Bà Cua	II-X3	1,58						
	Cây xanh cách ly dọc rạch Bà Cua	II-X4	0,65						
2.2	Mặt nước rạch Bà Cua		3,75						
2.3	Đất giao thông đối ngoại		6,82						
	Tổng cộng		149,36	23.800	62,76				

7. Tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị:

- Tạo cảnh quan đặc trưng cho khu ở, các khu cây xanh trong nhóm ở vừa là nơi vui chơi giải trí của dân cư, vừa tạo không gian thoáng mát cho khu ở.

- Định hướng phát triển công trình nhà ở, dịch vụ đô thị phức hợp cao tầng tại khu vực có điều kiện giao thông thuận lợi dọc đường Nguyễn Thị Định (lộ giới 60m), đường Vành đai phía Đông thành phố (lộ giới 67m) và một số khu vực điểm nhấn, thấp dần về phía rạch Bà Cua; kết hợp bố trí hài hòa với khu nhà ở thấp tầng có mật độ vừa và thấp. Các khu chức năng (dân cư, công trình công cộng, cây xanh . . .) được bố trí xen cài đáp ứng nhu cầu một không gian sống của đô thị và tạo cảnh quan sinh động, hài hòa:

+ Nhóm nhà ở hiện hữu ổn định dọc trục đường Nguyễn Duy Trinh, đường số 5 (lộ giới 16m), đường số 8 (lộ giới 16m) và đường 12A (lộ giới 20m). Tổng diện tích khoảng 3,78 ha, chiếm 4,36% diện tích đất nhóm nhà ở, mật độ xây dựng 50%, tầng cao xây 1 - 5 tầng.

+ Nhóm nhà ở thấp tầng xây dựng mới thuộc các dự án thành phần đã được phê duyệt (hay đang điều chỉnh) quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, tổng diện tích khoảng 61,63 ha chiếm 71,13% diện tích đất nhóm nhà ở, mật độ xây dựng 40 - 50%, tầng cao xây dựng 1 - 6 tầng.

+ Nhóm nhà ở cao tầng xây dựng mới bố trí dọc đường Nguyễn Thị Định, đường Vành đai phía Đông và trong các dự án thành phần được phê duyệt (hay đang điều chỉnh) quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, tổng diện tích khoảng 21,43 ha chiếm 24,51% diện tích đất nhóm nhà ở. Mật độ xây dựng 55 - 60%, tầng cao xây dựng 22 - 30 tầng.

+ Công trình công cộng: bố trí dọc các tuyến đường số 6 (lộ giới 40m), đường số 9 (lộ giới 40m) và các tuyến đường nhánh lộ giới 16 - 20m.

+ Công viên cây xanh sử dụng công cộng: bố trí xen cài trong các khu dân cư xây dựng mới, gần các khu vực trường học; tận dụng dải cây xanh cách ly dọc rạch Kỳ Hà, rạch Bà Cua tạo không gian xanh cho các khu ở.

- Yêu cầu về kiến trúc công trình: Tùy thuộc vào tính chất và vị trí của công trình, các chỉ tiêu xây dựng như mật độ xây dựng không chế chung toàn khu không quá 31%. Hình thức kiến trúc mang tính thẩm mỹ cao, đa dạng phù hợp với xu hướng phát triển. Tầng cao xây dựng 1 - 30 tầng.

- Về khoảng lùi các công trình đối với các trục đường: khoảng lùi công trình (chỉ giới xây dựng) trên lô đất sẽ được xác định cụ thể theo các Quy chế quản lý quy hoạch - kiến trúc đô thị, các đồ án thiết kế đô thị riêng (sẽ được thiết lập sau khi đồ án này được phê duyệt) hoặc căn cứ vào Quy chuẩn Việt Nam QCVN:01/2008/BXD và các quy định về kiến trúc đô thị do các cơ quan có thẩm quyền ban hành.

8. Quy hoạch giao thông đô thị:

a) Giao thông bộ:

- Về quy hoạch mạng lưới giao thông phù hợp với quy hoạch ngành, quy hoạch phát triển giao thông vận tải thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2020, đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận 2 và Quy chuẩn Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế.

- Quy hoạch các tuyến giao thông đối ngoại:

+ Đường số 6: lộ giới 40m.

+ Đường số 9: lộ giới 40m.

- Về giao thông đối nội: lộ giới các tuyến nội bộ từ 12 - 20m.

- Bảng thống kê đường giao thông:

STT	Tên đường	Lộ giới (mét)	Chiều dài (mét)	Chiều rộng đường (mét)			Mặt cắt
				Lề trái	Lòng đường	Lề phải	
A	Đường đối ngoại		1.423				
1	Đường số 6	40	311	(+5)6	18	6(+5)	2 - 2
		40	821	(+10)6	18	6	2A-2A
2	Đường số 9	40	291	8,5	23	8,5	1-1
B	Đường đối nội		12.451				
1	Đường số 1	20	575	4,5	11	4,5	3 - 3
2	Đường số 2	20	584	4,5	11	4,5	3 - 3

3	Đường số 3	20	585	4,5	11	4,5	3 - 3
4	Đường số 4	12	371	3	6	3	5 - 5
5	Đường số 5	16	1.751	4	8	4	4 - 4
6	Đường số 6A	20	1.478	4,5	11	4,5	3 - 3
7	Đường số 7	16	1.477	4	8	4	4 - 4
8	Đường số 8	16	1.013	4	8	4	4 - 4
9	Đường số 10	20	460	4,5	11	4,5	3 - 3
10	Đường số 11	16	584	4	8	4	4 - 4
11	Đường số 12	12	242	3	6	3	5 - 5
12	Đường số 12A	20	111	4,5	11	4,5	3 - 3
13	Đường số 13	12	514	3	6	3	5 - 5
14	Đường số 14	12	591	3	6	3	5 - 5
15	Đường số 15	12	420	3	6	3	5 - 5
16	Đường số 16	12	230	3	6	3	5 - 5
17	Đường số 17	12	584	3	6	3	5 - 5
18	Đường số 18	12	153	3	6	3	5 - 5
19	Đường số 19	12	214	3	6	3	5 - 5
20	Đường số 20	16	209	4	8	4	4 - 4
21	Đường số 21	12	305	3	6	3	5 - 5
	Tổng cộng		13.874				

- Nút giao thông:

+ Theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận 2 được phê duyệt, tại đường số 2 sẽ có nút giao thông khác mức băng qua đường Vành đai phía Đông để kết nối với khu dân cư 110 ha, nút giao thông này sẽ được tính toán và cập nhật cụ thể khi có dự án được phê duyệt.

+ Đối với nút giao quy mô 20 ha tại giao lộ Nguyễn Thị Định và đường Vành đai phía Đông: cần có phương án điều chỉnh thu nhỏ diện tích nút giao này cho phù hợp với tình hình xây dựng thực tế tại khu vực để không ảnh hưởng đến khu tái định cư Thủ Thiêm đã được xây dựng hoàn chỉnh và các dự án xung quanh (trong đó có phần diện tích khoảng 1,43 ha nằm trong ranh đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000).

+ Nút giao đường số 6 và đường số 9 có diện tích 1,13 ha, hình thức đảo tròn đường kính 60m.

+ Vạt góc đảm bảo tầm nhìn tối thiểu 20m.

+ Tại các vị trí giao cắt khác chủ yếu được tổ chức giao nhau cùng mức với bán kính triển lè $R_{min} = 10m$.

b) Giao thông thủy: Căn cứ quyết định số 66/2009/QĐ-UBND ngày 14/9/2009 về duyệt quy hoạch mạng lưới đường thủy và cảng, bến khu vực thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn từ nay đến năm 2020, rạch Bà Cua có chức năng giao thông thủy và được phân cấp hạng kỹ thuật thuộc cấp VI với hành lang cách ly 20m.

* Ghi chú:

- Việc thể hiện tọa độ mốc thiết kế để tạo điều kiện thuận lợi cho việc công bố quy hoạch và cắm mốc giới xây dựng ngoài thực địa nhằm phục vụ công tác quản lý và tổ chức thực hiện theo quy hoạch được duyệt, Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Ủy ban nhân dân quận 2 và đơn vị tư vấn chịu trách nhiệm về tính chính xác các số liệu này.

- Đối với đường có lộ giới nhỏ hơn 12m thuộc quy hoạch lộ giới hẻm, đề nghị Ủy ban nhân dân quận 2 căn cứ theo Quyết định số 88/2007/QĐ-UBND ngày 04 tháng 7 năm 2007 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc ban hành quy định về lộ giới và quản lý đường hẻm trong các khu dân cư hiện hữu thuộc địa bàn thành phố để xác định cụ thể. Việc thể hiện lộ giới quy hoạch giao thông nhỏ hơn 12m trên bản đồ quy hoạch giao thông chỉ mang tính chất tham khảo.

- Bán kính cong tại các giao lộ và chỉ giới xây dựng sẽ được nghiên cứu xác định cụ thể khi có thiết kế đô thị hoặc khi khai triển các đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 và dự án cụ thể.

9. Những hạng mục ưu tiên đầu tư; các vấn đề về tổ chức thực hiện theo quy hoạch:

a) Các hạng mục ưu tiên đầu tư:

- Khu dân cư mới trước mắt cần ưu tiên xây dựng các khu tái định cư cho người dân bị di dời, giải tỏa.

- Phát triển các quỹ đất để xây dựng mạng lưới các công trình phúc lợi xã hội (giáo dục, y tế, văn hóa...) và các công trình thương mại dịch vụ tập trung. Kêu gọi đầu tư từ các nguồn tài chính nhằm phát triển đồng bộ các khu vực phát triển đô thị theo nội dung đồ án được duyệt.

- Xây dựng các khu công viên cây xanh nhằm nâng cao, cải thiện môi trường sống, đáp ứng nhu cầu nghỉ ngơi giải trí của cư dân khu vực hiện hữu.

- Nâng cấp và hoàn thiện mạng lưới hạ tầng kỹ thuật.

b) Về tổ chức thực hiện theo quy hoạch:

- Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân quận 2, các cơ quan quản lý đầu tư phát triển đô thị căn cứ vào đồ án quy hoạch phân khu này được phê duyệt để làm cơ sở xác định, lập kế hoạch thực hiện các khu vực phát triển đô thị để trình cấp có thẩm quyền quyết định phê duyệt theo Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14 tháng 01 năm 2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị.

- Trong quá trình tổ chức thực hiện theo quy hoạch, triển khai các dự án đầu tư phát triển đô thị trong khu vực quy hoạch; các chủ đầu tư, tổ chức, đơn vị có liên quan cần tuân thủ các nội dung đã được nêu trong đồ án này và Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch đã được phê duyệt.

Điều 2. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân quận 2 và các đơn vị có liên quan.

- Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Ủy ban nhân dân quận 2, Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng và Kinh doanh nhà Phú Nhuận và đơn vị khảo sát đo đạc lập bản đồ hiện trạng hoặc cơ quan cung cấp bản đồ chịu trách nhiệm về tính chính xác của các số liệu đánh giá hiện trạng trong hồ sơ, bản vẽ đồ án điều chỉnh quy

hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 khu dân cư 149,36 ha (khu 154 ha cũ), phường Bình Trưng Đông - Cát Lái, quận 2 (quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông).

- Đối với việc triển khai tuyến ống dẫn khí: Dự án tuyến ống dẫn khí đã được Ủy ban nhân dân thành phố thu hồi và giao đất cho Tổng Công ty Dầu khí Việt Nam tại Quyết định số 3786/QĐ-UB ngày 17 tháng 9 năm 2002. Đến nay, đã qua 11 năm dự án vẫn chưa được triển khai, vị trí của tuyến ống dẫn khí trùng lặp với ranh của các dự án thành phần và đất xây dựng công trình công cộng trong dự án Khu dân cư Bình Trưng Đông - Cát Lái, diện tích 149,36 ha, quận 2. Do Tổng Công ty Dầu khí Việt Nam đã có ý kiến về việc tạm thời chưa triển khai tuyến ống khí đoạn đi qua dự án trên, đồng thời dự án có tính khả thi kém do phải phụ thuộc vào tiến độ đầu tư xây dựng nhà máy nhiệt điện Thủ Đức. Để đảm bảo tiến độ phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 này, tạm thời điều chỉnh hướng tuyến ống dẫn khí nêu trên trong lộ giới đường số 6 (lộ giới 40m) phù hợp với khoảng cách an toàn tối thiểu 2,5 - 5,0m mỗi bên đối với đường ống dẫn khí cấp 1 trong khu dân cư theo Nghị định số 13/2011/NĐ-CP ngày 11 tháng 02 năm 2011 của Chính phủ theo đề xuất của Sở Quy hoạch - Kiến trúc và Ủy ban nhân dân quận 2.

- Để đảm bảo cân đối các chỉ tiêu sử dụng đất hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật phù hợp với đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận 2; trong quá trình triển khai tổ chức thực hiện theo quy hoạch, Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Ủy ban nhân dân quận 2, các cơ quan, đơn vị có liên quan cần lưu ý việc kiểm soát và khống chế quy mô dân số trong phạm vi đồ án, theo đó, các dự án phát triển nhà ở mới hoặc dự án tái thiết đô thị cần có giải pháp để ưu tiên bố trí tái định cư tại chỗ.

- Trong quá trình tổ chức triển khai các dự án đầu tư xây dựng tại các khu vực có sông, kênh, rạch trong khu vực quy hoạch; Ủy ban nhân dân quận 2, Sở Giao thông vận tải, Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Sở Xây dựng và các đơn vị có liên quan cần quản lý chặt chẽ việc tuân thủ về chỉ giới hành lang sông, kênh, rạch đã được quy định tại Quyết định số 150/2004/QĐ-UBND ngày 09 tháng 5 năm 2004 của Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quy định quản lý, sử dụng hành lang sông, kênh, rạch trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh. Việc san lấp kênh, mương, rạch (nếu có) trong khu vực quy hoạch cần có ý kiến thỏa thuận của các cơ quan có thẩm quyền đã được quy định tại Quyết định số 319/2003/QĐ-UB ngày 26 tháng 12 năm 2003 của Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quy định về quản lý việc san lấp và xây dựng công trình trên sông, kênh, rạch, đầm, hồ công cộng thuộc địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.

- Để làm cơ sở quản lý không gian kiến trúc cảnh quan đô thị, quản lý xây dựng đô thị phù hợp với quy hoạch; sau khi đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 này được phê duyệt, Ủy ban nhân dân quận 2 cần phối hợp Sở Quy hoạch - Kiến trúc để có kế hoạch tổ chức lập các Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị theo quy định, phù hợp với nội dung đồ án hoặc lập các đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hoặc các đồ án thiết kế đô thị riêng tại các khu vực có ý nghĩa quan trọng, khu vực đặc trưng, khu vực cảnh quan đặc thù, khu vực dọc các tuyến đường quan trọng mang tính chất động lực phát triển.

- Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày được phê duyệt, Ủy ban nhân dân quận 2 cần tổ chức công bố công khai đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 này theo Luật Quy hoạch đô thị và Quyết định số 49/2011/QĐ-UBND ngày 12 tháng 7 năm 2011 của Ủy ban nhân dân thành phố, ban hành Quy định về công bố công khai và cung cấp thông tin về quy hoạch đô thị tại thành phố Hồ Chí Minh và tổ chức thực hiện công tác cắm mốc giới theo quy hoạch được duyệt đã được quy định tại Thông tư số 15/2010/TT-BXD ngày 27 tháng 8 năm 2010 của Bộ Xây dựng quy định về cắm mốc giới và quản lý mốc giới theo quy hoạch đô thị.

- Chậm nhất 01 tháng kể từ ngày Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt nội dung quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông của đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 này, Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng và Kinh doanh nhà Phú Nhuận có trách nhiệm hoàn tất hồ sơ phần quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật của đồ án, trình thẩm định, phê duyệt bổ sung theo quy định.

- Sau khi đồ án quy hoạch phân khu này được phê duyệt, Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng và Kinh doanh nhà Phú Nhuận cần yêu cầu đơn vị tư vấn lập quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu để trình Sở Quy hoạch - Kiến trúc phê duyệt theo Chỉ thị số 24/2012/CT-UBND ngày 03 tháng 11 năm 2012 của Ủy ban nhân dân thành phố về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị trên địa bàn thành phố.

Điều 3. Quyết định này đính kèm thuyết minh tổng hợp và các bản vẽ đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 khu dân cư 149,36 ha (khu 154 ha cũ), phường Bình Trưng Đông - Cát Lái, quận 2 (quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông) được nêu tại Khoản 4, Điều 1 Quyết định này.

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, Giám đốc Sở Thông tin và Truyền thông, Giám đốc Sở Y tế, Giám đốc Sở Giáo dục và Đào tạo, Giám đốc Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Giám đốc Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Viện trưởng Viện Nghiên cứu phát triển thành phố, Giám đốc Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng và Kinh doanh nhà Phú Nhuận, Viện Quy hoạch Xây dựng thành phố, Thủ trưởng các Sở - Ban - Ngành; Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận 2, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Bình Trưng Đông, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Cát Lái và các đơn vị, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Thường trực Thành ủy;
- Thường trực HĐND/TP;
- TTUB: CT, các PCT;
- VPUB: các PVP;
- Các Phòng chuyên viên;
- Lưu: VT, (ĐTMT-N) D. 31

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHƯỜNG CHỦ TỊCH



Nguyễn Hữu Tín