

Số: 2197 /QĐ-UBND

Quận 2, ngày 20 tháng 3 năm 2007

SỞ QUY HOẠCH KIẾN TRÚC TP

DẾN

Số: 3259 /07 CAP

Ngày: 10/4/2007

## QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000  
Khu dân cư phường Cát Lái, quận 2, diện tích 70,27ha,

KTT  
TT  
TU

### CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN 2

Căn cứ Luật tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân, đã được Quốc hội thông qua ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật xây dựng số 16/2003/QH11, được Quốc hội thông qua ngày 26/11/2003;

Căn cứ Quyết định số 322/BXD-ĐT, ngày 28/12/1993 của Bộ Xây dựng về việc ban hành quy định lập các đồ án quy hoạch xây dựng đô thị;

Căn cứ đồ án quy hoạch chung Quận 2 tỷ lệ 1/5000, đã được UBND Thành phố phê duyệt tại quyết định số 6577/QĐ-UB-QLĐT ngày 07/12/1998;

Căn cứ Nghị định 08/2005/NĐ-CP, ngày 24/01/2005 của Thủ Tướng chính phủ về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 137/2005/QĐ-UBND, ngày 02/8/2005 của UBND Thành phố về thẩm quyền thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ, đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị và quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn;

Căn cứ Thông tư 15/2005/TT-BXD ngày 19/8/2005 của Bộ Xây dựng hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quy chuẩn xây dựng, Tiêu chuẩn thiết kế;

Căn cứ, Công văn thẩm định số 3740/QHKTT-QH ngày 14/12/2004; 109/SQHKT-QHKTT ngày 10/01/2007 của Sở Quy hoạch - Kiến Trúc về thẩm định quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị 1/2000 khu dân cư phường Cát Lái quy mô 70,27ha, quận 2;

### QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 (kèm theo hồ sơ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000) khu dân cư phường Cát Lái quy mô 70,27ha, phường Cát Lái, quận 2 với các nội dung như sau:

#### 1. Vị trí và quy mô nghiên cứu:

##### 1.1. Vị trí:

Vị trí: Khu quy hoạch có vị trí thuộc phường Cát Lái, Quận 2, TP.HCM.

+ Quy mô diện tích: 70,27ha

+ Quy mô dân số : 10.675 người



## 1.2. Ranh giới lập quy hoạch:

Các mặt của khu đất giáp ranh như sau:

- + Phía Bắc : Giáp phường Bình Trung Tây.
- + Phía Nam : Giáp dự án khu dân cư Bình Trung Đông - Cát Lái (dự án 154ha) do công ty TNHH MTV Xây dựng và Kinh doanh nhà Phú Nhuận làm chủ đầu tư.
- + Phía Đông : Giáp phường Bình Trung Tây và dự án 154ha.
- + Phía Tây : Giáp phường Thạnh Mỹ Lợi.

## 2. Nội dung quy hoạch chi tiết:

### 2.1. Tính chất chức năng quy hoạch:

- Là khu dân cư hiện hữu chỉnh trang khu dân cư hiện hữu, kết hợp xây dựng mới một số hạng mục công trình công cộng và khu công viên cây xanh.

### 2.2. Lý do điều chỉnh:

- Hệ thống giao thông trong đồ án quy hoạch chi tiết 1/2000 đã được duyệt trước đây không phù hợp (khu vực quy hoạch chỉnh trang là chủ yếu).

- Thay đổi quy mô diện tích đất cho phù hợp với điều kiện thực tế hiện trạng một số hạng mục công trình công cộng và khu công viên cây xanh.

### 2.3. Các khu chức năng chính:

- Khu ở hiện hữu.
- Khu công viên cây xanh kết hợp sân bãi thể dục.
- Các hạng mục CTCC phục vụ khu dân cư và khu ở kế cận (trường Trung học cơ sở, trường Tiểu học, nhà trẻ mẫu giáo, chợ - cửa hàng, bưu điện, dịch vụ, trụ sở HĐND-UBND phường...).

### 2.4. Các chỉ tiêu về quy hoạch - kiến trúc và cơ cấu sử dụng đất:

- Tổng diện tích khu đất : 70,27ha.
- Dân số dự kiến : 10.675 người.
- Chỉ tiêu về đất dân dụng : 63,9m<sup>2</sup>/ người.
- Mật độ dân số : 156,5 người/ ha.
  - + Đất ở: 43,1m<sup>2</sup>/ người.
  - + Đất công trình công cộng: 5,9m<sup>2</sup>/ người.
  - + Đất cây xanh, TDTT, mặt nước cảnh quan: 2,3 m<sup>2</sup>/người.
  - + Đất giao thông khu ở: 12,9m<sup>2</sup>/người.
- Mật độ xây dựng toàn khu: 30%
- Tầng cao trung bình toàn khu: 3,5 tầng.

### 2.5. Cơ cấu sử dụng đất:

Tổng diện tích khu đất: 70,27ha, được phân bổ theo cơ cấu sử dụng đất như sau:

- + Đất dân dụng: 68,2ha, chiếm tỷ lệ 100%, gồm:
  - Đất ở: 46,06, chiếm tỷ lệ 65,5%.
  - Đất công trình công cộng: 6,24ha, chiếm tỷ lệ: 8,9%.
  - Đất công viên cây xanh: 2,37ha, chiếm tỷ lệ: 3,4%.
  - Đất giao thông, vỉa hè: 13,53ha, chiếm tỷ lệ: 19,3%.
- + Đất ngoài dân dụng (tôn giáo): 2,07ha, chiếm tỷ lệ: 2,9%.



### 3. Nội dung bố trí các hạng mục công trình trong khu ở:

#### 3.1. Đất ở:

- + Diện tích khu đất : 46,06ha.
- . Mật độ xây dựng : 30%.
- . Tầng cao trung bình : 3,5 tầng.

#### 3.2. Đất công trình công cộng:

- + Diện tích khu đất : 6,24ha.

Bao gồm một số công trình công cộng hiện hữu giữ lại như trường mầm non phường Cát Lái, trường Tiểu học Chùa Ông, trường Trung học cơ sở Thạnh Mỹ Lợi, UBND và HĐND phường Cát Lái.

Các hạng mục công trình công cộng được bố trí như sau:

- + Nhà trẻ, mẫu giáo : 0,52ha.
- . Chỉ tiêu đất quy hoạch : 8,2m<sup>2</sup>/ chỗ.
- . Mật độ xây dựng : 30%.
- . Tầng cao trung bình : 2÷ 3 tầng.

- + Trường Tiểu học và Trung học cơ sở : 3,41ha.
- . Chỉ tiêu đất quy hoạch : 17,9m<sup>2</sup>/ chỗ.
- . Mật độ xây dựng : 25÷ 30%.
- . Tầng cao trung bình : 2÷ 3 tầng.

- + Chợ, thương mại, dịch vụ : 0,52ha.
- . Mật độ xây dựng : 30%.
- . Tầng cao trung bình : 3 tầng.

+ Trường phổ thông trung học: thống nhất hướng sử dụng chung trường học diện tích 2,18ha được bố trí tại phường Bình Trưng Tây (đã được sở Quy hoạch - Kiến trúc thành phố thẩm định theo văn bản số 2541/QHKT-QH ngày 06/8/2004).

#### 5.3. Khu công viên cây xanh, TDTT:

- + Diện tích khu đất : 2,37ha.
- Chỉ tiêu đất : 2,3m<sup>2</sup>/ người.

Khu vực lập quy hoạch được xác định là khu dân cư chính trang nên chỉ tiêu cây xanh tập trung chưa đảm bảo theo quy chuẩn xây dựng, do đó, đề nghị tăng cường cây xanh đường phố, cây xanh sân vườn tại các khu ở và công trình công cộng bằng giải pháp giảm mật độ xây dựng trong quá trình cấp phép xây dựng công trình trong khu quy hoạch.

### 6. Tổ chức hạ tầng kỹ thuật:

#### 6.1. Hệ thống giao thông:

- + Diện tích : 13,53ha.

Kết cấu chủ yếu của đường giao thông là bê tông thấm nhựa và bê tông nhựa. Chỉ tiêu diện tích đất giao thông: 12,9m<sup>2</sup>/ người.

- + Đường dự phóng trục chính, lộ giới 40m.
- + Đường Nguyễn Thị Định, lộ giới 30m.
- + Đường Lê Văn Thịnh, lộ giới: 30m.
- + Đường khu vực, lộ giới: từ 16 - 20m.



+ Đường nội bộ: từ 10 - 12m, việc xác định cụ thể lộ giới đường giao thông nội bộ sẽ được xem xét sau khi đồ án khu dân cư phường Cát Lái được phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/2000.

#### **6.2. Hệ thống cấp nước:**

+ Nguồn nước cấp: sử dụng nguồn nước cấp của thành phố  $\varnothing 800$  để cấp nước cho khu quy hoạch.

#### **6.3. Hệ thống thoát nước và vệ sinh môi trường:**

- Xây dựng 2 hệ thống thoát nước mưa và nước bẩn riêng biệt, kết hợp với xử lý nước thải sinh hoạt bằng bể tự hoại trước khi xả ra cống thu nước bẩn.

- Tất cả các công trình phải xây dựng hệ thống xử lý nước thải cục bộ, đảm bảo tiêu chuẩn vệ sinh môi trường trước khi thoát ra hệ thống thoát nước chung của khu vực.

- Tổ chức thu gom rác thải đưa về khu xử lý chung.

- Tiêu chuẩn rác thải sinh hoạt là 1- 1,5kg/ người/ ngày.

#### **6.4. San nền, tiêu thủy:**

- Cao độ nền xây dựng  $\geq 2m$  (Theo cao độ chuẩn quốc gia Mũi Nai).

- Hướng thoát nước chủ yếu ra các trục bao quanh khu đất như đường trục chính Đông - Tây và đường Nguyễn Thị Định (Liên tỉnh lộ 25 cũ).

#### **6.5. Hệ thống cấp điện:**

Nguồn điện được cấp từ lưới điện chung của thành phố.

Mạng điện hạ thế trong từng khu vực, đảm bảo yêu cầu sử dụng và chiếu sáng công cộng.

Mạng điện trong khu vực xây dựng mới sẽ được thiết kế đặt ngầm.

#### **\* Lưu ý:**

1. Cần tăng cường cây xanh trong từng khu dân cư, nhóm nhà ở hiện hữu hoặc xây dựng mới để đảm bảo chỉ tiêu cây xanh theo quy chuẩn xây dựng, tạo thông thoáng về mặt không gian cho khu dân cư.

2. Việc bố trí xây dựng các công trình xung quanh các nút giao thông chính khu vực cần căn cứ quy hoạch chi tiết nút giao thông được cấp thẩm quyền phê duyệt.

3. Các cơ sở công nghiệp hiện hữu khi di dời ra ngoài thành, cần được ưu tiên sử dụng diện tích đất này để bố trí các công trình phúc lợi công cộng (trường học, nhà trẻ, cây xanh, thể dục thể thao...).

4. Khi triển khai các dự án hạ tầng kỹ thuật, hồ sơ thiết kế kỹ thuật phải được cơ quan quản lý chuyên ngành thông qua.

5. Ngoài các đường trục chính được đánh số trong đồ án quy hoạch được duyệt, đường nội bộ trong từng ô phố nhà ở (giới hạn bởi các đường trục chính) được tính toán và bố trí thiết kế hợp lý theo quy chuẩn hiện hành, việc xác định cụ thể lộ giới các tuyến đường giao thông nội bộ sẽ được xem xét sau khi đồ án khu dân cư phường Cát Lái được phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/2000.

6. Các dự án đầu tư trong khu quy hoạch này khi đã được chấp thuận về chủ trương của UBND thành phố hoặc của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền, nhưng chưa có quyết định thu hồi đất thì nhà đất nằm trong phạm vi ranh của dự án được thực hiện theo mục 1; mục 2 của Chỉ thị 30/2003/CT-UB ngày



24/12/2003 của UBND thành phố về việc giải quyết một số vấn đề nhà đất trong khu vực có quy hoạch chi tiết và quản lý thực hiện theo quy hoạch chi tiết.

7. Khi các dự án trong khu quy hoạch triển khai, ranh đất cụ thể của từng dự án phải được xem xét trên cơ sở tiếp giáp với các đường trục chính quy hoạch.

**Điều 2.** Giao Phòng Quản lý đô thị quận 2:

- Tiến hành cắm mốc các tuyến hạ tầng kỹ thuật chính, mốc ranh các khu cây xanh tập trung, công trình công cộng (cấp khu vực và cấp thành phố) trên bản đồ giải thửa hiện hành để quản lý; cụ thể hoá các mốc này trên thực địa khi triển khai dự án.

- Phối hợp với các sở ngành thành phố tổ chức kiểm tra việc thực hiện quy hoạch, tổng hợp báo cáo và đề xuất UBND quận, huyện các giải pháp quản lý, đầu tư xây dựng theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 được phê duyệt.

Giao Ban quản lý dự án khu vực quận 2 phối hợp với các phòng chức năng của UBND quận lập kế hoạch triển khai đầu tư xây dựng các công trình công cộng, công trình hạ tầng kỹ thuật theo đồ án quy hoạch sử dụng đất 1/2000 đã được phê duyệt trên, trình UBND quận thông qua.

**Điều 3.** Trên cơ sở quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 được phê duyệt, phòng Quản lý đô thị quận 2, UBND phường Cát Lái chịu trách nhiệm công bố công khai quy hoạch tại UBND phường chậm nhất sau 30 ngày kể từ ngày ký Quyết định này, đồng thời thông báo cho nhân dân và các đơn vị kinh tế, xã hội có liên quan trên địa bàn về nội dung quy hoạch cùng các văn bản liên quan khác để thực hiện quản lý tốt việc sử dụng quỹ đất và quản lý xây dựng theo quy hoạch.

Theo Luật xây dựng, hiệu lực pháp lý của quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu dân cư phường Cát Lái có giá trị thực hiện kể từ ngày công bố rộng rãi ra nhân dân.

**Điều 4.** Quyết định này thay thế và hủy bỏ Quyết định số 12204/KTST-QH ngày 08/10/1999 của Kiến trúc sư Trưởng thành phố (nay là Sở Quy hoạch - Kiến trúc thành phố).

**Điều 5.** Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân quận 2, Thủ trưởng các phòng ban có liên quan thuộc UBND quận 2, Giám đốc Ban Quản lý dự án khu vực quận 2, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Cát Lái chịu trách nhiệm thi hành quyết định này.

**Nơi nhận:**

- Như điều 5;
- UBND TP: PCT/ĐT (để báo cáo);
- VPHĐ-UB TP: PVP/ĐT;
- Sở QHKT, XD, TNMT, KHĐT;
- PCT/ĐT Q2;
- UBND P. CL;
- Phòng QLĐT, TNMT;
- Lưu: VT, QLĐT, ĐT (24B).

**CHỦ TỊCH**



**Hà Phước Tài**