

Số: 5335 /QĐ-UBND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 9 năm 2013

| | |
|---------------------------|-----------------|
| KỶ QUY HOẠCH KIẾN TRÚC TP | |
| ĐẾN | Số: 1320/14 CNĐ |
| | Ngày: 13/2/2014 |

QUYẾT ĐỊNH

Về duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị
(quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 khu dân cư Thạnh Mỹ Lợi 180,8 ha
(khu 174 ha cũ) phường Thạnh Mỹ Lợi, quận 2
(quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông)

L/c: *ND Tân*
PKTT, HKT
TT. TCH

14/02/2014
mm

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 đồ 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 đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận 2;

Căn cứ Quyết định số 3206/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 Thạnh Mỹ Lợi 180,8 ha (khu 174 ha cũ), phường Thạnh Mỹ Lợi, quận 2;

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 3271/TTr-SQHKT ngày 16 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 Thạnh Mỹ Lợi 180,8 ha (khu 174 ha cũ), phường Thạnh Mỹ Lợi, 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 Thạnh Mỹ Lợi 180,8 ha (khu 174 ha cũ), phường Thạnh Mỹ Lợi, 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 Thạnh Mỹ Lợi, quận 2, thành phố Hồ Chí Minh.

- Giới hạn khu vực quy hoạch như sau:

+ Phía Đông - Nam : giáp khu dân cư phường Thạnh Mỹ Lợi 157,97 ha (khu 143 ha cũ).

+ Phía Tây - Nam : giáp sông Sài Gòn.

+ Phía Đông - Bắc : giáp khu dân cư hiện hữu và một phần đường Đồng Văn Cống (Liên tỉnh lộ 25B cũ).

+ Phía Tây - Bắc : giáp khu dân cư Sông Giồng.

- Tổng diện tích khu vực quy hoạch: 180,8 ha.

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

+ Khu dân cư dân cư đô thị tập trung của quận, trong đó có khu dân cư hiện hữu cải tạo, chỉnh trang và xây dựng mới.

+ Khu trung tâm: trung tâm hành chính, văn hóa, giáo dục, thương mại dịch vụ của quận 2.

+ Khu công viên cây xanh.

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: 30.000 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 | 60,27 |
| B | Chỉ tiêu sử dụng đất đơn vị ở trung bình toàn khu | m ² /người | 47 |
| C | Các chỉ tiêu sử dụng đất trong các đơn vị ở | | |
| | - Đất nhóm nhà ở | m ² /người | 31,01 |
| | - Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở | m ² /người | 2,97 |
| | Trong đó: + Đất công trình giáo dục + Trạm y tế + Trung tâm hành chính | m ² /người m ² /người m ² | 1,97 |
| | - Đất cây xanh sử dụng công cộng (không kể 1 m ² /người đất cây xanh trong nhóm nhà ở) | m ² /người | 4,6 |
| | - Đất đường giao thông cấp phân khu vực | m ² /người | 8,37 |
| | | km/km ² | 8,1 |
| 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 | % | 17,84 |
| | 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 | % | 26,0 | |
| | Hệ số sử dụng đất | lần | 1,5 | |
| | 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 Bắc khu quy hoạch, được giới hạn bởi: khu dân cư hiện hữu và một phần đường Đồng Văn Cống (lộ giới 60m) phía Đông - Bắc; đường Nguyễn Đăng Khoa (lộ giới 40m) phía Đông - Nam; đường Trương Văn Bang (lộ giới 40m) phía Tây - Nam; khu dân cư Sông Giồng phía Tây - Bắc.

+ Diện tích: 85,4 ha.

+ Quy mô dân số: 20.910 người.

- Đơn vị ở 2: vị trí nằm phía Nam khu quy hoạch, được giới hạn bởi: đường Trương Văn Bang (lộ giới 40m) phía Đông - Bắc; đường Sử Hy Nhan (lộ giới 20m) và khu dân cư số 5 phía Đông - Nam; Sông Sài Gòn phía Tây - Nam; đường Bát Nàn (lộ giới 25m) phía Tây - Bắc.

+ Diện tích: 95,4 ha.

+ Quy mô dân số: 9.090 người.

a. Các khu chức năng thuộc đơn vị ở: tổng diện tích 140,86 ha, gồm:

a.1. Các khu chức năng xây dựng nhà ở (khu ở, nhóm nhà ở): tổng diện tích 93,03 ha. Trong đó:

- Nhóm nhà ở hiện hữu thấp tầng ổn định: tổng diện tích 0,93 ha.

- Nhóm nhà ở xây dựng mới: tổng diện tích 92,1 ha, gồm:

+ Nhóm nhà ở thấp tầng: diện tích 73,33 ha.

+ Nhóm nhà ở cao tầng: diện tích 15,13 ha.

+ Nhóm nhà ở tái định cư: diện tích 3,64 ha.

a.2. Khu chức năng dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở: tổng diện tích 8,91 ha, bao gồm:

- Khu chức năng giáo dục: tổng diện tích 5,91 ha, bao gồm:

+ Trường mẫu giáo (xây dựng mới): diện tích 1,49 ha.

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

+ Trường trung học cơ sở (hiện hữu): diện tích 2,03 ha.

+ Trung tâm giáo dục thường xuyên (xây dựng mới): diện tích 0,60 ha.

+ Trung tâm kỹ thuật hướng nghiệp (hiện hữu): diện tích 0,69 ha.

- Khu trung tâm thể dục thể thao (xây dựng mới): diện tích 3,0 ha.

a.3. Khu chức năng cây xanh sử dụng công cộng (vườn hoa, sân chơi): tổng diện tích 13,8 ha. Trong đó:

- Khu công viên tập trung: diện tích 11,35 ha.
- Khu công viên cây xanh: diện tích 2,45 ha.

a.4. Mạng lưới đường giao thông cấp phân khu vực: tổng diện tích 25,12 ha.

b. Các khu chức năng ngoài đơn vị ở nằm đan xen trong đơn vị ở: tổng diện tích 39,94 ha, gồm:

b.1. Công trình công cộng: diện tích 15,18 ha, trong đó:

- Khu chức năng trung tâm hành chính (trụ sở làm việc của Ủy ban nhân dân quận 2): diện tích 4,73 ha.

- Khu chức năng công trình công cộng: diện tích 6,63 ha, bao gồm:

+ Hiện hữu: diện tích 5,12 ha (gồm các công trình là trụ sở làm việc của các cơ quan sự nghiệp thuộc quận 2, trụ sở công an, doanh trại quân đội).

+ Xây dựng mới: diện tích 1,51 ha.

- Khu chức năng y tế: diện tích 3,82 ha, gồm:

+ Khu trung tâm y tế xây dựng mới bố trí trên đường trục chính Trương Văn Bang: diện tích 2,9 ha.

+ Bệnh viện đa khoa: diện tích 0,92 ha.

b.2. Cây xanh cách ly dọc sông Sài Gòn: diện tích 2,97 ha.

b.3. Dự án khu làng nghệ nhân Hàm Long: diện tích 1,24 ha.

b.4. Bãi cano: diện tích 0,1ha, bố trí giáp sông Sài Gòn là trạm kiểm soát đường sông của quận 2.

b.5. Trạm xử lý nước thải cục bộ: diện tích 0,7 ha, bố trí trên đường số 4 mới tiếp giáp Sông Sài Gòn.

b.6. Mạng lưới đường giao thông đối ngoại (tính đến mạng lưới đường khu vực): diện tích khoảng 19,75 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 | 140,86 | 100,00 |
| 1 | Đất các nhóm nhà ở | 93,03 | 66,04 |
| | - Đất nhóm nhà ở hiện hữu ổn định | 0,93 | |
| | - Đất nhóm nhà ở thấp tầng xây mới | 73,33 | |
| | - Đất nhóm nhà ở cao tầng xây mới | 15,13 | |
| | - Đất nhóm nhà ở tái định cư | 3,64 | |
| 2 | Đất công trình dịch vụ đơn vị ở | 8,91 | 6,32 |
| | - Đất giáo dục | 5,91 | |
| | + Trường mẫu giáo | 1,49 | |
| | + Trường tiểu học hiện hữu | 1,10 | |

| | | | |
|---|--|-------|-------|
| | + Trường trung học cơ sở | 2,03 | |
| | + trung tâm giáo dục thường xuyên hiện hữu | 0,60 | |
| | + Trung tâm kỹ thuật hướng nghiệp hiện hữu | 0,69 | |
| | - Trung tâm thể dục thể thao | 3,00 | |
| 3 | Đất cây xanh sử dụng công cộng | 13,80 | 9,8 |
| 4 | Đất đường giao thông nội bộ | 25,12 | 17,84 |
| B | Đất ngoài đơn vị ở | 39,94 | |
| | Đất cây xanh cách ly dọc sông Sài Gòn | 2,97 | |
| | Đất công trình dịch vụ cấp đô thị | 15,18 | |
| | - Trung tâm hành chính hiện hữu | 4,73 | |
| | - Đất công trình công cộng | 6,63 | |
| | - Đất y tế | 3,82 | |
| | Đất dự án làng nghệ nhân Hàm Long | 1,24 | |
| | Bãi ca nô | 0,10 | |
| | Đất trạm xử lý nước thải | 0,70 | |
| | Đất giao thông đối ngoại | 19,75 | |
| | Tổng cộng | 180,8 | |

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 | Kí 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 | 85,40 | 20.910 | 40,84 | 29 | 1 | 30 | 2,7 | |
| 1 | Đất đơn vị ở | 64,77 | 20.910 | 30,98 | | | | | |
| 1.1 | Đất nhóm nhà ở | 49,42 | 20.910 | 23,63 | | | | | |
| | + Đất nhóm nhà ở xây mới | I-D1 | 3,26 | 3.340 | | 50 | 5 | 20 | 6 |
| | + Đất nhóm nhà ở xây mới và hiện hữu chỉnh trang | I-D2 | 6,62 | 1.008 | | 35 | 2 | 5 | 1,75 |
| | + Đất nhóm nhà ở xây mới | I-D3 | 3,46 | 952 | | 55 | 2 | 25 | 2,5 |
| | + Đất nhóm nhà ở xây mới | I-D4 | 3,06 | 2.664 | | 60 | 5 | 30 | 7 |
| | + Đất nhóm nhà ở xây mới | I-D5 | 2,95 | 3.712 | | 60 | 5 | 30 | 7 |
| | + Đất nhóm nhà ở xây mới | I-D6 | 3,92 | 1.124 | | 55 | 2 | 25 | 2,75 |

| | | | | | | | | | |
|-----|---|-------|-------|-------|------|----|---|----|------|
| | + Đất nhóm nhà ở xây mới | I-D7 | 3,50 | 550 | | 55 | 2 | 5 | 2,75 |
| | + Đất nhóm nhà ở xây mới | I-D8 | 6,94 | 3.230 | | 55 | 2 | 5 | 2,75 |
| | + Đất nhóm nhà ở xây mới | I-D9 | 6,78 | 1.030 | | 55 | 2 | 4 | 2,2 |
| | + Đất nhóm nhà ở xây mới | I-D10 | 4,19 | 1.750 | | 50 | 5 | 22 | 7 |
| | + Đất nhóm nhà ở xây mới | I-D11 | 3,60 | 550 | | 55 | 2 | 4 | 2,2 |
| | + Đất nhóm nhà ở xây mới | I-D12 | 1,14 | 1.000 | | 55 | 2 | 4 | 2,2 |
| 1.2 | Đất công trình dịch vụ đô thị | | 3,66 | | 1,75 | | | | |
| | Trường mẫu giáo xây mới | I-C1 | 0,31 | | | 35 | 2 | 3 | 1 |
| | Trường mẫu giáo xây mới | I-C2 | 0,40 | | | 35 | 2 | 3 | 1 |
| | Trường mẫu giáo xây mới | I-C3 | 0,56 | | | 35 | 2 | 3 | 1 |
| | Trường tiểu học xây dựng mới | I-C4 | 1,1 | | | 40 | 3 | 5 | 2 |
| | Trung tâm giáo dục thường xuyên hiện hữu | I-C4 | 0,69 | | | 40 | 3 | 5 | 2 |
| | Trung tâm kỹ thuật hướng nghiệp xây dựng mới | I-C4 | 0,6 | | | 40 | 3 | 5 | 2 |
| 1.3 | Đất cây xanh sử dụng công cộng | | 1,64 | | 0,78 | 5 | 1 | 2 | 0,1 |
| | Công viên cây xanh | I-X1 | 0,41 | | | | | | |
| | Công viên cây xanh | I-X2 | 0,65 | | | | | | |
| | Công viên cây xanh | I-X3 | 0,58 | | | | | | |
| 1.4 | Đất giao thông đối nội | | 10,05 | | | | | | |
| 2 | Đất ngoài đơn vị ở | | 20,63 | | | | | | |
| 2.1 | Đất công trình dịch vụ công cộng ngoài đơn vị ở | | 7,19 | | | | | | |
| | Công trình công cộng hiệu hữu (Doanh trại quân đội) | I-N1 | 3,11 | | | 50 | 5 | 10 | 4,7 |

| | | | | | | | | | |
|-----|--|--------|-------|-------|--------|----|---|----|-----|
| | Công trình công cộng hiện hữu và xây dựng mới (trụ sở công an) | I-N2 | 2,36 | | | 50 | 5 | 10 | 4,7 |
| | Công trình công cộng xây mới | I-N3 | 0,44 | | | 40 | 3 | 5 | 2 |
| | Công trình công cộng hiện hữu (Điện lực Thủ Thiêm) | I-N4 | 0,36 | | | 40 | 3 | 5 | 2 |
| | Bệnh viện đa khoa | I-N5 | 0,92 | | | 50 | 5 | 22 | 7 |
| 2.2 | Đất giao thông đối ngoại | | 13,44 | | | | | | |
| B | Đơn vị ở II | | 95,40 | 9.090 | 104,95 | 23 | 1 | 22 | 1 |
| 1 | Đất đơn vị ở | | 76,09 | 9.010 | 84,45 | | | | |
| 1.1 | Đất nhóm nhà ở | | 43,61 | | 47,98 | | | | |
| | + Đất nhóm nhà ở xây mới | II-D1 | 2,64 | 450 | | 40 | 2 | 4 | 1,6 |
| | + Đất nhóm nhà ở xây mới | II-D2 | 1,67 | 1.860 | | 55 | 5 | 22 | 7 |
| | + Đất nhóm nhà ở xây mới | II-D3 | 2,21 | 440 | | 50 | 2 | 4 | 2 |
| | + Đất nhóm nhà ở xây mới | II-D4 | 4,68 | 1.000 | | 50 | 2 | 4 | 2 |
| | + Đất nhóm nhà ở xây mới | II-D5 | 5,38 | 1.170 | | 50 | 2 | 4 | 2 |
| | + Đất nhóm nhà ở xây mới | II-D6 | 3,21 | 500 | | 50 | 2 | 4 | 2 |
| | + Đất nhóm nhà ở xây mới | II-D7 | 3,64 | 984 | | 40 | 2 | 5 | 2 |
| | + Đất nhóm nhà ở xây mới | II-D8 | 3,30 | 350 | | 40 | 2 | 4 | 1,6 |
| | + Đất nhóm nhà ở xây mới | II-D9 | 2,47 | 300 | | 40 | 2 | 4 | 1,6 |
| | + Đất nhóm nhà ở xây mới | II-D10 | 4,77 | 630 | | 40 | 2 | 4 | 1,6 |
| | + Đất nhóm nhà ở xây mới | II-D11 | 2,91 | 398 | | 40 | 2 | 4 | 1,6 |
| | + Đất nhóm nhà ở xây mới | II-D12 | 2,91 | 388 | | 40 | 2 | 4 | 1,6 |
| | + Đất nhóm nhà ở xây mới | II-D13 | 3,82 | 540 | | 40 | 2 | 4 | 1,6 |
| 1.2 | Đất công trình dịch vụ đô thị | | 5,25 | | 5,78 | | | | |

| | | | | | | | | | |
|-----|--|--------|--------------|---------------|--------------|-----------|----------|-----------|------------|
| | Trường mẫu giáo xây dựng mới | II-C1 | 0,22 | | | 35 | 2 | 3 | 1 |
| | Trường trung học cơ sở hiện hữu | II-C2 | 2,03 | | | 40 | 3 | 5 | 2 |
| | Trung tâm thể dục thể thao xây dựng mới | II-C3 | 3,00 | | | 35 | 3 | 5 | 1,75 |
| 1.3 | Đất cây xanh sử dụng công cộng | | 12,16 | | 16,64 | | | | |
| | Công viên cây xanh | II-X1 | 11,35 | | | 5 | 1 | 2 | 0,1 |
| | Công viên cây xanh | II-X2 | 0,48 | | | | | | |
| | Công viên cây xanh | II-X3 | 0,10 | | | | | | |
| | Công viên cây xanh | II-X5 | 0,23 | | | | | | |
| 1.4 | Đất giao thông đối nội | | 15,07 | | 16,58 | | | | |
| 2 | Đất ngoài đơn vị ở | | 9,64 | 80 | | | | | |
| 2.1 | Đất công trình dịch vụ công cộng ngoài đơn vị ở | | 0,36 | | | | | | |
| | Công trình công cộng xây mới | II-N1 | 4,73 | | | 40 | 3 | 5 | 2 |
| | Trung tâm hành chính hiện hữu (trụ sở làm việc của Ủy ban nhân dân quận 2) | II-N2 | 2,90 | | | 35 | 3 | 5 | 1,75 |
| | Trung tâm y tế xây dựng mới | II-N3 | 7,99 | | | 40 | 3 | 5 | 2 |
| | Bãi canô | II-DA1 | 0,10 | | | | | | |
| | Làng nghệ nhân Hàm Long | II-DA2 | 1,24 | 80 | | 25 | 1 | 3 | 0,8 |
| | Trạm xử lý nước thải | II-HT | 0,70 | | | | | | |
| 2.2 | Đất cây xanh cách ly nằm trong hành lang 50m bảo vệ sông Sài Gòn | II-X4 | 2,97 | | | | | | |
| 2.3 | Đất giao thông đối ngoại | | 6,31 | | | | | | |
| | Tổng cộng | | 180,8 | 30.000 | 60,26 | 26 | 1 | 30 | 1,5 |

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 và một số khu vực điểm nhấn, thấp dần về phía sông Sài Gòn theo hướng tăng hiệu quả sử dụng đất; 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 cải tạo chỉnh trang dọc theo trục đường Đồng Văn Cống và các đường nhánh lộ giới 12m. Tổng diện tích khoảng 0,93ha, chiếm 0,91% diện tích đất nhóm nhà ở, mật độ xây dựng 60%, tầng cao xây 1 - 5 tầng.

+ Nhóm nhà ở thấp tầng xây dựng mới thuộc các dự án thành phần đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, tổng diện tích khoảng 79,55 ha chiếm 85,5,% diện tích đất nhóm nhà ở, mật độ xây dựng 35 - 50%, tầng cao xây dựng 1- 5 tầng.

+ Nhóm nhà ở cao tầng xây dựng mới bố trí dọc đường Đồng Văn Cống và trong các dự án thành phần đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, tổng diện tích khoảng 12,63 ha chiếm 13,9% diện tích đất nhóm nhà ở. Mật độ xây dựng 55 - 60%, tầng cao xây dựng 15 - 30 tầng.

+ Công trình công cộng: bố trí dọc các tuyến đường Đồng Văn Cống, đường Trương Văn Bang và các tuyến đường nhánh lộ giới 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 sông Sài Gòn 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 khống chế chung toàn khu không quá 26%. 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 đề án thiết kế đô thị riêng (sẽ được thiết lập sau khi đề án này được phê duyệt) hoặc căn cứ vào Quy chuẩn Việt Nam Quy chuẩn Việt Nam: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, đề 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 Đồng Văn Cống (Liên tỉnh lộ 25B cũ): lộ giới 60m.

+ Đường Trương Văn Bang (đường số 2 cũ): lộ giới 40m.

+ Đường số 4 mới: lộ giới từ 25m.

- Về giao thông đối nội: lộ giới các tuyến nội bộ từ 16 - 40m.

- Tổng lộ giới các tuyến đường theo bảng sau:

| STT | Tên đường | Mặt cắt | Lộ giới (mét) | Chiều dài (mét) | Chiều rộng đường (mét) | | |
|-----|--|---------|---------------|-----------------|------------------------|-------------------------|---------|
| | | | | | Lề trái | Lòng đường | Lề phải |
| A | Giao thông đối ngoại | | | 4.532 | | | |
| 1 | Đường Đồng Văn Cống (Liên tỉnh lộ 25B) | 1A - 1A | 60 | 1660 | 7 | 8(2)11,5 (3)11,5(2)8 | 7 |
| 2 | Đường Trương Văn Bang (đường số 2) | 2 - 2 | 40 | 1740 | 8,5 | 23 | 8,5 |
| 3 | Đường số 4 mới | 4 - 4 | 25 | 1132 | 5 | 15 | 5 |
| B | Giao thông đối nội | | | 10.090 | | | |
| 4 | Đường Phan Văn Đáng (đường C) | 1B - 1B | 60 | 360 | 9 | 11 - 20 - 11 | 9 |
| | | 2 - 2 | 40 | 180 | 8,5 | 23 | 8,5 |
| 5 | Đường Nguyễn An (đường C) | 1B - 1B | 60 | 250 | 9 | 11 - 20 - 11 | 9 |
| 6 | Đường Nguyễn Khoa Đăng (đường H) | 2 - 2 | 40 | 970 | 8,5 | 23 | 8,5 |
| 7 | Đường Tạ Hiện (đường A) | 4 - 4 | 25 | 870 | 5 | 15 | 5 |
| 8 | Đường Lâm Quang Ky (đường G) | 4 - 4 | 25 | 940 | 5 | 15 | 5 |
| 9 | Đường Bát Nàn (đường A) | 4 - 4 | 25 | 560 | 5 | 15 | 5 |
| 10 | Đường Lê Hiến Mai (đường B) | 5 - 5 | 20 | 800 | 4,75 | 10,5 | 4,75 |
| 11 | Đường Nguyễn Thanh Sơn (đường D) | 5 - 5 | 20 | 760 | 4,75 | 10,5 | 4,75 |
| 12 | Đường Đặng Như Mai (đường E) | 5 - 5 | 20 | 740 | 4,75 | 10,5 | 4,75 |
| | | 3 - 3 | 30 | 80 | 6 | 18 | 6 |
| 13 | Đường Nguyễn Địa Lô (đường F) | 5 - 5 | 20 | 560 | 4,75 | 10,5 | 4,75 |
| 14 | Đường Nguyễn Văn Kinh (đường số 3) | 5 - 5 | 20 | 1670 | 4,75 | 10,5 | 4,75 |
| 15 | Đường Sừ Hy Nhan (đường số 6) | 5 - 5 | 20 | 380 | 4,75 | 10,5 | 4,75 |
| 16 | Đường số 4 cũ | 6 - 6 | 16 | 490 | 4 | 8 | 4 |
| 17 | Đường Phan Bá Vành (đường J) | 6 - 6 | 16 | 480 | 4 | 8 | 4 |
| | Tổng | | | 14.622 | | | |

- Nút giao thông:

+ 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 lề $R_{min} = 10m$.

b) Giao thông thủy: Căn cứ Quyết định số 66/2009/QĐ-UBND ngày 14 tháng 9 năm 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, sông Sài Gòn có chức năng giao thông thủy và được phân cấp hạng kỹ thuật thuộc cấp I với hành lang cách ly 50m.

* 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 hẹp, 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 hẹp 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 đề 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 Thạnh Mỹ Lợi 180,8 ha (khu 174 ha cũ), phường Thạnh Mỹ Lợi, quận 2 (quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông).

- Đối với các vấn đề liên quan đến dự án hạ tầng kỹ thuật khu nhà ở của Công ty CP May và Xây dựng Huy Hoàng như: điều chỉnh quy hoạch, việc xác định mép bờ cao, xây dựng bờ kè... vẫn được cập nhật sơ bộ trong đồ án quy hoạch phân khu này. Sau khi có ý kiến kết luận của Thanh tra Thành phố, các vấn đề liên quan nêu trên sẽ được xem xét điều chỉnh và cập nhật chính thức vào đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 này.

- 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 cấm 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 cấm 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 Thạnh Mỹ Lợi 180,8 ha (khu 174 ha cũ), phường Thạnh Mỹ Lợi, 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, Thủ trưởng các Sở - Ban - Ngành; Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận 2, Giám đốc Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng và Kinh doanh nhà Phú Nhuận, Viện Quy hoạch xây dựng thành phố, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Thạnh Mỹ Lợi 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. 30

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Hữu Tín