

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

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

Số: 549/QĐ-UBND

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 01 năm 2010

QUYẾT ĐỊNH

**Về duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/2.000)
Khu đô thị tại phường Cát Lái và phường Bình Trưng Đông, quận 2
(điều chỉnh quy hoạch chi tiết cụm III - Khu Công nghiệp Cát Lái)**

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 Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24 tháng 01 năm 2005 của Chính phủ về quy hoạch xây dựng;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 3332/TTr-SQHKT ngày 23 tháng 11 năm 2009,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/2.000) Khu đô thị tại phường Cát Lái và Bình Trưng Đông, quận 2 (điều chỉnh quy hoạch chi tiết cụm III - Khu Công nghiệp Cát Lái), với các nội dung chủ yếu sau:

1. Tổng quan:

- Tên hồ sơ và địa điểm: Khu đô thị tại phường Cát Lái và Bình Trưng Đông, quận 2.

- Đơn vị tư vấn: Công ty Cổ phần Tư vấn phát triển Phú Điền.

- Chủ đầu tư đồ án quy hoạch: Công ty Cổ phần Xây dựng Sài Gòn.

2. Căn cứ pháp lý:

- Luật Xây dựng ngày 26 tháng 11 năm 2003;

- Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24 tháng 01 năm 2005 của Chính phủ về quy hoạch xây dựng;
- Thông tư số 07/2008/TT-BXD ngày 07 tháng 4 năm 2008 của Bộ Xây dựng hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch xây dựng;
- Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03 tháng 4 năm 2008 của Bộ Xây dựng về ban hành quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;
- Quy hoạch chung quận 2 được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt tại Quyết định số 6577/QĐ-UB-QLĐT ngày 07 tháng 12 năm 1998;
- Quyết định số 3368/QĐ-UBND ngày 31 tháng 7 năm 2007 của Ủy ban nhân dân thành phố về phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch xây dựng các khu công nghiệp thành phố đến năm 2020.

3. Các nội dung chuyên môn:

3.1. Vị trí, diện tích và giới hạn khu đất quy hoạch:

- Vị trí: phường Cát Lái và phường Bình Trưng Đông, quận 2.
- Quy mô khu vực quy hoạch: 110,26ha.
- Giới hạn phạm vi quy hoạch:
 - + Phía Đông Bắc : giáp sông Bà Cua;
 - + Phía Tây Bắc : giáp đường vành đai phía Đông và ranh dự án 174ha;
 - + Phía Tây Nam : giáp đường Nguyễn Thị Định hiện hữu và ranh cụm II Khu Công nghiệp Cát Lái
 - + Phía Đông Nam : giáp khu dân cư phục vụ tái định cư và giãn dân nội thành, quy mô 166ha do Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ thành phố (Invesco) đầu tư.

3.2. Lý do và sự cần thiết phải lập quy hoạch:

- Thực hiện chủ trương của Ủy ban nhân dân thành phố về hạn chế phát triển các khu công nghiệp trong phạm vi nội thành và các khu đô thị mới phát triển, trong đó xác định điều chỉnh tại cụm III - Khu Công nghiệp Cát Lái, quận 2 thành khu đô thị, đảm bảo mục tiêu yêu cầu phát triển kinh tế xã hội trong giai đoạn mới, phù hợp định hướng điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2025.

- Quận 2 là khu vực phát triển nhanh đô thị hóa; nhu cầu đầu tư xây dựng để phát triển kinh tế - xã hội của nhiều thành phần từ chính quyền các cấp, nhà đầu tư và

lợi ích của người dân về nhu cầu nhà ở xã hội, phục vụ tái định cư là hết sức cấp thiết.

- Trên cơ sở điều chỉnh quy hoạch từ khu vực chức năng công nghiệp thành khu dân cư đô thị hiện đại phù hợp định hướng phát triển tại quận 2, nằm trong phạm vi các khu đô thị mới xung quanh và để chuẩn bị cho công tác kêu gọi đầu tư xây dựng, do đó việc lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 là rất cần thiết.

- Thực hiện chủ trương của Ủy ban nhân dân thành phố về nghiên cứu lập, phê duyệt quy hoạch chi tiết (1/2000) phục vụ công tác quản lý, xây dựng và phát triển đô thị.

3.3. Mục tiêu của đồ án quy hoạch:

- Phát triển một khu đô thị mới đáp ứng đầy đủ các điều kiện về hạ tầng kỹ thuật và xã hội, tạo mô hình mới về đô thị phát triển hiện đại mang giá trị đặc trưng gắn với cảnh quan sông nước và bảo vệ môi trường;

- Làm căn cứ để lập dự án - chủ trương về đầu tư, lựa chọn xét duyệt địa điểm và cấp chứng chỉ quy hoạch, quyết định giao đất và cấp giấy phép xây dựng;

- Quản lý quá trình phát triển và hình thành khu dân cư đúng chức năng, cân đối và mỹ quan, hài hòa với tổng thể các dự án khu dân cư - đô thị phát triển trong khu vực cụm III Cát Lái trước đây;

- Góp phần nâng cao đời sống vật chất và tinh thần của người dân, hình thành mô hình ở mới hiện đại, ổn định và hài hòa;

- Thúc đẩy quá trình phát triển kinh tế - xã hội. Giữ vững ổn định chính trị và an ninh xã hội.

3.4. Cơ cấu sử dụng đất và chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật:

3.4.1. Cơ cấu sử dụng đất:

- Quy mô khu vực quy hoạch: 110,26ha, gồm có:

+ Khu vực thuộc giai đoạn 1: 44,23ha (được Ủy ban nhân dân quận 2 phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 10530/QĐ-UBND ngày 26 tháng 11 năm 2008);

+ Khu vực thuộc giai đoạn 2: 66,03ha.

- Cơ cấu sử dụng đất đối với toàn khu:

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ %
A	Đất đơn vị ở	80,2	72,7
1	Đất nhóm nhà ở	39,62	35,9
2	Đất công trình công cộng cấp đơn vị ở	5,31	4,8
3	Đất cây xanh công cộng -Thể dục thể thao	14,82	13,4
4	Đất giao thông nội bộ	20,41	18,5
B	Đất ngoài đơn vị ở	30,10	27,3
1	Đất công trình công cộng cấp đô thị (trường chuyên ngành, viện điều dưỡng)	13,45	12,2
2	Đất cây xanh ngoài đơn vị ở	2,90	2,6
3	Đất giao thông đối ngoại	7,55	6,8
4	Đất khác (kênh, rạch, ao hồ)	6,20	5,6
	TỔNG CỘNG	110,26	100

3.4.2. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu:

STT	Nội dung chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
1	Dân số dự kiến	người	Tối đa 18.000
2	Mật độ dân số	người/ha	180
3	Mật độ xây dựng chung	%	25÷35
4	Tầng cao xây dựng	tối đa	25
		tối thiểu	2
5	Hệ số sử dụng đất trong lô đất	lần	1,5 - 4,0
6	Hệ số sử dụng đất toàn khu	lần	0,8 - 1,0
7	Chỉ tiêu sử dụng đất dân dụng	m ² /ng	44 - 45
	+ Đất ở	m ² /ng	22 - 23
	+ Đất công trình công cộng	m ² /ng	2,9 - 3,0
	+ Đất cây xanh - mặt nước	m ² /ng	8,0 - 8,5
	+ Đất giao thông	m ² /ng	11,0 - 11,5

8	Chi tiêu hạ tầng kỹ thuật		
	+ Tiêu chuẩn cấp nước	lít/người/ngày	200 - 250
	+ Tiêu chuẩn thoát nước	lít/người/ngày	200 - 250
	+ Tiêu chuẩn cấp điện	kwh/ng/năm	1.800 - 2.000
	+ Tiêu chuẩn rác thải và vệ sinh môi trường	kg/người/ngày	1,0 - 1,5

3.5. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị:

3.5.1. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- Trong phạm vi đồ án khu dân cư liên phường, nghiên cứu phát triển khu cao tầng (khu ở và các khu chức năng khác thuộc đô thị) dọc theo xa lộ vành đai đường Nguyễn Thị Định. Tổ chức hệ thống giao thông hướng tâm hình thành khu trung tâm đơn vị ở thuộc giai đoạn 2 (lõi trung tâm có hệ thống kênh đào bao quanh) làm điểm nhấn cho khu đô thị và tập trung các công trình sử dụng đất hỗn hợp thương mại - dịch vụ - văn phòng và căn hộ...

- Tổ chức khu đô thị thành 2 đơn vị ở theo các giai đoạn phát triển, trong đó khu vực thuộc giai đoạn 1 tổ chức không gian tương đối tĩnh với chức năng: khu nhà ở thấp tầng, viện điều dưỡng... tách không gian với khu vực giai đoạn 2 (khu trung tâm, các khu chức năng công trình công cộng, khu sử dụng đất hỗn hợp, nhiều nhà ở cao tầng) bởi rạch Ông Keo được mở rộng và cải tạo mới bao quanh trung tâm. Phát huy, khai thác tối đa đặc điểm yếu tố tự nhiên: kênh, rạch, địa hình, thổ nhưỡng... góp phần tạo nên nét mới cho việc hình thành khu đô thị sinh thái hiện đại, hài hòa, mang giá trị đặc trưng miền sông nước.

- Bố cục không gian đa dạng các loại hình khu nhà ở, các khu chức năng thuộc khu đô thị xây dựng mới phục vụ nhu cầu nhà ở, khu tái định cư, khu điều dưỡng... tạo nhiều không gian ở đa dạng sống động phù hợp tính chất chức năng. Việc tổ chức không gian cần được xem xét trên cơ sở tương đồng và hài hòa với khu vực lân cận: khu dân cư phường Bình Trưng Đông 154ha, khu dân cư Thạnh Mỹ Lợi 174ha và khu dân cư Cát Lái (Invesco) 166ha.

3.5.2. Thiết kế đô thị:

Khi thực hiện đồ án quy hoạch chi tiết 1/2000 cần chú ý triển khai các nội dung sau:

- Định hướng thiết kế đô thị dọc trục vành đai phía Đông, dọc tuyến đường

Nguyễn Thị Định và các khu vực trực chính, không gian mở gắn với trung tâm khu đô thị, khai thác không gian cảnh quan khu vực rạch Ông Keo mở rộng, bao quanh lõi trung tâm và các điểm nhấn quan trọng khác;

- Quy định quản lý kiến trúc về nhà ở trên các tuyến đường chính (vành đai phía Đông, đường Nguyễn Thị Định và một số đường chính);

- Hạn chế bố trí nhà ở thấp tầng (đặc biệt dạng liên kế) dọc tuyến đường vành đai phía Đông (lộ giới 67m), nghiên cứu khai thác dạng nhà ở trung, cao tầng hoặc sử dụng chức năng hỗn hợp.

3.6. Giao thông và hành lang cách ly sông rạch:

Định hướng quy hoạch giao thông chính liên quan khu vực dự án như sau:

- Phía Tây Bắc khu đô thị giáp đường vành đai phía Đông thành phố lộ giới 67m;

- Phía Tây Nam khu đô thị giáp đường Nguyễn Thị Định lộ giới 30m;

- Tổ chức nút giao thông khác cốt tại giao lộ giữa đường vành đai phía Đông và đường Nguyễn Thị Định;

- Các đường nội bộ khu vực (lộ giới 12÷20m) và các đường đi bộ;

- Bán kính cong triển lè $R = 15m$ tại các góc giao lộ chính, $R = 8m$ tại các góc giao lộ khác và góc vạt tầm nhìn thực hiện theo quy chuẩn xây dựng;

- Mép bờ cao và hành lang bảo vệ bờ sông Bà Cua, rạch Ông Keo, rạch Nghỉ và các rạch nhánh, cắt giữ lại hoặc chỉnh trang, mở rộng thuộc phạm vi dự án được xác định căn cứ Quyết định số 150/2004/QĐ-UB 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 và do Sở Giao thông vận tải xác định cụ thể.

3.7. Các điểm lưu ý quan trọng khi triển khai đồ án quy hoạch chi tiết:

- Cần có ý kiến thỏa thuận bổ sung của Sở Giao thông vận tải đối với khu vực giai đoạn 2 (66,03ha) về diện tích san lấp - cải tạo mở rộng rạch, xác định mép bờ cao và hành lang bảo vệ rạch... trong khu vực, lưu ý chỉ đạo của Ủy ban nhân dân thành phố tại Công văn số 6814/UBND-ĐTMT ngày 11 tháng 10 năm 2007 về chương trình chống ngập và đảm bảo yêu cầu về thoát nước;

- Cần có ý kiến thỏa thuận của đơn vị chủ quản, quản lý tuyến ống khí đốt đi

ngang dự án: xác định cụ thể phạm vi hành lang cách ly, an toàn kỹ thuật, về khả năng kết nối hệ thống kỹ thuật và yếu tố tác động bảo vệ môi trường;

- Về công trình công cộng: theo Quyết định số 02/2003/QĐ-UB ngày 03 tháng 01 năm 2003 của Ủy ban nhân dân thành phố về phê duyệt quy hoạch mạng lưới trường học ngành giáo dục và đào tạo thành phố đến năm 2020, chỉ tiêu đất giáo dục đối với khu vực quận 2 là 8 - 10m²/chỗ học; Ủy ban nhân dân quận 2 cần có ý kiến về bố trí hệ thống trường lớp và xác định chỉ tiêu sử dụng đất cho các cấp học liên quan bố trí tại dự án. Cần lưu ý mạng lưới phát triển quy hoạch ngành thương mại - dịch vụ trên địa bàn quận để bố trí sử dụng đất phù hợp và lưu ý thêm về định hướng phát triển khai thác không gian ngầm (bố trí bãi đậu xe, công trình hạ tầng kỹ thuật hoặc các chức năng khác phục vụ đô thị);

- Về quỹ đất nhà ở xã hội bàn giao lại cho thành phố, cần lưu ý thực hiện theo Thông báo số 2921/TB-VP ngày 28 tháng 4 năm 2009 của Sở Xây dựng;

- Về bố trí trường múa (quy mô 5,97ha): cần nghiên cứu vị trí bố trí và hình thể khu đất liên quan đường vành đai phía Đông và ảnh hưởng đối với tuyến điện cao thế 110kV;

- Lưu ý bố trí công viên cây xanh tập trung có quy mô phù hợp khu vực; chỉ tiêu đất cây xanh công cộng tập trung (không tính diện tích mặt nước) cần đạt tối thiểu 3 - 4 m²/ng;

- Lưu ý việc tổ chức các khu trung tâm đơn vị ở phù hợp quy chuẩn xây dựng về các hạng mục chức năng, bán kính phục vụ đến các nhóm ở;

- Trong khu vực khu đô thị cần rà soát cập nhật các khu đất, dự án đã được Ủy ban nhân dân thành phố chấp thuận chủ trương, địa điểm đầu tư và được Sở Quy hoạch - Kiến trúc cung cấp thông tin quy hoạch.

Điều 2. Căn cứ nội dung phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (tỷ lệ 1/2.000) nêu trên, Ủy ban nhân dân thành phố:

- Giao Sở Quy hoạch - Kiến trúc hướng dẫn đơn vị tư vấn lập đề án Quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (tỷ lệ 1/2.000) theo nội dung Nhiệm vụ quy hoạch xây dựng, trình Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt.

- Giao Sở Tài nguyên và Môi trường phối hợp cùng Ủy ban nhân dân quận 2 rà soát, thống kê và cung cấp cho Sở Quy hoạch - Kiến trúc bản đồ địa chính, địa hình (1/2.000) và danh sách, ranh các dự án đầu tư cùng tiến độ triển khai trên khu vực lập quy hoạch chi tiết.

- Giao Ủy ban nhân dân quận 2, Ban Quản lý dự án khu vực quận 2, Công ty Cổ phần Xây dựng Sài Gòn phối hợp, cung cấp hồ sơ tài liệu liên quan quy hoạch chi tiết, kết nối không gian đô thị và hạ tầng xã hội, kỹ thuật tại khu vực cho Sở Quy hoạch - Kiến trúc.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố, Giám đốc các Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Sở Giao thông vận tải, Sở Xây dựng, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận 2, Công ty Cổ phần Xây dựng Sài Gòn chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

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

Nguyễn Thành Tài