

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Số: 1610 /QĐ-UBND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 05 tháng 4 năm 2016

U.C. Nguyễn
Phan, Hoa, Thanh-PZ
TT. Phan

QUYẾT ĐỊNH

Về duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị
Cát Lái - Bình Trưng Đông, quy mô 66,08 ha, phường Cát Lái và
phường Bình Trưng Đông, Quận 2
(quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông)

SỞ QUY HOẠCH-KIẾN TRÚC TP.HCM

ĐẾN

Số: 10459/KQĐ

Ngày: 02/04/2016

Chuyên:

Lưu hồ sơ số:

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

10/10/16
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 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 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 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 việc lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch đô thị trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 62/2012/QĐ-UBND ngày 25 tháng 12 năm 2012 của Ủy ban nhân dân Thành phố về sửa đổi 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 việc lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch đô thị trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 6707/QĐ-UBND ngày 29 tháng 12 năm 2012 của Ủy ban nhân dân Thành phố về phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Quận 2 đến năm 2020;

Căn cứ Quyết định số 19/2014/QĐ-UBND ngày 12 tháng 5 năm 2014 của Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quy định về cấm mốc giới và quản lý mốc giới theo quy hoạch đô thị tại Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 1509/QĐ-UBND ngày 30 tháng 3 năm 2016 của Ủy ban nhân dân Thành phố về duyệt nhiệm vụ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Cát Lái - Bình Trưng Đông, quy mô 66,08 ha, phường Cát Lái và phường Bình Trưng Đông, Quận 2;

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 829/TTr-SQHKT ngày 15 tháng 3 năm 2016 về trình duyệt đề án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Cát Lái - Bình Trưng Đông, quy mô 66,08 ha, phường Cát Lái và phường Bình Trưng Đông, Quận 2 (quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông),

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt đề án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Cát Lái - Bình Trưng Đông, quy mô 66,08 ha, phường Cát Lái và phường Bình Trưng Đông, 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.

- Giới hạn khu vực quy hoạch như sau:

+ Phía Đông Bắc : giáp rạch Bà Cua.

+ Phía Đông Nam : giáp khu dân cư 41,0954 ha (tính đến mép bờ cao) do Công ty Cổ phần Xây dựng Sài Gòn làm chủ đầu tư.

+ Phía Tây Nam : giáp đường Nguyễn Thị Định.

+ Phía Tây Bắc : giáp vành đai phía Đông lộ giới 67m.

- Tổng diện tích khu vực quy hoạch: 66,08 ha.

- Tính chất của khu vực quy hoạch: theo đề án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Quận 2 được phê duyệt, khu vực quy hoạch có các chức năng sau:

+ Khu dân cư xây dựng mới.

+ Khu công trình dịch vụ đô thị (công cộng): giáo dục, y tế, thương mại dịch vụ.

+ Khu công viên cây xanh.

2. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch:

Ủy ban nhân dân Quận 2 (chủ đầu tư: Ban Quản lý Đầu tư Xây dựng công trình Quận 2).

3. Đơn vị tư vấn lập đề án quy hoạch:

Viện Quy hoạch Xây dựng (thuộc Viện Nghiên cứu Phát triển Thành phố).

4. Hồ sơ, bản vẽ đề án quy hoạch:

Thuyết minh tổng hợp (quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông).

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, tỷ lệ 1/2000;

+ Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, tỷ lệ 1/2000; //

- + Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc và 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 đã được duyệt) và theo yêu cầu quản lý, phát triển đô thị.

5.2. Dân số và lao động:

- Dân số hiện trạng (theo khảo sát đầu năm 2012): 300 người.
- Dự báo quy mô dân số trong khu vực quy hoạch: 19.500 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	33,85
B	Chỉ tiêu sử dụng đất đơn vị ở trung bình toàn khu	m ² /người	19,93
C			
	- Đất nhóm nhà ở trong khu vực xây dựng mới. Trong đó:	m ² /người	11,29
	+ Đất nhóm nhà ở riêng lẻ thấp tầng	m ² /người	19,01
	+ Đất nhóm nhà ở chung cư cao tầng	m ² /người	6,20
	- Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở. Trong đó:	m ² /người	2,19
	+ Đất công trình giáo dục	m ² /người	1,81
	+ Trạm y tế	m ² /người	0,23
	+ Đất hành chính - trụ sở khu phố (xây dựng mới)	m ² /người	0,16
	- Đất cây xanh sử dụng công cộng (không kể 1 m ² /người đất cây xanh trong nhóm nhà ở)	m ² /người	2,00
	- Đất đường giao thông cấp phân khu vực	km/km ²	13,97
		m ² /người	4,46
D			
	Đất giao thông bố trí đến mạng lưới đường khu vực (từ đường khu vực trở lên), kể cả giao thông tĩnh	%	21,22

	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	1,0	
E				
	Mật độ xây dựng chung	%	22,36	
	Hệ số sử dụng đất	lần	1,74	
	Tầng cao xây dựng (theo QCVN 03:2012/BXD)	Tối đa	tầng	25
		Tối thiểu	tầng	01

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 cấp đô thị ngoài đơn vị ở, được xác định như sau:

a) Đơn vị ở 1: diện tích 34,02 ha, quy mô dân số 13.270 người, giáp giới như sau:

- Phía Đông Bắc giáp : rạch Bà Cua và ranh Quận 9.
- Phía Tây Bắc giáp : đường vành đai phía Đông, lộ giới 67m.
- Phía Tây Nam giáp : đường quy hoạch ký hiệu D2 và D3.
- Phía Đông Nam giáp : Khu dân cư 41,0954 ha do công ty cổ phần Xây dựng Sài Gòn làm chủ đầu tư.

b) Đơn vị ở 2: diện tích 32,06 ha, quy mô dân số 6.230 người, giáp giới như sau:

- Phía Đông Bắc giáp : đường quy hoạch ký hiệu D2 và D3.
- Phía Tây Bắc giáp : đường vành đai phía Đông, lộ giới 67m.
- Phía Tây Nam giáp : đường Nguyễn Thị Định.
- Phía Đông Nam giáp : Khu dân cư 41,0954 ha do công ty cổ phần Xây dựng Sài Gòn làm chủ đầu tư.

6.1.1. Các khu chức năng thuộc đơn vị ở:

a) Các khu chức năng xây dựng nhà ở: tổng diện tích 22,01 ha. Trong đó:

- Nhóm nhà ở riêng lẻ thấp tầng (xây dựng mới): diện tích 14,73 ha.
- Nhóm nhà ở chung cư cao tầng (xây dựng mới): diện tích 7,28 ha.

b) Khu chức năng dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở: tổng diện tích 4,27 ha; gồm:

- Khu chức năng giáo dục: tổng diện tích 3,52 ha. Trong đó:
 - Trường mầm non (xây dựng mới): 1,02 ha gồm hai khu 0,50 ha và 0,52 ha.
 - Trường tiểu học (xây dựng mới): 1,30 ha.
 - Trường trung học cơ sở (xây dựng mới): 1,20 ha.

- Khu chức năng y tế - trạm y tế (xây dựng mới): diện tích 0,44 ha.
- Khu chức năng hành chính - trụ sở khu phố (xây dựng mới): 0,31 ha.

c) Khu chức năng cây xanh sử dụng công cộng (vườn hoa, sân chơi): tổng diện tích 3,90 ha.

d) Mạng lưới đường giao thông cấp phân khu vực: tổng diện tích 8,69 ha.

6.1.2. Các khu chức năng ngoài đơn vị ở nằm đan xen trong đơn vị ở: tổng diện tích 27,21 ha:

a) Khu chức năng dịch vụ đô thị cấp đô thị: tổng diện tích 10,86 ha. Trong đó:

- Khu chức năng giáo dục (trường trung học chuyên nghiệp mùa - xây dựng mới): diện tích 3,86 ha.

- Khu chức năng y tế (bệnh viện y học cổ truyền - xây dựng mới): diện tích 5,28 ha.

- Đất thương mại dịch vụ (trạm xăng dầu - xây dựng mới): diện tích 0,71 ha.

- Đất hành chính (trụ sở Viện kiểm sát nhân dân tối cao - xây dựng mới): diện tích 0,86 ha.

- Đất Tôn giáo (Ban Tôn giáo Chính phủ): 0,15 ha.

b) Khu cây xanh sử dụng công cộng ngoài đơn vị ở: tổng diện tích 1,57 ha.

c) Mặt nước (hồ điều tiết, rạch Ông Keo): diện tích 6,53 ha.

d) Mạng lưới đường giao thông đối ngoại: tính đến mạng lưới đường khu vực (từ đường khu vực trở lên) : diện tích 8,25 ha. Trong đó:

- Đất đường giao thông : 6,63 ha.

- Nút giao thông : 1,62 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	38,87	100,0
1	Đất các nhóm nhà ở (xây dựng mới)	22,01	56,62
	- Đất các nhóm nhà ở riêng lẻ thấp tầng	14,73	
	- Đất các nhóm nhà ở chung cư cao tầng	7,28	
2	Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở	4,27	10,99
	- Đất giáo dục	3,52	
	+ Trường mầm non (xây dựng mới)	1,02	
	+ Trường tiểu học (xây dựng mới)	1,30	
	+ Trường trung học cơ sở (xây dựng mới)	1,20	
	- Đất y tế (trạm y tế - xây dựng mới)	0,44	
	- Đất hành chính (trụ sở khu phố - xây dựng mới)	0,31	
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng (vườn hoa, sân	3,90	10,03

	chơi - không kê 1 m ² đất cây xanh sử dụng công cộng trong nhóm ở)		
4	Đất đường giao thông cấp phân khu vực	8,69	22,36
B	Đất ngoài đơn vị ở (nằm đan xen trong đơn vị ở)	27,21	
1	- Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đô thị	10,86	
	+ Đất thương mại dịch vụ (trạm xăng dầu - xây dựng mới)	0,71	
	+ Đất hành chính (viện Kiểm sát - xây dựng mới)	0,86	
	+ Đất trường chuyên ngành (trường múa - xây dựng mới)	3,86	
	+ Đất y tế (bệnh viện y học cổ truyền - xây dựng mới)	5,28	
	+ Đất tôn giáo (Ban tôn giáo Chính phủ)	0,15	
2	- Đất cây xanh - mặt nước	8,10	
	Trong đó:		
	+ Đất cây xanh cảnh quan ven sông	1,57	
	+ Mặt nước (hồ điều tiết, rạch Ông Keo)	6,53	
3	- Đất giao thông đối ngoại - tính đến đường khu vực (từ đường khu vực trở lên). Trong đó:	8,25	
	+ Đất đường giao thông (từ đường khu vực trở lên)	6,63	
	+ Nút giao thông	1,62	
Tổng cộng		66,08	

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

Đơn vị ở	Cơ cấu sử dụng đất			Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị					
	Loại đất	Ký hiệu khu đất hoặc ô phố	Diện tích (ha)	Dân số (người)	Chỉ tiêu sử dụng đất (m ² /ng)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao (tầng)		Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)
							Tối thiểu	Tối đa	
	1. Đất đơn vị ở 1		25,59	13.270	19,28	35,05	1	25	2,02
	1.1. Đất nhóm nhà ở xây dựng mới		16,70		12,58				

Đơn vị ở 1 (diện tích 34,02 ha; dự báo quy mô dân số 13.270 người)	Đất nhóm nhà ở xây dựng mới chung cư cao tầng	I.1-I.3	4,36	6.900	6,32				
	- Đất nhóm nhà ở chung cư cao tầng	I.1	1,70	2.650		25	5	25	6,50
	- Đất nhóm nhà ở chung cư cao tầng	I.2	1,55	2.550		30	3	18	5,40
	- Đất nhóm nhà ở chung cư cao tầng	I.3	1,11	1.700		30	3	20	6,00
	Đất nhóm nhà ở xây dựng mới riêng lẻ thấp tầng	I.4-I.15	12,34	6.370	19,37				
	- Đất nhóm nhà ở riêng lẻ thấp tầng	I.4	1,52	950		60	4	5	3,00
	- Đất nhóm nhà ở riêng lẻ thấp tầng	I.5	0,96	550		60	4	5	3,00
	- Đất nhóm nhà ở riêng lẻ thấp tầng	I.6	0,92	550		50	2	3	1,50
	- Đất nhóm nhà ở riêng lẻ thấp tầng	I.7	1,36	750		60	3	3	1,50
	- Đất nhóm nhà ở riêng lẻ thấp tầng	I.8	0,72	360		50	3	3	1,50
	- Đất nhóm nhà ở riêng lẻ thấp tầng	I.9	1,69	730		50	2	3	1,50
	- Đất nhóm nhà ở riêng lẻ thấp tầng	I.10	0,59	420		50	3	4	2,00
	- Đất nhóm nhà ở riêng lẻ thấp tầng	I.11	1,04	520		75	2	3	2,25
	- Đất nhóm nhà ở riêng lẻ thấp tầng	I.12	0,58	230		50	2	3	1,50
	- Đất nhóm nhà ở riêng lẻ thấp tầng	I.13	1,11	510		75	2	3	2,25
	- Đất nhóm nhà ở riêng lẻ thấp tầng	I.14	0,60	220		50	2	3	1,50
	- Đất nhóm nhà ở riêng lẻ thấp tầng	I.15	1,25	580		50	2	3	1,50
	1.2. Đất công trình dịch vụ đô thị	I.16-I.17	1,80		1,36				
	- Đất giáo dục	I.16-I.17	1,80						
	+ Trường mầm non (xây dựng mới)	I.16	0,50			35	2	2	0,70
+ Trường tiểu học (xây dựng mới)	I.17	1,30			35	2	3	1,05	

1.3. Đất cây xanh sử dụng công cộng)	I.18-I.22	2,03		1,53				
- Đất công viên, cây xanh	I.18	0,27			5	1	1	0,05
- Đất công viên, cây xanh	I.19	0,25			5	1	1	0,05
- Đất công viên, cây xanh	I.20	0,50			5	1	1	0,05
- Đất công viên, cây xanh	I.21	0,76			5	1	1	0,05
- Đất công viên, cây xanh	I.22	0,25			5	1	1	0,05
1.4. Đất đường giao thông cấp phân khu vực		5,06		3,81				
2. Đất ngoài đơn vị ở 1		8,43						
2.1. Đất cây xanh - mặt nước	I.25-I.27	3,82						
- Đất cây xanh cách ly ven rạch Bà Cua	I.23	0,68						
- Đất cây xanh cách ly ven rạch Ông Keo	I.24	0,14						
- Đất cây xanh cách ly ven rạch Ông Keo	I.25	0,21						
- Hồ điều tiết	I.26	0,13						
- Đất mặt nước (rạch Ông Keo)	I.26; I.27	2,79						
2.2. Đất tôn giáo	I.28	0,15			40	1	3	1,20
2.2. Đất giao thông đối ngoại (từ đường khu vực trở lên)		4,46						
1. Đất đơn vị ở 2		13,28	6.230	21,32	22,48	1	25	1,91
1.1. Đất nhóm nhà ở xây dựng mới		5,31		8,52				
Đất nhóm nhà ở xây dựng mới chung cư cao tầng	II.1-II.2	2,92	4.850	6,02				
- Đất nhóm nhà ở chung cư cao tầng	II.1	1,63	2.700		25	5	25	6,25

Đơn vị ở 2 (diện tích 32,06 ha; dự báo quy mô dân số: 6.230 người)	- Đất nhóm nhà ở chung cư cao tầng	II.2	2,29	2.150		30	3	18	5,40
	Đất nhóm nhà ở xây dựng mới riêng lẻ thấp tầng	II.3, II.4	2,39	1.330	17,32				
	Đất nhóm nhà ở xây dựng mới riêng lẻ thấp tầng	II.3	1,75	1.080		50	3	4	2,00
	Đất nhóm nhà ở xây dựng mới riêng lẻ thấp tầng	II.4	0,64	300		50	3	4	2,00
	1.2. Đất công trình dịch vụ đô thị	II.7- II.10	2,47		3,96				
	- Đất giáo dục		1,72						
	+ Trường trung học cơ sở (xây dựng mới)	II.7	1,20			35	2	3	1,05
	+ Trường mầm non (xây dựng mới)	II.10	0,52			35	2	2	0,70
	- Đất y tế	II.9	0,44			40	2	4	1,60
	- Đất hành chính	II.8	0,31						
	+ Trụ sở khu phố (xây dựng mới)	II.8	0,31			40	1	2	0,80
	1.3. Đất cây xanh sử dụng công cộng)	II.13- II.15	1,87		3,00				
	- Đất công viên, vườn hoa	II.13	0,52			5	1	1	0,05
	- Đất công viên, vườn hoa	II.14	0,82			5	1	1	0,05
	- Đất công viên, vườn hoa	II.15	0,53			5	1	1	0,05
	1.4. Đất đường giao thông cấp phân khu vực		3,79		4,10				
	2. Đất ngoài đơn vị ở 2		16,62						
2.1. Đất công trình dịch vụ đô thị	II.5, II.6, II.1, II.12	10,71							

- Đất thương mại dịch vụ (trạm xăng dầu-xây dựng mới)	II.5	0,71			40	1	3	1,20
- Đất hành chính (viện kiểm sát - xây dựng mới)	II.6	0,86			40	2	12	4,80
- Đất giáo dục (trường trung cấp múa -xây dựng mới)	II.11	3,86			30	2	12	3,60
- Đất y tế (bệnh viện y học cổ truyền-xây dựng mới)	II.12	5,28			25	3	15	3,75
2.2. Đất cây xanh - mặt nước	II.16- II.18	4,28						
- Đất cây xanh cách ly ven rạch Ông Keo	II.16	1,61						
- Đất cây xanh cách ly ven rạch Ông Keo	II.17	0,38						
- Mặt nước (rạch Ông Keo)	II.18	3,74						
2.3. Đất giao thông đối ngoại (từ đường khu vực trở lên)		3,79						
- Đất giao thông (từ đường khu vực trở lên)		2,17						
- Nút giao thông		1,62						
Tổng cộng		66,08	19.500		22,36	5,14		1,74

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 nhân 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.

- Khu vực ven rạch Bà Cua và Ông Keo, ưu tiên bố trí các công trình thấp tầng, có mật độ xây dựng thấp, nhiều cây xanh. Tại đây khuyến khích xây dựng các công trình đa dạng về kiểu dáng để tạo sắc thái riêng, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật. Không gian ven sông rạch sẽ là không gian công cộng cho mọi người.

- Khu vực giữa vành đai phía Đông và khu ven sông là khu đệm, chuyển tiếp hình ảnh kiến trúc hiện đại cao tầng và thấp tầng, dành bố trí các công trình nhà ở liên kế và công trình dịch vụ đô thị cấp khu ở. Các công viên cây xanh, vườn hoa khu ở cũng được bố trí tại đây để tạo ra các khoảng trống, cung cấp tiện nghi cho cư dân.

- Điểm nhấn duy nhất của khu đô thị này là khu vực giao nhau giữa đường D4 và N2. Khuyến khích thiết kế công trình hai bên có hình thức kiến trúc tương đối giống nhau (tháp đôi), cao bằng nhau (25 tầng) để tạo điểm nhấn độ cao.

- 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 các dải cây xanh cách ly 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 22,41%. Hình thức kiến trúc mang tính thẩm mỹ cao, đa dạng phù hợp với xu hướng phát triển. Tầng cao xây dựng 1-25 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:

8.1. 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.

- Về giao thông đối ngoại: gồm các tuyến đường Vành đai phía Đông (lộ giới 67m), đường D1 (lộ giới 20m), đường D3 (lộ giới 40m), đường D4 (lộ giới 28m), đường D5 (lộ giới 20 - 22m), đường D7 (lộ giới 16m), đường D8 (lộ giới 16m), đường N3 (lộ giới 25m);

- Về giao thông đối nội: gồm đường D2 (lộ giới 14m), đường D6 (lộ giới 14m), đường D9 (lộ giới 14m), đường D10 (lộ giới 12m), đường D11 (lộ giới 16m), đường N1 (lộ giới 16m), đường N2 (lộ giới 20m), đường N4 - N7 (lộ giới 14m), đường N8 (lộ giới 16m), một phần đường N9 (lộ giới 16m) và các tuyến đường nhánh lộ giới từ 10 ÷ 12m; ✓

- Bảng tổng hợp đường giao thông:

STT	Tên đường	Giới hạn		Lộ giới (mét)	Mặt cắt ngang đường quy hoạch (mét)		
		Từ...	Đến...		Lề trái	Lòng đường	Lề phải
A	Đường đối ngoại (khu vực)						
1	Đường D1	Vành đai phía Đông	Rạch Ông Keo	20	5,0	10,0	5,0
2	Đường D3	Đường N2	Vành đai phía Đông	40	4,5	7 - (1,5) - 14 - (1,5) - 7	4,5
3	Đường D4	Đường N2	Rạch Ông Keo	28	6,0	16,0	6,0
4	Đường D5	Vành đai phía Đông	Đường D1	20-22	5,0	10,0 - 12,0	5,0
5	Đường D7	Đường N1	Rạch Ông Keo	16	4,0	8,0	4,0
6	Đường D8	Đường N3	Rạch Ông Keo	16	4,0	8,0	4,0
7	Đường N3	Đường D5	Đường D6	25	5,0	15,0	5,0
B	Đường đối nội (phân khu vực)						
1	Đường D2	Đường N1	Đường N8	14	3,0	8,0	3,0
2	Đường D6	Đường N1	Đường N3	14	3,0	8,0	3,0
3	Đường D9	Đường N7	Đường N6	14	3,0	8,0	3,0
4	Đường D9	Đường N7	Đường N6	14	3,0	8,0	3,0
5	Đường D10	Đường N6	Đường D5	12	3,0	6,0	3,0
6	Đường D11	V/đai Đông	Ranh QH	16	4,0	8,0	4,0
7	Đường N1	Đường D1	Đường D8	16	4,0	8,0	4,0
8	Đường N2	Đường D1	Đường D5	20	5,0	10,0	5,0
9	Đường N4	Đường D6	Đường D8	14	3,0	8,0	3,0
10	Đường N5	Đường D7	Đường D8	14	3,0	8,0	3,0
11	Đường N6	Đường N1	Đường D8	14	3,0	8,0	3,0
12	Đường N7	Đường D9	Đường D8	14	3,0	8,0	3,0
13	Đường N8	Đường D1	Đường D4	16	4,0	8,0	4,0
14	Một phần N9	Ng.T.Định	Đường D11	16	4,0	8,0	4,0
15	Đường khác (lộ giới: 10 - 12m)			10 - 12	2 - 3	6,0	2 - 3

- Theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Quận 2 đã được phê duyệt, tại đường D3 sẽ có nút giao thông khác mức băng qua đường Vành đai phía Đông để kết nối với khu dân cư 149,36 ha Bình Trưng Đông-Cát Lái, nút giao thông này sẽ được tính toán và cập nhật cụ thể khi có dự án được phê duyệt.

- Bán kính cong bó vỉa tại các giao lộ phải phù hợp với QCVN 07:2010/BXD (Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật).

* 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.

8.2. Giao thông thủy: căn cứ Quyết định số 66/2009/QĐ-UBND ngày 14 tháng 9 năm 2009 của Ủy ban nhân dân Thành phố 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. Trong đó, rạch Bà Cua được phân cấp hạng kỹ thuật thuộc cấp VI với hành lang cách ly 20m.

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

9.1. Những hạng mục ưu tiên phát triển:

- 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,...) 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 người dân trong khu vực.

- Xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ.

9.2. Các vấn đề 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 tỷ lệ 1/2000 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, đơn vị tư vấn và đơn vị khảo sát đo đạc lập bản đồ hiện trạng chịu trách nhiệm về tính chính xác của các số liệu đánh giá hiện trạng trong hồ sơ bản vẽ đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Cát Lái - Bình Trưng Đông, quy mô 66,08 ha, phường Cát Lái và phường Bình Trưng Đông, Quận 2 (quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông).

- Để đảm bảo cân đối các chỉ tiêu sử dụng đất hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật phù hợp với quy hoạch chung Quận 2, trong quá trình triển khai tổ chức thực hiện theo quy hoạch, 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.

- Trong quá trình tổ chức triển khai các dự án đầu tư xây dựng tại các khu vực có sông, kênh, rạch, đầm, hồ công cộng trong khu vực quy hoạch; Ủy ban nhân dân Quận 2, Sở Giao thông vận tải, 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 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) các 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 đồ án này 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.

- 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 này, Ủy ban nhân dân Quận 2 có trách nhiệm chuyển nội dung quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật của đồ án cho Sở Quy hoạch - Kiến trúc thẩm định tiếp theo, trình Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét phê duyệt bổ sung.

- Sau khi đồ án này được phê duyệt, Ủy ban nhân dân Quận 2 cần yêu cầu đơn vị tư vấn lập Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Cát Lái - Bình Trưng Đông, quy mô 66,08 ha, phường Cát Lái và phường Bình

Trung Đông, Quận 2 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).

- Công tác cấm mốc giới theo quy hoạch được duyệt cần thực hiện theo 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 và Quyết định số 19/2014/QĐ-UBND ngày 12 tháng 5 năm 2014 của Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quy định về cấm mốc giới và quản lý mốc giới theo quy hoạch đô thị tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Điều 3. Quyết định này đính kèm bản thuyết minh tổng hợp và các bản vẽ quy hoạch 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 Văn hóa và Thể thao, Giám đốc Sở Giáo dục và Đào tạo, Giám đốc Sở Y tế, 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, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Cát Lái, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Bình Trưng Đông và Ban quản lý Đầu tư Xây dựng công trình Quận 2, các đơn vị, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /..v

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.28



Lê Văn Khoa

100