

Số: 50/2011/QĐ-UBND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 21 tháng 9 năm 2017

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về duyệt đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000  
Khu dân cư Thạnh Mỹ Lợi B, diện tích 178,29 ha  
tại phường Thạnh Mỹ Lợi, quận 2  
(nội dung quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông)**

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

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

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18 tháng 6 năm 2014;

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 Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng về quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

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 (QCXDVN 01:2008/BXD);

Căn cứ Thông tư số 01/2016/TT-BXD ngày 01 tháng 02 năm 2016 của Bộ Xây dựng về ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị;

Căn cứ Quyết định số 28/2011/QĐ-UBND ngày 19 tháng 5 năm 2011 của Ủy ban nhân dân thành phố, về 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 2953/QĐ-UBND ngày 16 tháng 6 năm 2014 của Ủy ban nhân dân thành phố về duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Thạnh Mỹ Lợi B, phường Thạnh Mỹ Lợi, quận 2 (nội dung quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông);

Căn cứ Quyết định số 6707/QĐ-UBND ngày 23 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban nhân dân thành phố về duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Thạnh Mỹ Lợi B, phường Thạnh Mỹ Lợi, quận 2;

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 4372/TTr-SQHKT ngày 08 tháng 9 năm 2017 về trình duyệt đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Thạnh Mỹ Lợi B, phường Thạnh Mỹ Lợi, quận 2 (nội dung quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông),

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Duyệt đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Thạnh Mỹ Lợi B, phường Thạnh Mỹ Lợi, quận 2 (nội dung quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông), với các nội dung chính như sau:

**1. Vị trí, quy mô, giới hạn phạm vi và tính chất khu vực điều chỉnh quy hoạch:**

- Vị trí khu vực điều chỉnh quy hoạch: phường Thạnh Mỹ Lợi, quận 2.
- Giới hạn khu vực quy hoạch như sau:
  - + Phía Đông Bắc: giáp khu dân cư Thạnh Mỹ Lợi 157,975 ha (khu 143 ha cũ).
  - + Phía Đông Nam: giáp đường vành đai phía Đông.
  - + Phía Tây Nam: giáp sông Sài Gòn.
  - + Phía Tây Bắc: giáp sông Sài Gòn.
- Tổng diện tích khu vực quy hoạch: 178,29 ha.
- Tính chất của khu vực quy hoạch: khu dân cư đô thị mới, khu công cộng (trường học, bệnh viện, hành chính, văn hóa, dịch vụ,...) và khu công viên cây xanh sử dụng công cộng.

**2. Cơ quan tổ chức lập đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000:** Công ty Cổ phần Thạnh Mỹ Lợi.

**3. Đơn vị tư vấn lập đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000:** Công ty TNHH Một thành viên Địa ốc An Phú An.

**4. Danh mục hồ sơ, bản vẽ đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 (nội dung quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông) gồm:**

- Thuyết minh;

- 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 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. Dự báo quy mô dân số: 16.700 người.**

**5.2. 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 <sup>2</sup> /người	106,76
B	Chỉ tiêu sử dụng đất đơn vị ở trung bình toàn khu	m <sup>2</sup> /người	63,63
C	Các chỉ tiêu sử dụng đất trong các đơn vị ở		
	- Đất nhóm nhà ở xây dựng mới, trong đó:	m <sup>2</sup> /người	44,95
	+ Đất nhóm nhà ở thấp tầng		63,44
	+ Đất nhóm nhà ở cao tầng		9,26
	- Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở	m <sup>2</sup> /người	4,61
	Trong đó:		
	+ Đất công trình giáo dục (xây dựng mới).	m <sup>2</sup> /người	2,75
	+ Đất công trình hành chính	m <sup>2</sup>	14.245
	+ Đất công trình thể dục thể thao	m <sup>2</sup>	3.714
	+ Đất công trình văn hóa	m <sup>2</sup>	7.165
	- Đất cây xanh sử dụng công cộng (không kể 1 m <sup>2</sup> /người đất cây xanh trong nhóm nhà ở)	m <sup>2</sup> /người	3,49
	- Đất đường giao thông cấp phân khu vực	km/km <sup>2</sup>	12,0

D	Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật			
	Đất giao thông tính đến mạng lưới đường khu vực (từ đường khu vực trở lên) kể cả giao thông tỉnh	%	16,63	
	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	1,3	
E	Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị toàn khu			
	Mật độ xây dựng chung	%	≤ 28	
	Hệ số sử dụng đất	lần	≤ 1,5	
	Tầng cao xây dựng	tối đa	tầng	26
	(Theo QCVN 03:2012/BXD)	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 tổ chức 2 đơn vị ở và các khu chức năng cấp đô thị ngoài đơn vị ở, được xác định như sau:

**Đơn vị ở 1:** diện tích: 120,9772 ha, dân số khoảng 6.555 người, giới hạn bởi.

- Phía Đông Bắc : giáp đường N5.
- Phía Đông Nam : đường vành đai phía Đông (lộ giới 67m).
- Phía Tây Nam : giáp sông Sài Gòn.
- Phía Tây Bắc : giáp sông Sài Gòn.

**Đơn vị ở 2:** diện tích: 57,3130 ha, dân số khoảng 10.145 người, giới hạn bởi.

- Phía Đông Bắc : giáp khu dân cư Thạnh Mỹ Lợi 157,975ha (khu 143ha cũ).
- Phía Đông Nam : đường vành đai phía Đông (lộ giới 67m).
- Phía Tây Nam : giáp đường N5.
- Phía Tây Bắc : giáp sông Sài Gòn.

#### a) Các khu chức năng thuộc đơn vị ở: tổng diện tích 106,2636 ha.

a.1) Các khu chức năng xây dựng nhà ở (nhóm nhà ở): tổng diện tích 75,0680 ha, trong đó:

- Nhóm nhà ở xây dựng mới: diện tích là 73,6185 ha.
- Nhóm nhà ở trong các khu đất sử dụng hỗn hợp: diện tích 1,4495 ha.

a.2) Khu chức năng dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở: tổng diện tích 7,7020ha; bao gồm:

- Khu chức năng giáo dục: tổng diện tích 4,5896 ha, trong đó:
  - + Trường mầm non: diện tích 1,0271 ha (2 cơ sở).
  - + Trường tiểu học: diện tích 2,1021 ha (2 cơ sở).
  - + Trường trung học cơ sở: diện tích 1,4604 ha.
- Khu chức năng công cộng:
  - + Công trình thể dục thể thao: diện tích 0,3714 ha.
  - + Công trình văn hóa: diện tích 0,7165 ha.
  - + Công trình hành chính: diện tích 1,4245 ha.
  - + Công trình dịch vụ đô thị trong các khu đất sử dụng hỗn hợp: diện tích 0,6000 ha (xây mới).

a.3) Khu chức năng cây xanh sử dụng công cộng: tổng diện tích 5,8315 ha.

a.4) Mạng lưới đường giao thông cấp phân khu vực: tổng diện tích 16,9017 ha.

a.5) Bãi đỗ xe: diện tích 0,7606 ha.

**b) Các khu chức năng ngoài đơn vị ở nằm đan xen trong đơn vị ở: tổng diện tích 72,0264 ha.**

b.1) Khu chức năng công trình dịch vụ đô thị: diện tích 6,8082 ha, trong đó:

- Công trình y tế (bệnh viện): diện tích 2,0279 ha.

- Trường trung học phổ thông: 1,6359 ha.

- Trạm cảnh sát đường sông: diện tích 1,3774 ha.

- Đất dự trữ: diện tích 1,7700 ha.

b.2) Đất công viên cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị: diện tích 39,1188 ha, trong đó:

- Công viên cây xanh, vườn hoa đô thị: diện tích 28,68 ha, trong đó hồ điều tiết quy mô 9,28 ha.

- Cây xanh cảnh quan ven sông, rạch : diện tích 7,0849 ha.

- Mặt nước (rạch): diện tích 3,3539 ha.

b.3) Công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật: nhà máy xử lý nước thải thành phố diện tích 2,1400 ha.

b.4) Giao thông đối ngoại: diện tích 23,8852 ha.

## 6.2. Cơ cấu sử dụng đất:

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
A	Đất các đơn vị ở	106,2636	100,00
1	Đất các nhóm nhà ở	75,0680	70,64
	- Đất các nhóm nhà ở dự kiến xây dựng mới	73,6185	69,28

	- Đất các nhóm nhà ở trong các khu đất sử dụng hỗn hợp	1,4495	1,36
2	Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở	7,7020	7,25
	- Đất công trình giáo dục	4,5896	4,32
	+ Trường mầm non	1,0271	
	+ Trường tiểu học	2,1021	
	+ Trường trung học cơ sở	1,4604	
	- Đất công trình hành chính	1,4245	1,34
	- Đất văn hóa	0,7165	0,67
	- Đất thể dục thể thao	0,3714	0,35
	- Đất công trình dịch vụ công cộng trong khu đất sử dụng hỗn hợp	0,6000	0,56
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng	5,8315	5,49
4	Đất đường giao thông cấp phân khu vực	16,9017	15,91
5	Đất bãi đỗ xe	0,7606	0,72
B	Đất ngoài đơn vị ở	72,0264	
	- Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đô thị	6,8082	
	+ Đất bệnh viện	2,0279	
	+ Đất trạm cảnh sát đường sông	1,3744	
	+ Đất trường Trung học phổ thông	1,6359	
	+ Đất dự trữ (công trình dịch vụ đô thị)	1,7700	
	- Đất công trình tôn giáo	0,0742	
	- Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị	39,1188	
	+ Đất công viên cây xanh, vườn hoa đô thị (trong đó hồ điều tiết quy mô 9,28 ha)	28,6800	
	+ Đất cây xanh cảnh quan ven sông, rạch	7,0849	
	+ Mặt nước (rạch)	3,3539	
	- Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	2,1400	
	+ Nhà máy xử lý nước thải Thành phố	2,1400	
	- Đất đường giao thông đối ngoại	23,8852	
	Tổng cộng	178,2900	

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

Đơn vị ở	Cơ cấu sử dụng đất			Chỉ tiêu sử dụng đất					
	Loại đất	Ký hiệu khu đất hoặc ô phố	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Chỉ tiêu sử dụng đất (m <sup>2</sup> /người)	Dân số	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao (tầng)		Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)
							Tối thiểu	Tối đa	
Đơn vị ở 1 (diện tích: 1.209.772 m <sup>2</sup> )	1. Đất đơn vị ở		608.775	92,87					
	1.1. Đất các nhóm nhà ở		439.583	67,06	6.555				
	- Đất nhóm nhà ở xây dựng mới		439.583		6.555				
	Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	I-1	35.231		755	60	1	5	3,0
	Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	I-2	17.868		650	60	1	5	3,0
	Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	I-3	11.505		225	60	1	5	3,0
	Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	I-4	19.892		130	60	1	5	3,0
	Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	I-5	53.661		205	60	1	5	3,0
	Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	I-6	41.249		460	60	1	5	3,0
	Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	I-7	31.703		470	60	1	5	3,0
	Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	I-8	31.008		460	60	1	5	3,0
	Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	I-9	27.825		880	60	1	5	3,0
	Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	I-10	23.137		680	60	1	5	3,0
	Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	I-11	11.796		280	60	1	5	3,0
	Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	I-12	8.982		200	60	1	5	3,0
Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	I-13	37.044		595	60	1	5	3,0	

Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	I-14	33.294		145	60	1	5	3,0
Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	I-15	28.239		180	60	1	5	3,0
Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	I-16	27.149		240	60	1	5	3,0
1.2. Đất công trình dịch vụ đô thị		44.344	6,76					
- Đất công trình giáo dục		30.099	4,59					
+ Trường mầm non (xây dựng mới)	I-18	4.530			40	1	2	0,8
+ Trường tiểu học (xây dựng mới)	I-17	10.965			40	1	3	1,2
+ Trường trung học cơ sở (xây dựng mới)	I-19	14.604			40	1	3	1,2
- Đất công trình hành chính (xây dựng mới)	I-21	14.245			40	1	5	2
1.3. Đất cây xanh sử dụng công cộng		30.949	4,72		5		1	0,05
Đất cây xanh sử dụng công cộng (xây dựng mới)	I-25	14.777			5		1	0,05
Đất cây xanh sử dụng công cộng (xây dựng mới)	I-26	16.172			5		1	0,05
1.4. Đất giao thông		93.899						
Đất đường giao thông cấp phân khu vực		93.899	11,40 (km/km <sup>2</sup> )					
2. Đất ngoài đơn vị ở		600.997						
2.1. Đất công trình dịch vụ đô thị		47.803						
- Đất trạm cảnh sát đường sông (xây dựng mới)	I-22	13.744			40	1	5	2,0



- Đất giáo dục (trường trung học phổ thông - xây dựng mới)	I-20	16.359			40	1	5	2,0
- Đất dự trữ (công trình dịch vụ đô thị)	I-24	17.700			40	1	5	2,0
2.2. Đất công trình tôn giáo (dời vị trí)	I-24B	742			65	1	2	1,3
2.3. Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật (xây dựng mới)		21.400						
- Nhà máy xử lý nước thải thành phố	I-23	21.400						
2.4. Đất cây xanh mặt nước		333.921						
Cây xanh công viên tập trung		286.800						
- Đất công viên cây xanh, vườn hoa đô thị	I-27	46.543			5		1	0,05
- Đất công viên cây xanh, vườn hoa đô thị	I-28	49.677			5		1	0,05
- Đất công viên cây xanh, vườn hoa đô thị	I-29	16.906			5		1	0,05
- Đất cây xanh cảnh quan (trong công viên)	I-27	32.747						
- Đất cây xanh cảnh quan (trong công viên)	I-28	43.796						
- Đất cây xanh cảnh quan (trong công viên)	I-29	4.311						
- Mặt nước (hồ điều tiết)	I-27	49.782						
- Mặt nước (hồ điều tiết)	I-28	43.038						
Cây xanh cảnh quan ven sông		47.121						

	2.5. Đất giao thông đối ngoại		197.131						
			1.209.772	120,9772					
Đơn vị ở 2 (diện tích: 573.130m <sup>2</sup> )	1. Đất đơn vị ở 2	II	453.863	44,74					
	1.1. Đất các nhóm nhà ở		311.097	30,67	10.145				
	- Đất nhóm nhà ở xây dựng mới		296.602	29,24	10.145				
	Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	II-1	66.535		1.200	60	1	5	3,0
	Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	II-2	39.325		885	60	1	5	3,0
	Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	II-3	33.138		760	60	1	5	3,0
	Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	II-4	11.035		120	60	1	5	3,0
	Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	II-5	11.092		300	60	1	5	3,0
	Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	II-6	44.648		550	60	1	5	3,0
	Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	II-7	24.869		330	60	1	5	3,0
	Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	II-8	27.651		300	60	1	5	3,0
	Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	II-9	38.309		3.000	35	1	15	3,0
	- Đất nhóm nhà ở trong các khu đất sử dụng hỗn hợp	II-10	14.495		2.700	Khối đế: 64 khối tháp: 44	1	26 (trong đó khối đế tối đa 4 tầng)	7,5
	1.2. Đất công trình dịch vụ đô thị		32.676	3,22					
	- Đất công trình giáo dục		15.797	1,56					
+ Trường mầm non (xây dựng mới)	II-12	5.741			40	1	2	0,8	
+ Trường tiểu học (xây dựng mới)	II-13	10.056			40	1	3	1,2	

- Đất văn hóa (công viên phim trường - xây dựng mới)	II-14	7.165			40	1	5	2,0
- Đất công trình thể dục thể thao (xây dựng mới)	II-15	3.714			40	1	4	1,6
- Đất công trình dịch vụ công cộng trong khu hỗn hợp	II-10	6.000			khối đế: 65 khối tháp: 45	1	20 (trong đó khối đế tối đa 4 tầng)	6,5
1.3. Đất cây xanh sử dụng công cộng		27.366	2,70					
Đất cây xanh sử dụng công cộng	II-16	10.609			5		1	0,05
Đất cây xanh sử dụng công cộng	II-17	7.216			5		1	0,05
Đất cây xanh sử dụng công cộng	II-18	4.213			5		1	0,05
Đất cây xanh sử dụng công cộng	II-19	5.328			5		1	0,05
1.4. Đất giao thông		82.724	8,15					
- Đất đường giao thông		75.118	10,96 (km/km <sup>2</sup> )					
- Đất bến bãi	II-21	7.606						
2. Đất ngoài đơn vị ở		119.267						
2.1. Đất công trình dịch vụ công cộng cấp đô thị (bệnh viện)	II-20	20.279			40	1	9	3,6
2.2. Đất cây xanh mặt nước		57.267						
- Đất cây xanh cảnh quan ven sông, rạch		23.728						
- Mặt nước (rạch)		33.539						
2.3. Đất giao thông		41.721						

#### 6.4. Cơ cấu sử dụng đất trong các khu đất có chức năng sử dụng hỗn hợp

Khu đất sử dụng hỗn hợp		Các chức năng sử dụng đất trong khu đất sử dụng hỗn hợp	Tỷ lệ các khu chức năng trong khu đất sử dụng hỗn hợp (%)	Diện tích Từng khu chức năng (m <sup>2</sup> )
Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )			
Khu II-10	20.495	Đất nhóm nhà ở (gồm cả đất cây xanh và đất giao thông nhóm ở)	70	14.495
		Đất công trình dịch vụ, công cộng	30	6.000

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

- Phương án tổ chức không gian kiến trúc, xác định phân khu chức năng và các chỉ tiêu sử dụng đất toàn khu vực quy hoạch phải phù hợp với định hướng phát triển không gian và định hướng phát triển hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội tại từng khu vực theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận 2 và đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thành phố đã được phê duyệt, đảm bảo phù hợp với Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, các quy định về quản lý kiến trúc đô thị hiện hành.

- Phát huy lợi thế cảnh quan vùng sông nước, vị trí khu công viên cây xanh tập trung cấp đô thị bố trí về phía sông kết nối với khu cây xanh cảnh quan thuộc hành lang bảo vệ bờ sông Sài Gòn tạo thành mảng xanh lớn, hình thành dải công viên và không gian công cộng dọc bờ sông Sài Gòn, đảm bảo sự tiếp cận của người dân đến toàn bộ khu vực này, với hệ thống giao thông đi bộ kết nối với công viên bờ sông và các không gian mở.

- Khu quy hoạch 3 mặt bao quanh bởi sông Sài Gòn và tuyến đường đường Vành đai phía Đông (Vành đai 2) có lộ giới 67m đi ngang qua, tuyến cảnh quan là đường Vành đai phía Đông (Vành đai 2) với các công trình cao tầng (15-26 tầng) là điểm nhấn cho toàn khu vực, dọc sông Sài Gòn là mảng xanh liên hoàn kết nối với khu công viên tập trung bố trí khu vực chân cầu Phú Mỹ tạo không gian mở xuyên suốt.

- 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 khoảng 28%. Hình thức kiến trúc mang tính thẩm mỹ, đa dạng, hiện đại phù hợp với xu hướng phát triển của khu đô thị.

+ Mật độ xây dựng: nhóm nhà ở 35 - 64%, công trình dịch vụ công cộng 30-65%; công viên công cộng 5%.

+ Tầng cao xây dựng tối đa 26 tầng.

- Khuyến khích áp dụng kiến trúc xanh và công nghệ tiết kiệm năng lượng, như ứng dụng công nghệ xử lý chất thải, tận dụng ánh sáng thiên nhiên, giảm thiểu lượng khí thải carbon, hệ thống điều hòa không khí tiết kiệm năng lượng và hệ thống thông gió tự nhiên.

- Về nguyên tắc xác định khoảng lùi công trình (chi giới xây dựng) trên từng 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 các QCVN và các quy định về kiến trúc đô thị do các cơ quan có thẩm quyền ban hành.

### 8. Quy hoạch giao thông:

Quy hoạch mạng lưới đường 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, tiêu chuẩn Việt Nam hiện hành.

- Về giao thông đối ngoại:

+ Khu vực quy hoạch tiếp giáp đường Vành đai phía Đông (Vành đai 2) lộ giới 67m, đường Trương Gia Mô nội dài lộ giới 40m, đường D1, D10, N4 sẽ nối kết khu quy hoạch với các khu vực chung quanh.

+ Về giao thông thủy: tiếp giáp Sông Sài Gòn, là tuyến sông cấp I có khả năng đáp ứng các loại phương tiện vận tải đường thủy khối lượng lớn.

- Về giao thông đối nội: quy hoạch các tuyến đường phải đảm bảo kết nối thông suốt trong mạng lưới đường gồm các tuyến đường liên khu vực, các tuyến đường chính khu vực và cả một số tuyến đường phân khu vực, phù hợp với yêu cầu tổ chức giao thông trong đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000. Các tuyến đường nội bộ và chi tiết các nhánh đường nhỏ trong từng ô phố sẽ được thể hiện cụ thể trong quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.

- Bảng tổng hợp quy hoạch mạng lưới đường:

STT	Tên đường	Lộ giới (mét)	Kích thước			Chiều dài	Mặt cắt	Giới hạn	
			Hè trái	Lòng đường	Hè phải			Từ...	Đến...
			(mét)	(mét)	(mét)				
A	Giao thông đối ngoại					6.433			
1	Vành đai phía Đông (Vành đai 2)	67	5,0	10,5(1,5)15(3)15(1,5)10,5	5,0	1.194	1 - 1	Ranh phía Tây	Ranh phía Đông
2	Trương Gia Mô (nội dài)	40	6,0	11(6)11	6,0	1.665	2 - 2	Đường D10	Đường N9
3	Đường D1	25	5,0	15,0	5,0	967	4 - 4	Đường D10	Đường D2
4	Đường D10	25	5,0	15,0	5,0	1.931	4 - 4	Ranh phía Bắc	Đường D1
5	Đường N4	40	5,0	9(12)9	5,0	676	3 - 3	Đường Vành đai phía đông (Vành đai 2)	Đường D10

B	Giao thông đối nội					10.314			
1	Đường N1	20	4,5	11,0	4,5	190	5 - 5	Đường D1	Đường D2
2	Đường N1A	20	4,0	8,0	4,0	160	6 - 6	Đường D1	Đường D2
3	Đường N1B	12	3,0	6,0	3,0	342	7 - 7	Đường Vành đai phía đông (Vành đai 2)	Trạm cảnh sát đường sông
4	Đường N2	20	3,0	14,0	3,0	228	5' - 5'	Đường D3	Đường Trương Gia Mô (nối dài)
5	Đường N3	20	4,5	11,0	4,5	603	5 - 5	Đường D3	Đường D10
6	Đường N5	16	4,0	8,0	4,0	701	6 - 6	Đường D3	Đường D10
7	Đường N6	16	4,0	8,0	4,0	453	6 - 6	Đường D3	Đường D7
8	Đường N7	20	4,5	11,0	4,5	520	5 - 5	Đường D10	Đường Trương Gia Mô (nối dài)
9	Đường N8	16	4,0	8,0	4,0	203	6 - 6	Đường D3	Đường D5
10	Đường N9	12	3,0	6,0	3,0	484	7 - 7	Đường D3	Ranh phía Đông
11	Đường N10	12	3,0	6,0	3,0	320	7 - 7	Đường D9	Đường D8
13	Đường D2	20	4,5	11,0	4,5	796	5 - 5	Đường D10	Ranh phía Đông
14	Đường D3	20	4,5	11,0	4,5	1.776	5 - 5	Đường D3	Đường N9
15	Đường D4	20	4,5	11,0	4,5	1.081	5 - 5	Đường N2	Đường N6
16	Đường D5	16	4,0	8,0	4,0	527	6 - 6	Đường D3	Đường N9
17	Đường D7	20	3,0	14,0	3,0	1.326	5' - 5'	Đường N7	Đường Trương Gia Mô (nối dài)

18	Đường D8	24	5,0	14,0	5,0	330	4' - 4'	Đường N7	ranh Đông Bắc
19	Đường D9	16	4,0	8,0	4,0	274	6 - 6	Đường N7	Đường N10
Tổng cộng						16.747			

**Ghi chú:**

- Khoảng lùi xây dựng (mét): được xác định 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 các QCVN và các quy định về quản lý kiến trúc đô thị.

- Bán kính cong bó vỉa tại các giao lộ phải phù hợp với QCVN 07:2016/BXD (Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị).

- 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, Ủy ban nhân dân quận 2 và đơn vị tư vấn chịu trách nhiệm về tính chính xác các số liệu này.

**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 đầu tư**

- Ưu tiên xây dựng 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, văn hóa, y tế,...) và các công trình thương mại dịch vụ.
- Xây dựng các công viên cây xanh .
- Xây dựng, cải tạo đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

**9.2. 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 các cơ quan, đơn vị có liên quan**

- Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Ủy ban nhân dân quận 2 và đơn vị tư vấn chịu trách nhiệm về tính chính xác của các nội dung nghiên cứu, các số liệu đánh giá hiện trạng, tính toán chỉ tiêu kỹ thuật thể hiện trong thuyết minh và trong hồ sơ, bản vẽ đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Thạnh Mỹ Lợi B, phường Thạnh Mỹ Lợi, quận 2 (nội dung 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 mô dân số của đồ án và theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận 2; trong quá trình triển khai tổ chức thực hiện theo quy hoạch, Ủy ban nhân dân quận 2 phải lưu ý kiểm soát và không chế quy mô dân số trong phạm vi đồ án; theo đó, dự án phát triển nhà ở mới 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, 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 22/2017/QĐ-UBND ngày 18 tháng 4 năm 2017 của Ủy ban nhân dân thành phố ban hành về Quy định quản lý, sử dụng hành lang sông, suối, kênh, rạch, muông và hồ công cộng thuộc địa bàn thành phố Hồ Chí Minh. Việc san lấp kênh, muông, 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 Ủy ban nhân dân thành phố 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 điều chỉnh 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 10/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 3 năm 2016 của Bộ Xây dựng về Quy định về cắm mốc giới và quản lý mốc giới theo quy hoạch xây dựng.

- 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 điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 này, Ủy ban nhân dân quận 2 có trách nhiệm hoàn tất hồ sơ phân 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 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 điều chỉnh tổng thể quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Thạnh Mỹ Lợi B, phường Thạnh Mỹ Lợi, quận 2 (nội dung quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông) để trình Sở Quy hoạch - Kiến trúc xem xét phê duyệt.



- Đối với các công trình có chiều cao trên 45m: cần có ý kiến thỏa thuận chấp thuận độ cao công trình của Cục Tác chiến - Bộ Tổng tham mưu Quân đội nhân dân Việt Nam theo Nghị định số 32/2016/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2016 của Chính phủ về quy định quản lý độ cao chướng ngại vật hàng không và các trận địa quản lý, bảo vệ vùng trời tại Việt Nam.

- Công tác cấm mốc giới theo quy hoạch được duyệt cần thực hiện theo Thông tư số 10/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 3 năm 2016 của Bộ Xây dựng quy định về cấm mốc giới và quản lý mốc giới theo quy hoạch xây dựng.

**Điều 3.** Quyết định này có đính kèm thuyết minh và các bản vẽ đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Thạnh Mỹ Lợi B, phường Thạnh Mỹ Lợi, quận 2 (nội dung 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 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 Thạnh Mỹ Lợi và Công ty Cổ phần Thạnh Mỹ Lợi, các đơn vị, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 4;
- TTUB: CT, PCT/ĐT, KT;
- VPUB: CVP, PVP/ĐT;
- Phòng Đô thị;
- Lưu: VT, (ĐT-N) XP. *ll*.

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



**Trần Vĩnh Tuyền**