

THÀNH PHỐ**ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH****CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 2089/QĐ-UBND

TP. Hồ Chí Minh, ngày 08 tháng 5 năm 2007

QUYẾT ĐỊNH**Về phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (1/2000) Khu dân cư
Thạnh Mỹ Lợi B, phường Thạnh Mỹ Lợi quận 2, diện tích 178,8411 ha****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 Xây dựng 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;

Căn cứ Nghị định số 02/2006/NĐ-CP ngày 05 tháng 01 năm 2006 của Chính phủ về ban hành Quy chế khu đô thị mới;

Căn cứ Thông tư số 04/2006/TT-BXD ngày 18 tháng 8 năm 2006 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn thực hiện Quy chế khu đô thị mới ban hành theo Nghị định số 02/2006/NĐ-CP ngày 05 tháng 01 năm 2006 của Chính phủ;

Căn cứ Văn bản số 149/ĐTXD-KH ngày 17 tháng 7 năm 2006 của Công ty Đầu tư và Xây dựng Thanh niên Xung phong (CINCO);

Theo đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 196/SQHKT-QHKTT ngày 17 tháng 01 năm 2007,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (tỷ lệ 1/2000) Khu dân cư Thạnh Mỹ Lợi B, phường Thạnh Mỹ Lợi quận 2, với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Phạm vi nghiên cứu và quy mô khu vực lập quy hoạch chi tiết (1/2000):

1.1. Vị trí và ranh giới khu vực dự kiến quy hoạch:

Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết thuộc ấp Bình Lợi, phường Thạnh Mỹ Lợi quận 2. Ranh giới khu vực quy hoạch như sau:

- Phía Đông Nam giáp : đường vành đai phía Đông dự kiến, hướng từ quận 7 vượt sông Sài Gòn đi Khu công nghiệp Cát Lái.
- Phía Tây Bắc giáp : sông Sài Gòn.
- Phía Tây Nam giáp : sông Sài Gòn.
- Phía Đông Bắc giáp : Khu dân cư Thạnh Mỹ Lợi A (khu 143ha).

1.2. Quy mô đồ án quy hoạch chi tiết:

- Quy mô diện tích tạm tính là 178,8411ha (căn cứ Bản đồ vị trí (1/4000) do Chi nhánh Trung tâm Tư vấn và dịch vụ Kỹ thuật trắc địa bản đồ tại thành phố Hồ Chí Minh (thuộc Hội Trắc địa bản đồ viễn thám Việt Nam) lập ngày 03 tháng 11 năm 2006.

2. Mục tiêu của Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết (1/2000) Khu dân cư Thạnh Mỹ Lợi (B):

- Là khu dân cư đô thị mới hiện đại đồng bộ, kỹ thuật hoàn chỉnh và các diện tích hạ tầng xã hội phục vụ dân cư sinh sống, học tập, làm việc và hoạt động xã hội, thể thao vui chơi giải trí; đáp ứng yêu cầu về quy hoạch phát triển đô thị lâu dài.

- Xây dựng khu công viên cây xanh tập trung vui chơi giải trí, thể dục thể thao phục vụ cho cư dân đến sinh sống tại đây cũng như khu vực lân cận.

3. Nội dung nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị:

3.1. Bố cục quy hoạch tổng mặt bằng:

Bố cục Khu dân cư Thạnh Mỹ Lợi (B) bố trí các phân khu chức năng chính:

- 01 khu trung tâm đô thị lớn tập trung, phục vụ cho toàn bộ khu dân cư.
- 02 trung tâm lân cận nhỏ hơn: một nằm giữa khu nhà ở phía Tây Bắc khu đất; một giáp ranh khu 143ha để hỗ trợ và bổ sung thêm cho trung tâm chính.

- Các khu nhà ở cao tầng được bố trí trên các lô đất giáp chân cầu Phú Mỹ và đường vành đai ngoài phía Đông, xung quanh các khu trung tâm đô thị. Bố cục công trình tại các lô đất trên theo xu hướng cao tầng (12 - 25 tầng), mật độ xây dựng thấp (30 - 40%), khoảng lùi xây dựng công trình lớn, tạo các khoảng không gian mở và cây xanh cách ly đầu cầu, vừa có tác dụng giảm tiếng ồn ảnh hưởng dân cư, vừa tạo không gian đô thị đồng bộ, hiện đại và hoành tráng.

- Lối vào chính của khu dân cư từ đường vành đai phía Đông hoặc từ đường liên khu vực rộng 16 - 25m nối từ Khu dân cư Thạnh Mỹ Lợi (A) dọc sông Sài Gòn. Bố trí hệ thống giao thông dạng xương cá, trục chính là đường trục 40m của trung tâm thương mại, nối với hành lang công viên cây xanh rộng 40 - 60m (giữa có rạch cải tạo và hồ điều hòa) và kéo dài ngang qua khu nhà ở thấp tầng.

- Dành quỹ đất xây dựng nhà tái định cư (5 - 15 tầng) tiếp cận với lối vào chính gần khu trung tâm và gắn với cảnh quan công viên kết hợp mặt nước rạch Kỳ Hà.

- Dành các khu đất dọc theo hành lang bờ sông Sài Gòn để xây dựng các loại nhà thấp tầng hoặc cao trung bình (2 - 8 tầng), mật độ xây dựng thấp (30 - 40%), yêu cầu chất lượng cao về môi trường cảnh quan. Dành hành lang cây xanh lớn (rộng trung bình 50m) hướng Tây Bắc dọc bờ sông tạo công viên cảnh quan kết hợp mặt nước.

3.2. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật và dự báo phát triển hạ tầng xã hội:

3.2.1. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:

- Quy mô dân số dự kiến : khoảng 21.500 - 23.000 người
- Mật độ dân số : 100 - 150 người/ha
- Chỉ tiêu về sử dụng đất (đất dân dụng) : 56 - 61m²/người
- + Đất khu ở : 29 - 30m²/người
- (trong đó đất công trình công cộng đơn vị ở : 2,3 - 2,5m²/người
- + Đất công trình công cộng cấp khu ở và cấp đô thị : 4 - 4,5m²/người
- + Đất công viên cây xanh, thể dục thể thao, mặt nước : 6 - 7m²/người
- + Đất giao thông : 17 - 18m²/người
- Tầng cao
- + Khu nhà ở thấp tầng : 2 - 4 tầng
- + Khu nhà ở trung và cao tầng : 5 - 25 tầng
- + Khu công trình công cộng : 2 - 4 tầng
- (riêng trung tâm thương mại và văn phòng : 3 - 15 tầng
- + Khu công viên cây xanh và thể dục thể thao: 1 - 2 tầng
- Mật độ xây dựng (trên lô đất xây dựng công trình):
- + Khu nhà ở thấp tầng : 60 - 70 %
- + Khu nhà ở cao tầng : 40 - 50 %

- + Khu công trình công cộng : 30 - 40 %
- + Khu công viên cây xanh và thể dục thể thao: 10%
- Chỉ tiêu cấp điện : 1.500 KWh/người/năm
- Chỉ tiêu cấp nước : 200 lit/người/ngày
- Chỉ tiêu thoát nước : 180 lit/người/ngày
- Chỉ tiêu rác thải : 1 kg/người/ngày

3.2.2. Dự báo phát triển hạ tầng xã hội:

- a) Dự kiến số lượng học sinh: đáp ứng dân số khoảng 21.500 - 23.000 người.
- b) Chỉ tiêu thiết kế và quy mô đất xây dựng trường học:

STT	Loại trường	Tiêu chuẩn hs /1000 dân	Số học sinh đến 2020	Số trường cần quy hoạch	Tổng diện tích cần quy hoạch (m ²)
1	Nhà trẻ - mẫu giáo	60 - 70	1290 - 1610	3	12000 - 16000
2	Tiểu học	100 - 120	2150 - 2760	2	16800 - 21000
3	Trung học cơ sở	80 - 100	1720 - 2300	1	16200 - 20250
4	Trung học phổ thông	20 - 30	430 - 690	1	16200 - 20250
Tổng đất giáo dục tối thiểu					61200

3.3. Cơ cấu tổng mặt bằng sử dụng đất: Dân số khoảng 21.500 - 23.000 người

	LOẠI ĐẤT	CƠ CẤU, CHỈ QUY TIÊU HOẠCH		
		Chỉ tiêu (m ² /ng)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
I	ĐẤT DÂN DỤNG	56 - 61	129,9 - 132	72,6 - 73,8
1	ĐẤT KHU Ở	29 - 30	68 - 68,5	38 - 38,1
A	Đất ở (gồm đất xây dựng nhà ở, đất cây xanh khu ở, đất sân đường nội bộ)	26 - 28,5	63,1 - 63,2	
B	Đất CTCC đơn vị ở	2,3-2,5	5 - 5,2	
	Trường Mầm non		1,42 - 1,5	
	Trường Tiểu học		1,98 - 2	
	Trường Trung học cơ sở		1,62 - 1,7	
2	ĐẤT CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG	4 - 4,5	8,9 - 9,6	5 - 5,4
A	CẤP KHU Ở		2,5 - 2,9	
	Trường Trung học phổ thông		1,7 - 2	

	Công trình hành chính		0,8 - 0,9	
B	CẤP ĐÔ THỊ		6,4 - 6,7	
	Trung tâm TM - Văn phòng		2,9 - 3	
	Bệnh viện da khoa	4-5 giường /1000 dân	2,1 - 2,2	
	CLB Thể dục - Thể thao	0,5-1 m ² /người	0,9 - 1	
	Công viên phim trường (Công trình văn hóa)		0,5	
3	ĐẤT CÔNG VIÊN CÂY XANH, THỂ DỤC THỂ THAO, MẶT NƯỚC	6 - 7	13	7,3
	Công viên dọc bờ sông		4	
	Cây xanh dọc rạch Kỳ Hà		2,2	
	Công viên cây xanh tập trung		6,8	
4	ĐẤT GIAO THÔNG	17 - 18	40 - 40,9	22,3 - 22,9
	Bãi xe		4,9	
	Đường giao thông		35,1 - 36	
II	ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG	21,2 - 22,7	47,9 - 48,9	26,7 - 27,3
1	Đất giao thông đối ngoại (đường vành đai phía Đông, cầu Phú Mỹ)		4,35	
2	CT hạ tầng kỹ thuật đô thị		0,4	
3	Công viên cây xanh tập trung - vui chơi - TDTT		33,2	
4	Cây xanh cách ly bảo vệ hành lang sông Sài Gòn		3,5 - 3,9	
5	Diện tích mặt nước rạch Kỳ Hà		2,1	
6	Hành lang cây xanh rạch Kỳ Hà		2 - 2,2	
7	Cây xanh cách ly đường vành đai phía Đông		2,4 - 2,7	
	TỔNG CỘNG		178,84ha	100%

Điều 2. Giám đốc các Sở - ngành và Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận 2 có trách nhiệm thực hiện các công tác sau:

- Sở Giao thông - Công chính xác định mép bờ cao sông Sài Gòn và xem xét, hướng dẫn việc nắn chỉnh, cải tạo các sông rạch, xây dựng hồ điều hòa... cho phép sử dụng mép bờ hiện hữu theo bản đồ địa chính năm 2003 khi lập và phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000. Khi phê duyệt quy hoạch xây dựng (1/500) các dự án, Sở Giao thông - Công chính sẽ thẩm định mép bờ cao từng dự án.

- Ủy ban nhân dân quận 2 có trách nhiệm: theo dõi, kiểm tra và hỗ trợ việc đền bù giải tỏa theo quy định đối với Chủ đầu tư.

- Giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp Sở Giao thông - Công chính, Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Ủy ban nhân dân quận 2, Khu quản lý giao thông đô thị, Công ty TNHH một thành viên Xây dựng và Kinh doanh nhà Phú Nhuận, Công ty Cổ phần Nghệ nhân Hàm Long, Công ty Cổ phần BOT cầu Phú Mỹ xác định ranh giới vị trí các dự án Khu nhà ở của Công ty Xây dựng và Kinh doanh nhà Phú Nhuận, dự án Làng Nghệ nhân Hàm Long của Công ty Cổ phần Nghệ nhân Hàm Long, dự án đường vành đai phía Đông, khu đất chiếm dụng tạm thời phục vụ thi công dự án cầu Phú Mỹ để trình điều chỉnh quyết định thu hồi và tạm giao đất cho Công ty Đầu tư và Xây dựng Thanh niên Xung phong theo đúng quy định làm cơ sở để Chủ đầu tư lập hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000.

Điều 3. Về xử lý các dự án hiện nằm trong ranh khu dân cư Thạnh Mỹ Lợi B (178,8411ha):

- Trên cơ sở quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 được duyệt cho phép tách các dự án Khu dân cư của Công ty Đầu tư và Xây dựng Thanh niên Xung phong, của Công ty Xây dựng và Kinh doanh nhà Phú Nhuận, dự án Làng Nghệ nhân Hàm Long của Công ty Cổ phần Nghệ nhân Hàm Long khi phê duyệt quy hoạch các dự án thành phần (tỷ lệ 1/500). Dự án Làng Nghệ nhân Hàm Long thực hiện theo chỉ đạo của Ủy ban nhân dân thành phố tại Thông báo số 91/TB-VP ngày 29 tháng 01 năm 2007 của Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân thành phố.

Điều 4. Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân thành phố, Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Giám đốc Sở Giao thông - Công chính, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận 2, Giám đốc Công ty Đầu tư và Xây dựng Thanh niên Xung phong, Giám đốc các Công ty TNHH một thành viên Xây dựng và Kinh doanh nhà Phú Nhuận, Công ty Cổ phần Nghệ nhân Hàm Long, Công ty Cổ phần BOT cầu Phú Mỹ có trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

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

Nguyễn Hữu Tín