

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

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

Số: 3795/QĐ-UBND

TP. Hồ Chí Minh, ngày 04 tháng 9 năm 2008

## **QUYẾT ĐỊNH**

**Về duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000  
Khu dân cư Thạnh Mỹ Lợi B, phường Thạnh Mỹ Lợi, quận 2**

### **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 đô thị;

Căn cứ Quyết định số 1570/QĐ-TTg ngày 27 tháng 11 năm 2006 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2020;

Căn cứ Quyết định số 6577/QĐ-UB-QLĐT ngày 07 tháng 12 năm 1998 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc phê duyệt quy hoạch chung quận 2, thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2020;

Căn cứ Quyết định số 2089/QĐ-UBND ngày 08 tháng 5 năm 2007 của Ủy ban nhân dân thành phố về duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng 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 2274/TTr-SQHKT ngày 24 tháng 6 năm 2008 về phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư Thạnh Mỹ Lợi B, phường Thạnh Mỹ Lợi, quận 2 kèm hồ sơ nhiệm vụ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Thạnh Mỹ Lợi B, phường Thạnh Mỹ Lợi, quận 2; do Công ty Đầu tư và Xây dựng Thanh niên xung phong (Cinco) lập,

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư Thạnh Mỹ Lợi B, phường Thạnh Mỹ Lợi, quận 2 với các nội dung chính như sau: (đính kèm hồ sơ lập quy hoạch chi tiết).

### 1. Về quy mô diện tích và ranh giới quy hoạch:

Tổng diện tích quy hoạch: 178,8411ha thuộc địa bàn ấp Bình Lợi, phường Thạnh Mỹ Lợi, quận 2 (ranh giới và diện tích được xác định theo bản đồ vị trí do chi nhánh Trung tâm tư vấn và dịch vụ kỹ thuật trắc địa bản đồ tại thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 06 tháng 01 năm 2006).

Phạm vi ranh giới:

- Phía Đông Bắc : Giáp khu dân cư Thạnh Mỹ Lợi A;
- Phía Tây Bắc : Giáp sông Sài Gòn;
- Phía Tây Nam : Giáp sông Sài Gòn và đường vành đai phía Đông dự kiến.

### 2. Tính chất, chức năng quy hoạch:

- Là khu dân cư đô thị mới hiện đại đồng bộ, kỹ thuật hoàn chỉnh và các tiện ích 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. Quy mô dân số:

Dân số quy hoạch: 21.500 người.

### 4. Cơ cấu sử dụng đất, các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật:

#### 4.1. Cơ cấu sử dụng đất:

Tổng diện tích khu đất: 178,8411ha, bao gồm:

+ Đất khu ở: 68,2507ha, chiếm tỷ lệ 38,16%.

(Đất ở: 63,3107ha, đất công trình công cộng đơn vị ở: 4,94ha).

+ Đất công trình công cộng: 9,0692ha, chiếm tỷ lệ 5,07%.

(Công trình công cộng cấp khu ở: 2,4875ha, công trình công cộng cấp đô thị: 6,5817ha).

+ Đất công viên cây xanh: 13,0077ha, chiếm tỷ lệ 7,27%.

+ Đất giao thông: 39,8375ha, chiếm tỷ lệ 22,28%.

(Bãi xe: 4,876ha, đường giao thông 34,9615ha).

+ Đất khác: 48,676ha, chiếm tỷ lệ 27,22%.

(Đất giao thông đối ngoại: 4,3572ha, đất công trình hạ tầng kỹ thuật: công viên cây xanh - vui chơi - thể dục thể thao: 33,1848ha, cây xanh cách ly 8,71ha, mặt nước: 2,034ha).

#### 4.2. Chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc:

- Đất khu ở: 31,74 m<sup>2</sup>/người.

- Đất công trình công cộng: 4,22 m<sup>2</sup>/người.

- Đất công viên cây xanh - thể dục thể thao: 6,05 m<sup>2</sup>/người.

- Đất giao thông khu vực: 18,53 m<sup>2</sup>/người.

- Tầng cao xây dựng : 2 - 4 tầng (Đối với khu nhà ở thấp tầng).

: 5 - 25 tầng (Đối với khu nhà ở chung cư).

: 1 - 15 tầng (Đối với khu công trình công cộng).

- Mật độ xây dựng : 40 - 60% (Đối với khu nhà ở thấp tầng).

: 20 - 45% (Đối với khu nhà ở chung cư).

: 25 - 40% (Đối với khu công trình công cộng).

#### 4.3. Chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật chính:

+ Đối với khu dân dụng:

- Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt : 1.500 kWh/người/năm

- Chỉ tiêu cấp nước sinh hoạt : 200 lít/người/ngày đêm

- Chỉ tiêu thoát nước : 200 lít/người/ngày đêm

- Chỉ tiêu rác thải : 1,2 kg/người/ngày đêm.

### 5. Bộ cục phân khu chức năng:

#### 5.1. Khu ở:

5.1.1. Đất ở: diện tích 63,31907ha. trong đó:

- Đất xây dựng nhà ở (chung cư) 49,1511ha, chiếm tỷ lệ 77,63%

- + Mật độ xây dựng : 25 - 40%
- + Tầng cao xây dựng : 5 - 25 tầng
- + Hệ số sử dụng đất : 2,5 - 3,5

- Đất xây dựng nhà ở thấp tầng (nhà biệt thự, liên kế vườn): 14,1596ha, chiếm tỷ lệ 22,36%.

- + Mật độ xây dựng : 40 - 60%
- + Tầng cao xây dựng : 2 - 4 tầng
- + Hệ số sử dụng đất : 1,25 - 2,1

#### 5.1.2. Đất khu công trình công cộng đơn vị ở:

- Trường mầm non : diện tích 1,4075 ha.
- + Mật độ xây dựng : 25 - 30%
- + Tầng cao xây dựng : 1 - 2 tầng
- + Hệ số sử dụng đất : khoảng 0,9
- Trường tiểu học : diện tích 1,9144ha.
- + Mật độ xây dựng : 25 - 30%
- + Tầng cao xây dựng : 2 - 4 tầng
- + Hệ số sử dụng đất : khoảng 0,8
- Trường trung học cơ sở : diện tích 1,6181ha.
- + Mật độ xây dựng : 25 - 30%
- + Tầng cao xây dựng : 2 - 4 tầng
- + Hệ số sử dụng đất : khoảng 1,2

#### 5.2. Khu công trình công cộng:

##### 5.2.1. Công trình công cộng khu ở:

- Trường trung học phổ thông : diện tích 1,7055ha.
- + Mật độ xây dựng : 25 - 30%
- + Tầng cao xây dựng : 2 - 4 tầng
- + Hệ số sử dụng đất : khoảng 1,2
- Khu hành chính : diện tích đất 0,782ha.

- + Mật độ xây dựng : 30 - 40%
- + Tầng cao xây dựng : 2 - 4 tầng
- + Hệ số sử dụng đất : khoảng 1,5

#### 5.2.2. Công trình công cộng đô thị:

- Bệnh viện: diện tích đất 2,0918ha.

- + Mật độ xây dựng : 25 - 30%
- + Tầng cao xây dựng : 5 - 12 tầng
- + Hệ số sử dụng đất : khoảng 2,7

- Trung tâm thương mại - dịch vụ - văn phòng: diện tích đất 2,9274ha.

- + Mật độ xây dựng : 40%
- + Tầng cao xây dựng : 3 - 15 tầng
- + Hệ số sử dụng đất : khoảng 3,6

- Câu lạc bộ thể dục thể thao: diện tích đất 1,6174ha.

- + Mật độ xây dựng : 30%
- + Tầng cao xây dựng : 2 - 4 tầng
- + Hệ số sử dụng đất : khoảng 0,9

- Công trình văn hóa: diện tích đất 0,5451ha.

- + Mật độ xây dựng : 30%
- + Tầng cao xây dựng : 2 - 5 tầng
- + Hệ số sử dụng đất : khoảng 1,0

#### 5.3. Khu công viên cây xanh: diện tích: 13,0077ha.

- + Mật độ xây dựng tối đa : 5%

Ngoài ra, còn có công viên cây xanh tập trung lớn ở phía Nam đường vành đai, khu công viên cây xanh dọc sông Sài Gòn....

#### 6. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

+ Việc tổ chức không gian kiến trúc các công trình với xu hướng cao nhất ở khu vực trung tâm của khu dân cư (khu vực giữa cụm trường học và khu thương mại dịch vụ).

- Các công trình nhà thấp tầng dạng biệt thự, liên kế vườn được bố trí chủ yếu dọc theo sông Sài Gòn, rạch hiện hữu giữ lại và tại khu vực đầu cầu Phú Mỹ.

- Các công trình nhà chung cư từ 13 đến 25 tầng được bố trí khu trung tâm của khu ở.

- Các công trình nhà chung cư từ 5 đến 15 tầng được bố trí chủ yếu ở mặt tiền đường vành đai phía Đông.

+ Khu vực trung tâm của đô thị bao gồm các công trình phục vụ công cộng (thương mại, dịch vụ, hành chính, bệnh viện...) với tầng cao từ 2 đến 15 tầng được bố trí ở khu vực trung tâm của khu đất và kết hợp với khu chung cư cao tầng góp phần tạo nên không gian kiến trúc cảnh quan khu trung tâm, đồng thời đảm bảo bán kính phục vụ tốt cho nhu cầu dân cư trong đô thị.

## **6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:**

### **6.1. Quy hoạch giao thông:**

- + Đường số 03 lộ giới 40m.
- + Đường số 09, 10, 11, 18 lộ giới 30m.
- + Đường số 01, 05 lộ giới 25m.
- + Đường số 02, 04, 07, 08 lộ giới 24m.
- + Đường số 06 lộ giới 21m.
- + Đường số 12, 13 lộ giới 20m.
- + Đường số 15, 16 lộ giới 16m.
- + Đường số 17 lộ giới 15m.
- + Đường số 19 lộ giới 12m.

- Lưu ý:

+ Đối với dự án cầu Phú Mỹ và đường vành đai phía Đông, chủ đầu tư chịu trách nhiệm về việc cập nhật chính xác mốc tọa độ thiết kế vào đồ án.

+ Các mặt cắt ngang cụ thể các tuyến đường sẽ được xác định theo dự án.

+ Chủ đầu tư chịu trách nhiệm kết nối với mạng lưới giao thông xung quanh khu vực.

+ Chỉ giới xây dựng sẽ được xác định cụ thể trong các bước thiết kế đô thị và trong các dự án đầu tư xây dựng công trình tỷ lệ 1/500.

## 6.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng:

### \* Quy hoạch chiều cao (san nền):

+ Thống nhất giải pháp đắp nền tạo mặt bằng xây dựng, đảm bảo cao độ không chế chung toàn thành phố:

+ Cao độ nền xây dựng lựa chọn:  $H_{xd} \geq 2,20m$  - Hệ cao độ VN 2000.

+ Cao độ thiết kế tại các điểm giao cắt đường (thể hiện trong bản vẽ) sơ bộ tính cho phần mép đường thấp nhất và có giá trị biên đôi từ  $2,20m \div 3,00m$ .

### \* Quy hoạch thoát nước mưa:

+ Giải pháp quy hoạch thoát nước với những định hướng như sau:

- Sử dụng hệ thống thoát riêng nước bẩn và mưa, cống thoát nước đặt ngầm, kích thước cống tính toán theo chu kỳ tràn cống  $T = 3$  năm.

- Đề xuất quy hoạch mới hệ thống cống thoát nước dọc các trục đường giao thông trong khu vực và tập trung theo các tiểu lưu vực để dẫn xả ra hệ thống kênh rạch bao quanh khu vực.

- Nguồn thoát nước: thoát xả trực tiếp ra các rạch gồm rạch Ngọn Ngay, rạch N2 và sông Sài Gòn.

+ Các thông số kỹ thuật mạng lưới:

- Thống nhất với quy mô lưu vực và kích thước đề xuất thiết kế cho các tuyến cống trong khu vực quy hoạch. Kích thước cống biến đổi từ  $\varnothing 600mm$  đến  $\varnothing 1.500mm$ .

- Độ sâu chôn cống tối thiểu  $H_c \geq 0,60m$ ; độ dốc cống tối thiểu đảm bảo khả năng tự làm sạch cống.

- Lưu ý:

+ Với khu vực đất công viên cây xanh giáp sông Sài Gòn không bố trí các công trình xây dựng khuyến cáo chỉ nên san lấp đến cao độ 2,00m.

+ Lưu ý trong các giai đoạn thiết kế tiếp theo cần đánh giá cụ thể về những ảnh hưởng của đoạn sông Sài Gòn chạy qua khu vực để có giải pháp kỹ thuật bảo vệ phù hợp cho khu vực (như xây dựng kè chắn, đê bao...).

+ Với đường dọc ranh phía Đông khu vực: đề nghị lưu ý khi triển khai cần phối hợp với dự án giáp ranh để có cao độ kết nối phù hợp.

## 6.3. Quy hoạch cấp điện:

- + Chỉ tiêu cấp điện: 1.800 ÷ 2.500 kWh/người/năm.
- + Nguồn cấp điện giai đoạn đầu cho khu quy hoạch được lấy từ trạm 110/15-22kV Cát Lái. Giai đoạn sau xây dựng mới 1 trạm biến áp trung gian 110/15-22kV với công suất 25MVA.
- + Xây dựng mới các trạm biến áp phân phối 15-22/0,4kV, công suất đơn vị  $\geq 400\text{kVA}$ .
- + Mạng trung thế xây dựng mới sử dụng cáp đồng 3M240mm<sup>2</sup> bọc cách điện XLPE/24kV chôn ngầm.
- + Mạng hạ thế sử dụng cáp đồng tiết diện phù hợp, bọc cách điện XLPE, chôn ngầm.
- + Chiều sáng giao thông dùng đèn cao áp Sodium 250W-220V gắn trên trụ thép cao 8m ÷ 9m.

- Lưu ý:

- + Đối với trạm biến áp phân phối xây dựng mới dùng kiểu trạm phòng theo định hướng quy hoạch phát triển điện lực quận 2.
- + Theo định hướng quy hoạch cấp điện của thành phố, trạm biến áp trung gian 110/15-22kV xây dựng mới gần với trạm biến áp trạm trung gian 110/15-22kV Cát Lái 2.

#### 6.4. Quy hoạch cấp nước:

- + Nguồn cấp nước lấy từ nhà máy nước của thành phố.
  - + Chỉ tiêu cấp nước:
    - Cấp nước sinh hoạt: 200 lít/người/ngày.
    - Cấp nước chữa cháy 15 lít/s/1đám cháy, số đám cháy xảy ra đồng thời là 2 đám cháy.
    - Tổng lưu lượng nước cấp lớn nhất toàn khu:  $Q_{\max} = 9.000 \text{ m}^3/\text{ngày}$ .
  - + Phương án cấp nước: Đấu nối mạng lưới bên trong khu quy hoạch với đường ống cấp nước quy hoạch của thành phố trên đường vành đai phía Đông. Thiết kế mạng lưới theo dạng vòng khép kín bao trùm các khu tiêu thụ.
- Lưu ý:
- + Trong thuyết minh cần trình bày thêm về hệ thống cấp nước chữa cháy. Bán kính phục vụ của trụ cứu hỏa là 100m - 150m.



### 6.5. Quy hoạch thoát nước bản, rác thải và vệ sinh môi trường:

#### a) Thoát nước bản:

+ Chỉ tiêu thoát nước bản:

• Thoát nước sinh hoạt: 200 lít/người/ngày.

• Tổng lượng nước bản lớn nhất toàn khu:  $Q_{\max} = 7.200 \text{ m}^3/\text{ngày}$ .

+ Phương án thoát nước bản: xây dựng hệ thống thoát nước bản riêng. Nước thải được xử lý sơ bộ 3 ngăn trước khi xả vào cống thoát nước bản.

• Giai đoạn đầu: Nước thải tập trung về trạm xử lý nước thải cục bộ khu quy hoạch. Nước thải sau khi xử lý phải đạt tiêu chuẩn loại B theo TCVN 5945-2005 trước khi thoát ra sông Sài Gòn.

• Giai đoạn dài hạn: Nước thải sẽ được tập trung và đưa về trạm xử lý nước thải quận 2.

#### b) Rác thải và vệ sinh môi trường:

+ Chỉ tiêu rác thải sinh hoạt: 1 kg/người/ngày và tổng lượng rác thải sinh hoạt 21,5 tấn/ngày.

+ Rác thải phải được phân loại ở từng hộ dân và thu gom về trạm trung chuyển rác (bô rác). Sau đó sử dụng xe chuyên dùng chở rác đến công trường xử lý rác theo quy hoạch.

### 6.6. Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống:

Việc bố trí các hệ thống hạ tầng kỹ thuật có thể thay đổi trong các bước triển khai thiết kế tiếp theo (thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật thi công của dự án) đảm bảo theo yêu cầu kỹ thuật.

### 7. Một số lưu ý:

Chủ đầu tư cần liên hệ Sở Giao thông vận tải để xác định mép bờ cao sông Sài Gòn, hướng dẫn việc nắn chỉnh, cải tạo sông rạch và xây dựng hồ điều tiết theo nội dung Công văn số 63/SGTCC-CTN ngày 24 tháng 01 năm 2008 của Sở Giao thông - Công chính (nay là Sở Giao thông vận tải).

**Điều 2.** Trên cơ sở nội dung quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư Thạnh Mỹ Lợi B, phường Thạnh Mỹ Lợi, quận 2 được duyệt, Công ty Đầu tư và Xây dựng Thanh niên xung phong triển khai thực hiện nghiên cứu đề án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Thạnh Mỹ Lợi B, phường Thạnh Mỹ Lợi, quận 2 và trình duyệt theo quy định.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân thành phố, Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư, Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc Sở Giao thông vận tải, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận 2 và Giám đốc Công ty Đầu tư và Xây dựng Thanh niên xung phong (Cinco) chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

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

**Nguyễn Thành Tài**