

Số: 1871 /QĐ-UBND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 08 tháng 5 năm 2018

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500  
Khu dân cư Thạnh Mỹ Lợi B (Khu E1), phường Thạnh Mỹ Lợi, quận 2,  
quy mô: 182.678 m<sup>2</sup>**

**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 ngày 18 tháng 6 năm 2014;

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 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 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng 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 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 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 việc lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch đô thị trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 28/2011/QĐ-UBND ngày 19 tháng 5 năm 2011 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc ban hành Quy định về điều chỉnh quy hoạch đô thị tại 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 duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận 2;

Căn cứ Quyết định số 5029/QĐ-UBND ngày 21 tháng 9 năm 2017 của Ủy ban nhân dân thành phố về duyệt đồ án điều chỉnh 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);



Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 1701/TTr-SQHKT ngày 16 tháng 4 năm 2018 về trình duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Thạnh Mỹ Lợi B (Khu E1), phường Thạnh Mỹ Lợi, quận 2,

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Thạnh Mỹ Lợi B (Khu E1), phường Thạnh Mỹ Lợi, quận 2, với các nội dung chính như sau:

### **1. Địa điểm, vị trí, ranh giới và diện tích khu vực quy hoạch:**

- Địa điểm: thuộc phường Thạnh Mỹ Lợi, quận 2, thành phố Hồ Chí Minh.
- Vị trí khu đất xác định theo bản đồ vị trí tỷ lệ 1/2000 do Công ty TNHH Tư vấn Đo đạc Nhà đất Đại Phát lập số 15/ĐPGE0/2018 ngày 26 tháng 2 năm 2018.
- Ranh giới khu đất theo Bản đồ ranh giới, phạm vi nghiên cứu, quy mô khu vực lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, các mô tả dưới đây mang tính tương đối:
  - + Phía Đông Bắc : giáp đường N1b.
  - + Phía Tây Bắc : giáp đường Vành đai phía Đông (Vành đai 2).
  - + Phía Tây Nam : giáp đường D1 và khu công viên đô thị.
  - + Phía Đông Nam : giáp sông Sài Gòn.
- Tổng diện tích khu đất: 182.678 m<sup>2</sup>.

### **2. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch chi tiết:**

Công ty Cổ phần Thạnh Mỹ Lợi.

### **3. Đơn vị tư vấn lập nhiệm vụ quy hoạch chi tiết:**

Công ty TNHH Một thành viên Địa ốc An Phú An.

### **4. Danh mục hồ sơ, bản vẽ nhiệm vụ quy hoạch chi tiết:**

- Thuyết minh nhiệm vụ quy hoạch chi tiết.
- Sơ đồ vị trí khu vực quy hoạch trích từ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000.
- Bản đồ ranh giới, phạm vi nghiên cứu, quy mô khu vực lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.

### **5. Tính chất, chức năng của khu vực quy hoạch:**

- Tính chất: khu dân cư thấp tầng, cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị.
- Các khu chức năng chính bao gồm:
  - + Nhóm nhà biệt thự;
  - + Cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị.

### **6. Dự báo quy mô dân số, các chỉ tiêu sử dụng đất, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đô thị trong khu vực quy hoạch:**

**6.1. Dự báo quy mô dân số:** khoảng 608 người.



**6.2. Các chỉ tiêu dự kiến về 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	290 - 315	
B	Các chỉ tiêu sử dụng đất			
1	Đất các nhóm nhà ở, trong đó	m <sup>2</sup> /người	135 - 155	
	- Đất cây xanh nhóm ở	m <sup>2</sup> /người	≥ 1,0	
2	Đất công viên cây xanh được duyệt theo đồ án quy hoạch phân khu 1/2000	m <sup>2</sup>	21.225	
C	Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật			
1	Cấp điện sinh hoạt	kw/căn-hộ	4 - 5	
2	Cấp nước sinh hoạt	lít/người/ngày	180	
3	Thoát nước sinh hoạt	lít/người/ngày	180	
4	Rác thải	kg/người/ngày	1,3	
D	Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị			
1	Mật độ xây dựng (tính trên diện tích đất đơn vị ở)	%	≤ 45	
2	Hệ số sử dụng đất (tính trên diện tích đất đơn vị ở)	lần	≤ 1,1	
3	Tầng cao xây dựng (theo QCVN 03:2012/BXD)	Tối đa	tầng	3
		Tối thiểu	tầng	1

- Về quy mô, diện tích đất hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật cấp đơn vị ở, cấp ngoài đơn vị ở phải tuân thủ theo đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Thạnh Mỹ Lợi B, phường Thạnh Mỹ Lợi, quận 2 đã được duyệt, như sau:

- + Đất giao thông cấp đơn vị ở: 18.259 m<sup>2</sup>;
- + Đất ngoài đơn vị ở: 75.813 m<sup>2</sup>, trong đó:
  - \* Đất cây xanh, mặt nước cấp đô thị: 75.813 m<sup>2</sup>, trong đó
    - . Đất cây xanh sử dụng công cộng: 21.225 m<sup>2</sup>.
    - . Đất cây xanh ven sông Sài Gòn: 12.322 m<sup>2</sup>.
    - . Mặt nước (sông Sài Gòn): 15.382 m<sup>2</sup>.
  - \* Đất giao thông cấp đô thị: 26.885 m<sup>2</sup>.

**7. Nguyên tắc về tổ chức không gian kiến trúc, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật trong khu vực quy hoạch:**

Căn cứ đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 đã được duyệt; các nguyên tắc tổ chức không gian kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật trong khu vực trong nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Thạnh Mỹ Lợi B (**Khu E1**), phường Thạnh Mỹ Lợi, quận 2 phải đảm bảo phù hợp với yêu cầu tổ chức phát



triển không gian kiến trúc, hạ tầng xã hội, đầu nối hạ tầng kỹ thuật, phù hợp với đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Thạnh Mỹ Lợi B, phường Thạnh Mỹ Lợi, quận 2 và các khu vực xung quanh.

### **8. Yêu cầu đánh giá môi trường chiến lược:**

- Đánh giá hiện trạng môi trường về điều kiện địa hình; điều kiện tự nhiên; chất thải rắn, nước thải, tiếng ồn (nếu có); các vấn đề xã hội, văn hóa, cảnh quan thiên nhiên.

- Phân tích, dự báo những tác động tích cực và tiêu cực ảnh hưởng đến môi trường; đề xuất hệ thống các tiêu chí bảo vệ môi trường để đưa ra các giải pháp quy hoạch không gian và hạ tầng kỹ thuật tối ưu cho khu vực quy hoạch.

- Đề ra các giải pháp giảm thiểu, khắc phục tác động đối với dân cư, cảnh quan thiên nhiên; không khí, tiếng ồn khi triển khai thực hiện quy hoạch đô thị.

- Lập kế hoạch giám sát môi trường về kỹ thuật, quản lý và quan trắc môi trường.

### **9. Các yêu cầu nghiên cứu khác:**

#### **9.1. Hồ sơ sản phẩm của đồ án (17 bộ):**

- Thuyết minh tổng hợp.
- Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất, tỷ lệ 1/2.000.
- Bản đồ hiện trạng vị trí, tỷ lệ 1/500.
- Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan và đánh giá đất xây dựng, tỷ lệ 1/500.
- Các bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường, tỷ lệ 1/500; bao gồm:
  - + Bản đồ hiện trạng hệ thống giao thông.
  - + Bản đồ hiện trạng cao độ nền và thoát nước mặt.
  - + Bản đồ hiện trạng hệ thống cấp điện và chiếu sáng.
  - + Bản đồ hiện trạng hệ thống cấp nước.
  - + Bản đồ hiện trạng hệ thống thoát nước thải và xử lý chất thải rắn.
  - + Bản đồ hiện trạng hệ thống thông tin liên lạc.
  - + Bản đồ hiện trạng môi trường.
- Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, tỷ lệ 1/500.
- Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, tỷ lệ 1/500.
- Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác và môi trường, tỷ lệ 1/500, bao gồm:
  - + Bản đồ quy hoạch giao thông đô thị.
  - + Bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng.
  - + Bản đồ quy hoạch cao độ nền và thoát nước mặt đô thị.
  - + Bản đồ quy hoạch cấp điện và chiếu sáng đô thị.
  - + Bản đồ quy hoạch cấp nước đô thị.
  - + Bản đồ quy hoạch thoát nước thải và xử lý chất thải rắn đô thị.
  - + Bản đồ quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc.



- + Bản đồ đánh giá môi trường chiến lược.
- + Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật.
- + Bản vẽ thiết kế đô thị.

- Dự thảo Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết.
- Đĩa CD lưu trữ toàn bộ hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết bao gồm thuyết minh, bản vẽ và dự thảo Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết.

## **9.2. Tiến độ và tổ chức thực hiện:**

**a) Tiến độ thực hiện:** thời gian lập đồ án quy hoạch chi tiết tối đa 06 tháng kể từ ngày phê duyệt nhiệm vụ.

### **b) Tổ chức thực hiện:**

- Chủ đầu tư : Công ty Cổ phần Thạnh Mỹ Lợi.
- Đơn vị tư vấn : Công ty TNHH Một thành viên Địa ốc An Phú An.
- Cơ quan thẩm định : Sở Quy hoạch - Kiến trúc.
- Cơ quan phê duyệt : Ủy ban nhân dân thành phố.

## **10. Các điểm lưu ý khi nghiên cứu, lập đồ án quy hoạch chi tiết:**

- Trên cơ sở giao thông và kế hoạch, tiến độ triển khai các dự án giao thông tại khu vực, đề nghị Công ty Cổ phần Thạnh Mỹ Lợi và đơn vị tư vấn trong quá trình lập đồ án điều chỉnh quy hoạch cần nghiên cứu, đề xuất kế hoạch phân kỳ thực hiện dự án gắn với kế hoạch phát triển hạ tầng kỹ thuật của khu vực theo quy hoạch được duyệt, đồng thời Công ty cần phối hợp, hỗ trợ địa phương trong việc thực hiện mở rộng lộ giới các tuyến đường kết nối dự án với đường Vành đai phía Đông (Vành đai 2), khai thác tuyến giao thông thủy (sông Sài Gòn) để đáp ứng nhu cầu đi lại của người dân trong khu vực dự án.

- Trên cơ sở nội dung nhiệm vụ quy hoạch chi tiết này được duyệt và các Quy chuẩn Việt Nam, Quy định về quản lý kiến trúc đô thị được các cơ quan có thẩm quyền ban hành, Quy định quản lý theo đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Thạnh Mỹ Lợi B, phường Thạnh Mỹ Lợi, quận 2, các Quy chế quản lý quy hoạch - kiến trúc đô thị tại khu vực được cấp thẩm quyền phê duyệt; định hướng phát triển không gian; điều kiện và định hướng phát triển hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội tại từng khu vực theo đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 đã được duyệt, để làm cơ sở xác định các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, kiến trúc công trình, khoảng lùi công trình đối với từng lô đất trong đồ án quy hoạch chi tiết này.

- Trong quá trình tổ chức lập đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, Công ty Cổ phần Thạnh Mỹ Lợi cần tuân thủ về chỉ giới hành lang sông, 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 về ban hành Quy định quản lý, sử dụng hành lang trên bờ sông, suối, kênh, rạch, muông và hồ công cộng thuộc địa bàn thành phố Hồ Chí Minh. Việc san lấp kênh, muông, rạch 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.



- Cần căn cứ vào nguyên tắc tổ chức không gian kiến trúc, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật trong nhiệm vụ quy hoạch chi tiết này được phê duyệt để nghiên cứu tổ chức không gian, kiến trúc cho toàn khu vực lập quy hoạch chi tiết, bố trí công trình hạ tầng xã hội phù hợp với nhu cầu sử dụng trong và ngoài phạm vi đồ án. Nội dung nghiên cứu của đồ án cần đảm bảo kết nối hạ tầng kỹ thuật các dự án đầu tư xây dựng, các đồ án quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) tiếp giáp khu vực quy hoạch, phù hợp với đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Thạnh Mỹ Lợi B, phường Thạnh Mỹ Lợi, quận 2 đã được duyệt.

- Nội dung hồ sơ, hình thức, quy cách thể hiện bản vẽ cần thực hiện theo 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.

### **Điều 2. Trách nhiệm của chủ đầu tư và các đơn vị có liên quan**

- Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Công ty Cổ phần Thạnh Mỹ Lợi, đơn vị tư vấn khảo sát, lập bản đồ hiện trạng chịu trách nhiệm về tính chính xác các số liệu đánh giá hiện trạng trong hồ sơ, bản vẽ nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Thạnh Mỹ Lợi B (Khu E1), phường Thạnh Mỹ Lợi, quận 2.

- Trên cơ sở nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt này, Công ty Cổ phần Thạnh Mỹ Lợi cần tổ chức lập, trình thẩm định và phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 theo tiến độ tại Điểm 9.2 - Khoản 9, Điều 1 của Quyết định này, để làm cơ sở lập dự án đầu tư xây dựng theo quy định.

**Điều 3.** Quyết định này có đính kèm các bản vẽ, thuyết nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Thạnh Mỹ Lợi B (Khu E1), phường Thạnh Mỹ Lợi, quận 2 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 Xây dựng, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Giám đốc Sở Tài chính, Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư, Giám đốc Sở Giao thông vận tải, Giám đốc Sở Thông tin và Truyền thông, Viện trưởng Viện Nghiên cứu phát triển thành phố, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận 2, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Thạnh Mỹ Lợi, Công ty Cổ phần Thạnh Mỹ Lợi và các cơ quan, đơn vị, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

#### **Nơi nhận:**

- Như Điều 4;
- TTUB: CT, PCT/ĐT;
- VPUB: CVP, PVP/ĐT;
- Phòng Đô thị;
- Lưu:VT, (ĐT-N) D.10.



**Trần Vĩnh Tuyên**