

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

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

Số: 6707/QĐ-UBND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 12 năm 2012

SỞ QUY HOẠCH KIẾN TRÚC TP	
ĐẾN	Số: 6198/130/B Ngày: 19/6/2013

**QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung  
xây dựng quận 2 đến năm 2020, tỷ lệ 1/5.000**

Đã  
xem

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

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 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 Quyết định số 699/2002/QĐ-TTg ngày 23 tháng 8 năm 2002 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt quy hoạch phát triển và cải tạo lưới điện thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 2002 - 2010 và định hướng đến năm 2020;

Căn cứ Quyết định số 101/QĐ-TTg ngày 22 tháng 01 năm 2007 của Thủ tướng Chính phủ duyệt quy hoạch phát triển giao thông vận tải khu vực thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2020 và tầm nhìn sau năm 2020;

Căn cứ Quyết định số 24/QĐ-TTg ngày 06 tháng 01 tháng 2010 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2025;

Căn cứ Quyết định số 729/QĐ-TTg ngày 19 tháng 6 năm 2012 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt quy hoạch cấp nước thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2025;

Căn cứ Quyết định số 21/2005/QĐ-BXD ngày 22 tháng 7 năm 2005 của Bộ Xây dựng về ban hành hệ thống ký hiệu bản vẽ trong các đồ án quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03 tháng 4 năm 2008 của Bộ Xây dựng về ban hành “Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng”;

Căn cứ Thông tư số 33/2009/TT-BXD ngày 30 tháng 9 năm 2009 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 03:2009/BXD (Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về phân loại, phân cấp công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp và hạ tầng kỹ thuật đô thị);

Căn cứ Thông tư số 02/2010/TT-BXD ngày 05 tháng 02 năm 2010 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 07:2010/BXD (Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị);

Căn cứ Thông báo số 236-TB/TU ngày 31 tháng 10 năm 2011 của Thành ủy thành phố Hồ Chí Minh về quy hoạch tổng thể cấp nước thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2025;

Căn cứ Quyết định số 50/2011/QĐ-UBND ngày 12 tháng 7 năm 2011 của Ủy ban nhân dân thành phố về lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch đô thị trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 3165/QĐ-UBND ngày 17 tháng 07 năm 2010 của Ủy ban nhân dân thành phố về phê duyệt nhiệm vụ đề án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận 2 đến năm 2020;

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 4396/TTr-SQHKT ngày 28 tháng 12 năm 2012 về trình duyệt đề án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận 2 đến năm 2020.

## **QUYẾT ĐỊNH**

**Điều 1.** Duyệt Đề án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận 2, thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2020, với các nội dung chính như sau:

(Đính kèm hồ sơ Đề án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận 2)

### **1. Vị trí và quy mô nghiên cứu:**

**1.1. Vị trí khu đất quy hoạch:** quận 2 thuộc khu vực phía Đông thành phố Hồ Chí Minh, được xác định kế cận trung tâm nội thành hiện hữu, các mặt giáp giới như sau:

- Phía Đông : giáp quận 9 qua rạch Bà Cua.
- Phía Tây : giáp quận 1, quận 4 và quận Bình Thạnh qua sông Sài Gòn.
- Phía Nam : giáp quận 7 qua Xa lộ Hà Nội và tỉnh Đồng Nai qua sông Đồng Nai.
- Phía Bắc : giáp quận Thủ Đức qua Xa lộ Hà Nội và quận Bình Thạnh qua sông Sài Gòn.

**1.2. Quy mô diện tích:** 5.017,96 ha.

### **1.3. Quy mô dân số:**

- Dân số hiện trạng năm 2011 : 145.980 người.
- Dân số dự kiến giai đoạn năm 2015 : 370.000 người.
- Dân số dự kiến giai đoạn năm 2020 : 650.000 người.

- Dự kiến khách vãng lai (đến năm 2020): khoảng 120.000 - 150.000 người

**2. Tính chất chức năng quy hoạch:** chức năng chính của quận 2 giai đoạn năm 2010 - 2020 là thương mại dịch vụ - công nghiệp (sạch), văn hóa - thể dục thể thao - du lịch.

### **3. Cơ cấu sử dụng đất và chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc toàn quận:**

#### **3.1. Giai đoạn đến năm 2015:**

##### **3.1.1. Cơ cấu sử dụng đất:**

- Đất dân dụng	: 2.013,89 ha, chiếm tỷ lệ 40,13%
trong đó:	
+ Đất ở	: 1.262,76 ha, chiếm tỷ lệ 25,16%
+ Đất công trình công cộng	: 179,61 ha, chiếm tỷ lệ 3,58%
+ Đất công viên cây xanh	: 155,33 ha, chiếm tỷ lệ 3,10%
+ Đất giao thông đối nội	: 353,90 ha, chiếm tỷ lệ 7,05%
+ Đất hỗn hợp	: 62,29 ha, chiếm tỷ lệ 1,24%
- Đất khác trong phạm vi đất dân dụng	: 33,32 ha, chiếm tỷ lệ 0,67%
trong đó :	
+ Đất công trình công cộng cấp thành phố, trung ương	: 17,99 ha, chiếm tỷ lệ 0,36%
+ Đất tôn giáo	: 15,33 ha, chiếm tỷ lệ 0,31%
- Đất ngoài dân dụng	: 2.970,75 ha, chiếm tỷ lệ 59,20%
trong đó:	
+ Đất giao thông đối ngoại	: 151,35 ha, chiếm tỷ lệ 3,02%
+ Đất công nghiệp - tiểu thủ công nghiệp kho tàng	: 225,61 ha, chiếm tỷ lệ 5,50%
+ Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật	: 0,10 ha, chiếm tỷ lệ 0,00%
+ Đất an ninh quốc phòng	: 31,25 ha, chiếm tỷ lệ 0,62%
+ Đất cây xanh cảnh quan, cây xanh cách ly	: 120,46 ha, chiếm tỷ lệ 2,40%
+ Đất sông rạch	: 970,20 ha, chiếm tỷ lệ 19,33%
+ Đất nông nghiệp chưa sử dụng	: 1.471,43 ha, chiếm tỷ lệ 29,33%

##### **3.1.2. Các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất:**

- Đất dân dụng	: 54,43 m <sup>2</sup> /người
+ Đất ở	: 34,13 m <sup>2</sup> /người
+ Đất công trình công cộng	: 4,85 m <sup>2</sup> /người
+ Đất công viên cây xanh	: 4,20 m <sup>2</sup> /người
+ Đất giao thông đối nội	: 9,57 m <sup>2</sup> /người
+ Đất hỗn hợp	: 1,68 m <sup>2</sup> /người
- Quy mô dân số	: 370.000 người

- Mật độ xây dựng : 10 - 35%
- Tầng cao xây dựng :
- + Tối thiểu : 2 tầng
- + Tối đa : 86 tầng (cao ốc tháp quan sát)

### 3.2. Giai đoạn đến năm 2020:

#### 3.2.1. Cơ cấu sử dụng đất:

- Đất dân dụng : 3.048,03 ha, chiếm tỷ lệ 60,74%  
trong đó:
  - + Đất ở : 1.571,82 ha, chiếm tỷ lệ 31,32%
  - + Đất công trình công cộng : 291,43 ha, chiếm tỷ lệ 5,81%
  - + Đất công viên cây xanh : 392,70 ha, chiếm tỷ lệ 7,83%
  - + Đất giao thông đối nội : 601,19 ha, chiếm tỷ lệ 11,98%
  - + Đất hỗn hợp : 190,89 ha, chiếm tỷ lệ 3,80%
- Đất khác trong phạm vi đất dân dụng : 215,52 ha, chiếm tỷ lệ 4,30%  
trong đó :
  - + Đất công trình công cộng cấp thành phố, trung ương : 200,19 ha, chiếm tỷ lệ 3,99%
  - + Đất tôn giáo : 15,33 ha, chiếm tỷ lệ 0,31%
- Đất ngoài dân dụng : 1.754,41 ha, chiếm tỷ lệ 34,96%  
trong đó:
  - + Đất giao thông đối ngoại : 210,48 ha, chiếm tỷ lệ 4,19%
  - + Đất công nghiệp - tiểu thủ công nghiệp, kho tàng : 271,79 ha, chiếm tỷ lệ 5,44%
  - + Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật : 55,50 ha, chiếm tỷ lệ 1,11%
  - + Đất an ninh quốc phòng : 31,25 ha, chiếm tỷ lệ 0,62%
  - + Đất cây xanh cảnh quan, cây xanh cách ly : 203,62 ha, chiếm tỷ lệ 4,06%
  - + Đất sông rạch : 980,77 ha, chiếm tỷ lệ 19,55%
  - + Đất nông nghiệp chưa sử dụng : không còn

#### 3.2.2. Các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất:

- Đất dân dụng : 46,89 m<sup>2</sup>/người
- + Đất ở : 24,18 m<sup>2</sup>/người
- + Đất công trình công cộng : 4,48 m<sup>2</sup>/người
- + Đất công viên cây xanh : 6,04 m<sup>2</sup>/người
- + Đất giao thông đối nội : 9,25 m<sup>2</sup>/người
- + Đất hỗn hợp : 2,94 m<sup>2</sup>/người
- Quy mô dân số : 650.000 người
- Mật độ xây dựng : 10 - 35%

- Tầng cao xây dựng :
- + Tối thiểu : 2 tầng
- + Tối đa : 86 (cao ốc tháp quan sát)

#### 4. Quy hoạch tổng mặt bằng:

##### 4.1. Quan điểm tổ chức không gian:

- Cấu trúc đô thị quận 2 không thay đổi nhiều so với đồ án quy hoạch được duyệt năm 1998, việc phân bố các khu chức năng chính vẫn giữ nguyên. Khu đô thị mới Thủ Thiêm, Khu thể dục thể thao Rạch Chiếc, Khu sản xuất và cảng Cát Lái và các khu dân cư khác không đổi về bố cục nhưng có tăng giảm về quy mô diện tích. Không gian đô thị quận 2 có thay đổi so với đồ án quy hoạch được duyệt năm 1998, chủ yếu là do một số khu vực sẽ phát triển theo cụm với điểm nhấn riêng khu vực. Xu hướng phát triển theo các trục đường có lộ giới lớn tương đối nhiều làm thay đổi hình thái đô thị giữa công trình cao tầng với thấp tầng và các khoảng không gian mở.

- Hướng ưu tiên phát triển so với đồ án quy hoạch được duyệt năm 1998 vẫn được xác định trên trục phía Đông; điều chỉnh hiện nay làm rõ và bổ sung thay đổi cục bộ không gian đô thị do có các tuyến giao thông công cộng có khối lượng lớn (03 nhà ga Metro của tuyến Bến Thành - chợ Nhỏ - suối Tiên), tuyến đường Mai Chí Thọ, đường Vành đai phía Đông, cao tốc thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây và một số tuyến đường sắt trên cao.

Các phân khu chức năng chính yếu của quận 2, bao gồm:

- **Khu đô thị mới Thủ Thiêm:** được xác định trong tổng mặt bằng thành phố với chức năng là trung tâm hành chính mở rộng, trung tâm thương mại dịch vụ - tài chính, văn hóa giải trí, khách sạn.

- **Khu Liên hợp thể dục thể thao Rạch Chiếc:** vị trí không thay đổi so với đồ án quy hoạch được duyệt năm 1998 nhưng thu hẹp quy mô còn 227 ha, chỉ tồn tại chức năng thể dục thể thao đạt tiêu chuẩn thi đấu quốc tế, giảm bớt các chức năng vui chơi giải trí khác.

- **Các Khu ở:** so với đồ án quy hoạch được duyệt năm 1998, điều chỉnh phát sinh thêm 01 khu ở (chuyển đổi từ cụm III - khu công nghiệp Cát Lái) và 02 đơn vị ở hiện hữu giữ lại chỉnh trang (nằm trong Khu Liên hợp thể dục thể thao Rạch Chiếc và cụm II - Khu Công nghiệp Cát Lái).

- **Khu công nghiệp và cụm công nghiệp Cát Lái:** so với đồ án quy hoạch được duyệt năm 1998, công nghiệp và tiểu thủ công nghiệp của quận 2 giảm tương đối lớn. Dự kiến quận 2 chỉ còn tồn tại cụm II - Khu công nghiệp Cát Lái với quy mô diện tích khoảng 124 ha (cả 3 giai đoạn) và cụm tiểu thủ công nghiệp địa phương khoảng 20,52 ha tại phường Thạnh Mỹ Lợi. Tuy nhiên, về lâu dài (sau năm 2020), cụm công nghiệp này dự kiến chuyển đổi sang chức năng thương mại dịch vụ (chủ yếu là về dịch vụ cảng) nhằm phát huy tối đa giá trị sử dụng đất.

##### Có 05 hành lang phát triển (trục) chính như sau:

- Theo hướng Đông - Tây gồm 03 trục chính: trục thứ nhất bắt đầu từ hầm vượt sông Sài Gòn Thủ - ga Thủ Thiêm - tuyến cao tốc thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây; trục thứ hai bắt đầu từ cầu Sài Gòn đến cầu Rạch Chiếc;

trục thứ ba bắt đầu từ cầu Phú Mỹ đến cầu Bà Cua (đọc dương vann dai pnia Đông).

- Theo hướng Bắc - Nam gồm trục bắt đầu từ ngã ba Cát Lái - ga Thủ Thiêm - cảng Cát Lái (theo Liên tỉnh lộ 25).

- Theo hướng vòng cung gồm hành lang hai bên đại lộ vòng cung trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm.

Các hành lang phụ bao gồm tuyến vòng cung ven sông Sài Gòn (khu vực phường Thạnh Mỹ Lợi), đường liên phường Bình Trưng Tây - phường Thạnh Mỹ Lợi (qua khu Trung tâm hành chính quận); trục đường Trương Văn Bang (trong khu 143 ha, phường Thạnh Mỹ Lợi); trục đường Nguyễn Duy Trinh và trục đường số 12 trong dự án 165 ha tại phường Cát Lái.

## **4.2. Các khu chức năng trong khu vực quy hoạch:**

**4.2.1. Các khu ở:** quận 2 chia thành 8 khu dân cư, gồm 5 khu dân cư theo đồ án quy hoạch được duyệt năm 1998, nhưng có thay đổi quy mô dân số trong từng khu do có sự biến động về tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan giữa khu vực thấp tầng và khu cao tầng, đồng thời bổ sung thêm 01 khu dân cư số 6 do chuyển đổi cụm III và một phần cụm IV từ công nghiệp sang dân cư và bổ sung 02 đơn vị ở hiện hữu giữ lại chính trạng nằm trong hai khu chức năng đặc biệt là Khu Liên hợp thể dục thể thao Rạch Chiếc (khu 36 ha) và cụm II - khu công nghiệp Cát Lái (khu dân cư phường Thạnh Mỹ Lợi, 28 ha), cụ thể như sau:

- **Khu ở 1:** phía Bắc quận 2 (toàn bộ khu Bắc Xa lộ Hà Nội) giới hạn bởi sông Sài Gòn, Xa lộ Hà Nội, gồm phường Thảo Điền và một phần phường An Phú. Khu dân cư này chủ yếu là biệt thự thấp tầng, định hướng xen cài chung cư cao tầng dọc theo tuyến metro.

- + Chức năng : khuyến khích phát triển các khu phức hợp thương mại dịch vụ - văn phòng kết hợp căn hộ.
- + Quy mô diện tích : 450 ha (kể cả sông Sài Gòn).
- + Quy mô dân số dự kiến: 50.000 người.
- + Mật độ xây dựng : 28 - 32%.
- + Tầng cao : 2 - 45 tầng.

- **Khu ở 2:** phía trung tâm quận 2, giới hạn bởi sông Sài Gòn, Khu đô thị mới Thủ Thiêm, đường Mai Chí Thọ, đường Nguyễn Thị Định, gồm một phần An Phú, phần lớn phường Bình An, và một phần phường Bình Khánh. Khu dân cư này tập trung chủ yếu là nhà thấp tầng.

- + Chức năng : định hướng chuyển đổi chức năng phức hợp thương mại dịch vụ - căn hộ dọc theo Xa lộ Hà Nội và đường Mai Chí Thọ.
- + Quy mô diện tích : 493 ha (kể cả sông Sài Gòn).
- + Quy mô dân số dự kiến: 100.000 người.
- + Mật độ xây dựng : 30 - 32%.
- + Tầng cao : 3 - 40 tầng.

- **Khu ở 3:** phía Tây quận 2 (khu đô thị mới Thủ Thiêm và mở rộng), giới hạn bởi sông Sài Gòn, rạch Cá Trê, gồm toàn bộ phường An Lợi Đông, phường Thủ Thiêm, phường An Khánh và một phần phường Bình Khánh, phường Bình An.

- + Chức năng : bố trí chung cư trung và cao tầng.
- + Quy mô diện tích : 815 ha (kể cả sông Sài Gòn).
- + Quy mô dân số dự kiến: 147.000 người.
- + Mật độ xây dựng : 24 - 28%.
- + Tầng cao : 5 - 86 tầng.

- **Khu ở 4:** phía Tây Nam quận 2, giới hạn bởi sông Sài Gòn, đường Đồng Văn Cống, đường Vành đai phía Đông, đường Mai Chí Thọ, gồm một phần các phường Bình Khánh, phường Thạnh Mỹ Lợi, phường Bình Trưng Tây và phường An Phú.

- + Chức năng : biệt thự thấp tầng, định hướng xen cài chung cư cao đến 20 tầng dọc theo tuyến Vành đai phía Đông.
- + Quy mô diện tích : 856 ha (kể cả sông Sài Gòn).
- + Quy mô dân số dự kiến: 120.000 người.
- + Mật độ xây dựng : 28 - 30%.
- + Tầng cao : 2 - 25 tầng.

- **Khu ở 5:** phía Đông quận 2, giới hạn bởi đường Đồng Văn Cống, rạch Bà Cua, đường Vành đai phía Đông, đường cao tốc thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây, gồm một phần các phường Bình Trưng Đông, phường Bình Trưng Tây, phường An Phú và phường Thạnh Mỹ Lợi.

- + Chức năng : khu dân cư hiện hữu lâu đời này tập trung chủ yếu nhà liên kế có sân vườn, định hướng cải tạo thành các chung cư trung tầng.
- + Quy mô diện tích : 636 ha.
- + Quy mô dân số dự kiến: 137.000 người.
- + Mật độ xây dựng : 32 - 35%.
- + Tầng cao : 3 - 30 tầng.

- **Khu ở 6:** phía Đông Nam quận 2, là khu dân cư chuyển đổi từ công nghiệp sang, giới hạn bởi đường Vành đai phía Đông, đường Nguyễn Thị Định, rạch Bà Cua, cảng Cát Lái, gồm một phần Bình Trưng Đông và phường Cát Lái. Khu dân cư này tập trung nhiều nhà ở xã hội, định hướng xen cài chung cư cao đến 20 tầng dọc trục chính.

- + Chức năng : khuyến khích phát triển các khu phức hợp Thương mại - dịch vụ - văn phòng kết hợp với căn hộ.
- + Quy mô diện tích : 587 ha.
- + Quy mô dân số dự kiến: 58.000 người.
- + Mật độ xây dựng : 30 - 32%.

+ Tầng cao : 2 - 20 tầng.

- **Khu ở 7:** Khu Liên hợp thể dục thể thao Rạch Chiếc, giới hạn bởi Xa lộ Hà Nội, đường Mai Chí Thọ, cao tốc thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây và rạch Chiếc, gồm một phần phường An Phú và phường Bình Khánh.

+ Chức năng : khu vực này xen cài một số khu dân cư hiện hữu (thuộc đồ án quy hoạch phân khu 36 ha), nhà ở cho vận động viên.

+ Quy mô diện tích : 485 ha.

+ Quy mô dân số dự kiến: 30.000 người.

+ Mật độ xây dựng : 20 - 25%.

+ Tầng cao : 3 - 18 tầng.

- **Khu ở 8:** Cụm II - khu công nghiệp Cát Lái, giới hạn bởi đường vành đai phía Đông, đường Nguyễn Thị Định, sông Sài Gòn và sông Đồng Nai, gồm một phần phường Thạnh Mỹ Lợi và phường Cát Lái.

+ Chức năng : khu vực này có xen cài một số khu dân cư hiện hữu (thuộc đồ án quy hoạch phân khu 28 ha) và nhà ở cho công nhân.

+ Quy mô diện tích : 695,96 ha.

+ Quy mô dân số dự kiến: 8.000 người.

+ Mật độ xây dựng : 25 - 28%.

+ Tầng cao : 2 - 15 tầng.

#### 4.2.2. Dịch vụ đô thị:

##### a. Quy hoạch các Trung tâm, công trình công cộng:

- Trung tâm đô thị mới Thủ Thiêm, diện tích 657 ha, là khu trung tâm mới, hiện đại, mở rộng của Trung tâm thành phố Hồ Chí Minh hiện hữu, với các chức năng chính là trung tâm tài chính, thương mại, dịch vụ cao cấp của thành phố và khu vực, có vị trí quốc tế; là trung tâm văn hóa, nghỉ ngơi, giải trí; đảm nhiệm một số chức năng mà Trung tâm thành phố hiện hữu còn thiếu và hạn chế phát triển.

- Khu Liên hợp thể dục thể thao Rạch Chiếc: diện tích 227 ha (trong đó dự án chính khoảng 180,7 ha), là khu liên hợp tập trung các công trình thể dục thể thao quy mô lớn tầm cỡ quốc gia, sẽ là nơi tổ chức các đại hội thể dục thể thao cấp khu vực và quốc tế.

- Trung tâm hành chính quận 2: diện tích 12,8 ha (không kể khu thương mại dịch vụ), được giữ nguyên vị trí tại phường Thạnh Mỹ Lợi, là nơi tập trung các công trình hành chính, văn hóa, giáo dục cấp quận.

- Các trung tâm dịch vụ công cộng khu ở: Hệ thống trung tâm và các hạng mục công trình công cộng trong các khu ở bảo đảm đủ các loại hình phục vụ thiết yếu cho dân cư. Công trình dịch vụ công cộng trong các đơn vị ở và phường gồm các công trình phục vụ nhu cầu hàng ngày của người dân như trụ sở hành chính cấp phường, cửa hàng, chợ, trạm y tế, trường mầm non, trường tiểu học, trường trung học cơ sở... được bố trí rải rác kết hợp giữ hiện hữu chính trang, xây dựng mới trong các khu ở.

Một số công trình thương mại dịch vụ cấp quận, khu vực (liên phường) tập



trung như sau:

- Khu ở 1: bố trí dọc theo Xa lộ Hà Nội, quy mô diện tích khoảng 4,5 ha.
- Khu ở 2: bố trí tại khu trung tâm của khu đô thị mới An Phú - An Khánh 131 ha, diện tích khoảng 7,0 ha.
- Khu ở 3: bố trí hai bên quảng trường khoảng 30 ha và phía Nam Thủ Thiêm quy mô diện tích khoảng 17 ha.
- Khu ở 4: bố trí tại khu vực Trung tâm hành chính quận và khu dân cư 143 ha tại phường Thạnh Mỹ Lợi, quy mô diện tích khoảng 5,7 ha.
- Khu ở 5: khu vực xung quanh bệnh viện quận 2 và giao lộ Vành đai phía Đông - đường Nguyễn Thị Định, quy mô diện tích khoảng 4,0 ha.
- Khu ở 6: khu vực dự án 166 ha phường Cát Lái và dự án 110 ha Bình Trưng Đông - Cát Lái, quy mô diện tích khoảng 4,0 ha.
- Khu ở 7: bố trí tại khu dân cư Nam Rạch Chiếc, dọc cao tốc thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây, quy mô diện tích khoảng 6,5 ha.
- Khu ở 8: bố trí ven rạch Ngọn Ngay, quy mô diện tích khoảng 6,0 ha.

Lưu ý: Các số liệu diện tích các khu công trình công cộng cấp thành phố nêu trên, chỉ mang tính định hướng phân bổ theo cơ cấu quy hoạch chung. Khi triển khai cụ thể từng khu vực dự án, quy mô, ranh giới sẽ được căn cứ vào số liệu đo đạc, khảo sát, tình hình thực tế tại địa phương cũng như các pháp lý phê duyệt đã có của cấp thẩm quyền.

#### **b. Công viên cây xanh:**

- Xây dựng các mảng xanh cảnh quan dọc sông rạch tạo thành một hệ thống cây xanh liên hoàn, các công viên quy mô nhỏ trong khu ở để gia tăng vẻ đẹp của kiến trúc đô thị, cải tạo vi khí hậu và bảo vệ môi trường sống.

- Xây dựng các khu công viên quy mô lớn với tính chất đa dạng, phát triển theo nhiều mô hình khác nhau nhằm tạo cảnh quan, hình thành các khu du lịch, khu văn hóa phục vụ nhu cầu vui chơi, giải trí của người dân địa phương và thu hút du khách đến tham quan, cụ thể như:

+ Công viên sinh thái ngập nước phía Nam thuộc Khu đô thị mới Thủ Thiêm, quy mô diện tích khoảng 105 ha, là khu vực phát triển sinh thái đa dạng.

+ Công viên hồ trung tâm và ven sông (trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm), tổng quy mô diện tích khoảng 83 ha.

+ Công viên Thạnh Mỹ Lợi (trong khu dân cư 174 ha, phường Thạnh Mỹ Lợi), quy mô diện tích khoảng 11,5 ha.

+ Công viên vui chơi giải trí tại khu vực chân cầu Phú Mỹ, quy mô diện tích khoảng 27,5 ha;

+ Công viên An Phú (trong khu đô thị phát triển An Phú 87 ha), diện tích khoảng 5 ha.

- Duy trì dải cây xanh 30 - 180m dọc sông Sài Gòn từ cầu Rạch Chiếc đến cầu Phú Mỹ; từ 20 - 30m ven các sông rạch lớn như sông Giồng Ông Tố, sông Bà Cua, rạch Chiếc, rạch Cá Trê nhỏ, rạch Cá Trê lớn, rạch Mỹ Thủy, rạch Ngọn Ngay, rạch Kỳ Hà và rạch Ông Cày.

- Xây dựng các công viên tập trung tại mọi khu ở theo cơ an quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 được duyệt và cây xanh tại các nút giao thông lập thể. Giữa các nhóm ở bố trí các công viên, vườn hoa kết hợp hài hòa với sân tập thể dục thể thao, đảm bảo chỉ tiêu cây xanh đầu người tiến tới đạt 6,04 m<sup>2</sup>/người.

Khuyến khích xen cài vườn hoa trong các cụm chung cư với tỉ lệ tối thiểu 20% diện tích đất.

### **c. Công trình tôn giáo:**

Giữ lại hầu hết các công trình tôn giáo, sẽ được trùng tu bảo vệ. Khi có nhu cầu mở rộng sẽ được xác định trong quy hoạch chi tiết sử dụng đất của khu vực. Kết hợp các điểm công trình tôn giáo tín ngưỡng thành điểm đến cho khách du lịch và cải thiện mảng xanh, không gian mở cho đô thị.

### **d. Quy hoạch công trình hạ tầng kỹ thuật đầu mối:**

Các công trình hạ tầng kỹ thuật đầu mối trên địa bàn quận 2 không nhiều, chủ yếu là các công trình về giao thông và thoát nước thải, cụ thể như sau:

- Nhà máy xử lý nước thải tập trung : 40 ha (kể cả mặt nước)
- Nhà ga Thủ Thiêm : 15,5 ha
- Các trạm điện và tuyến điện, trạm bơm tăng áp, trạm xử lý nước bản cục bộ trong các khu chức năng khác...

### **4.2.3. Khu công nghiệp và tiểu thủ công nghiệp:**

- Giảm quy mô đất công nghiệp, chuyển một phần sang khu đô thị phù hợp theo Quyết định số 3368/QĐ-UBND ngày 31 tháng 7 năm 2007 và Quyết định số 4809/QĐ-UBND ngày 22 tháng 10 năm 2007 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc điều chỉnh cục bộ các Khu công nghiệp và cụm công nghiệp trên địa bàn quận 2. Cụ thể là:

+ Đối với cụm II: điều chỉnh đất ở, quy mô diện tích 124 ha (Giai đoạn I: 42,58 ha; Giai đoạn II: 69,07 ha. Dự kiến Giai đoạn III: 12,3 ha, đã đền bù xong).

\* Dành khoảng 128 ha là khu cảng và dịch vụ cảng (bao gồm: Cảng Khu Công nghiệp Cát Lái - SEPZONE: 54 ha, Cảng Xi măng Sao Mai: 38 ha, Cảng Sài Gòn Petro: 30 ha, Xí nghiệp đóng sửa chữa tàu Shipyard: 5 ha).

\* Dành khoảng 18ha chuyển thành cụm công nghiệp - tiểu thủ công nghiệp quận 2.

\* Dành phần diện tích còn lại khoảng 105 ha chuyển sang khu dân cư đô thị và công trình đầu mối (nhà máy xử lý nước thải dự kiến).

Khu công nghiệp này cần có kế hoạch chuyển đổi sang công nghệ mới, thu hút lao động có hàm lượng chất xám cao để đảm bảo tỷ trọng tăng trưởng kinh tế.

+ Đối với cụm III: chuyển toàn bộ sang khu dân cư.

+ Đối với cụm IV: điều chỉnh toàn bộ 134 ha thành khu cảng và dịch vụ cảng 110 ha (bao gồm Tân cảng Cát Lái dự kiến 44 ha, Tân cảng Sài Gòn di dời ra 54 ha và Cảng xăng dầu Petechim 12 ha, dịch vụ cảng 24 ha), 66 ha còn lại chuyển thành Khu đô thị cảng gắn với cụm III đã chuyển toàn bộ thành dân cư.

- Có kế hoạch chuyển đổi các cơ sở sản xuất rác trong khu dân cư sang chức năng thương mại và dịch vụ, công trình công cộng, công viên tập trung và nhà ở với tỉ lệ  $\geq 40\%$  diện tích khu đất.

- Di dời các cơ sở công nghiệp ô nhiễm vào khu, cụm công nghiệp - tiểu thủ công nghiệp tập trung và cụm công nghiệp địa phương để có điều kiện xử lý về môi trường, còn những cơ sở công nghiệp - tiểu thủ công nghiệp không ô nhiễm vẫn được duy trì sử dụng xen cài trong khu dân cư.

- Kiến trúc công trình công nghiệp chủ yếu là các nhà xưởng sản xuất, tầng cao 1 - 2 tầng; công trình phụ trợ 1 tầng và khối văn phòng khoảng 3 - 5 tầng cùng với các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác.

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

#### **4.3.1. Mục tiêu và quan điểm thiết kế đô thị:**

##### **a. Mục tiêu:**

- Định hướng việc thiết kế các khu dân cư, các khu công trình phúc lợi công cộng phù hợp với điều kiện hiện có của quận, theo đúng định hướng phát triển đề ra trong quy hoạch chung;

- Cơ sở cho công tác quản lý xây dựng các công trình nhà ở và công trình công cộng dọc các trục đường;

- Cơ sở cho thiết kế đô thị trong các quy hoạch chi tiết (phân khu) tỷ lệ 1/2000.

##### **b. Quan điểm:**

- Đối với các yếu tố quan trọng trong cảnh quan đô thị là xác định các khu trung tâm, các khu trọng điểm cấp thành phố, các mảng xanh lớn.

- Quy định các trục cảnh quan, các khu vực cần bảo tồn và phát triển.

- Đối với các khu dân cư hiện hữu tự phát, thiết kế đô thị sẽ quy định tầng cao, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng cho từng khu vực. Đề xuất các tuyến đường trọng tâm cần có thiết kế đô thị.

#### **4.3.2. Tổ chức không gian các khu vực tiêu biểu:**

##### **a. Khu trung tâm đô thị mới Thủ Thiêm:** quy mô diện tích 657 ha

- Chức năng: Trung tâm thành phố mở rộng là nơi tập trung các công trình cấp đô thị nhằm bổ sung cho trung tâm hiện hữu các chức năng còn thiếu bao gồm: trung tâm tài chính, thương mại dịch vụ, văn hoá giải trí, thể thao, du lịch.

- Cảnh quan khu đô thị mới này sẽ mang hình ảnh của một đô thị hiện đại tầm cỡ khu vực và quốc tế, sử dụng công nghệ xây dựng hiện đại. Dự kiến bố trí tháp truyền hình 300m, tạo điểm nhấn độ cao cho toàn thành phố.

##### **b. Khu Liên hợp Thể dục thể thao Rạch Chiếc:** quy mô diện tích 227 ha.

- Chức năng: Khu phức hợp bao gồm các công trình tập luyện và thi đấu thể thao thành tích cao đẳng cấp quốc tế, đáp ứng các tiêu chuẩn quốc tế, đủ điều kiện tổ chức các giải đấu lớn.

- Cảnh quan khu vực này mang dáng dấp của các công trình thể dục thể thao gồm sân vận động, nhà thi đấu, sân thể thao ngoài trời, khu thể thao dưới nước, trung tâm truyền thông, khu nhà ở vận động viên...

- Hình thức kiến trúc khối tích lớn, hành tráng, màu sắc vui tươi.

##### **c. Cụm III - Khu công nghiệp Cát Lái:**

- Khu công nghiệp Cát Lái gom 4 cụm công nghiệp với quy mô diện tích 832 ha, nay điều chỉnh chuyển đổi sang chức năng khác chỉ còn cụm II với quy mô diện tích khoảng 124 ha và cụm công nghiệp địa phương tại phường Thạnh Mỹ Lợi và phường Cát Lái với quy mô diện tích khoảng 20,52 ha.

- Đảm bảo hành lang cây xanh cách ly và hạn chế ô nhiễm môi trường trong khác khu vực sản xuất nhà xưởng.

- Di dời một số cơ sở sản xuất nhỏ lẻ vào cụm công nghiệp tập trung 20,52 ha theo chủ trương chung của thành phố nhằm giảm thiểu ô nhiễm môi trường.

#### **4.3.3. Tổ chức không gian tại các khu trung tâm:**

- Trung tâm đô thị mới Thủ Thiêm: tuân thủ chặt chẽ các quy định về thiết kế đô thị theo đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu do tư vấn Sasaki (Mỹ) đề xuất đã được phê duyệt năm 2012 và quy định về kiến trúc cảnh quan hai bên quảng trường do tư vấn Deso (Pháp) đề xuất.

- Trung tâm quận 2: là trung tâm hỗn hợp cấp quận, nơi tập trung các công sở cấp quận và tương đương; công trình thương mại quy mô lớn; công trình giáo dục chuyên ngành; bệnh viện; trung tâm giao lưu văn hóa giải trí. Nơi đây có thể tổ chức các lễ mít tinh kỷ niệm tập trung đông người, nên cần quan tâm đến bãi đậu xe ngầm khi nghiên cứu thiết kế chi tiết

- Trung tâm khu ở 1: kéo dài theo chiều dọc của Xa lộ Hà Nội, trung tâm này phối hợp với các điểm dừng của tuyến Metro số 1 (Bến Thành - Suối Tiên) và công trình phức hợp thương mại dịch vụ, dân cư, văn phòng. Hình thức cảnh quan đơn giản.

- Trung tâm khu ở 2: mang không khí của khu dân cư êm đềm với mật độ xây dựng thưa thoáng, khu trung tâm phải nêu bật được không gian sinh hoạt cộng đồng, giao lưu văn hóa, khai thác lợi thế của mặt nước để hình thành điểm nhấn (công viên nước).

- Trung tâm khu ở 3: tuân thủ theo đồ án quy hoạch phân khu đã được phê duyệt, hình thái hiện đại với không gian mở thoáng, liên kết với hồ trung tâm.

- Trung tâm khu ở 4: kết hợp với Trung tâm hành chính quận 2, khu trung tâm này sẽ hình thành các dịch vụ hỗ trợ bao gồm ngân hàng, bệnh viện, trường học, văn phòng.

- Trung tâm khu ở 5: rải rác phân bố trong các khu dân cư hiện hữu, nên chủ yếu cải tạo chỉnh trang, nâng cấp theo đà phát triển của đô thị.

- Trung tâm khu ở 6: là trung tâm khu ở quy hoạch mới, khu vực này mang dáng dấp của một khu trung tâm năng động, hiện đại, đa chức năng sử dụng.

#### **4.3.4. Cửa ngõ đô thị:**

##### **a. Cửa ngõ đường bộ:**

- Cửa ngõ Đông Bắc: tại cầu Rạch Chiếc, Khu Liên hợp thể dục thể thao Rạch Chiếc đại diện cho hình ảnh quận 2 khi đến từ phía Đông Bắc thành phố. Quảng trường khu liên hợp được bố trí một tượng đài biểu trưng cho hoạt động thể thao thành tích cao với nhạc nước sinh động.

- Cửa ngõ phía Tây Nam: qua cầu Phú Mỹ, công viên vui chơi giải trí dưới chân cầu sẽ là tín hiệu báo cho du khách biết đến quận 2 khi tiếp cận từ quận 7 sang.

- Cửa ngõ phía Tây 1: công viên chân cầu Sài Gòn 2 với hồ nước và cảnh quan tuyệt đẹp sẽ tạo điểm nhấn văn hoá cho khu vực này. Kết hợp với khối tích công trình cao tầng hiện đại hai bên cầu để tạo điểm nhấn giúp người xem định vị từ xa. Biểu tượng cần khúc chiết, tính cách điệu và mỹ thuật cao.

- Cửa ngõ phía Tây 2: hầm vượt sông Sài Gòn là biểu tượng cửa ngõ phía Tây thứ 2 của quận 2. Không gian thoáng đãng với công viên và hồ phun nước là điểm nhấn chính, các mảng cỏ lớn và hàng cây viền cắt tia cẩn thận, nhấn chủ đạo bằng cột phun nước công suất lớn và hàng loạt biểu ngữ thiết kế sáng tạo.

- Cửa ngõ Đông Nam: qua cầu Bà Cua khoảng 800m, trung tâm khu ở số 6 sẽ là điểm nhấn cửa ngõ phía Đông Nam quận 2. Quần thể công trình hỗn hợp và trường chuyên ngành (Trường Múa) sẽ tạo các không gian thoáng đãng.

#### **b. Cửa ngõ đường thủy:**

Theo quy hoạch giao thông đường thủy, sông Sài Gòn là tuyến giao thông huyết mạch vận chuyển hàng hóa và hành khách. Ngoài ra, một số sông rạch lớn khác có chức năng lưu thông thủy cũng sẽ đưa du khách tiếp cận quận 2 bằng đường thủy.

#### **4.3.5. Các trục không gian chính:**

**a. Các trục đối ngoại:** gồm 3 trục chính là Xa lộ Hà Nội, cao tốc thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu giây và đường Vành đai phía Đông.

Nguyên tắc tổ chức kiến trúc cảnh quan: tổ chức công trình khối tích lớn, khoảng lùi sâu từ 15 - 25m với các bãi đậu xe phía trước và cây xanh cảnh quan và biển quảng cáo, nhiều diện tích trồng cây xanh và tạo điểm nhấn tại các nút giao. Không được nối kết trực tiếp ra đường cao tốc mà phải có khoảng tiếp cận tối thiểu 50m chạy dọc theo khoảng lùi công trình.

#### **b. Các trục cảnh quan chính:**

Các trục môi trường xanh tại các khu đô thị với tiêu chí không chỉ là nơi tập trung không gian cây xanh, mặt nước theo trục mà còn góp phần của các công trình kiến trúc với lối thiết kế nhiều không gian mở, có chức năng hoạt động văn hóa, tiết kiệm năng lượng. Bao gồm các trục như Đại lộ vòng cung trong khu đô thị mới Thủ Thiêm, đường Mai Chí Thọ, đường Đồng Văn Cống, đường Thạnh Mỹ Nam...

#### **4.3.6. Các quảng trường và Tượng đài:**

**a. Quảng trường Thủ Thiêm:** tổng diện tích khu vực quy hoạch gần 30 ha, trong đó quảng trường trung tâm khoảng hơn 20 ha và diện tích công viên bờ sông khoảng hơn 9 ha, là trung tâm diễn ra các hoạt động giao lưu văn hóa, tổ chức các lễ hội văn hóa, chính trị, đồng thời cũng là một không gian công cộng với các hoạt động thường nhật phục vụ người dân thành phố và du khách. Hình thức công trình kiến trúc tiêu biểu, cảnh quan cây xanh mang tính biểu trưng, là điểm nhấn của Khu Trung tâm đô thị mới Thủ Thiêm.

**b. Quảng trường thương mại:** gồm 05 quảng trường thương mại tại các trung tâm thương mại bố trí trong 6 khu ở, quy mô 2000 - 5000 m<sup>2</sup>, kết hợp bãi đậu xe.

**c. Quảng trường Văn hóa - thể thao:** dự kiến bố trí 02 quảng trường văn hóa tại Trung tâm hành chính quận, nhà ga Thủ Thiêm, quy mô 2000 - 3000 m<sup>2</sup>, kết

hợp với cảnh quan tự nhiên (công viên, mặt nước) để mở rộng tầm nhìn và mọi quảng trường thể thao tại Khu Liên hợp thể dục thể thao Rạch Chiếc quy mô 2 - 3 ha.

#### **4.3.7. Giới hạn chiều cao công trình và cụm công trình:**

Chiều cao công trình, cụm công trình trên địa bàn quận 2 phụ thuộc vào các yếu tố sau:

- + Công năng sử dụng của các công trình.
- + Các giới hạn về an toàn của các hành lang kỹ thuật như tuyến cấp điện, kênh thoát nước, chiều rộng của tuyến giao thông...
- + Các giới hạn được quy định trong cấp phép xây dựng các công trình kiến trúc và quản lý sử dụng các công trình kiến trúc.

Chiều cao của các công trình công cộng khuyến khích phát triển từ 4 - 6 tầng để tiết kiệm chi phí móng. Chiều cao của nhà ở liên kế 3 - 4 tầng; nhà biệt thự 2 - 3 tầng; nhà chung cư thu nhập trung bình 9 - 15 tầng; chung cư cao cấp 15 - 25 tầng; nhà xưởng sản xuất 1 - 3 tầng.

### **5. Định hướng phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật:**

#### **5.1. Quy hoạch giao thông:**

- Quy hoạch các tuyến giao thông đường bộ có chức năng đối ngoại, nối kết các quận, khu vực kế cận gồm đường Xa lộ Hà Nội, đường cao tốc thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây, đường Mai Chí Thọ, đường Nguyễn Thị Định - đường Đồng Văn Cống và đường Vành đai 2 (Vành đai phía Đông).

- Quy hoạch các tuyến giao thông đường bộ đối nội trên cơ sở các tuyến đường chính hiện hữu dự kiến nâng cấp, mở rộng (đường Trần Nãi, đường Lương Đình Của, đường Nguyễn Thị Định, đường Đỗ Xuân Hợp, đường Nguyễn Duy Trinh, đường Thảo Điền, đường Xuân Thủy, đường Nguyễn Văn Hương) kết hợp với việc hình thành và phát triển thêm các tuyến đường chính trong địa bàn quận như đường Lương Đình Của nối dài, đại lộ Vàng Trắng, đường Bán Nguyệt, đường nối cầu Thủ Thiêm (1) - cầu Thủ Thiêm (4), đường nối cầu Thủ Thiêm (2), đường nối cầu Thủ Thiêm (3), đường nối cầu Thảo Điền, đường Đỗ Xuân Hợp nối dài, đường Lê Văn Thịnh nối dài và một số tuyến đường khác.

- Quy hoạch xây dựng hệ thống bến bãi trên địa bàn quận 2 với tổng quy mô 12,5 ha; bao gồm: bãi khu vực quảng trường Thủ Thiêm (2 ha), bãi khu vực ga Thủ Thiêm (2,2 ha), bãi khu vực Khu Liên hợp thể dục thể thao Rạch Chiếc (1 ha), bãi khu vực Cát Lái 1 (5,7 ha) và bãi khu vực Cát Lái 2 (1,6 ha).

- Về giao thông đường sắt cao tốc và đường sắt liên đô thị: Đường sắt cao tốc thành phố Hồ Chí Minh - Nha Trang, đi qua quận 2 và kết nối tại ga Thủ Thiêm theo hành lang đường cao tốc thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây; đường sắt liên đô thị thành phố Hồ Chí Minh - Nhơn Trạch - sân bay Long Thành đi qua quận 2 và kết nối tại ga Thủ Thiêm theo hành lang đường cao tốc thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây.

- Về giao thông đường sắt đô thị: Các tuyến xe điện đi qua quận 2 đảm nhận chức năng vận tải hành khách công cộng gồm tuyến Metro số 1 (Bến Thành - Suối Tiên) nối kết từ nhà ga Suối Tiên đến nhà ga Bến Thành theo hành lang đường Xa lộ Hà Nội; tuyến Metro số 2 từ Tham Lương - Bến Thành nối kết với ga Thủ Thiêm

qua sông Sài Gòn, đi qua quận 2 theo hành lang đường Mai Chí Thọ; tuyến Monorail số 2 từ Quốc lộ 50 - đường Nguyễn Văn Linh nối kết với quận 2 qua sông Sài Gòn theo hành lang đường nối cầu Thủ Thiêm (1) - cầu Thủ Thiêm (4). Về phương án tuyến, vị trí và quy mô các nhà ga bố trí dọc tuyến sẽ được xác định cụ thể khi dự án được thực hiện, triển khai theo quy định.

- Về giao thông thủy: quy hoạch các tuyến sông kênh rạch trên địa bàn quận 2 có chức năng giao thông thủy theo quy hoạch mạng lưới đường thủy và cảng, bên khu vực thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn từ nay đến năm 2020 được phê duyệt tại Quyết định số 66/2009/QĐ-UBND ngày 14 tháng 9 năm 2009 của Ủy ban nhân dân thành phố.

## **5.2. Quy hoạch cao độ nền và thoát nước mặt (chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng):**

### **5.2.1. Quy hoạch chiều cao (san nền):**

- Cao độ khống chế: khu vực trong đê bao là  $H = +2,00m$ , khu vực ngoài đê bao là  $H = +2,50m$  (hệ VN2000), tính đến phần thấp nhất ở mép đường;

- Đối với khu vực địa hình tự nhiên cao trên cao độ khống chế: chỉ san đắp cục bộ và hoàn thiện mặt phủ khi xây dựng công trình theo nguyên tắc bám sát cao độ nền hiện hữu của khu vực.

- Đối với khu vực hiện hữu có địa hình thấp hơn cao độ khống chế: nâng dần cao độ nền của khu vực đến cao độ thiết kế lựa chọn khi có điều kiện.

- Đối với khu vực xây dựng mới có địa hình thấp hơn cao độ khống chế: nâng nền triệt để khi xây dựng công trình.

- Riêng đối với khu vực dự án Khu đô thị mới Thủ Thiêm, cao độ xây dựng là  $H \geq +2,50m$ .

- Cao độ thiết kế tại các điểm giao cắt đường được xác định đảm bảo điều kiện kỹ thuật tổ chức giao thông và thoát nước mặt cho khu đất, đồng thời phù hợp với khu vực xung quanh.

- Độ dốc thiết kế: khu công trình công cộng, khu ở  $\geq 0,4\%$ ; công viên cây xanh  $\geq 0,3\%$ .

- Hướng đổ dốc: từ giữa các tiểu khu ra xung quanh.

### **5.2.2. Quy hoạch thoát nước mưa:**

- Sử dụng hệ thống cống ngầm để tổ chức thoát nước mặt.

- Nguồn thoát nước: tập trung theo các cống chính rồi dẫn thoát ra các rạch trong khu vực, sông Rạch Chiếc, sông Giồng Ông Tố, sông Đồng Nai và sông Sài Gòn.

- Giữ lại các tuyến cống hiện trạng còn thoát nước hiệu quả, kết hợp xây mới các tuyến cống chính nhằm thoát nước triệt để cho khu vực.

- Cập nhật hệ thống thoát nước mặt của dự án Khu đô thị mới Thủ Thiêm.

- Cống thoát nước mặt quy hoạch bố trí dọc theo các trục đường giao thông trong khu vực; kích thước cống tính toán theo chu kỳ tràn cống  $T = 3$  năm (cống cấp 2) và  $T = 2$  năm (cống cấp 3, cấp 4).

- Nội cống theo nguyên tắc ngang đỉnh, độ sâu chôn cống tối thiểu  $0,70m$ ; độ dốc cống tối thiểu được lấy đảm bảo khả năng tự làm sạch cống  $i=1/D$ .

### 5.3. Quy hoạch cấp năng lượng và chiếu sáng (Quy hoạch cấp điện):

- Chỉ tiêu cấp điện:
  - + Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt: 1500 - 2500 KWh/người/năm.
  - + Chỉ tiêu cấp điện công nghiệp - tiêu thụ công nghiệp: 350 - 400 KW/ha.
- Nguồn cấp điện cho quận 2 sẽ được tiếp tục lấy từ các trạm trung gian 110/15-22KV hiện hữu cải tạo: Thủ Đức, Cát Lái, An Khánh, XM Sao Mai. Dài hạn sẽ được cấp thêm từ các trạm 110/15-22KV xây dựng mới: An Phú, Cát Lái 2, Cát Lái 3, Thủ Thiêm 1, Thủ Thiêm 2, Thủ Thiêm 3, Thạnh Mỹ Lợi, Bình Trưng.
- Mạng lưới phân phối quy hoạch cấp điện phù hợp:
  - + Lưới trung thế điện áp 22KV được xây dựng theo cấu trúc mạch vòng vận hành hở, mỗi tuyến chính có tiết diện  $\geq 240\text{mm}^2$ .
  - + Lưới hạ thế sử dụng cáp đồng bọc cách điện XLPE chôn ngầm ở các khu dân cư xây dựng mới, khu chung cư cao tầng, khu công trình công cộng.
  - + Riêng lưới điện hiện hữu sẽ được thay thế dần bằng cáp ngầm đồng bộ với việc cải tạo chỉnh trang đô thị.
  - + Trạm biến thế phân phối 15-22/0,4KV xây dựng mới kiểu trạm phòng, trạm cột, trạm kiosk đảm bảo bán kính phục vụ cấp điện  $\leq 200\text{m} \div 300\text{m}$ . Các trạm hiện hữu loại trạm giàn, treo trên trụ không phù hợp và không đảm bảo an toàn sẽ được tháo dỡ và thay dần bằng loại trạm cột (trạm đơn thân), trạm kiosk.
- Lưu ý: Đối với các trạm 110KV và đường dây 110KV xây dựng mới như đề xuất trong đồ án chỉ mang tính chất định hướng, vị trí và quy mô sẽ được khảo sát cụ thể và có ý kiến của các cơ quan chuyên ngành quản lý.

### 5.4. Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn cấp nước: Sử dụng nguồn nước máy thành phố, dựa vào các tuyến ống cấp nước máy thuộc Nhà máy nước Thủ Đức và Nhà máy nước BOO Thủ Đức.
- Chỉ tiêu cấp nước sinh hoạt: 180 lít/người/ngày.
- Chỉ tiêu cấp nước công nghiệp: 40 m<sup>3</sup>/ha/ngày.
- Tổng nhu cầu dùng nước toàn khu:
  - +  $Q_{\max 2015} = 126.495 \text{ m}^3/\text{ngày}$ .
  - +  $Q_{\max 2020} = 325.140 \text{ m}^3/\text{ngày}$
- Chỉ tiêu cấp nước chữa cháy: 90 lít/s cho 1 đám cháy, số đám cháy xảy ra đồng thời cùng lúc là 3 đám cháy.
- Mạng lưới cấp nước:
  - + Các tuyến ống hiện trạng được cập nhật và các tuyến ống được thiết kế mới phù hợp với định hướng quy hoạch chung cấp nước thành phố. Đầu nối mạng lưới bên trong khu quy hoạch với các tuyến ống cấp I hiện trạng và xây dựng mới.
  - + Thiết kế mạng lưới theo mạng vòng với nguyên tắc mạng lưới phải bao trùm được các điểm tiêu thụ, các tuyến ống chính đặt theo các đường phố lớn, ống nhánh nối vào ống chính phân phối nước cấp tới từng khu chức năng, nơi tiêu thụ.
- Hệ thống cấp nước chữa cháy: Dựa trên các tuyến ống cấp nước của khu quy hoạch bố trí các trụ lấy nước chữa cháy với bán kính phục vụ từ 150m - 200m.



Ngoài ra, bố trí 06 điểm lấy nước dự phòng tại các vị trí sông Sài Gòn, Mỹ Thủy... phục vụ cho công tác chữa cháy.

## **5.5. Quy hoạch thoát nước thải và xử lý chất thải rắn (Quy hoạch thoát nước bản và vệ sinh môi trường):**

### **5.5.1. Thoát nước thải:**

- Chỉ tiêu thoát nước thải sinh hoạt: 180 lít/người/ngày.

- Chỉ tiêu thoát nước công nghiệp: 40 m<sup>3</sup>/ha/ngày.

- Tổng lượng thoát nước thải toàn khu:

+  $Q_{\max 2015} = 100.850 \text{ m}^3/\text{ngày}$ .

+  $Q_{\max 2020} = 274.450 \text{ m}^3/\text{ngày}$ .

- Giải pháp thoát nước thải: sử dụng hệ thống cống thoát nước thải riêng để thu gom nước thải. Nước thải phân tiêu được xử lý bằng bể tự hoại trước khi thoát vào cống thu gom nước thải.

- Nước thải sinh hoạt:

+ Giai đoạn đầu: Nước thải sinh hoạt sau khi xử lý phải đạt tiêu chuẩn TCVN 7222 - 2002 đối với trạm xây dựng vĩnh viễn và QCVN 14:2008/BTNMT đối với trạm tạm thời mới được thoát ra môi trường tự nhiên.

+ Giai đoạn dài hạn: Nước thải được tập trung về trạm xử lý chính là Nhà máy xử lý nước thải tập trung thành phố khu vực chân cầu Phú Mỹ giáp sông Đồng Nai với công suất giai đoạn 1 (2020) là 480.000 m<sup>3</sup>/ngày.đêm và công suất giai đoạn 2 (2045) là 830.000 m<sup>3</sup>/ngày.đêm.

- Nước thải công nghiệp: Được xử lý cho từng khu công nghiệp, không xử lý chung với nước thải sinh hoạt. Nước thải công nghiệp được tập trung về trạm xử lý nước thải trong từng khu công nghiệp. Nước thải sau khi xử lý phải đạt QCVN 40:2011/BTNMT mới được thoát ra môi trường tự nhiên.

### **5.5.2. Xử lý chất thải rắn:**

- Chỉ tiêu rác thải sinh hoạt: 1,0 kg/người/ngày.

- Chỉ tiêu rác thải công nghiệp: 0,5 tấn/ha/ngày.

- Tổng lượng rác thải:  $W_{2015} = 549 \text{ tấn/ngày}$ .

$W_{2020} = 928 \text{ tấn/ngày}$ .

- Phương án xử lý rác thải:

+ Rác thải sinh hoạt: Rác thải phải được phân loại và đưa đến các trạm ép rác kín. Sau đó vận chuyển đưa về các khu liên hợp xử lý chất thải tập trung của thành phố theo quy hoạch.

+ Rác thải công nghiệp: Rác thải công nghiệp phải được phân loại, thu gom và vận chuyển đến khu xử lý rác công nghiệp.

- Trong các khu công trình công cộng cần phải bố trí nhà vệ sinh công cộng.

**5.6. Bản đồ tổng hợp đường dây đường ống:** Mạng lưới đường dây, đường ống có thể thay đổi và bố trí cụ thể hơn trong các bước thiết kế chi tiết tiếp theo và phải tuân thủ yêu cầu kỹ thuật theo quy định.

## **6. Các điểm lưu ý của đồ án:**

- Hồ sơ đồ án này được lập theo nội dung Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24 tháng 01 năm 2005 của Chính phủ về quy hoạch xây dựng và lập trước ngày 20 tháng 9 năm 2010 (ngày hiệu lực của Thông tư số 10/2010/TT-BXD ngày 11 tháng 8 năm 2010 của Bộ Xây dựng về quy định hồ sơ của từng loại quy hoạch đô thị).

- Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận 2 mang tính định hướng phát triển không gian và quy hoạch tổng mặt bằng cho quận 2 trên cơ sở điều chỉnh quy hoạch chung thành phố 2025 và nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận 2 được duyệt.

- Về các nội dung liên quan đến quỹ đất cây xanh tập trung xác định theo các đồ án quy hoạch chi tiết các khu chức năng đã có pháp lý phê duyệt, đề nghị Ủy ban nhân dân quận 2 có rà soát và cập nhật để đưa vào quản lý cùng các giải pháp đầu tư theo chỉ đạo của Ủy ban nhân dân thành phố tại Công văn số 6737/UBND-ĐTMT ngày 30 tháng 10 năm 2008.

- Đối với các khu vực đang trong quá trình nghiên cứu thực hiện quy hoạch (chưa được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt hoặc chỉ có chấp thuận chủ trương) và các nội dung thay đổi so với Quyết định số 24/QĐ-TTg ngày 06 tháng 01 năm 2010 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2025, chưa thể cập nhật vào nội dung Quyết định phê duyệt này, sẽ được rà soát cập nhật và điều chỉnh cục bộ trong quá trình thực hiện quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 tại khu vực.

## **Điều 2. Trách nhiệm của các cơ quan, đơn vị có liên quan:**

- Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Ủy ban nhân dân quận 2, Ban Quản lý dự án quy hoạch xây dựng thành phố Hồ Chí Minh, Viện Quy hoạch xây dựng chịu trách nhiệm về tính chính xác của các số liệu đánh giá hiện trạng và phải đảm bảo phù hợp quy chuẩn, quy định của các số liệu trong hồ sơ, bản vẽ trình duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận 2, thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2020.

- Trên cơ sở nội dung đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng được duyệt, giao Ủy ban nhân dân quận 2 chủ trì, phối hợp với Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Viện Quy hoạch xây dựng tổ chức lập Quy chế quản lý quy hoạch - kiến trúc đô thị và Ban hành Quy định quản lý theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận 2 được duyệt; đồng thời rà soát và triển khai lập, điều chỉnh quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật, quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000, quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, thiết kế đô thị để cụ thể hóa đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận 2, làm cơ sở triển khai các dự án đầu tư hạ tầng kỹ thuật khung của đô thị và các dự án đầu tư xây dựng.

- Ủy ban nhân dân quận 2 có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Viện Quy hoạch xây dựng tổ chức công bố, công khai đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận 2 theo quy định tại 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.

- Lập danh mục các dự án, chương trình đầu tư, các dự án đầu tư phát triển kinh tế - xã hội theo thứ tự ưu tiên nhằm hiện thực hóa đồ án quy hoạch chung xây dựng.

- Cập nhật, rà soát đối với các đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị 1/2.000 đã được duyệt, các đồ án đang điều chỉnh cũng như các khu chức năng chuyên đổi (nếu được sự chấp thuận của cấp thẩm quyền) để có cân đối tính toán bổ sung đủ các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc đã xác định, các chỉ tiêu về hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật phù hợp với quy mô dân số đến năm 2020.

- Phối hợp chặt chẽ cùng Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Sở Giao thông vận tải để có thống nhất về việc quản lý, san lấp các kênh rạch tại khu vực. Tại các sông rạch, tuyến kênh mương giữ lại, việc tổ chức các công trình hạ tầng, các tuyến đường dọc kênh, các khoảng cách ly trồng cây,... cần tuân thủ theo quy định tại Quyết định số 150/2004/QĐ-UB ngày 09 tháng 6 năm 2004 của Ủy ban nhân dân thành phố.

- Về tổ chức giao thông, cấm mốc các tuyến đường cần được đối chiếu và khớp nối với các dự án xung quanh khu vực đã có pháp lý phê duyệt, cũng như các dự án đang triển khai...

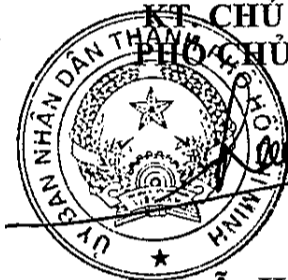
**Điều 3.** Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố, Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Giám đốc Sở Giao thông vận tải, Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư, Giám đốc Sở Tài chính, Giám đốc Sở Thông tin và Truyền thông, Giám đốc Sở Công Thương, Giám đốc Sở Y tế, Giám đốc Sở Giáo dục và Đào tạo, Giám đốc Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Giám đốc Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Viện trưởng Viện nghiên cứu phát triển thành phố, Giám đốc Trung tâm Điều hành chống ngập nước thành phố, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận 2, Giám đốc Ban Quản lý dự án quy hoạch xây dựng thành phố Hồ Chí Minh, Giám đốc Viện Quy hoạch xây dựng và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- Thường trực Thành ủy;
- Thường trực HĐND.TP;
- TTUB: CT, các PCT;
- VPUB: Các PVP;
- Các Phòng Chuyên viên;
- Lưu: VT, (ĐTMT-N) 42

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Hữu Tín