

ỦY BAN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH  
BAN QUẢN LÝ ĐẦU TƯ - XÂY DỰNG  
KHU ĐÔ THỊ MỚI THỦ THIÊM

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

Số: 1655/QĐ-BQL

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 12 năm 2017



**QUYẾT ĐỊNH**

**Về phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 công trình hồ trung tâm và các kênh, rạch trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm, Quận 2**

**TRƯỞNG BAN QUẢN LÝ ĐẦU TƯ - XÂY DỰNG  
KHU ĐÔ THỊ MỚI THỦ THIÊM**

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17 tháng 6 năm 2009;

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 39/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;

Căn cứ Thông tư số 10/2010/TT-BXD ngày 11 tháng 8 năm 2010 của Bộ Xây dựng quy định hồ sơ của từng loại quy hoạch đô thị;

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 103/2001/QĐ-UB ngày 01 tháng 11 năm 2001 của Ủy ban nhân dân Thành phố về thành lập Ban Quản lý Đầu tư - Xây dựng Khu đô thị mới Thủ Thiêm; Quyết định số 42/2011/QĐ-UBND ngày 17 tháng 6 năm 2011 của Ủy ban nhân dân Thành phố về ban hành Quy chế tổ chức và hoạt động của Ban Quản lý Đầu tư - Xây dựng Khu đô thị mới Thủ Thiêm;

Căn cứ Quyết định số 996/QĐ-UBND ngày 05 tháng 3 năm 2010 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc công bố bổ sung (lần 1) bộ thủ tục hành chính thuộc thẩm quyền giải quyết của Ban Quản lý Đầu tư - Xây dựng Khu đô thị mới Thủ Thiêm, Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ các quyết định phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 của Khu đô thị mới Thủ Thiêm: *luôn*



- Quyết định số 6566/QĐ-UBND ngày 27 tháng 12 năm 2005 của Ủy ban nhân dân Thành phố về phê duyệt quy hoạch chi tiết Khu trung tâm đô thị mới Thủ Thiêm tỷ lệ 1/2000;

- Quyết định số 3165/QĐ-UBND ngày 19 tháng 6 năm 2012 của Ủy ban nhân dân Thành phố về duyệt đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị mới Thủ Thiêm; và Quyết định số 5193/QĐ-UBND ngày 08 tháng 10 năm 2012 về sửa đổi, bổ sung Quyết định số 3165/QĐ-UBND ngày 19 tháng 6 năm 2012 của Ủy ban nhân dân Thành phố về duyệt đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị mới Thủ Thiêm (Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000);

- Quyết định số 4907/QĐ-UBND ngày 03 tháng 10 năm 2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu chức năng số 5 và Khu chức năng số 6 thuộc Khu đô thị mới Thủ Thiêm, Quận 2;

- Quyết định số 5479/QĐ-UBND ngày 27 tháng 10 năm 2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Vùng Châu thổ phía Nam thuộc Khu đô thị mới Thủ Thiêm, Quận 2;

- Quyết định số 5144/QĐ-UBND ngày 30 tháng 9 năm 2016 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu phức hợp thể thao, giải trí (Khu 2c) tại Khu đô thị mới Thủ Thiêm, Quận 2;

- Quyết định số 303/QĐ-UBND ngày 20 tháng 01 năm 2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu phức hợp Tháp Quan sát (Khu 2b) tại Khu đô thị mới Thủ Thiêm, Quận 2;

Quyết định số 3634/QĐ-UBND ngày 11 tháng 7 năm 2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị chính trang kế cận Khu đô thị mới Thủ Thiêm, quy mô 296,40 ha (Khu 335,59 ha cũ), phường Bình An – phường Bình Khánh – phường An Phú, Quận 2;

Căn cứ các văn bản pháp lý liên quan công trình nạo vét, đào hồ trung tâm và các kênh, rạch trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm:

- Thông báo số 852/TB-VP ngày 06 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc chấp thuận kiến nghị của Ban Quản lý Đầu tư – Xây dựng Khu đô thị mới Thủ Thiêm tại Công văn số 1402/BQL-XD ngày 18 tháng 10 năm 2016 và ý kiến của Liên hiệp các hội Khoa học kỹ thuật số tại Công văn số 148/BCPB-LHH ngày 03 tháng 10 năm 2016 về phương án đầu tư xây dựng nạo vét rạch, đào hồ trung tâm; Luôn



- Quyết định số 1468/QĐ-UBND ngày 31 tháng 3 năm 2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Quảng trường trung tâm và Công viên bờ sông tại Khu đô thị mới Thủ Thiêm, Quận 2;

- Công văn số 1902/UBND-DA ngày 07 tháng 4 năm 2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố gửi Thủ tướng Chính phủ về bổ sung công trình và điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án đầu tư Xây dựng hạ tầng Khu dân cư phía Bắc và hoàn thiện trục đường Bắc – Nam trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm, Quận 2;

- Quyết định số 22/2017/QĐ-UBND ngày 18 tháng 4 năm 2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc ban hành quy định quản lý, sử dụng hành lang trên bờ sông, suối, kênh rạch, mương và hồ công cộng thuộc địa bàn thành phố Hồ Chí Minh;

- Công văn số 4764/UBND-TH ngày 04 tháng 8 năm 2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố về thực hiện Thông báo số 288/TB-VPCP ngày 05 tháng 7 năm 2017 của Văn phòng Chính phủ truyền đạt kết luận của Thủ tướng Nguyễn Xuân Phúc tại buổi làm việc với lãnh đạo Thành phố Hồ Chí Minh;

- Thông báo số 502/TB-VP ngày 19 tháng 6 năm 2017 truyền đạt nội dung kết luận của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Nguyễn Thành Phong tại cuộc họp Ban chỉ đạo dự án đầu tư, xây dựng Khu đô thị mới Thủ Thiêm;

Căn cứ ý kiến của cộng đồng dân cư và các cơ quan liên quan:

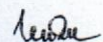
- Công văn 2338/BQL-VP ngày 11 tháng 9 năm 2017 của Ủy ban nhân dân phường Thủ Thiêm về ý kiến nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của Dự án nạo vét rạch, đào hồ trung tâm và các kênh mới thuộc Khu đô thị mới Thủ Thiêm, Quận 2;

- Công văn 2355/BQL-VP ngày 19 tháng 9 năm 2017 của Ủy ban nhân dân phường An Lợi Đông về ý kiến nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của Dự án nạo vét rạch, đào hồ trung tâm và các kênh mới thuộc Khu đô thị mới Thủ Thiêm, Quận 2;

- Công văn 102/UBND ngày 20 tháng 9 năm 2017 của Ủy ban nhân dân phường An Khánh về ý kiến nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của Dự án nạo vét rạch, đào hồ trung tâm và các kênh mới thuộc Khu đô thị mới Thủ Thiêm, Quận 2;

- Công văn 285/BQL-VP ngày 28 tháng 9 năm 2017 của Ủy ban nhân dân phường Bình Khánh về ý kiến nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của Dự án nạo vét rạch, đào hồ trung tâm và các kênh mới thuộc Khu đô thị mới Thủ Thiêm, Quận 2;

- Công văn số 18103/SGTVT-CTN ngày 03 tháng 11 năm 2017 của Sở Giao thông vận tải thành phố Hồ Chí Minh về việc lấy ý kiến nhiệm vụ quy hoạch chi





tiết tỷ lệ 1/500 Công trình nạo vét rạch, đào hồ trung tâm và các kênh mới trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm;

- Công văn số 5716/SQHKT-QHKTT ngày 15 tháng 11 năm 2017 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc thành phố Hồ Chí Minh ý kiến về nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của công viên ven hồ trung tâm và các kênh trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm;

Xét Tờ trình số 77/CT-KH ngày 27 tháng 11 năm 2017 của Ban Quản lý Công trình Thủ Thiêm về đề nghị thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 công trình hồ trung tâm và các kênh, rạch trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm, Quận 2;

Theo đề nghị của Trưởng Phòng Quản lý Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 292/TTr-QHKT ngày 25 tháng 12 năm 2017 về việc thẩm định, phê duyệt Giấy phép quy hoạch, nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 công trình nạo vét rạch, đào hồ trung tâm và các kênh mới trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm, Quận 2,

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 công trình hồ trung tâm và các kênh, rạch trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm, Quận 2, gồm các nội dung chính như sau:

### **1. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch:**

Ban Quản lý Công trình Thủ Thiêm (trực thuộc Ban Quản lý Đầu tư – Xây dựng Khu đô thị mới Thủ Thiêm).

### **2. Đơn vị tư vấn:**

Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng tổng hợp, giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4106000259 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 03 tháng 8 năm 2006.

### **3. Phạm vi ranh giới và diện tích khu đất nghiên cứu lập quy hoạch:**

Xác định theo Bản đồ hiện trạng vị trí, hiện trạng địa hình tỷ lệ 1/500 do Trung tâm Dịch vụ Tư vấn Đầu tư – Xây dựng Thủ Thiêm lập ngày 02 tháng 8 năm 2017.

a) Vị trí, phạm vi ranh giới khu vực nghiên cứu quy hoạch:

– Các khu vực mặt nước công cộng gồm: hồ trung tâm, kênh K1, kênh K3, rạch Cá Trê lớn, rạch Cá Trê nhỏ. Biên nạo vét hồ trung tâm và kênh, rạch phải phù hợp với mép bờ cao theo quy hoạch được duyệt tại khu vực.

– Các cụm công viên cây xanh ven hồ trung tâm và các kênh, rạch gồm:

+ Cụm 1: Công viên ven hồ trung tâm;

+ Cụm 2: Công viên ven sông Sài Gòn thuộc Khu chức năng số 3, 4; *luôn*



+ Cụm 3: Công viên ven sông Sài Gòn, giáp lô 1-20 (Trung tâm hội nghị quốc tế);

+ Cụm 4: Công viên ven rạch Cá Trê lớn, kế cận lô 7-1 (Khách sạn nghỉ dưỡng đô thị);

+ Cụm 5: Công viên ven rạch Cá Trê lớn (5a); ven sông Sài Gòn, giáp đường Mai Chí Thọ (5b);

+ Cụm 6: Công viên ven kênh K1 (6a); ven kênh K3 (6b).

b) Tổng diện tích khu vực nghiên cứu lập quy hoạch: Khoảng 94,84 ha. Trong đó, đất công viên khoảng 57,34 ha và mặt nước khoảng 37,50 ha. Lưu ý: diện tích cụ thể các lô đất công viên và mặt nước sẽ được chính xác hóa trong đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được duyệt.

#### **4. Mục tiêu lập quy hoạch chi tiết:**

– Làm cơ sở pháp lý về quy hoạch đô thị để nghiên cứu và thực hiện đầu tư xây dựng công trình hồ trung tâm và các kênh, rạch trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm.

– Làm cơ sở để nghiên cứu, đề xuất đầu tư xây dựng, quản lý và khai thác các khu đất công viên trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm theo hình thức xã hội hóa (Thông báo số 502/TB-VP ngày 19 tháng 6 năm 2017 của Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố về nội dung kết luận của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Nguyễn Thành Phong tại cuộc họp Ban Chỉ đạo dự án đầu tư, xây dựng Khu đô thị mới Thủ Thiêm).

#### **5. Danh mục hồ sơ nhiệm vụ quy hoạch chi tiết:**

– Thuyết minh nhiệm vụ quy hoạch chi tiết, các bản vẽ thu nhỏ đính kèm;

– Các văn bản pháp lý;

– Thành phần bản vẽ bao gồm:

+ Sơ đồ vị trí khu vực quy hoạch trích từ Bản đồ quy hoạch sử dụng đất tỷ lệ 1/2000 được duyệt của Khu đô thị mới Thủ Thiêm;

+ Bản đồ ranh giới nghiên cứu, phạm vi khu vực lập quy hoạch tỷ lệ 1/500.

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

– Hệ thống công viên ven hồ trung tâm kết hợp các công viên ven sông Sài Gòn và ven các kênh, rạch tạo thành khu vực không gian mở công cộng của Khu đô thị mới Thủ Thiêm.

– Hệ thống hồ trung tâm, các kênh mới và các rạch hiện hữu có chức năng tiêu thoát nước, điều hòa dòng chảy, góp phần đảm bảo quản lý ngập lụt cho Khu đô thị mới Thủ Thiêm, đồng thời kết hợp các hoạt động vui chơi giải trí, du lịch, thể thao, văn hóa và giáo dục cho người dân Thành phố và khách quốc tế. *leda*



## **7. Nguyên tắc quy hoạch không gian, kiến trúc, cảnh quan, sử dụng đất và chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc:**

### **7.1. Nguyên tắc tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan:**

- Công viên ven hồ trung tâm và các kênh, rạch phải tuân thủ quy hoạch tổng mặt bằng theo Hướng dẫn thiết kế đô thị của đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 được duyệt.

- Bố cục tổng mặt bằng có sự kết hợp đồng bộ giữa cây xanh và mặt nước, phù hợp với định hướng quy hoạch khu vực, hài hòa với cảnh quan khu vực tạo ra một khu công viên công cộng rộng mở và dễ tiếp cận cho mọi người.

- Thiết lập một hệ thống công viên cây xanh đô thị với sự phân cấp theo thứ bậc quy mô và đặc điểm, phù hợp quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế Việt Nam.

- Tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan với hình thái kiến trúc độc đáo, hài hòa với thiên nhiên và cảnh quan khu vực xung quanh.

- Tổ chức cây xanh công viên:

+ Đối với việc lựa chọn cây trồng trong tổ chức cảnh quan các khu công viên dọc bờ sông, kênh, rạch, hồ cần chú ý các yêu cầu: đặc tính sinh học phù hợp với điều kiện thổ nhưỡng để thuận tiện cho việc phát triển và bảo tồn, căn cứ các tính chất cây (hình dạng lá, màu sắc, quy luật rụng lá, v.v...) là yếu tố không thể thiếu cho việc tăng giá trị thẩm mỹ cho cảnh quan chung.

+ Đối với việc phối kết cây xanh: phối kết cây độc lập, phối kết theo mảng cây xanh, phối kết theo hàng cây, phối kết theo đường viền, phối kết theo hàng rào, phối kết theo dàn cây leo, phối kết theo thảm cỏ.

- Tổ chức mặt nước: khai thác đặc tính phản chiếu của mặt nước bằng việc tạo ra những kiến trúc nhỏ và cảnh quan cây xanh dọc bờ sông, kênh, rạch, hồ tạo ra các không gian ảo bằng hiệu ứng nhân đôi.

- Tổ chức địa hình, mặt đất: biến đổi nhân tạo các chi tiết địa hình theo nguyên tắc xử lý tạo dáng địa hình các bậc thềm trải rộng từ thấp lên cao từ hướng mặt nước và kết thúc bằng các công trình kiến trúc chính hoặc tác phẩm nghệ thuật tạo hình; sử dụng vật liệu cho mặt đất có tác dụng định hình tính chất của không gian cảnh quan; tổ chức đường dạo trong các công viên hài hòa với địa hình và khai thác tốt các góc nhìn cảnh quan của khu vực.

### **7.2. Chức năng sử dụng đất và chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc các cụm công viên:**

#### **a) Đối với Cụm 1 - Công viên hồ trung tâm:**

- Vị trí quy hoạch gồm các lô đất cây xanh đô thị: CX-1; CX-8; CX-9; CX-10; CX-44 và QT-7. Quy mô diện tích khoảng: 13,93ha (không bao gồm diện tích mặt nước): luôn



- + Phía Đông: giáp đường Nguyễn Cơ Thạch (đường R14) lộ giới 44,7m;
- + Phía Tây, Bắc: giáp đường Ven hồ (đường R2) lộ giới 29,2m;
- + Phía Nam: giáp đường Mai Chí Thọ và Cung Thiếu nhi (lô 5-2).

- Quy hoạch các khu chức năng chính:

+ Khu công viên cây xanh cảnh quan phục vụ mục đích công cộng, gồm các hạng mục như: sân đường nội bộ, các bãi cỏ, mảng cây xanh thiên nhiên kết hợp mặt nước phục vụ hoạt động cộng đồng;

+ Khu dịch vụ là khu vực được xây dựng các công trình gắn kết với các chức năng về: trưng bày, ngắm cảnh, chợ và gian hàng ngoài trời, thể dục, thể thao, trình diễn và một số công trình kinh doanh, dịch vụ thiết yếu như: nơi ăn uống, giải khát, vệ sinh, quầy lưu niệm, nơi nghỉ chân, dùng chân phục vụ khách tham quan.

- Chức năng sử dụng các lô đất công viên cây xanh phải tuân thủ phương án quy hoạch Khu công viên hồ trung tâm theo Hướng dẫn thiết kế đô thị của đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 đã được phê duyệt gồm:

- + Lô CX-1: Khu thể thao ngoài trời và sân chơi;
  - + Lô CX-8: Khu sinh hoạt cộng đồng – cắm trại dành cho gia đình;
  - + Lô CX-9: Khu yên tĩnh;
  - + Lô CX-10: Khu yên tĩnh và khu trình diễn;
  - + Lô CX-44: Khu ngắm cảnh;
  - + Lô QT-7: Chợ nổi và công viên nước cho thiếu nhi
- Chi tiêu quy hoạch - kiến trúc:

Số TT	Chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc	Theo nhiệm vụ quy hoạch chi tiết 1/500 đề xuất	Ghi chú
01	Tỷ lệ cây xanh	75%	TCVN 9257:2012/BXD
02	Tỷ lệ đường nội bộ	10%	
03	Tỷ lệ sân bãi	10%	
04	Mật độ xây dựng công trình tối đa	5%	QCVN 01:2008/BXD
05	Tầng cao tối đa	02 tầng	
06	Hệ số sử dụng đất tối đa	0,1	
07	Hành lang bảo vệ bờ hồ trung tâm mỗi bên	10m/bên	Quyết định số 22/2017/QĐ- UBND

*lưu*



**b) Đối với cụm 2 - Công viên khu dân cư phía Bắc:**

- Vị trí quy hoạch gồm các lô đất cây xanh đô thị: CX-5, CX-11, CX-46. Quy mô diện tích khoảng: 8,84ha (không bao gồm diện tích mặt nước):

+ Phía Đông: giáp đường R11 (lộ giới 22,6m) và khu dân cư chính trang kế cận thuộc Quận 2;

+ Phía Tây: giáp kênh K1;

+ Phía Nam: giáp đường R10, R11 (lộ giới 22,6m) và 2 lô đất 3-15, 3-16;

+ Phía Bắc: giáp sông Sài Gòn.

- Quy hoạch các khu chức năng chính:

+ Khu công viên cây xanh cảnh quan phục vụ mục đích công cộng, gồm các hạng mục như: sân đường nội bộ, các bãi cỏ, mảng cây xanh thiên nhiên kết hợp sân chơi.

+ Khu dịch vụ là khu vực được xây dựng một số công trình kinh doanh, dịch vụ thiết yếu như: nơi ăn uống, giải khát, vệ sinh, tập luyện thể dục thể thao.

- Chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc:

Số TT	Chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc	Theo nhiệm vụ quy hoạch chi tiết 1/500 đề xuất	Ghi chú
01	Tỷ lệ cây xanh	75%	TCVN 9257:2012/BXD
02	Tỷ lệ đường nội bộ	10%	
03	Tỷ lệ sân bãi	10%	
04	Mật độ xây dựng công trình tối đa	5%	QCVN 01:2008/BXD
05	Tầng cao tối đa	02 tầng	
06	Hệ số sử dụng đất tối đa	0,1	
07	Hành lang bảo vệ bờ sông Sài Gòn	50m/bên	Quyết định số 22/2017/QĐ- UBND

**c) Đối với cụm 3 - Công viên ven sông Sài Gòn:**

- Vị trí quy hoạch gồm các lô đất cây xanh đô thị: CX-4, CX-45. Quy mô diện tích khoảng: 7,64ha (không bao gồm diện tích mặt nước):

+ Phía Đông: giáp kênh K1;

+ Phía Tây, Bắc: giáp sông Sài Gòn; luôn



+ Phía Nam: giáp đường Ven sông (đường R3) lộ giới 28,1m và lô đất Trung tâm hội nghị triển lãm (lô 1-20).

- Khu công viên cây xanh cảnh quan phục vụ mục đích công cộng, gồm các hạng mục như: sân bãi, đường đi bộ, các bãi cỏ, mảng cây xanh phục vụ hoạt động cộng đồng, các kiến trúc nhỏ làm nơi nghỉ chân, ngắm cảnh, hạ tầng kỹ thuật.

- Chi tiêu quy hoạch - kiến trúc:

Số TT	Chi tiêu quy hoạch – kiến trúc	Theo nhiệm vụ quy hoạch chi tiết 1/500 đề xuất	Ghi chú
01	Tỷ lệ cây xanh	75%	TCVN 9257:2012/BXD
02	Tỷ lệ đường nội bộ	10%	
03	Tỷ lệ sân bãi	10%	
04	Mật độ xây dựng công trình tối đa	5%	QCVN 01:2008/BXD
05	Tầng cao tối đa	02 tầng	
06	Hệ số sử dụng đất tối đa	0,1	
07	Hành lang bảo vệ bờ sông Sài Gòn	50m/bên	Quyết định số 22/2017/QĐ- UBND

**d) Đối với cụm 4 - Công viên thể dục thể thao:**

- Vị trí quy hoạch: lô đất CX-35. Quy mô diện tích khoảng: 8,79ha (không bao gồm diện tích mặt nước):

+ Phía Đông: giáp rạch Cá Trê lớn nhìn về Khách sạn nghỉ dưỡng đô thị.

+ Phía Tây: giáp đường Ven hồ (đường R2) lộ giới 29,2m.

+ Phía Nam: giáp rạch Cá Trê lớn nhìn về đường Mai Chí Thọ.

+ Phía Bắc: giáp Khu dân cư chính trang kế cận thuộc Quận 2.

- Quy hoạch các khu chức năng chính:

+ Khu công viên cây xanh cảnh quan, gồm các hạng mục như: sân đường nội bộ, các bãi cỏ, mảng cây xanh thiên nhiên, tập luyện TDTT phục vụ hoạt động cộng đồng.

+ Khu dịch vụ là khu vực được xây dựng các công trình gắn kết với các chức năng về thể dục, thể thao như: nhà tập luyện đa năng, nơi ăn uống, giải khát, vệ sinh, quầy lưu niệm, nơi nghỉ ngơi.

- Chi tiêu quy hoạch - kiến trúc: hạn



Số TT	Chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc	Theo nhiệm vụ quy hoạch chi tiết 1/500 đề xuất	Ghi chú
01	Tỷ lệ cây xanh, thảm cỏ	60%	TCVN 9257:2012/BXD
02	Tỷ lệ đường nội bộ	10%	
03	Tỷ lệ sân bãi	25%	
04	Mật độ xây dựng công trình tối đa	5%	QCVN 01:2008/BXD
05	Tầng cao tối đa	02 tầng	
06	Hệ số sử dụng đất tối đa	0,1	
07	Hành lang bảo vệ bờ rạch Cá trê lớn	10m/bên	Quyết định số 22/2017/QĐ- UBND

**e) Đối với cụm 5a - Công viên cảnh quan ven rạch Cá Trê lớn:**

- Vị trí khu vực quy hoạch: Cụm 5a gồm các lô đất CX-15, CX-16, CX-17, CX-18, CX-19, CX-26, CX-27, CX-28, CX-36. Quy mô diện tích khoảng: 10,23ha (không bao gồm diện tích mặt nước):

- + Phía Đông: giáp rạch Cá Trê nhìn về Khách sạn nghỉ dưỡng đô thị;
- + Phía Tây: giáp đường Nguyễn Cơ Thạch (đường R14) lộ giới 44,7m;
- + Phía Nam: giáp đường Mai Chí Thọ; lô đất Cơ quan hành chính đô thị (lô 5-1); đường số 13, 19 lộ giới 26,6m (thuộc Khu chức năng số 6);
- + Phía Bắc: giáp đường Ven hồ (đường R2) lộ giới 29,2m.

- Khu công viên cây xanh cảnh quan phục vụ mục đích công cộng, gồm các hạng mục như: sân bãi, đường đi bộ, các bãi cỏ, mảng cây xanh phục vụ hoạt động cộng đồng, các kiến trúc nhỏ làm nơi nghỉ chân, ngắm cảnh, hạ tầng kỹ thuật.

- Chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc:

Số TT	Chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc	Theo nhiệm vụ quy hoạch chi tiết 1/500 đề xuất	Ghi chú
01	Tỷ lệ cây xanh	75%	TCVN 9257:2012/BXD
02	Tỷ lệ đường nội bộ	10%	
03	Tỷ lệ sân bãi	10%	

*lưu*



04	Mật độ xây dựng công trình tối đa	5%	QCVN 01:2008/BXD
05	Tầng cao tối đa	02 tầng	
06	Hệ số sử dụng đất tối đa	0,1	
07	Hành lang bảo vệ bờ rạch Cá trê lớn, Cá trê nhỏ	10m/bên	Quyết định số 22/2017/QĐ- UBND

**g) Cụm 5b - Công viên phía Nam đường Mai Chí Thọ:**

- Vị trí khu vực quy hoạch: Lô đất DL-6. Quy mô diện tích khoảng: 5,1ha (không bao gồm diện tích mặt nước):

+ Phía Đông: giáp nhánh rạch Cá trê lớn;

+ Phía Tây: giáp rạch Cá Trê lớn nhìn về hướng dự án Bến du thuyền do công ty Đại Quang Minh làm chủ đầu tư;

+ Phía Nam: giáp sông Sài Gòn;

+ Phía Bắc: giáp đường Mai Chí Thọ.

- Quy hoạch các khu chức năng chính:

+ Khu công viên cây xanh cảnh quan phục vụ mục đích công cộng, gồm các hạng mục như: sân bãi, đường nội bộ, các bãi cỏ, mảng cây xanh phục vụ hoạt động cộng đồng;

+ Khu dịch vụ được xây dựng các công trình: trạm dừng chân, quầy thức ăn nhanh, vệ sinh, quầy lưu niệm, trạm cung cấp nhiên liệu, phục vụ du khách di chuyển trên trục đường Mai Chí Thọ và sông Sài Gòn.

- Chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc:

Số TT	Chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc	Theo nhiệm vụ quy hoạch chi tiết 1/500 đề xuất	Ghi chú
01	Tỷ lệ cây xanh	75%	TCVN 9257:2012/BXD
02	Tỷ lệ đường nội bộ	10%	
03	Tỷ lệ sân bãi	10%	
04	Mật độ xây dựng công trình tối đa	5%	QCVN 01:2008/BXD
05	Tầng cao tối đa	02 tầng	

*luôn*



06	Hệ số sử dụng đất tối đa	0,1	
07	Hành lang bảo vệ bờ sông Sài Gòn và rạch Cá trê lớn	- Rạch Cá trê lớn : 20m/bên - Sông Sài Gòn: 50m/bên	Quyết định số 22/2017/QĐ- UBND

**h) Cụm 6a - Công viên cảnh quan ven kênh K1:**

- Vị trí quy hoạch gồm các lô CX- 2; CX-3; CX6; CX7. Quy mô diện tích khoảng: 1,47ha (không bao gồm diện tích mặt nước):

- + Phía Đông: giáp đường N2 và đường N9 có lộ giới 22,6 m;
- + Phía Tây: giáp đường R7 và đường N10 có lộ giới 22,6 m;
- + Phía Nam: giáp đường Ven hồ (đường R2) lộ giới 29,2m;
- + Phía Bắc: giáp Đại lộ Vòng cung (đường R1) lộ giới 55m.

- Khu công viên cây xanh tạo cảnh quan ven kênh K1, chòi nghỉ chân, đường đi bộ trong công viên.

- Chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc:

Số TT	Chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc	Theo nhiệm vụ quy hoạch chi tiết 1/500 đề xuất	Ghi chú
01	Tỷ lệ cây xanh	75%	TCVN 9257:2012/BXD
02	Tỷ lệ đường nội bộ	10%	
03	Tỷ lệ sân bãi	10%	
04	Mật độ xây dựng công trình tối đa	5%	QCVN 01:2008/BXD
05	Tầng cao tối đa	02 tầng	
06	Hệ số sử dụng đất tối đa	0,1	
07	Hành lang bảo vệ bờ Kênh số 1	10m/bên	Quyết định số 22/2017/QĐ- UBND

**i) Cụm 6b - Công viên cảnh quan ven kênh K3:**

- Vị trí quy hoạch gồm các lô CX- 29; CX-30; CX-33; CX-34. Quy mô diện tích khoảng: 1,34ha (không bao gồm diện tích mặt nước):

- + Phía Đông: Giáp đường N2 và đường N9 có lộ giới 22,6 m. luôn



+ Phía Tây: Giáp đường R7 và đường N10 có lộ giới 22,6 m.

+ Phía Nam: Giáp đường Ven hồ (đường R2) lộ giới 29,2m.

+ Phía Bắc: Giáp Đại lộ Vòng cung (đường R1) lộ giới 55m.

- Khu công viên cây xanh tạo cảnh quan ven kênh K3, chòi nghỉ chân, đường đi bộ trong công viên.

- Chi tiêu quy hoạch - kiến trúc:

Số TT	Chi tiêu quy hoạch – kiến trúc	Theo nhiệm vụ quy hoạch chi tiết 1/500 đề xuất	Ghi chú
01	Tỷ lệ cây xanh	75%	TCVN 9257:2012/BXD
02	Tỷ lệ đường nội bộ	10%	
03	Tỷ lệ sân bãi	10%	
04	Mật độ xây dựng công trình tối đa	5%	QCVN 01:2008/BXD
05	Tầng cao tối đa	02 tầng	
06	Hệ số sử dụng đất tối đa	0,1	
07	Hành lang bảo vệ bờ Kênh số 3	10m/bên	Quyết định số 22/2017/QĐ- UBND

## 8. Các yêu cầu và nguyên tắc kết nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

### 8.1. Quy hoạch cao độ nền và thoát nước mặt các Cụm công viên:

#### a) Cao độ nền xây dựng:

- Cao độ nền xây dựng lựa chọn:  $H_{xd} \geq +2,5m$  (Hệ cao độ VN2000).

- Cao độ san lấp được xác định trên cơ sở phù hợp cao độ các tuyến đường giao thông đô thị và tổ chức thoát nước mặt của từng khu vực.

#### b) Quy hoạch thoát nước mặt:

- Tổ chức riêng hệ thống thoát nước mưa và thoát nước thải.

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế cống thoát nước đặt ngầm tự chảy về hồ, kênh, rạch dẫn ra sông Sài Gòn.

### 8.2. Giao thông:

- Các Cụm công viên cây xanh được bố trí lối tiếp cận từ các tuyến đường giao thông đô thị kế cận. lưu



- Bên trong các khu vực công viên cây xanh không bố trí đường nội bộ phục vụ ngắm cảnh, dịch vụ, hạn chế tối đa việc lưu thông các phương tiện cơ giới.
- Bố trí các tuyến đường đi bộ tiếp cận mặt nước hồ, kênh, rạch phù hợp chức năng sử dụng của từng khu vực công viên.
- Quy mô chỗ đậu xe tính toán: theo Quy chuẩn Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2008/BXD và Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 được duyệt.

### **8.3. Cấp điện và chiếu sáng công cộng:**

- Nguồn cấp điện: Sử dụng hệ thống cấp điện chung cho Khu đô thị mới Thủ Thiêm được bố trí tại các tuyến đường giao thông đô thị kế cận.
- Mạng cấp điện: Mạng vòng, bố trí ngầm.
- Chiếu sáng công cộng: Đảm bảo tiêu chuẩn, kết hợp với chiếu sáng cảnh quan.

### **8.4. Cấp nước:**

- Nguồn cấp nước: Sử dụng nguồn nước máy của Thành phố thông qua hệ thống cấp nước trên các tuyến đường trong khu vực.
- Mạng lưới cấp nước: Sử dụng mạng lưới vòng kết hợp mạng lưới cụt để cấp nước đến các công trình trong điều kiện không thể đi vòng.
- Trong khu vực công viên ven hồ trung tâm bố trí các điểm cấp "nước uống tại vòi phục vụ công cộng.
- Cấp nước chữa cháy: 30 lít/s cho 1 đám cháy, số đám cháy xảy ra đồng thời cùng lúc là 2 đám cháy.

### **8.5. Thoát nước thải, vệ sinh môi trường:**

a) Thoát nước thải: Tập trung nước thải từ các khu vực dịch vụ về hệ thống đầu nối vào hệ thống cống ngầm thu gom, đầu nối vào hệ thống thoát nước thải dưới các tuyến đường xung quanh.

#### **b) Rác thải:**

- Tiêu chuẩn áp dụng: 1,0 kg/ngày.
- Tổ chức thu gom, xử lý: Rác thải được thu gom hàng ngày, tập trung vận chuyển về trạm xử lý của Thành phố.

### **8.6. Thông tin liên lạc:**

- Trong khu vực công viên ven hồ trung tâm cần bố trí mạng wifi miễn phí phục vụ công cộng. Luật



- Trong các khu công viên cây xanh bố trí mạng cáp quang, thiết bị thu phát sóng viễn thông kết hợp các trụ đèn chiếu sáng hoặc các trụ viễn thông thân thiện môi trường.

### **9. Các yêu cầu lưu ý thực hiện khi lập đồ án quy hoạch chi tiết:**

- Quá trình lập thiết kế cơ sở, dự án đầu tư xây dựng, chủ đầu tư cần tiếp tục cập nhật thiết kế của các dự án liên quan như: Dự án đầu tư xây dựng 04 tuyến đường chính, Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư phía Bắc (Khu chức năng số 3 và số 4) và hoàn thiện đường trục Bắc Nam (đoạn từ chân cầu Thủ Thiêm 1 đến đường Mai Chí Thọ), Dự án Vệ sinh môi trường đô thị (giai đoạn 2), hạ tầng kỹ thuật Khu tái định cư Bình Khánh .v.v.

- Trong giai đoạn lập đồ án quy hoạch chi tiết, chủ đầu tư phải đề xuất cụ thể phương thức quản lý, vận hành, chăm sóc bảo dưỡng thường xuyên công viên, mảng xanh và cây xanh theo hình thức xã hội hóa.

- Trong giai đoạn lập thiết kế cơ sở, chủ đầu tư và đơn vị tư vấn phải tuân thủ các Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia. Lưu ý cần có các phương án ứng dụng mô hình thông tin công trình (BIM).

### **Điều 2. Tổ chức thực hiện:**

#### **1. Trách nhiệm của chủ đầu tư:**

- Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày Quyết định này được phê duyệt, chủ đầu tư phối hợp với các đơn vị chức năng thực hiện việc công bố công khai quy hoạch theo quy định.

- Tổ chức lập đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 phù hợp nội dung Quyết định phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết.

- Trong quá trình lập đồ án quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư xây dựng, cần lấy ý kiến các cơ quan quản lý về quản lý đất đai, giao thông, cấp điện, cấp nước, thông tin liên lạc, bảo vệ môi trường và phòng cháy chữa cháy để kiểm tra sự phù hợp quy định quản lý chuyên ngành. Trường hợp có các thay đổi so với nội dung được duyệt tại Quyết định này thì phải lập và trình duyệt điều chỉnh nhiệm vụ quy hoạch chi tiết.

- Đề xuất phương thức đầu tư, xây dựng, quản lý, vận hành, khai thác, chăm sóc, bảo dưỡng thường xuyên các công viên, mảng xanh theo hình thức xã hội hóa và quy định hiện hành về quản lý công viên, cây xanh đô thị trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.

2. Giao Phòng Quy hoạch và Kiến trúc chịu trách nhiệm hướng dẫn Chủ đầu tư lập và trình thẩm định, phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết theo quy định. *luoan*



3. Giao các Phòng chuyên môn thuộc Ban Quản lý Đầu tư – Xây dựng Khu đô thị mới Thủ Thiêm hướng dẫn chủ đầu tư hoàn tất các thủ tục về đầu tư, xây dựng, đất đai, tài chính và bảo vệ môi trường đúng quy định.

**Điều 3.** Quyết định này có hiệu lực từ ngày ký.

**Điều 4.** Chánh Văn phòng, Trưởng các Phòng chuyên môn, các đơn vị trực thuộc Ban Quản lý Đầu tư – Xây dựng Khu đô thị mới Thủ Thiêm, chủ đầu tư và các tổ chức, cá nhân liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 4;
- Sở QHKT, Sở TNMT, Sở GTVT (để báo cáo);
- UBND Quận 2 (để công bố);
- UBND phường Bình Khánh, Bình An, An Khánh, Thủ Thiêm, An Lợi Đông (để công bố);
- Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh, Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Đại Quang Minh, Công ty Cổ phần Tập đoàn Vingroup (để biết);
- Lãnh đạo Ban;
- Lưu: VP, PQHKT.(02b).Tr

**KT. TRƯỞNG BAN  
PHÓ TRƯỞNG BAN**



**Lê Phước Tài**