

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

Số: 368/QĐ-BQL

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

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 3 năm 2018

QUYẾT ĐỊNH

Về phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư và thương mại đa chức năng tại 09 lô đất ký hiệu số 1-1, 1-2, 1-3, 1-4, 1-5, 1-6, 1-8, 1-9, 1-10 thuộc Khu chức năng số 1 trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm, Quận 2

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

Luật Quy hoạch số 50/2014/QH13 đã được Quốc hội Khóa XIII ban hành ngày 18 tháng 6 năm 2014 tại kỳ họp thứ 7;

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 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 và khu chức năng đặc thù;

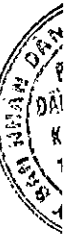
Căn cứ Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03 tháng 4 năm 2008 của Bộ Xây dựng ban hành “Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng”;

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 các Quyết định của Ủy ban nhân dân Thành phố về quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị mới Thủ Thiêm:

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 tỷ lệ 1/2000 Khu trung tâm đô thị mới Thủ Thiêm;

Căn cứ Quyết định số 1061/QĐ-UBND ngày 07 tháng 3 năm 2011 của Ủy ban nhân dân Thành phố về phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị mới Thủ Thiêm;



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; 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.

Căn cứ các văn bản pháp lý có liên quan:

- Công văn số 4617/UBND-ĐT ngày 24 tháng 8 năm 2016 của Ủy ban nhân dân Thành phố về cập nhật vát góc các lô đất tại vị trí giao cắt giữa các tuyến đường trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm, Quận 2;

- 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;

- Công văn số 15160/VP-DA ngày 17 tháng 11 năm 2017 của Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố về việc xây dựng phương án đấu giá quyền sử dụng 09 lô đất thuộc Khu chức năng số 1 trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm, Quận 2;

- Công văn số 11/UBND ngày 23 tháng 01 năm 2018 của Ủy ban nhân dân phường An Khánh về việc lấy ý kiến Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư và thương mại đa chức năng tại 09 lô đất thuộc Khu chức năng số 1 trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm, phường An Khánh, Quận 2;

- Công văn số 16/UBND ngày 22 tháng 01 năm 2018 của Ủy ban nhân dân phường Thủ Thiêm về việc ý kiến Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư và thương mại đa chức năng tại 09 lô đất thuộc Khu chức năng số 1 trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm, Quận 2;

Xét Tờ trình số 02/TTr-TT ngày 19 tháng 3 năm 2018 của Trung tâm Dịch vụ - Tư vấn Đầu tư, xây dựng Thủ Thiêm về đề nghị thẩm định, phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư và thương mại đa chức năng tại 09 lô đất ký hiệu số 1-1, 1-2, 1-3, 1-4, 1-5, 1-6, 1-8, 1-9, 1-10 thuộc Khu chức năng số 1 trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm, Quận 2;

Theo đề nghị của Trưởng phòng Quản lý Quy hoạch và Kiến trúc tại Tờ trình số 56/TTr-PQHKT ngày 26 tháng 3 năm 2018 về thẩm định, phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư và thương mại đa chức năng tại 09 lô đất ký hiệu số 1-1, 1-2, 1-3, 1-4, 1-5, 1-6, 1-8, 1-9, 1-10 thuộc Khu chức năng số 1 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 Khu dân cư và thương mại đa chức năng tại 09 lô đất ký hiệu số 1-1, 1-2, 1-3, 1-4, 1-5, 1-6, 1-8,

1-9, 1-10) thuộc Khu chức năng số 1 trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm, Quận 2, gồm các nội dung sau:

1. Vị trí, phạm vi ranh giới và diện tích khu vực quy hoạch:

- Thuộc một phần các phường Thủ Thiêm và phường An Khánh, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Phạm vi ranh giới:

+ Phía Đông: giáp đường Ven hồ (tuyến R2, lộ giới 29,2m) hướng về Công viên hồ Trung tâm;

+ Phía Tây: giáp Đại lộ Vòng cung (tuyến R1, lộ giới 55,0m) và Khu phức hợp khách sạn quốc tế, khu phức hợp Sóng Việt;

+ Phía Nam: giáp Khu thương mại, dịch vụ (lô 1-7 và lô 1-11), Quảng trường Trung tâm;

+ Phía Bắc: giáp Khu công viên ven kênh K1.

- Tổng diện tích khu vực quy hoạch: khoảng 132.249.4m². Trong đó:

+ Diện tích đất giao thông đô thị: khoảng 54.643 m²;

+ Diện tích đất phát triển: khoảng 77.606.4m² (gồm 09 lô đất ký hiệu: 1-1, 1-2, 1-3, 1-4, 1-5, 1-6, 1-8, 1-9, 1-10).

(Xác định theo Bản đồ vị trí tỷ lệ 1/1000 do Trung tâm Dịch vụ - Tư vấn Đầu tư, xây dựng Thủ Thiêm lập ngày 15 tháng 12 năm 2017)

2. Đơn vị lập đồ án quy hoạch chi tiết: Nhà đầu tư được lựa chọn bằng hình thức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

3. Danh mục hồ sơ nhiệm vụ quy hoạch chi tiết được duyệt:

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

- Các văn bản pháp lý;

- Các bản vẽ:

+ Sơ đồ vị trí khu vực quy hoạch tỷ lệ 1/2000 (*trích từ Đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị mới Thủ Thiêm*);

+ Bản đồ ranh giới nghiên cứu, phạm vi khu vực lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 (*xác định theo Bản đồ vị trí tỷ lệ 1/1000 do Trung tâm Dịch vụ - Tư vấn Đầu tư, xây dựng Thủ Thiêm lập ngày 15 tháng 12 năm 2017*).

4. Tính chất, chức năng khu vực lập quy hoạch:

Khu đất quy hoạch thuộc khu Lõi trung tâm của Khu đô thị mới Thủ Thiêm, trong khu vực được quy hoạch là trung tâm tài chính, thương mại, dịch vụ và nhà ở.

5. Quy mô dân số, các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật:

5.1. Dự báo quy mô người sử dụng trong khu vực lập quy hoạch:

Stt	Dân số	Theo QHPK tỷ lệ 1/2000 (người)	Theo NV QHCT tỷ lệ 1/500 (người)
1	Dân số thường trú	8.766	8.766
2	Người làm việc	25.172	25.172
	Tổng	33.938	33.938

5.2. Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của các lô đất phát triển:

Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc được xác định phù hợp theo quy định tại Hướng dẫn thiết kế đô thị Khu đô thị mới Thủ Thiêm được phê duyệt tại Quyết định số 3165/QĐ-UBND ngày 19 tháng 6 năm 2012 của Ủy ban nhân dân Thành phố.

- Diện tích lô đất phát triển xác định theo Bản đồ vị trí tỷ lệ 1/1000 do Trung tâm Dịch vụ - Tư vấn Đầu tư, xây dựng Thủ Thiêm lập, đã cắt trừ phần diện tích vạt góc đường giao nhau với các tuyến đường chính đô thị (R1, R2 và R12).

- Mật độ xây dựng tối đa của từng lô đất được xác định ở bước lập Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, phải xác định riêng đối với phần khối bệ và khối tháp, phù hợp theo QCVN01:2008.

- Tỷ lệ đất trồng cây xanh tối thiểu trong từng lô đất là 20% diện tích lô đất và chỉ tiêu cây xanh nhóm nhà ở tối thiểu là 1m²/người.

- Số tầng cao bao gồm các tầng trên mặt đất (kể cả tầng kỹ thuật, tầng áp mái, mái tum) và tầng nửa hầm. Tầng cao khối bệ (tối thiểu 04 tầng) sẽ được xác định cụ thể tại Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 trên cơ sở phải đảm bảo phù hợp nguyên tắc thiết kế đô thị theo quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 được phê duyệt.

- Số lượng căn hộ, diện tích sàn các chức năng ở và thương mại dịch vụ, vụ được phép linh hoạt giữa các lô đất trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc: không làm tăng tổng diện tích sàn xây dựng, không làm thay đổi tỷ lệ sàn xây dựng của từng chức năng và không làm tăng quy mô dân số theo quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 được duyệt của khu vực quy hoạch.

- Đảm bảo chỉ tiêu số chỗ đậu xe theo quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000:

+ Khu chung cư: tối thiểu 1,5 chỗ/ căn hộ.

+ Khu thương mại, dịch vụ, văn phòng, khách sạn: tối thiểu 1 chỗ/ 125m² sàn.

+ Khu công cộng: tối thiểu 01 chỗ/ 200m² sàn.

+ Diện tích chỗ đậu xe: 25m² sàn/ chỗ/ xe.

5.2.1. Lô đất 1-1: Đất dân cư đa chức năng (Chung cư sử dụng hỗn hợp)

Stt	Chi tiêu	Đơn vị	Theo Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000	Theo Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
1	Diện tích lô đất phát triển	m ²	8.040	8.004,2
2	Mật độ xây dựng tối đa	%	Theo QCVN 01:2008/BXD	
	- Khối bê			75,85
	- Khối tháp			57,12
3	Tầng cao tối đa. Trong đó:	Tầng	14	14
	- Khối bê		4	4
	- Khối tháp		14	14
4	Tổng diện tích sàn xây dựng trên mặt đất	m ²	27.500	27.500
5	Tỷ lệ (%) sàn hữu dụng	%	80%	80%
6	Tổng diện tích sàn hữu dụng. Trong đó:	m ²	22.000	22.000
		(%)	(100%)	(100%)
	- Sàn nhà ở	m ²	20.900	20.900
		(%)	(95%)	(95%)
	- Sàn thương mại, dịch vụ:		1.100	1.100
			(5%)	(5%)
7	Hệ số sử dụng đất thuần	Lần	3,42	3,42
8	Số tầng hầm tối đa	Tầng	01	01
9	Tổng diện tích sàn xây dựng tầng hầm	m ²	8.040	8.004,2
10	Diện tích đậu xe	m ²	8113	Xác định tại Đồ án QHCT tỷ lệ 1/500
11	Số lượng nhà ở	Căn hộ	209	
12	Dân số thường trú	Người	836	836
13	Số người làm việc	Người	92	92

5.2.2. Lô đất 1-2: Đất dân cư đa chức năng (Chung cư sử dụng hỗn hợp)

Stt	Chỉ tiêu	Đơn vị	Theo Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000	Theo Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
1	Diện tích lô đất phát triển	m ²	7.941	7.886,7
2	Mật độ xây dựng tối đa	%	Theo QCVN 01:2008/BXD	
	- Khối bệ			73,02
	- Khối tháp			57,66
3	Tầng cao tối đa. Trong đó:	Tầng	14	14
	- Khối bệ		4	4
	- Khối tháp		14	14
4	Tổng diện tích sàn xây dựng trên mặt đất	m ²	27.000	27.000
5	Tỷ lệ (%) sàn hữu dụng	%	80%	80%
6	Tổng diện tích sàn hữu dụng. Trong đó:	m ²	21.600	21.600
	- Sàn nhà ở	(%) m ²	(100%) 20.520	(100%) 20.520
	- Sàn thương mại, dịch vụ:	(%) m ²	(95%) 1.080	(95%) 1.080
7	Hệ số sử dụng đất thuần	Lần	3,41	3,43
8	Số tầng hầm tối đa	Tầng	01	01
9	Tổng diện tích sàn xây dựng tầng hầm	m ²	7.941	7.886,7
10	Diện tích đậu xe	m ²	7.965	Xác định tại Đồ án QHCT tỷ lệ 1/500
11	Số lượng nhà ở	Căn hộ	205	
12	Dân số thường trú	Người	821	821
13	Số người làm việc	Người	90	90

5.2.3. Lô đất 1-3: Đất dân cư đa chức năng (Chung cư sử dụng hỗn hợp)

Stt	Chi tiêu	Đơn vị	Theo Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000	Theo Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
1	Diện tích lô đất phát triển	m ²	5.061	5.006,6
2	Mật độ xây dựng tối đa	%	Theo QCVN 01:2008/BXD	
	- Khối bê			77,13
	- Khối tháp			70,83
3	Tầng cao tối đa. Trong đó:	Tầng	14	14
	- Khối bê		4	4
	- Khối tháp		14	14
4	Tổng diện tích sàn xây dựng trên mặt đất	m ²	20.000	20.000
5	Tỷ lệ (%) sàn hữu dụng	%	80%	80%
6	Tổng diện tích sàn hữu dụng. Trong đó:	m ²	16.000	16.000
		(%)	(100%)	(100%)
	- Sàn nhà ở	m ²	15.200	15.200
		(%)	(95%)	(95%)
	- Sàn thương mại, dịch vụ:		800	800
			(5%)	(5%)
7	Hệ số sử dụng đất thuần	Lần	3.95	3.99
8	Số tầng hầm tối đa	Tầng	01	01
9	Tổng diện tích sàn xây dựng tầng hầm	m ²	5.061	5.006,6
10	Diện tích đậu xe	m ²	5.900	Xác định tại Đồ án QHCT tỷ lệ 1/500
11	Số lượng nhà ở	Căn hộ	152	
12	Dân số thường trú	Người	608	608
13	Số người làm việc	Người	67	67

5.2.4. Lô đất 1-4: Đất dân cư đa chức năng (Chung cư sử dụng hỗn hợp)

Stt	Chi tiêu	Đơn vị	Theo Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000	Theo Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
1	Diện tích lô đất phát triển	m ²	8.382	8.381,9
2	Mật độ xây dựng tối đa	%	Theo QCVN 01:2008/BXD	
	- Khối bệ			72,31
	- Khối tháp			54,63
3	Tầng cao tối đa. Trong đó:	Tầng	15	15
	- Khối bệ		4	4
	- Khối tháp		15	15
4	Tổng diện tích sàn xây dựng trên mặt đất	m ²	47.000	47.000
5	Tỷ lệ (%) sàn hữu dụng	%	80%	80%
6	Tổng diện tích sàn hữu dụng. Trong đó:	m ²	37.600	37.600
	- Sàn nhà ở	(%)	(100%)	(100%)
	- Sàn thương mại, dịch vụ:	m ²	35.720	35.720
		(%)	(95%)	(95%)
			1.880	1.880
			(5%)	(5%)
7	Hệ số sử dụng đất thuần	Lần	5.61	5.61
8	Số tầng hầm tối đa	Tầng	02	02
9	Tổng diện tích sàn xây dựng tầng hầm	m ²	16.764	16.763.8
10	Diện tích đậu xe	m ²	13.865	Xác định tại Đồ án QHCT tỷ lệ 1/500
11	Số lượng nhà ở	Căn hộ	357	
12	Dân số thường trú	Người	1.429	1.429
13	Số người làm việc	Người	157	157

5.2.5. Lô đất 1-5: Đất dân cư đa chức năng (Chung cư sử dụng hỗn hợp)

Stt	Chỉ tiêu	Đơn vị	Theo Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000	Theo Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
1	Diện tích lô đất phát triển	m ²	8.414	8.377,9
2	Mật độ xây dựng tối đa	%	Theo QCVN 01:2008/BXD	72,32
	- Khối bệ			
	- Khối tháp			
3	Tầng cao tối đa. Trong đó:	Tầng	15	15
	- Khối bệ		4	4
	- Khối tháp		15	15
4	Tổng diện tích sàn xây dựng trên mặt đất	m ²	40.000	40.000
5	Tỷ lệ (%) sàn hữu dụng	%	80%	80%
6	Tổng diện tích sàn hữu dụng. Trong đó:	m ²	32.000	32.000
		(%)	(100%)	(100%)
	- Sàn nhà ở	m ²	30.400	30.400
		(%)	(95%)	(95%)
	- Sàn thương mại, dịch vụ:		1.600	1.600
			(5%)	(5%)
7	Hệ số sử dụng đất thuần	Lần	4.75	4.77
8	Số tầng hầm tối đa	Tầng	02	02
9	Tổng diện tích sàn xây dựng tầng hầm	m ²	16.828	16.755,8
10	Diện tích đậu xe	m ²	11.800	Xác định tại Đồ án QHCT tỷ lệ 1/500
11	Số lượng nhà ở	Căn hộ	304	
12	Dân số	Người	1.216	1.216
13	Số người làm việc	Người	133	133

5.2.6. Lô đất 1-6: Đất dân cư đa chức năng (Chung cư sử dụng hỗn hợp)

Stt	Chi tiêu	Đơn vị	Theo Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000	Theo Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
1	Diện tích lô đất phát triển	m ²	5.655	5.618,7
2	Mật độ xây dựng tối đa	%	Theo QCVN 01:2008/BXD	
	- Khối bệ			76,26
	- Khối tháp			67,65
3	Tầng cao tối đa. Trong đó:	Tầng	15	15
	- Khối bệ		4	4
	- Khối tháp		15	15
4	Tổng diện tích sàn xây dựng trên mặt đất	m ²	30.000	30.000
5	Tỷ lệ (%) sàn hữu dụng	%	80%	80%
6	Tổng diện tích sàn hữu dụng. Trong đó:	m ² (%)	24.000 (100%)	24.000 (100%)
	- Sàn nhà ở	m ² (%)	22.800 (95%)	22.800 (95%)
	- Sàn thương mại, dịch vụ:		1.200 (5%)	1.200 (5%)
7	Hệ số sử dụng đất thuần	Lần	5,31	5,34
8	Số tầng hầm tối đa	Tầng	02	02
9	Tổng diện tích sàn xây dựng tầng hầm	m ²	11.310	11.237,4
10	Diện tích đậu xe	m ²	8.850	Xác định tại Đồ án QHCT tỷ lệ 1/500
11	Số lượng nhà ở	Căn hộ	228	

12	Dân số thường trú	Người	912	912
13	Số người làm việc	Người	100	100

5.2.7. Lô đất 1-8: Đất thương mại đa chức năng (Công trình tầng cao sử dụng hỗn hợp)

Stt	Chi tiêu	Đơn vị	Theo Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000	Theo Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
1	Diện tích lô đất phát triển	m ²	12.610	12.574,3
2	Mật độ xây dựng tối đa	%	Theo QCVN 01:2008/BXD	
	- Khối bệ			69,36
	- Khối tháp			44,36
3	Tầng cao tối đa. Trong đó:	Tầng	34	34
	- Khối bệ		4	4
	- Khối tháp		34	34
4	Tổng diện tích sàn xây dựng trên mặt đất	m ²	160.000	160.000
5	Tỷ lệ (%) sàn hữu dụng	%	80%	80%
6	Tổng diện tích sàn hữu dụng. Trong đó:	m ²	128.000	128.000
		(%)	(100%)	(100%)
	- Sàn nhà ở	m ²	25.600	25.600
		(%)	(20%)	(20%)
	- Sàn thương mại, dịch vụ :		102.400	102.400
			(80%)	(80%)
7	Hệ số sử dụng đất thuần	Lần	12,72	12,72
8	Số tầng hầm tối đa	Tầng	03	03
9	Tổng diện tích sàn xây dựng tầng hầm	m ²	37.830	37.722,9
10	Diện tích đậu xe	m ²	35.200	Xác định tại Đồ

11	Số lượng nhà ở	Căn hộ	256	án QHCT tỷ lệ 1/500
12	Dân số thường trú	Người	1.024	1.024
13	Số người làm việc	Người	8.533	8.533

5.2.8. Lô đất 1-9: Đất thương mại đa chức năng (Công trình tầng cao sử dụng hỗn hợp)

Stt	Chi tiêu	Đơn vị	Theo Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000	Theo Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
1	Diện tích lô đất phát triển	m ²	13.049	12.994,8
2	Mật độ xây dựng tối đa	%	Theo QCVN 01:2008/BXD	
	- Khối bê			69,25
	- Khối tháp			44,25
3	Tầng cao tối đa. Trong đó:	Tầng	44	44
	- Khối bê		4	4
	- Khối tháp		44	44
4	Tổng diện tích sàn xây dựng trên mặt đất	m ²	140.000	140.000
5	Tỷ lệ (%) sàn hữu dụng	%	80%	80%
6	Tổng diện tích sàn hữu dụng. Trong đó:	m ²	112.000	112.000
	- Sàn nhà ở	(%)	(100%)	(100%)
	- Sàn thương mại:	m ²	22.400	22.400
		(%)	(20%)	(20%)
			89.600	89.600
			(80%)	(80%)
7	Hệ số sử dụng đất thuần	Lần	10,73	10,77
8	Số tầng hầm tối đa	Tầng	03	03
9	Tổng diện tích sàn xây dựng tầng hầm	m ²	39.147	38.984,4

10	Diện tích đậu xe	m ²	30.800	Xác định tại Đồ án QHCT tỷ lệ 1/500
11	Số lượng nhà ở	Căn hộ	224	
12	Dân số thường trú	Người	896	896
13	Số người làm việc	Người	7.467	7.467

5.2.9. Lô đất 1-10: Đất thương mại đa chức năng (Công trình tầng cao sử dụng hỗn hợp)

Stt	Chỉ tiêu	Đơn vị	Theo Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000	Theo Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
1	Diện tích lô đất phát triển	m ²	8.815	8.761,3
2	Mật độ xây dựng tối đa	%	Theo QCVN 01:2008/BXD	
	- Khối bệ			71,77
	- Khối tháp			51,19
3	Tầng cao tối đa. Trong đó:	Tầng	54	54
	- Khối bệ		4	4
	- Khối tháp		54	54
4	Tổng diện tích sàn xây dựng trên mặt đất	m ²	160.000	160.000
5	Tỷ lệ (%) sàn hữu dụng	%	80%	80%
6	Tổng diện tích sàn hữu dụng. Trong đó:	m ²	112.000	112.000
		(%)	(100%)	(100%)
	- Sàn nhà ở	m ²	25.600	25.600
		(%)	(20%)	(20%)
	- Sàn thương mại, dịch vụ:		102.400	102.400
			(80%)	(80%)
7	Hệ số sử dụng đất thuần	Lần	18,15	18,26
8	Số tầng hầm tối đa	Tầng	05	05
9	Tổng diện tích sàn xây dựng	m ²	44.075	43.806,5

	tầng hầm			
10	Diện tích đậu xe	m ²	35.200	Xác định tại Đồ án QHCT tỷ lệ 1/500
12	Số lượng nhà ở	Căn hộ	256	
15	Dân số	Người	1.024	1.024
16	Số người làm việc	Người	8.533	8.533

5.3. Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

Stt	Hạng mục	Chỉ tiêu	Đơn vị tính
1	Cấp nước		
	- Cấp nước sinh hoạt	≥ 200	lít/người- ngày đêm
	- Nước cấp cho: CTCC-DVTM và các nhu cầu phục vụ cho sinh hoạt khác ...	≥ 2,5	lít/m ² sàn-ngày đêm
	- Tưới vườn hoa - Công viên	≥ 3	lít/m ² /ngày đêm
	- Rửa đường	≥ 0,5	lít/m ² -ngày đêm
	- Cấp nước PCCC	≥ 95	Lít/s/đám cháy, số đám cháy đồng thời là 03
2	Thoát nước thải và vệ sinh môi trường		
	- Thoát nước thải	Lấy theo tiêu chuẩn cấp nước	
	- Chất thải rắn và vệ sinh môi trường	1,5	kg/người/ngày đêm
3	Cấp điện		
	- Nhà ở	800	kw/1000 dân
	- Công trình công cộng, TMDV	30	W/m ² sàn

Ghi chú:

Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật phải phù hợp với Quyết định số 1061/QĐ-UBND ngày 7 tháng 3 năm 2011 của Ủy ban nhân dân Thành phố về phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 phần hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị mới Thủ Thiêm, đảm bảo hệ số đáp ứng hạ tầng kỹ thuật là $K = 2$.

6. Định hướng quy hoạch sử dụng đất và không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị:

6.1. Nguyên tắc quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

- Phân bố sử dụng đất phải tuân thủ theo quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 được duyệt:

+ Khu dân cư đa chức năng (gồm 06 lô đất ký hiệu: 1-1, 1-2, 1-3, 1-4, 1-5, 1-6) được bố trí hướng tiếp giáp đường Ven hồ (R2) và các đường nội bộ đô thị.

+ Khu thương mại đa chức năng (gồm 03 lô đất ký hiệu: 1-8, 1-9, 1-10) bố trí tiếp giáp Đại lộ Vòng cung (R1).

- Về cơ cấu sử dụng đất:

Stt	Loại đất	Theo Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000		Theo Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500		Chênh lệch	
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	- Đất phát triển:	77.967	58,95	77.606,4	58,68	- 360,6	- 0,27
	+ Đất dân cư đa chức năng	43.493	32,89	43.276	32,72	- 217	- 0,17
	+ Đất thương mại đa chức năng	34.474	26,07	34.330,4	25,96	- 143,6	- 0,11
2	- Đất đường giao thông	54.282,4	41,05	54.643	41,32	+ 360,4	+ 0,27
	Tổng	132.249,4	100	132.249,4	100	0	

6.2. Nguyên tắc tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị:

- Nghiên cứu tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan của 09 lô đất phải được kết nối hài hòa, đồng bộ với các khu vực không gian mở lân cận như: Quảng trường trung tâm, Công viên hồ Trung tâm, Công viên ven Kênh K1.

- Nghiên cứu tổ chức các khu vực thương mại dịch vụ hỗn hợp, cây xanh cảnh quan dọc theo các trục chính đô thị như: Đại lộ Vòng cung (R1), đường Ven hồ (R2), đường nối cầu Thủ Thiêm 2 (R12). Bố trí mặt tiền bán lẻ (chiều sâu tối thiểu 20m), dọc theo mặt tiền tầng trệt các lô đất.

- Đại lộ Vòng cung (R1) là trục chính của Khu đô thị mới Thủ Thiêm, các công trình cao tầng thương mại dịch vụ sử dụng hỗn hợp được bố trí dọc theo hai bên đường phải có bố cục xen kẽ về vị trí và chiều cao của khối tháp so với công trình lân cận để đảm bảo tính đa dạng, sinh động của không gian tuyến phố.

- Các công trình dọc theo tuyến đường Ven hồ (R2) phải đảm bảo bố cục chiều cao tuân thủ Hướng dẫn thiết kế đô thị được duyệt, nghiên cứu tổ chức các không gian mở của từng lô phố hướng về không gian cây xanh, mặt nước dọc hồ Trung tâm.

- Các công trình kiến trúc phải có hình thức hiện đại, thân thiện môi trường, bố cục và sử dụng vật liệu phù hợp điều kiện khí hậu thành phố Hồ Chí Minh; nghiên cứu sử dụng tầng mái công trình, nhất là tầng mái các khối bộ làm công viên, cây xanh phục vụ công cộng.

7. Nguyên tắc áp dụng thiết kế đô thị:

7.1. Nguyên tắc bắt buộc phải tuân thủ:

- Các công trình thương mại, văn phòng và sử dụng hỗn hợp phải bố trí khối bộ cao 04 tầng và không có khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ của các tuyến đường.

- Quy hoạch chiều cao theo nguyên tắc: Các công trình cao tầng hơn được bố trí dọc theo Đại lộ Vòng cung và giảm dần cao độ theo hướng hồ Trung tâm, đảm bảo tối đa hóa tầm nhìn về không gian xanh hồ Trung tâm.

- Khoảng cách giữa các khối công trình, dãy nhà và khoảng lùi của các khối tháp phải phù hợp theo QCVN 01:2008/BXD Quy chuẩn quốc gia về Quy hoạch xây dựng.

7.2. Nguyên tắc áp dụng linh hoạt:

- Những giải pháp cần thiết cho yêu cầu đầu tư xây dựng Khu đô thị mới tiến tiến, hiện đại theo hướng đô thị xanh (Green City).

- Chiều cao tổng thể của công trình có thể thay đổi tối đa tăng hoặc giảm là 20% trên nguyên tắc không thay đổi tổng diện tích sàn xây dựng trên mặt đất đã quy định và đảm bảo ý tưởng quy hoạch tầng cao chung của toàn Khu đô thị mới Thủ Thiêm; chiều cao khối bộ có thể thay đổi tối đa tăng hoặc giảm là 10%.

- Nghiên cứu thiết kế, bố trí không gian mở ở tầng trệt, kết hợp các khoảng thông tầng tại các khối bộ để tăng khả năng thông thoáng, tăng hiệu quả sử dụng các không gian giao tiếp công cộng, góp phần mở rộng tầm nhìn, kết nối không gian xanh trong đô thị, tạo không gian thoáng rộng.

- Các công trình cao tầng phải được bố trí mặt tiền chính theo hướng phù hợp điều kiện khí hậu thành phố Hồ Chí Minh.

8. Quy hoạch không gian ngầm:

- Đối với các lô đất dân cư đa chức năng (1-1, 1-2, 1-3, 1-4, 1-5, 1-6): tầng hầm được bố trí làm nơi đậu xe và các khối kỹ thuật công trình của tòa nhà, không bố trí chức năng thương mại, dịch vụ khác.

- Đối với các lô đất thương mại đa chức năng (1-8; 1-9 và 1-10): tầng hầm được bố trí làm nơi đậu xe và các khối kỹ thuật công trình của tòa nhà; nghiên cứu kết nối tầng hầm (từ tầng hầm thứ hai) của các lô đất dọc theo Đại lộ Vòng

cung (R1) phục vụ chức năng thương mại, dịch vụ thay thế cho tầng hầm bên dưới Đại lộ Vòng cung theo quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000.

- Quy mô xây dựng, diện tích sàn tầng hầm được phân bố cho phù hợp với chức năng sử dụng, nhu cầu đậu xe của từng lô đất và tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

- Các công trình hạ tầng kỹ thuật phải xây dựng ngầm (cống, bể, hào kỹ thuật, trạm biến áp, trạm xử lý nước thải) phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn quốc gia.

9. Nguyên tắc kết nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

- Việc lập đồ án quy hoạch chi tiết và thiết kế xây dựng phải tuân thủ QCVN 07:2016/BXD về các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị.

- Nghiên cứu thiết kế kết nối đồng bộ đường giao thông, các công trình hạ tầng kỹ thuật của khu vực quy hoạch với các công trình hạ tầng kỹ thuật chính đô thị đang triển khai (đường R1, đường R2 thuộc Dự án xây dựng 4 tuyến đường chính).

- Nhà đầu tư phải có trách nhiệm tự bỏ vốn đầu tư xây dựng các tuyến đường giao thông và các công trình hạ tầng kỹ thuật liên quan trong khu vực quy hoạch để kết nối với Đại lộ Vòng cung (R1) và đường Ven hồ (R2).

9.1. Giao thông:

a. Mạng lưới đường giao thông đô thị trong khu vực quy hoạch:

Số TT	Tên đường	Tính chất/chức năng	Lộ giới (m)	Thiết kế mặt cắt ngang (m)			Ghi chú
				Via hè	Lòng đường	Via hè	
1	Đường D1	Đường nội bộ khu thương mại, khu dân cư (cấp 3)	26,6	7	12,6	7	
2	Đường D10		26,6	7	12,6	7	
3	Đường N10		26,6	7	12,6	7	
4	Đường N11		26,6	7	12,6	7	
5	Đường N12		26,6	7	12,6	7	
6	Đường R12 (đoạn từ R1 đến R2)	Đường cấp 2, kết nối Thủ Thiêm 2 với các hướng khác đô thị	34	Xác định trong giai đoạn lập Thiết kế cơ sở được cơ quan thẩm định chấp thuận.			

Lưu ý:

- Không bố trí lối tiếp cận xe cơ giới ra vào tầng hầm trên các trục Đại lộ Vòng cung (R1), đường Ven hồ (R2) và đường nối cầu Thủ Thiêm (R12).

- Yêu cầu phải tuân thủ lộ giới, mặt cắt ngang đường theo quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 được duyệt, cần tính toán xác định cụ thể các yếu tố về bán kính đường cong bó vỉa, góc vát đường giao nhau...phù hợp quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành và đảm bảo đồng bộ với các dự án hạ tầng kỹ thuật đang triển khai trong khu vực có liên quan.

b. Tiếp cận giao thông cơ giới và đậu xe:

- Chỉ bố trí các lối tiếp cận xe cơ giới ra vào các tầng hầm từ các tuyến đường nội bộ xung quanh: D1, D10. Trên các trục đường chính đô thị (R1, R2, R12) chỉ bố trí vị trí đón, trả khách trong phạm vi ranh lô đất.

- Bố trí đậu xe ô tô tại các tầng hầm.

9.2. Quy hoạch cao độ nền:

- Cao độ san nền khi tính toán thiết kế cần căn cứ vào cao độ hoàn thiện không chế của các điểm kết nối đường giao thông khu vực, cao độ san nền dự kiến của các khu dự án lân cận, theo Hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công Dự án xây dựng 04 tuyến đường.

- Độ dốc nền được thiết kế theo nguyên tắc nước mưa tự chảy từ hướng Đại lộ Vòng cung (R1) dốc về đường Ven hồ (R2).

9.3. Quy hoạch thoát nước mặt:

- Tiêu chuẩn áp dụng: TCVN 7957:2008 - Tiêu chuẩn Thiết kế Thoát nước
- Mạng lưới bên ngoài và công trình.

- Xây dựng mới hệ thống thoát nước riêng cho nước mưa và nước thải. Sử dụng hệ thống cống tròn đặt ngầm để tổ chức thoát nước mưa. Nước mưa trên toàn bộ bề mặt được thu gom kết nối về tuyến công thoát nước trên đường R2.

9.4. Quy hoạch cấp nước:

- Tiêu chuẩn cấp nước: TCVN 33:2006 Cấp nước mạng lưới bên ngoài và công trình.

- Nguồn nước cung cấp cho khu vực được lấy từ tuyến ống cấp nước D400 trên đường Ven hồ (R2) và tuyến ống cấp nước D150 trên Đại lộ Vòng cung (R1) thuộc Dự án xây dựng 04 tuyến đường chính.

- Bố trí các trụ lấy nước chữa cháy cách khoảng 100÷150m trên các tuyến đường giao thông. Hệ thống cấp nước chữa cháy và sinh hoạt được sử dụng chung.

9.5. Quy hoạch thoát nước thải, vệ sinh môi trường:

a. Thoát nước thải:

- Tiêu chuẩn áp dụng: TCVN 7957:2008 - Tiêu chuẩn Thiết kế Thoát nước Mạng lưới bên ngoài và công trình.

- Nguồn nước thải: từ các nhóm nhà chung cư, thương mại, dịch vụ.

- Xây dựng mới hệ thống thu gom nước thải riêng với với hệ thống thoát nước mưa, đầu nối vào hệ thống thoát nước thải thuộc dự án xây dựng 04 tuyến đường chính.

- Trong giai đoạn đầu, khi nhà máy xử lý nước thải tập trung chưa xây dựng xong, nước thải trong từng công trình phải được thu gom, xử lý cục bộ ngay tại công trình, đạt cột A QCVN 14:2008/BTNMT trước khi thoát ra các công thu gom của khu vực.

- Giai đoạn sau, khi nhà máy xử lý nước thải tập trung hoàn thành đưa vào sử dụng, nước thải trong từng công trình sẽ được thu gom về tuyến cống trên đường Ven hồ (R2) dẫn về tuyến cống thoát nước D3200 thuộc Dự án vệ sinh môi trường Thành phố.

b. Vệ sinh môi trường:

- Tổ chức thu gom, xử lý: Chất thải rắn, rác thải được thu gom hằng ngày. Rác thải phải được phân loại tại nguồn, phải tách các loại rác thải hữu cơ, rác thải nguy hại để xử lý.

- Các công trình phải bố trí nơi tập kết rác thải trước khi được thu gom vận chuyển về nơi xử lý của thành phố.

9.6. Cấp điện:

- Tiêu chuẩn áp dụng: Chỉ tiêu cấp điện căn cứ quy chuẩn quốc gia về QCVN 01:2008/BXD và QCXDVN 07:2016/BXD.

- Nguồn cấp điện: Xây dựng mới các Trạm biến áp, mạng lưới tủ phân phối đến từng lô đất.

- Mạng cấp điện: Mạng vòng.

- Chiều sáng đường phố:

+ Lưới điện chiếu sáng cần đảm bảo về mỹ quan cho đô thị, mức độ chiếu sáng phải đạt theo tiêu chuẩn 20-TCN95-03 của Bộ Xây dựng. Đối với các đường có bề rộng mặt đường nhỏ hơn hay bằng 12m sẽ bố trí trụ đèn chiếu sáng một bên đường. Đối với các đường có bề rộng mặt bằng đường lớn hơn 12m sẽ bố trí trụ đèn chiếu sáng hai bên đường.

+ Chú trọng sử dụng các loại đèn tiết kiệm năng lượng (đèn LED), sử dụng các hệ thống điều khiển chiếu sáng công nghệ hiện đại nhằm nâng cao hiệu suất chiếu sáng.

9.7. Thông tin liên lạc:

- Tiêu chuẩn áp dụng: QCXDVN 07: 2016/BXD.

- Xây dựng mới hệ thống cáp thông tin liên lạc, tủ phân phối đến từng lô đất.

- Mạng cáp quang phân phối trên các đường nội bộ được đấu nối với tuyến cáp quang chính trên tuyến Đại lộ Vòng cung (R1) và tuyến cáp quang phân phối trên tuyến đường Ven hồ (R2).

10. Đánh giá môi trường chiến lược

- Đánh giá tác động môi trường đô thị trước, trong khi xây dựng và sau khi hoàn thành xây dựng đô thị theo quy định tại Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 04 năm 2010 của Chính phủ. Đề xuất các biện pháp bảo vệ, giảm thiểu các ảnh hưởng xấu đến môi trường:

- Đánh giá hiện trạng môi trường về điều kiện địa hình; 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, kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật tối ưu cho khu vực quy hoạch;

- Đề ra các giải pháp cụ thể giảm thiểu, khắc phục tác động đến môi trường đô thị khi triển khai thực hiện quy hoạch;

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

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

- Chủ đầu tư có trách nhiệm đầu tư xây dựng hoàn chỉnh toàn bộ hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi quy hoạch (đường giao thông, thoát nước, cấp điện, chiếu sáng công cộng, cấp nước, thoát nước thải, mương, cống, bể kỹ thuật,...) và bàn giao cho nhà nước quản lý, khai thác phục vụ công cộng.

- Việc xây dựng tầng hầm chiếm 100% toàn bộ diện tích lô đất sẽ ảnh hưởng đến khả năng thấm thấu nước mưa, giảm khả năng tiêu thoát nước mưa của khu vực. Chủ đầu tư cần tận dụng tối đa các khoảng cây xanh liên bồn dọc các tuyến đường giao thông, sử dụng vật liệu lát vỉa hè thân thiện môi trường có khả năng thấm thấu nước mặt.

- Khu dân cư và thương mại đa chức năng tại 09 lô có quy mô lớn, được phân kỳ đầu tư theo nhiều giai đoạn. Việc nghiên cứu xác định công suất và bố trí các hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải cụ thể hóa để đảm bảo theo yêu cầu kỹ thuật của giải pháp được chọn.

- Trong quá trình lập Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 cần tiếp tục cập nhật thiết kế của các dự án: xây dựng các tuyến đường chính R1, R2 và các công trình lân cận để đảm bảo kết nối đồng bộ hạ tầng kỹ thuật.

- Các công trình xây dựng có chiều cao trên 30 tầng hoặc công trình cấp 1, cấp đặc biệt phải tổ chức thi tuyển, tuyển chọn phương án thiết kế công trình

theo quy định tại Thông tư số 13/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.
2. Nhà đầu tư có trách nhiệm thực hiện:

Trong quá trình lập Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, 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.

3. Giao Phòng Quản lý Quy hoạch và Kiến trúc chịu trách nhiệm hướng dẫn Nhà đầu tư lập và trình thẩm định, phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 theo quy định.

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

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- UBND.TP (để báo cáo);
- Sở QHKT, Sở TNMT (để báo cáo);
- UBND Q.2 (để công bố);
- UBND P.An Khánh, P.Thủ Thiêm, (để công bố);
- Lãnh đạo Ban;
- Lưu: VP, P.QHKT (02b).qhai.10 b.

**KT.TRƯỞNG BAN
PHÓ TRƯỞNG BAN**



Lê Phước Tài

