

**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: 10/QĐ-BQL

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 02 tháng 01 năm 2018

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở phức hợp tại các lô 3-3, 3-7, 3-11 thuộc Khu chức năng số 3 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 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 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng ban hành quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Quyết định số 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 29/2014/QĐ-UBND ngày 29 tháng 8 năm 2014 của Ủy ban nhân dân Thành phố về ban hành quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị chung Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 3643/QĐ-UBND ngày 30 tháng 7 năm 2009 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc cho Công ty TNHH Một thành viên Phát triển GS Sài Gòn thuê đất trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm, Quận 2; Quyết định số 2512/QĐ-UBND ngày 22 tháng 5 năm 2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc điều chỉnh Quyết định số 3643/QĐ-UBND ngày 30 tháng 7 năm 2009 về việc cho Công ty TNHH Một thành viên Phát triển GS Sài Gòn thuê đất trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm, Quận 2;

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

Căn cứ Quyết định số 1537/QĐ-BQL ngày 26 tháng 12 năm 2014 của Ban Quản lý Đầu tư – Xây dựng Khu đô thị mới Thủ Thiêm về phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 phân hệ thống hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư phía Bắc Khu đô thị mới Thủ Thiêm, Quận 2, thành phố Hồ Chí Minh; Quyết định số 1271/QĐ-BQL ngày 11 tháng 10 năm 2017 của Ban Quản lý Đầu tư - Xây dựng Khu đô thị mới Thủ Thiêm về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Hệ thống hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư phía Bắc thuộc Khu chức năng số 3 và số 4 trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm, Quận 2;

Căn cứ Quyết định số 1395/QĐ-UBND ngày 31 tháng 3 năm 2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc phê duyệt 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) trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm theo hình thức BT;

Căn cứ Quyết định số 633/QĐ-BQL ngày 17 tháng 5 năm 2016 của Ban Quản lý Đầu tư - Xây dựng Khu đô thị mới Thủ Thiêm về phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở phức hợp tại các lô 3-3, 3-7, 3-11 thuộc Khu chức năng số 03 trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm, Quận 2;

Căn cứ Công văn số 91/UBND ngày 31 tháng 8 năm 2017 của Ủy ban nhân dân phường An Khánh về ý kiến cộng đồng dân cư về quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở phức hợp tại các lô 3-3, 3-7 và 3-11 thuộc Khu chức năng số 03 trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm, Quận 2;

Căn cứ Công văn số 5148/SQHKT-QHKTT ngày 18 tháng 10 năm 2017 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc ý kiến về đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở phức hợp tại các lô 3-3, 3-7 và 3-11 thuộc Khu chức năng số 03 trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm, Quận 2;

Xét Tờ trình số GSSD-20171113-01 ngày 13 tháng 11 năm 2017 của Công ty TNHH Một thành viên Phát triển GS Sài Gòn về đề nghị thẩm định, phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở phức hợp tại các lô 3-3, 3-7, 3-11 thuộc Khu chức năng số 03 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 01/TTr-PQH ngày 02 tháng 01 năm 2018 về việc thẩm định, phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở phức hợp tại các lô 3-3, 3-7, 3-11 thuộc Khu chức năng số 03 trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm, Quận 2,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở phức hợp tại các lô 3-3, 3-7, 3-11 thuộc Khu chức năng số 03 trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm, Quận 2 với các nội dung chính như sau:

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

- Vị trí: Phường An Khánh, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Phạm vi, ranh giới khu vực quy hoạch: Cập nhật theo Bản đồ lập thủ tục giao, thuê đất số 9068/GĐ-TNMT, 9069/GĐ-TNMT, 9070/GĐ-TNMT được Sở Tài nguyên và Môi trường phê duyệt ngày 03 tháng 4 năm 2017.
 - + Phía Tây: Giáp đường nội bộ N7, lộ giới 22,6m;
 - + Phía Đông: Giáp đường Nguyễn Cơ Thạch (R14), lộ giới 44,7m;
 - + Phía Nam: Giáp đường Ven hồ (R2), lộ giới 29,2m;
 - + Phía Bắc: Giáp Đại lộ Vòng cung (R1), lộ giới 55m.
- Tổng diện tích khu vực quy hoạch: Khoảng 33.282 m², trong đó:
 - + Lô 3-3: Diện tích 16.283,5 m²;
 - + Lô 3-7: Diện tích 7.872,7 m²;
 - + Lô 3-11: Diện tích 9.125,8 m².

2. Chủ đầu tư:

Công ty TNHH MTV Phát triển GS Sài Gòn, Giấy chứng nhận đầu tư số 410043000036 do Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh cấp, chứng nhận lần đầu ngày 14 tháng 12 năm 2007, chứng nhận thay đổi lần thứ 2 ngày 17 tháng 02 năm 2014.

3. Đơn vị tư vấn:

- Tư vấn lập quy hoạch kiến trúc cảnh quan: Công ty TNHH PTW Việt Nam, Giấy chứng nhận đầu tư số 011043000115 do Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội cấp, chứng nhận lần đầu ngày 16 tháng 4 năm 2007; Đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 24 tháng 9 năm 2014.
- Tư vấn lập quy hoạch hạ tầng kỹ thuật: Công ty TNHH tư vấn đầu tư và xây dựng quốc tế (ICIC), Giấy đăng ký kinh doanh số 4102009032 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp, đăng ký lần đầu ngày 26 tháng 3 năm 2002; Đăng ký thay đổi lần thứ 19 ngày 09 tháng 11 năm 2015.

4. Danh mục hồ sơ trình duyệt:

- Thuyết minh tổng hợp đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, các văn bản pháp lý, các bản vẽ thu nhỏ đính kèm.
- Thành phần bản vẽ, bao gồm:

- + Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất, tỷ lệ 1/2000;
- + Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan và đánh giá đất xây dựng, tỷ lệ 1/500;
- + Bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, tỷ lệ 1/500;
- + Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, tỷ lệ 1/500;
- + Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan, tỷ lệ 1/500;
- + Bản đồ quy hoạch giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, tỷ lệ 1/500;
- + Bản đồ quy hoạch cao độ nền và thoát nước mặt, tỷ lệ 1/500;
- + Bản đồ quy hoạch cấp nước, tỷ lệ 1/500;
- + Bản đồ quy hoạch thoát nước thải và xử lý chất thải rắn đô thị, tỷ lệ 1/500;
- + Bản đồ quy hoạch cấp điện, tỷ lệ 1/500;
- + Bản đồ quy hoạch chiếu sáng, tỷ lệ 1/500;
- + Bản đồ quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc, tỷ lệ 1/500;
- + Bản đồ quy hoạch đánh giá môi trường chiến lược.
- + Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật, tỷ lệ 1/500;
- + Bản đồ quy hoạch không gian ngầm, tỷ lệ 1/500;
- + Các bản vẽ thiết kế đô thị;

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

Các lô đất 3-3, 3-7 và 3-11 là khu dân cư đa chức năng, bố trí các công trình nhà ở chung cư sử dụng hỗn hợp với các chức năng thương mại, dịch vụ được bố trí tiếp giáp Đại lộ Vòng cung và đường Nguyễn Cơ Thạch.

6. Dự báo quy mô người sử dụng:

Số TT	Lô đất	Loại đất	Theo NVQH tỷ lệ 1/500 được phê duyệt (Quyết định số 633/QĐ-BQL)		Theo đồ án QHCT tỷ lệ 1/500 đề xuất		Chênh lệch
			Dân số cư trú thường xuyên (người)	Số người làm việc (người)	Dân số cư trú thường xuyên (người)	Số người làm việc (người)	
01	Lô 3-3	Đất ở dân cư đa chức năng	2.758	227	2.758	227	0

02	Lô 3-7	Đất ở dân cư đa chức năng	1.231	101	1.231	101	0
03	Lô 3-11	Đất ở dân cư đa chức năng	1.908	167	1.908	167	0
Tổng cộng			5.897	495	5.897	495	

7. Quy hoạch không gian, kiến trúc, cảnh quan và thiết kế đô thị:

7.1. Quy hoạch không gian, kiến trúc, cảnh quan:

- Bố cục công trình trên 03 lô đất theo nguyên tắc xuyên suốt và thống nhất tạo sự kết nối, liên tục về không gian và hình khối kiến trúc. Các công trình xây dựng được bố trí bám theo các trục đường giao thông để tạo ra các không gian cây xanh, cảnh quan và công cộng phía bên trong khu đất. Tổ chức không gian kết nối cây xanh cảnh quan, điểm nhấn mặt nước giữa 03 lô đất nhằm tăng diện tích cây xanh và không gian mở cho cộng đồng, thiết kế các cầu đi bộ trên các tuyến đường nội bộ D1, D2 để kết nối khối bộ các công trình tại 03 lô đất. Các công trình trên 03 lô đất có hình thức kiến trúc hiện đại, tiên tiến, bố cục các không gian mở, thông tầng, trồng cây xanh theo chiều cao công trình, cụ thể:

+ Lô 3-11 gồm 02 khối chung cư cao tầng trong đó tháp I cao 25 tầng bố trí tại giao lộ đường N7 và Đại lộ Vòng cung, tháp II cao 32 tầng bố trí tại giao lộ đường D1 và đường Nguyễn Cơ Thạch. Khối bộ 04 tầng bố trí dọc theo trục đường Nguyễn Cơ Thạch có chức năng thương mại, dịch vụ. Khối chung cư thấp tầng (04 tầng) bố trí tại giao lộ đường N7 và D1. Khoảng cách giữa 02 tháp cao tầng là 30m, giữa khối bộ và khối căn hộ thấp tầng lần lượt là 8,7m và 9,5m. Thiết kế cầu đi bộ tại tầng mái khối bộ để kết nối với lô 3-7;

+ Lô 3-7 gồm 01 khối chung cư cao tầng là tháp III cao 29 tầng bố trí tại giao lộ đường D2 và đường Nguyễn Cơ Thạch. Khối bộ 04 tầng bố trí dọc theo trục đường Nguyễn Cơ Thạch có chức năng thương mại, dịch vụ. Khối chung cư thấp tầng (04 tầng) bố trí dọc theo các trục đường D1, N7, D2. Khoảng cách giữa khối bộ và khối căn hộ thấp tầng lần lượt là 12m và 8,7m. Thiết kế cầu đi bộ tại tầng mái khối bộ để kết nối với lô 3-3 và lô 3-11;

+ Lô 3-3 gồm 03 khối chung cư cao tầng trong đó tháp IV cao 21 tầng bố trí tại giao lộ đường D2 và đường N7, tháp V.1 cao 12 tầng bố trí tại giao lộ đường N7 và đường Ven hồ, tháp V.2 cao 12 tầng bố trí tại giao lộ đường Nguyễn Cơ Thạch và đường Ven hồ. Kết nối tháp IV và V.1 là khối chung cư thấp tầng (04 tầng) dọc theo trục đường N7. Khối bộ 04 tầng bố trí dọc trục đường Nguyễn Cơ Thạch có chức năng thương mại dịch vụ. Khoảng cách giữa tháp IV và V.1 là 43m, giữa tháp V.1 và V.2 là 29m. Thiết kế cầu đi bộ tại tầng mái khối bộ để kết nối với lô 3-7;

- Cầu đi bộ trên cao được thiết kế kết nối khối bê các công trình từ lô 3-3, 3-7, 3-11 thành một lối đi chung trên cao, hướng đi dọc theo trục đường Nguyễn Cơ Thạch. Cầu đi bộ được quy hoạch sử dụng như một không gian giao thông công cộng với yêu cầu đạt tối thiểu 12m tính không, bề rộng cầu 6m. Hình thức kiến trúc và chỉ tiêu kỹ thuật chi tiết của cầu đi bộ trên cao sẽ được thiết kế cụ thể trong giai đoạn thiết kế cơ sở.

7.2. Thiết kế đô thị:

a) Các trục cảnh quan chính và công trình điểm nhấn:

Công trình điểm nhấn tại trục Đại lộ Vòng cung là tháp I cao 25 tầng (lô đất 3-11) và tại trục đường Nguyễn Cơ Thạch là tháp II cao 32 tầng (lô đất 3-11), tháp III cao 29 tầng (lô đất 3-7) được thiết kế hiện đại, bố trí kết hợp với khối bê cao 04 tầng (không có khoảng lùi) tạo đường viền mặt phố.

b) Chiều cao công trình:

- Tuân theo nguyên tắc các công trình cao nhất nằm dọc theo Đại lộ Vòng cung và giảm dần độ cao về hướng sông Sài Gòn và hồ Trung tâm, đảm bảo tối đa hóa tầm nhìn về hướng bờ sông và không gian xanh.

- Chiều cao tầng trệt của các công trình tại 03 lô đất là 6m, chiều cao khối bê công trình tại 03 lô đất là 16,2m (từ cao độ vỉa hè đến sàn mái khối bê).

- Chiều cao khối tháp công trình (từ cao độ vỉa hè đến đỉnh mái) cụ thể trên từng lô đất:

Số TT	Lô đất	Công trình	Số tầng (tầng)	Chiều cao tối đa (m)
01	Lô 3-11	Tháp I	32	128
		Tháp II	25	100
02	Lô 3-7	Tháp III	29	116
03	Lô 3-3	Tháp V.1	12	48
		Tháp V.2	12	48
		Tháp IV	21	84

c) Khoảng lùi công trình:

Số TT	Lô đất	Vị trí tiếp giáp	Khoảng lùi tối thiểu (m)	
			Khối bê	Khối tháp
01	Lô 3-11	Đường Nguyễn Cơ Thạch	0	6
		Đại lộ Vòng cung	0	6
		Đường N7	3	6
		Đường D1	3	6
02	Lô 3-7	Đường Nguyễn Cơ Thạch	0	6
		Đường D1	3	6
		Đường N7	3	6
		Đường D2	3	6

03	Lô 3-3	Đường Nguyễn Cơ Thạch	0	6
		Đường Ven hồ	3	20
		Đường N7	3	6
		Đường D2	3	6

d) Hình khối, màu sắc, ngôn ngữ kiến trúc:

- Hình khối kiến trúc đơn giản, tổ hợp hợp khối vuông vắn, hiện đại tạo đường viền đô thị.

- Sử dụng vật liệu có màu sắc nhẹ nhàng, thanh lịch phù hợp với không gian kiến trúc, cảnh quan xung quanh.

e) Hệ thống cây xanh, mặt nước:

- Trục không gian cây xanh chính của dự án được bố trí tại lõi mỗi lô đất và kết nối liên tục cả 03 lô đất.

- Thiết kế công viên trong khu ở dân cư mang đặc trưng của thảm cỏ mở, tận dụng các hiệu ứng của mặt nước, cây trồng, sân chơi, chiếu sáng, ghế ngồi và các công trình phụ trợ để đáp ứng nhu cầu sinh hoạt của cư dân.

7.3. Quy hoạch không gian xây dựng ngầm:

- Tầng hầm chỉ 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.

- Số tầng hầm (từ 1-2 tầng) được phân bố cho phù hợp với chức năng sử dụng, nhu cầu đậu xe của từng lô đất và tuân thủ Quy chuẩn quốc gia QCVN 08:2009/BXD về công trình xây dựng ngầm.

8. Các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật của từng lô đất:

8.1. Các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc:

a) Lô đất 3-3: Chung cư sử dụng hỗn hợp.

Số TT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Theo NVQH tỷ lệ 1/500 (Quyết định số 633/QĐ-BQL)	Theo đồ án QHCT tỷ lệ 1/500 đề xuất	Chênh lệch (+) Tăng (-) Giảm	Ghi chú
01	Diện tích đất ở. Trong đó:	m ²	16.336,60	16.283,50	- 53,1	Phù hợp Quyết định số 2512/QĐ-UBND
	- Diện tích đất xây dựng công trình	m ² , %	-	9.770,10 60,0%		
	- Diện tích đất sân đường nội bộ	m ² , %	-	1.798,21 11,04%		

	- Diện tích đất cây xanh	m ² , %	Theo QCVN	4.715,19 28,96%		Phù hợp QCVN 01:2008/BXD
02	Số tầng cao	Tầng	04 ÷ 21	04 ÷ 21	0	Phù hợp Công văn số 5148/SQHK T-QHKTT
	- Khối bệ		04	04	0	
	- Khối tháp		21 (tháp IV) 12 (tháp V)	21 (tháp IV) 12 (tháp V.1) 12 (tháp V.2)	0	
03	Mật độ xây dựng tối đa	%				Phù hợp QCVN 01:2008/BXD
	- Khối bệ		60,0	60,0	0	
	- Khối tháp		Theo QCVN	23,8%		
04	Tổng diện tích sàn xây dựng trên mặt đất (GFA)	m ²	68.032,0	68.032,0	0	
05	Tổng diện tích sàn hữu dụng/ Tỷ lệ sàn hữu dụng	m ² , 100%	54.426,0 100%	54.426,0 100%	0	
	- Diện tích sàn nhà ở	m ²	51.704,0 95,0%	51.704,0 95,0%	0	
	- Diện tích sàn thương mại	m ²	2.721,0 5,0%	2.721,0 5,0%	0	
06	Hệ số sử dụng đất	Lần	4,16	4,18	+ 0.02	
07	Số lượng căn hộ dự kiến	Căn	-	345		
08	Số tầng hầm	Tầng	1	1	0	
09	Tổng diện tích sàn tầng hầm	m ²	16.366,6	16.283,5	- 53,1	
10	Số chỗ đậu xe ô tô dự kiến	Chỗ		545		
	- Nhà ở		-	517		
	- Thương mại, dịch vụ			28		
11	Diện tích đậu xe dự kiến	m ²	13.606,0	13.625,0	+ 19	

b) Lô đất 3-7: Chung cư sử dụng hỗn hợp.

Số TT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Theo NVQH tỷ lệ 1/500 (Quyết định số 633/QĐ-BQL)	Theo đồ án QHCT tỷ lệ 1/500 đề xuất	Chênh lệch (+) Tăng (-) Giảm	Ghi chú
01	Diện tích đất ở. Trong đó:	m ²	7.908,7	7.872,7	- 36,0	Phù hợp Quyết định số 2512/QĐ-UBND
	- Diện tích đất xây dựng công trình	m ² , %	-	4.723,62 60,0%		
	- Diện tích đất sân đường nội bộ	m ² , %	-	320,43 4,07%		
	- Diện tích đất cây xanh	m ² , %	Theo QCVN	2.828,65 35,93%		Phù hợp QCVN 01:2008/BXD
02	Số tầng cao	Tầng	04 ÷ 29	04 ÷ 29	0	Công văn số 5148/SQHKT-QHKTT
	- Khối bệ		04	04	0	
	- Khối tháp		29 (Tháp III)	29 (Tháp III)	0	
03	Mật độ xây dựng tối đa	%				
	- Khối bệ		60,0	60,0	0	
	- Khối tháp		Theo QCVN	16,0%		Phù hợp theo QCVN 01:2008/BXD
04	Tổng diện tích sàn xây dựng trên mặt đất (GFA)	m ²	30.366,0	30.366,0	0	
05	Tổng diện tích sàn hữu dụng/ Tỷ lệ sàn hữu dụng	m ² , 100 %	24.293,0 100%	24.293,0 100%	0	
	- Diện tích sàn nhà ở	m ²	23.078,0 95,0%	23.078,0 95,0%	0	

	- Diện tích sàn thương mại	m ²	1.215,0 5,0%	1.215,0 5,0%	0	
06	Hệ số sử dụng đất	Lần	3,84	3,86	+ 0.02	
07	Số lượng căn hộ dự kiến	Căn	-	154		
08	Số tầng hầm	Tầng	1	1	0	
09	Tổng diện tích sàn tầng hầm	m ²	7.908,7	7.872,7	- 36,0	
10	Số chỗ đậu xe ô tô dự kiến	Chỗ	-	243		
	- Nhà ở			231		
	- Thương mại, dịch vụ			12		
11	Diện tích đậu xe dự kiến	m ²	6.073,0	6.075,0	+ 2	

c) Lô đất 3-11: Chung cư sử dụng hỗn hợp.

Số TT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Theo NVQH tỷ lệ 1/500 (Quyết định số 633/QĐ-BQL)	Theo đồ án QHCT tỷ lệ 1/500 đề xuất	Chênh lệch (+) Tăng (-) Giảm	Ghi chú
01	Diện tích đất ở. Trong đó:	m ²	9.179,8	9.125,8	- 54,0	Phù hợp theo Quyết định số 2512/QĐ-UBND
	- Diện tích đất xây dựng công trình	m ² , %	-	5.475,48 60,0%		
	- Diện tích đất sân đường nội bộ	m ² , %	-	902,31 9,89%		
	- Diện tích đất cây xanh	m ² , %	Theo QCVN	2.748,01 30,11%		Phù hợp theo QCVN 01:2008/BXD
02	Số tầng cao	Tầng	04 ÷ 32	04 ÷ 32	0	
	- Khối bệ		04	04	0	Công văn số

	- Khối tháp		25 (Tháp I) 32 (Tháp II)	25 (Tháp I) 32 (Tháp II)	0	5148/SQHKT -QHKT
03	Mật độ xây dựng tối đa	%				
	- Khối bệ		60,0	60,0	0	
	- Khối tháp		Theo QCVN	27,0%		Phù hợp theo QCVN 01:2008/BXD
04	Tổng diện tích sàn xây dựng trên mặt đất (GFA)	m ²	50.222,0	50.222,0	0	
05	Tổng diện tích sàn hữu dụng/ Tỷ lệ sàn hữu dụng	m ² , 100 %	40.178,0 100%	40.178,0 100%	0	
	- Diện tích sàn nhà ở	m ²	38.169,0 95,0%	38.169,0 95,0%	0	
	- Diện tích sàn thương mại	m ²	2.009,0 5,0%	2.009,0 5,0%	0	
06	Hệ số sử dụng đất	Lần	5,47	5,50	+ 0.03	
07	Số lượng căn hộ dự kiến	Căn	-	318		
08	Số tầng hầm	Tầng	2	2	0	
09	Tổng diện tích sàn tầng hầm	m ²	18.360,0	18.251,6	- 108,4	
10	Số chỗ đậu xe ô tô dự kiến	Chỗ	-	497		
	- Nhà ở			477		
	- Thương mại, dịch vụ			20		
11	Diện tích đậu xe dự kiến	m ²	12.430,0	12.430,0	0	

Ghi chú:

- Số lượng căn hộ dự kiến có thể điều chỉnh trong giai đoạn thiết kế quy hoạch tổng mặt bằng và phương án kiến trúc công trình của từng lô đất trên cơ sở không

tăng chỉ tiêu diện tích sàn nhà ở và quy mô dân số thường trú theo đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được phê duyệt.

- Chỉ tiêu đậu xe: 1,5 chỗ đậu xe ô tô/ 1 căn hộ; 1 chỗ đậu xe ô tô/ 100 m² sàn thương mại.

8.2. Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

Số TT	Hạng mục	Chỉ tiêu	
		Theo NVQH tỷ lệ 1/500 (Quyết định số 633/QĐ-BQL)	Theo đồ án QHCT tỷ lệ 1/500 đề xuất
1	Cấp nước		
	- Cấp nước sinh hoạt	200 lít/người/ngày	200 lít/người/ngày
	- Cấp nước cho công trình thương mại dịch vụ	2 lít/m ² /ngày đêm	2 lít/m ² /ngày đêm
	- Cấp nước tưới vườn hoa công viên	3 lít/m ² /ngày đêm	3 lít/m ² /ngày đêm
	- Cấp nước rửa đường	0,5 lít/m ² /ngày đêm	0,5 lít/m ² /ngày đêm
	- Cấp nước phòng cháy chữa cháy	30 lít/đám cháy	30 lít/đám cháy
2	Thoát nước thải và vệ sinh môi trường		
	- Thoát nước thải sinh hoạt	200 lít/người/ngày	200 lít/người/ngày
	- Rác thải và vệ sinh môi trường	1,3 kg/người/ngày	1,3 kg/người/ngày
3	Cấp điện		
	- Căn hộ	3-5 Kw/hộ	3-5 Kw/hộ
	- Công trình thương mại, dịch vụ	30 W/m ²	30 W/m ²

9. Kết nối hạ tầng kỹ thuật:

9.1. Đường giao thông:

a) Mạng lưới giao thông:

Số TT	Tên đường	Đơn vị	Lộ giới		
			Via hè	Mặt đường	Via hè
01	Đường Nguyễn Cơ Thạch	m	8,1	28,8	8,1
02	Đường N7	m	5,1	12,6	5,1
03	Đường D1	m	5,1	12,6	5,1
04	Đường D2	m	5,1	12,6	5,1

b) Kết nối giao thông đối ngoại:

- Trên các trục Đại lộ Vòng cung, đường Nguyễn Cơ Thạch và đường Ven hồ không bố trí lối tiếp cận xe cơ giới ra vào tầng hầm, mỗi lô đất chỉ được bố trí 01 điểm dừng đón thả khách trong phạm vi ranh lô đất. Không được cắt xén vỉa hè làm nơi dừng đậu xe.

- Bố trí các lối ra vào các lô đất, lên xuống các tầng hầm từ các tuyến đường đô thị xung quanh như N7, D2, D1.

c) Kết nối giao thông nội bộ và đậu xe:

- Đường giao thông nội bộ trong từng lô đất đảm bảo cho xe ô tô đưa khách, cư dân tiếp cận trực tiếp với sảnh đón của từng công trình;

- Bố cục tách riêng lối ra vào công trình, tiếp cận thương mại – dịch vụ công cộng với lối ra vào nội bộ khu nhà ở.

- **Lối ra vào tầng hầm:**

+ Lô 3-3 bố trí 01 lối ra vào có bề rộng 12m tiếp cận trục đường D2;

+ Lô 3-7 bố trí 01 lối ra vào có bề rộng 12m tiếp cận trục đường D1;

+ Lô 3-11 bố trí 01 lối ra vào có bề rộng 12m tiếp cận trục đường D1;

- Lưu ý: Đảm bảo 02 lối ra vào tầng hầm theo Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 4319-2012 về nhà và công trình công cộng (có thể bố trí thêm 01 lối phụ ra vào tầng hầm trên trục đường N7).

9.2. Cao độ nền và thoát nước mặt:

a) Cao độ nền:

- Cao độ nền của 03 lô đất phải phù hợp cao độ hoàn thiện không chế của các điểm kết nối đường giao thông bao quanh các lô đất.

- Cao độ nền không chế (theo hệ VN2000) của từng lô đất:

+ Lô 3-3 tiếp giáp với các tuyến đường Nguyễn Cơ Thạch, đường N7, đường D2 và đường Ven hồ có cao độ thay đổi từ +4,01m đến +2,80m. Do đó cao độ nền không chế đề xuất cho lô 3-3 là $H \geq +3,0m$;

+ Lô 3-7 tiếp giáp các tuyến đường Nguyễn Cơ Thạch, đường N7, đường D1 và đường D2 có cao độ thay đổi từ +3,08m đến +3,46m. Do đó cao độ nền không chế đề xuất cho lô 3-8 là $H \geq +3,0m$;

+ Lô 3-11 tiếp giáp các tuyến Đại lộ Vòng cung, đường Nguyễn Cơ Thạch, đường N7, đường D1 có cao độ thay đổi từ +2,88m đến +3,46m. Do đó cao độ nền không chế đề xuất cho lô 3-11 là $H \geq +3,0m$.

b) Thoát nước mặt:

- Hệ thống thoát nước mưa trong từng lô đất được xây dựng tách biệt với hệ thống thoát nước thải trong dự án.

- Nước mưa được thu gom bằng các hố ga trong dự án và dẫn đi bằng hệ thống mương, cống về các vị trí hố ga cống chờ đầu nối đã được bố trí chờ sẵn tại từng lô đất theo thiết kế kỹ thuật chung của hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư phía Bắc, cụ thể:

+ Lô 3-3 có 05 vị trí đầu nối vào hố ga cống chờ sẵn trên các tuyến đường Nguyễn Cơ Thạch (02 vị trí), đường N7 (02 vị trí) và đường D2 (01 vị trí);

+ Lô 3-7 có 04 vị trí đầu nối vào hố ga cống chờ sẵn trên các tuyến đường Nguyễn Cơ Thạch (01 vị trí), đường N7 (01 vị trí), đường D1 (01 vị trí), đường D2 (01 vị trí);

+ Lô 3-11 có 03 vị trí đầu nối vào hố ga cống chờ sẵn trên các tuyến đường Nguyễn Cơ Thạch (01 vị trí), đường N7 (01 vị trí), đường D1 (01 vị trí).

9.3. Cấp điện và chiếu sáng công cộng:

a) Cấp điện:

- Nguồn cấp điện trung thế 22kV được đầu nối vào hệ thống có sẵn bên ngoài dọc theo tuyến Đại lộ Vòng cung. Điểm đầu nối điện do Điện lực Thủ Thiêm cấp, lắp đặt và được thỏa thuận với cơ quan điện lực ở các giai đoạn thiết kế tiếp theo.

- Mạng lưới cấp điện sử dụng mạch vòng bằng hệ thống cáp ngầm cấp điện cho các lô. Mỗi lô bố trí 01 tủ RMU để nối với trạm biến áp 22/0,4kV đặt tại tầng hầm mỗi công trình.

- Công suất tính toán mỗi lô đất:

Số TT	Lô đất	Công suất tính toán (kVA)
01	Lô 3-3	2.337 kVA
02	Lô 3-7	1.122 kVA
03	Lô 3-11	2.276 kVA

b) Chiếu sáng công cộng:

Tuân thủ theo mạng lưới chiếu sáng công cộng theo dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật được duyệt tại Quyết định số 1271/QĐ-BQL ngày 11 tháng 10 năm

2017 của Ban Quản lý Đầu tư – Xây dựng Khu đô thị mới Thủ Thiêm và kết hợp chiếu sáng công cộng trong phạm vi khu đất.

9.4. Cấp nước:

- Điểm đầu nối để cung cấp nước cho lô đất 3-3, 3-7, 3-11 được lấy từ tuyến ống cấp nước cấp 3 có đường kính Ø150 dọc trên đường Nguyễn Cơ Thạch.

- Công suất cấp nước sinh hoạt:

Số TT	Lô đất	Công suất tính toán (m ³ /ngđ)
01	Lô 3-3	670
02	Lô 3-7	300
03	Lô 3-11	470

- Tiêu chuẩn cấp nước chữa cháy là q=30l/s/1 đám cháy. Số lượng đám cháy xảy ra đồng thời là n=2. Hệ thống cấp nước chữa cháy và sinh hoạt được sử dụng chung.

9.5. Thoát nước thải, xử lý chất thải rắn:

a) Quy hoạch thoát nước thải:

- Tiêu chuẩn thoát nước thải bằng 100% tiêu chuẩn cấp nước (trong đó gồm 10% dự phòng).

- Toàn bộ nước thải bên trong từng lô đất sau khi xử lý cục bộ sẽ được đầu nối vào tuyến ống trên đường N7 tại các vị trí hố ga đầu nối chờ sẵn.

- Xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng biệt với nước mưa. Mỗi lô đất chỉ bố trí 01 điểm kết nối (hố thu). Trong giai đoạn đầu (khi nhà máy xử lý nước thải của Thành phố chưa hoàn thành), các công trình phải đầu tư, xây dựng hệ thống xử lý nước thải cục bộ đạt tiêu chuẩn cột A theo QCVN 14:2008/BTNMT trước khi thoát ra hệ thống thoát nước chung của khu vực.

- Công suất trạm xử lý nước thải sinh hoạt:

Số TT	Lô đất	Công suất tính toán (m ³ /ngđ)
01	Lô 3-3	670
02	Lô 3-7	300
03	Lô 3-11	470

b) Vệ sinh môi trường:

- Tiêu chuẩn rác thải sinh hoạt là q=1,3kg/người/ngày đêm; tỷ lệ thu gom là 100%.

- Chất thải rắn, rác thải được phân loại tại nguồn, thu gom trong từng hộ dân, từng công trình và thu gom trong ngày.

- Rác được vận chuyển về trạm xử lý rác của thành phố bằng xe chuyên dụng.

9.6. Thông tin liên lạc:

- Nhu cầu thuê bao: khoảng 2950 thuê bao.
- Cáp chính từ dàn phối dây đến các tủ cáp là loại cáp quang được luồn trong ống nhựa HDPE Ø110 đi ngầm dưới đất. Các tủ cáp được lắp đặt bên trong nhà cao tầng.
- Đối với công trình cao trên 30 tầng, Chủ đầu tư xây dựng trạm thu phát sóng riêng.
- Các hệ thống cơ sở dữ liệu, hạ tầng viễn thông sẽ được tính toán thiết kế cụ thể trong các giai đoạn sau.

9.7. Tổng hợp đường dây, đường ống:

Tuân thủ nguyên tắc bố trí đường dây, đường ống kỹ thuật theo dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật được duyệt tại Quyết định số 1271/QĐ-BQL ngày 11 tháng 10 năm 2017 của Ban Quản lý Đầu tư – Xây dựng Khu đô thị mới Thủ Thiêm.

10. Đánh giá môi trường chiến lược:

a) Các giải pháp quy hoạch xây dựng nhằm giảm thiểu, cải thiện các vấn đề về môi trường trong đồ án quy hoạch:

- Quy hoạch sử dụng đất và tổ chức không gian cảnh quan khu dân cư phải đảm bảo đủ quỹ đất cây xanh công viên công cộng và cây xanh khu ở theo QCVN 01:2008/BXD.

- Quy hoạch cao độ nền tối thiểu +3,00m (hệ VN2000) và quy hoạch giao thông, cấp thoát nước có tính đến việc thích ứng biến đổi khí hậu, đảm bảo không bị ngập.

- Chiến lược thiết kế thụ động, định hướng công trình theo hướng Bắc Nam giảm tối đa hướng Đông Tây, giảm sức nóng và tăng tối đa gió lưu thông;

- Sự kết hợp giữa "mái xanh" và "mái trắng" giúp phản xạ tia bức xạ mặt trời. Thiết kế cây xanh trên mái nhà, tầng trệt sẽ giữ lại nước mưa vừa giảm nhu cầu chung cũng như lượng nước chảy bề mặt, vừa mang lại sự dễ chịu cho không gian ngoài trời, tái xử lý nước tại chỗ để sử dụng cho tưới cây, giảm nhu cầu dùng nước nhằm giảm áp lực về nguồn cung cấp nước sạch chung của thành phố;

- Sử dụng vật liệu nền đường là vật liệu thấm thấu nước để khắc phục việc giảm diện tích cây xanh, tăng diện tích giao thông làm ảnh hưởng đến khả năng thấm thấu nước mưa giảm ngập của khu vực.

b) Các giải pháp kỹ thuật kiểm soát ô nhiễm, phòng tránh, giảm nhẹ thiên tai:

- Không khí, tiếng ồn: Tăng diện tích cây xanh cảnh quan dọc trục giao thông, cây xanh tập trung, cây xanh khu ở. Khuyến khích và ưu tiên cho việc sử dụng các phương tiện, loại hình giao thông ít gây ô nhiễm và tổ chức giao thông tránh ùn tắc. Chủ đầu tư kiểm soát ô nhiễm trong quy trình xây dựng dự án;

- Nước mặt: Kiểm soát việc thoát nước mặt thông qua hệ thống thu gom và cửa xả, xây dựng hệ thống thoát nước mặt và thoát nước bản riêng biệt, không khai thác và sử dụng nước ngầm;

- Nước thải: Xây dựng công thu nước thải riêng biệt, xử lý nước thải đạt cột A theo QCVN 14:2008/BTNMT trước khi thoát ra môi trường;

- Rác thải: Phân loại chất thải tại nguồn và thu gom, vận chuyển trong ngày;

c) Các công trình chung cư sử dụng hỗn hợp phải trình duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường theo quy định.

11. Các lưu ý khác:

- Số lượng căn hộ và quy mô, công suất các công trình hạ tầng kỹ thuật sẽ được xác định cụ thể theo thiết kế cơ sở, dự án đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thẩm định chấp thuận.

- Trong giai đoạn lập dự án đầu tư, thiết kế cơ sở, Chủ đầu tư phải trình phê duyệt phương án thiết kế kiến trúc các công trình chung cư cao từ 30 tầng và các cầu đi bộ kết nối khối bê giữa các lô đất; cập nhật đầy đủ các thiết kế kỹ thuật thi công của các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị liên quan trong khu vực.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Đơn vị tư vấn và Chủ đầu tư chịu trách nhiệm về tính chính xác của các số liệu đánh giá hiện trạng, nghiên cứu tính toán chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật trong hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt theo Quyết định này.

2. Chủ đầu tư có trách nhiệm thực hiện:

- 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 thuộc Ủy ban nhân dân quận 2 và Ủy ban nhân dân phường An Khánh thực hiện việc công bố công khai quy hoạch theo quy định.

- Trong quá trình lập dự án đầu tư xây dựng công trình, Chủ đầu tư cần lấy ý kiến các cơ quan có thẩm quyền 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 đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 trước khi thực hiện.

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 kể từ ngày ký.

Điều 4.

Chánh Văn phòng Ban, các Trưởng Phòng chuyên môn, đơn vị trực thuộc Ban Quản lý Đầu tư – Xây dựng Khu đô thị mới Thủ Thiêm, Công ty Công ty TNHH Một thành viên Phát triển GS Sài Gòn và các tổ chức, cá nhân liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- UBND Thành phố (để báo cáo);
- Sở QHKT, Sở XD, Sở GTVT, Sở TNMT (để báo cáo);
- UBND Quận 2 (để công bố);
- UBND phường An Khánh (để công bố);
- Lãnh đạo Ban;
- Lưu: VP.PQHKT (02b).Tr

**KT. TRƯỞNG BAN
PHÓ TRƯỞNG BAN**

(Đã Ký)

Lê Phước Tài