

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: 274/QĐ-BQL

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 08 tháng 3 năm 2018

SỞ QUY HOẠCH-KIẾN TRÚC TP.HCM

ĐẾN

Số: 442/2018

Ngày: 27-04-2018

Chuyên: Khu nhà ở

Lưu hồ sơ số:

**QUYẾT ĐỊNH**

Về phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500

Khu nhà ở chung cư tại lô 3-15 và 3-16 (Thủ Thiêm River Park) 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 của Quốc hội Khóa XII, kỳ họp thứ 5, 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 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

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

Căn cứ Quyết định số 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;

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

Căn cứ Quyết định số 1643/QĐ-UBND ngày 09 tháng 4 năm 2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố về duyệt giá trị quyền sử dụng đất của các lô đất số 3-1, 3-2, 3-6, 3-15, 3-16 và 4-8 trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm, Quận 2 theo giá thị trường;



Căn cứ Quyết định số 3165/QĐ-UBND ngày 19 tháng 6 năm 2012 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, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Công văn số 888/TTg-KTN ngày 12 tháng 06 năm 2014 của Thủ tướng Chính phủ về đầu tư Xây dựng Hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư phía Bắc và hoàn thiện đường trục Bắc – Nam trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm, Thành phố Hồ Chí Minh theo hình thức Hợp đồng BT;

Căn cứ Công văn số 3259/UBND-ĐTMT ngày 10 tháng 07 năm 2014 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về chấp thuận chủ trương cho Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh thực hiện dự án đầu tư Xây dựng Hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư phía Bắc và hoàn thiện trục đường Bắc – Nam trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm, Quận 2 theo hình thức Hợp đồng BT;

Căn cứ Văn bản thỏa thuận số 5041/2016/VBTT-HĐ-BT ngày 13 tháng 9 năm 2016 giữa Ủy ban nhân dân Thành phố, Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh (Nhà đầu tư) và Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm (Doanh nghiệp dự án do nhà đầu tư thành lập thực hiện dự án) về thỏa thuận cho phép doanh nghiệp dự án tiếp nhận và thực hiện các quyền, nghĩa vụ của Nhà đầu tư quy định tại Giấy chứng nhận đầu tư và Hợp đồng BT Dự án Hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư phía Bắc;

Căn cứ Quyết định số 5528/QĐ-UBND ngày 18 tháng 10 năm 2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố về duyệt điều chỉnh Quyết định số 1894/QĐ-UBND ngày 15 tháng 4 năm 2016 của Ủy ban nhân dân Thành phố về giao đất, cho thuê đất để Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng kỹ thuật thành phố Hồ Chí Minh (CII) thực hiện Dự án khác nhằm thanh toán Hợp đồng BT 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.

Căn cứ các văn bản ý kiến của các Sở ngành, cộng đồng dân cư:

Công văn số 931/SGTVT-XD ngày 17 tháng 01 năm 2018 của Sở Giao thông vận tải ý kiến về Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở chung cư tại lô 3-15 và 3-16 (Thủ Thiêm River Park) thuộc Khu chức năng số 3 trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm, Quận 2;

Công văn số 831/SQHKT-QHKTT ngày 13 tháng 02 năm 2018 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc ý kiến về Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở chung cư tại lô 3-15 và 3-16 (Thủ Thiêm River Park) thuộc Khu chức năng số 3 trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm, Quận 2;

Công văn số 144/UBND ngày 26 tháng 12 năm 2017 của Ủy ban nhân dân phường An Khánh ý kiến về Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở chung cư tại lô 3-15 và 3-16 (Thủ Thiêm River Park) thuộc Khu chức năng số 3 trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm, Quận 2;



Căn cứ Quyết định số 286/QĐ-BQL ngày 12 tháng 03 năm 2015 của Ban Quản lý Khu Thủ Thiêm về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết 1/500 Khu nhà ở CII thuộc khu chức năng số 3 và 4 trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm, Quận 2, thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 1271/QĐ-BQL ngày 11 tháng 10 năm 2017 của Ban Quản lý Khu Thủ Thiêm về 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;

Xét Tờ trình số 47/2018/TTr-BTT ngày 01 tháng 03 năm 2018 của Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm về trình thẩm định, phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở chung cư tại lô 3-15 và 3-16 (Thủ Thiêm River Park) thuộc Khu chức năng số 3 trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm, Quận 2;

Xét đề nghị của Trưởng Phòng Quản lý Quy hoạch và Kiến trúc tại Tờ trình số 43/TTr-QHKT ngày 08 tháng 3 năm 2018 về thẩm định, phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở chung cư tại lô 3-15 và 3-16 (Thủ Thiêm River Park) thuộc Khu chức năng số 3 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 chung cư tại lô 3-15 và 3-16 (Thủ Thiêm River Park) thuộc Khu chức năng số 3 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:**

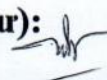
- Vị trí: thuộc Phường An Khánh, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Phạm vi ranh giới khu vực quy hoạch:
  - + Phía Đông Bắc: giáp đường song hành cầu Thủ Thiêm 1.
  - + Phía Tây Nam: giáp đường R10 và lô đất 3-17.
  - + Phía Tây Bắc: giáp đường R10 và Công viên bờ sông Sài Gòn.
  - + Phía Đông Nam: giáp với đại lộ Vòng Cung (đường R1).
- Tổng diện tích khu vực quy hoạch: khoảng 35.259,4m<sup>2</sup>.

Trong đó: + Lô 3-15: 15.377,70m<sup>2</sup>.

+ Lô 3-16: 19.881,70m<sup>2</sup>.

(Xác định theo Bản đồ hiện trạng vị trí để lập thủ tục giao, thuê đất số 8503-5/GĐ-TNMT và 8503-6/GĐ-TNMT đã được Sở Tài nguyên và Môi trường duyệt ngày 07 tháng 12 năm 2012, bao gồm diện tích vát góc giao thông và diện tích nằm trong ranh dự án đường song hành cầu Thủ Thiêm 1).

### **2. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch chi tiết (chủ đầu tư):**





Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm, Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 31 tháng 12 năm 2015.

(Theo Văn bản thỏa thuận số 5041/2016/VBTT-HĐ-BT ngày 13 tháng 9 năm 2016 giữa đại diện Ủy ban nhân dân Thành phố, Công ty CII, Công ty TNHH Một thành viên Khu Bắc Thủ Thiêm về việc cho phép doanh nghiệp dự án tiếp nhận và thực hiện các quyền, nghĩa vụ của Nhà đầu tư quy định tại Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư và Hợp đồng Xây dựng – Chuyển giao 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).

### **3. Đơn vị tư vấn:**

Công ty cổ phần Tư vấn, Đầu tư xây dựng và Dịch vụ Thương Mại Việt Nam (CCNT), Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 01030009909 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 20/11/2005, đăng ký thay đổi lần 2 ngày 25 tháng 8 năm 2006.

### **4. Danh mục hồ sơ phê duyệt:**

- Thuyết minh đính kèm các bản vẽ thu nhỏ A3 và các văn bản pháp lý.
- Các bản vẽ quy hoạch chi tiết:
  - + QH-01: Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất, tỷ lệ 1/2000;
  - + QH-02: Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan và đánh giá đất xây dựng, hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật tỷ lệ 1/500;
  - + QH-03: Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, tỷ lệ 1/500;
  - + QH-04: Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan, tỷ lệ 1/500;
  - + QH-05: Bản đồ quy hoạch giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, tỷ lệ 1/500;
  - + QH-06: Bản đồ quy hoạch không gian ngầm, tỷ lệ 1/500;
  - + QH-07: Bản đồ quy hoạch đánh giá môi trường chiến lược.
  - + QH-07A: Bản đồ quy hoạch cấp điện, tỷ lệ 1/500;
  - + QH-07B: Bản đồ quy hoạch cấp nước, tỷ lệ 1/500;
  - + QH-07C: Bản đồ quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc, tỷ lệ 1/500;
  - + QH-07D: Bản đồ quy hoạch cao độ nền và thoát nước mặt, tỷ lệ 1/500;
  - + QH-07E: Bản đồ quy hoạch thoát nước thải và xử lý chất thải rắn đô thị, tỷ lệ 1/500;
  - + QH-07F: Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật, tỷ lệ 1/500;
  - + QH-08 đến QH-12: Các bản vẽ thiết kế đô thị.

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



Khu dân cư đa chức năng, bố trí các công trình nhà ở chung cư sử dụng hỗn hợp, các chức năng thương mại, dịch vụ được bố trí tiếp giáp đại lộ Vòng cung.

## **6. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:**

- Lô 3-15: Đất ở (dân cư đa chức năng), bố trí công trình nhà ở chung cư kết hợp thương mại, dịch vụ. Chức năng thương mại dịch vụ được bố trí tại các khối công trình tiếp giáp đại lộ Vòng cung (đường R1).

- Lô 3-16: Đất ở (dân cư đa chức năng), bố trí công trình nhà ở chung cư bố trí công trình nhà ở chung cư kết hợp thương mại, dịch vụ. Chức năng thương mại dịch vụ được bố trí tại các khối công trình tiếp giáp đại lộ Vòng cung (đường R1).

## **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 02 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 theo các trục đường giao thông để tạo ra các không gian cây xanh, cảnh quan bên trong các lô đất. Các công trình trên 02 lô đất có hình thức kiến trúc hiện đại, tiên tiến, bố cục không gian mở, thông thoáng đến công viên bờ sông Sài Gòn, cụ thể:

+ Lô 3-15 gồm: 03 khối chung cư cao tầng. Trong đó: tháp T1 (cao 12 tầng) bố trí tại đường R10 giữa 2 lô đất 3-15 và 3-16; tháp T2 (cao 18 tầng) nằm dọc theo đường song hành cầu Thủ Thiêm 1; tháp T3 (cao 18 tầng) bố trí tại đại lộ Vòng cung. Khối bộ 04 tầng bố trí dọc theo trục đại lộ Vòng cung. Khối chung cư thấp tầng (05 tầng) bố trí tại đường R10' giáp Công viên bờ sông. Khoảng cách tối thiểu giữa các khối tháp cao tầng  $\geq 25m$ ;

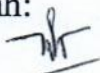
+ Lô 3-16 gồm: 03 khối chung cư cao tầng. Trong đó: tháp T4 (cao 12 tầng) bố trí giáp đường R10 hướng về lô 3-17; tháp T5 (cao 18 tầng) nằm dọc theo đường R10; tháp T6 (cao 24 tầng) bố trí tại đại lộ Vòng cung. Khối bộ 04 tầng bố trí dọc theo trục đại lộ Vòng cung. Khối chung cư thấp tầng (05 tầng) bố trí tại đường R10 giáp Công viên bờ sông. Khoảng cách tối thiểu giữa các khối tháp cao tầng  $\geq 25m$ .

### **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 T3 cao 18 tầng (lô đất 3-15), tháp T6 cao 24 tầng (lô đất 3-16) và tại trục đường song hành cầu Thủ Thiêm 1 là tháp T2 cao 18 tầng (lô đất 3-15), được thiết kế hiện đại, bố trí kết hợp với khối bộ cao 04 tầng (không có khoảng lùi tại trục Đại lộ Vòng cung) và khối tháp lùi 6m tại trục đường song hành cầu Thủ Thiêm 1 kết hợp mái che hè phố, lam trang trí ra đến chỉ giới xây dựng (cách chỉ giới đường đỏ 3m) 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 (tháp T3 và tháp T6) và giảm dần độ cao về hướng sông Sài Gòn, đảm bảo tối đa hóa tầm nhìn về không gian xanh của Công viên bờ sông.

- Chiều cao tầng trệt của các công trình tại 02 lô đất là 7m, chiều cao khối bê công trình 04 tầng tại 02 lô đất là 18,7m, chiều cao khối tháp tầng (05 tầng) là 22,2m (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 3-15	Tháp T1	12	52,7
		Tháp T2	18	73,7
		Tháp T3	18	73,7
02	Lô 3-16	Tháp T4	12	52,7
		Tháp T5	12	73,7
		Tháp T6	24	94,7

c) Khoảng lùi công trình:

Số TT	Lô đất	Vị trí tiếp giáp	Khoảng lùi tối thiểu (m)	
			Khối bê	Khối tháp
01	Lô 3-15	Đường song hành cầu Thủ Thiêm 1	3 (so với ranh đất đã cập nhật lộ giới đường song hành cầu Thủ Thiêm 1)	6 (so với ranh đất đã cập nhật lộ giới đường song hành cầu Thủ Thiêm 1)
		Đại lộ Vòng cung	0	6
		Đường R10	3	6
		Đường R10'	3	6
02	Lô 3-16	Đại lộ Vòng cung	0	6
		Đường R10	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:

- Tỷ lệ đất trồng cây xanh tại từng lô đất tối thiểu  $\geq 20\%$  diện tích lô đất.

- Bố trí không gian mở Công viên cây xanh trong lõi mỗi lô đất và trên mái khối bê phục vụ dân cư đô thị.

- Bố trí hồ bơi phục vụ cư dân, cao độ hồ bơi không được quá +1,2m từ cao độ vỉa hè đặt công trình.



### 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 (1 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 ngầm đô thị.

### 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 3-15: Chung cư sử dụng hỗn hợp

Số TT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Theo NVQHCT tỷ lệ 1/500 được duyệt (1)	Theo đồ án QHCT tỷ lệ 1/500 đề xuất (2)	Chênh lệch so với NVQHCT (2) - (1) (+) Tăng (-) Giảm	Ghi chú
1	Diện tích lô đất. Trong đó:	m <sup>2</sup>	15.377,70	15.377,70	0,00	Theo dự án đầu tư xây dựng hạ tầng Khu dân cư phía Bắc và hoàn thiện đường trục Bắc-Nam
	- Diện tích đất phát triển	m <sup>2</sup>	15.377,70	15.016,00	-361,70	
	- Diện tích đất vát góc giao thông	m <sup>2</sup>	-	36,00	+36,00	
	- Diện tích đất thuộc đường song hành cầu Thủ Thiêm 1		-	325,70	+325,70	
		m <sup>2</sup>	7.688,85	9.126,42	+1.437,57	
	- Diện tích đất xây dựng công trình	%	50,00	60,78	+10,78	
	- Diện tích đất sân đường nội bộ, hồ bơi	m <sup>2</sup>	≥1.537,77	1.798,88	+261,11	
		%	≥10,00	11,97	+1,97	
	- Diện tích đất trồng cây xanh	m <sup>2</sup>	3.075,54	4.092,00	+1.016,46	
		%	≥20	27,25	+7,25	
2	Số tầng cao tối đa	Tầng	18	18	0,00	Phù hợp QHPK 1/2000
	Khối bộ		2	2-4	-	
	Khối tháp		18	Tháp T1: 12 Tháp T2: 18 Tháp T3: 18	0,00	
3	Mật độ xây dựng tối đa	%				Phù hợp QCVN 01:2008
	Khối bộ		50,00	60,78	+10,78	
	Khối tháp		30,00	36,14	+ 6,14	



4	Tổng diện tích sàn xây dựng trên mặt đất (GFA)	m <sup>2</sup>	90.000,00	90.000,00	0,00	
	4.1 Nhà ở	m <sup>2</sup>	85.500,00	78.613,54	-6.886,46	
	Tỷ lệ	%	95,00	87,35	-7,65	
	4.2 Sàn đậu xe	m <sup>2</sup>	-	6.888,08	-	
	Tỷ lệ	%	-	7,65	-	
	4.3 Thương mại	m <sup>2</sup>	4.500,00	4.500,00	0,00	
	Tỷ lệ	%	5,00	5,00	0,00	
5	Tổng diện tích sàn hữu dụng. Trong đó:		72.000,00	66.317,47	-5.682,53	
	5.1 Diện tích hữu dụng sàn nhà ở	m <sup>2</sup>	68.400,00	57.657,00	-10.743,00	
	Tỷ lệ	%	76,00	64,06	-11,94	
	5.2 Diện tích hữu dụng sàn đậu xe trên mặt đất	m <sup>2</sup>	-	5.510,47	-	
	Tỷ lệ	%	-	6,12	-	
	5.3 Diện tích hữu dụng sàn thương mại	m <sup>2</sup>	3.600,00	3.150,00	-450,00	
	Tỷ lệ	%	4,00	3,50	-0,50	
6	Hệ số sử dụng đất thuần	Lần	5,85	5,99	+0,14	Do diện tích lô đất giảm
7	Số lượng căn hộ dự kiến	Căn	570,00	525,00	-45,00	
8	Số tầng hầm	Tầng	1,00	1,00	0,00	
9	Diện tích sàn XD tầng hầm	m <sup>2</sup>	15.376,00	14.965,84	-410,17	
9	Diện tích sàn XD tầng hầm	m <sup>2</sup>	15.376,00	14.965,84	-410,17	
10	Số chỗ đậu xe ô tô	Chỗ	887,00	819,00	-68,00	Do số lượng căn hộ giảm
	+ Xe Ôtô (Nhà ở)	Chỗ	855,00	787,50	-67,50	
	+ Xe Ôtô (Thương mại)	Chỗ	36,00	31,50	-4,50	
11	Diện tích sàn đậu xe	m <sup>2</sup>	22.275,00	20.475,00	-1.800,00	
12	Dân số cư trú tối đa	Người	3.420	3.420	0,00	
13	Số người làm việc	Người	300	300	0,00	

b) Lô đất 3-16: Chung cư sử dụng hỗn hợp

Số TT	Hạng mục	Đơn vị	Theo NVQHCT tỷ lệ 1/500 được duyệt (1)	Theo đồ án QHCT tỷ lệ 1/500 đề xuất (2)	Chênh lệch so với NVQHCT (2) - (1) (+) Tăng (-) Giảm	Ghi chú
1	Diện tích lô đất. Trong đó:	m <sup>2</sup>	19.881,70	19.881,70	0,00	
	- Diện tích đất phát triển	m <sup>2</sup>	19.881,70	19.845,70	-36,00	
	- Diện tích đất vát góc giao thông	m <sup>2</sup>	0,00	36,00	+36,00	
	- Diện tích đất xây dựng công trình	m <sup>2</sup>	8.946,77	10.699,14	1.752,37	



		%	45,00	53,91	8,91	
	- Diện tích đất sân đường nội bộ, hồ bơi	m <sup>2</sup>	≥1.988,17	4.600,26	≥2.612,09	
		%	≥10,00	23,18	+13,18	
	- Diện tích đất trồng cây xanh	m <sup>2</sup>	≥3.976.34	4.546,30	+569,96	
		%	≥20,00	22,91	+2,91	
2	Số tầng cao tối đa	Tầng	20	24	+4,00	Phù hợp HDTKĐT
	Khối bộ		2	2-4	-	
	Khối tháp		20	Tháp T4: 12 Tháp T5: 18 Tháp T6: 24	+4,00	
3	Mật độ xây dựng tối đa	%				Phù hợp QCVN 01:2008
	Khối bộ		45,00	53,91	+8,91	
	Khối tháp		30,00	28,51	-1,49	
4	Tổng diện tích sàn xây dựng trên mặt đất (GFA):	m <sup>2</sup>	100.000,00	100.000,00	0,00	
	4.1 Nhà ở	m <sup>2</sup>	95.000,00	91.171,43	-3.828,57	
	Tỷ lệ	%	95,00	91,17	-3,83	
	4.2 Sân đậu xe	m <sup>2</sup>	-	3.828,57	-	
	Tỷ lệ	%	-	3,83	-	
	4.3 Thương mại	m <sup>2</sup>	5.000,00	5.000,00	0,00	
	Tỷ lệ	%	5,00	5,00	0,00	
5	Tổng diện tích sàn hữu dụng:	m <sup>2</sup>	80.000,00	73.247,86	-6.752,14	
	5.1 Diện tích hữu dụng sàn nhà ở	m <sup>2</sup>	76.000,00	66.685,00	-9.315,00	
	Tỷ lệ	%	76,00	66,69	-9,32	
	5.2 Diện tích hữu dụng sàn đậu xe trên mặt đất	m <sup>2</sup>	-	3.062,86	-	
	Tỷ lệ	%	-	3,06	-	
	5.3 Diện tích hữu dụng sàn thương mại	m <sup>2</sup>	4.000,00	3.500,00	-500,00	
	Tỷ lệ	%	4,00	3,50	-0,50	
6	Hệ số sử dụng đất thuần	Lần	5,03	5,04	+0,01	Do giảm diện tích vát góc giao thông
7	Số lượng căn hộ dự kiến	Căn	633,00	586,00	-47,00	
8	Số tầng hầm	Tầng	1,00	1,00	0,00	
9	Tổng diện tích sàn XD tầng hầm	m <sup>2</sup>	19.881,70	19.787,14	-94,56	
10	Số chỗ đậu xe ô tô	Chỗ	984,50	914,00	-70,50	Do số lượng căn hộ giảm
	+ Xe Ô tô (Nhà ở)	Chỗ	949,50	879,00	-70,50	
	+ Xe Ô tô (Thương mại)	Chỗ	40,00	35,00	-5,00	
11	Diện tích sàn đậu xe	m <sup>2</sup>	24.750,00	22.850,00	-1.900,00	
12	Dân số cư trú tối đa	Người	3.800	3.800	0,00	
13	Số người làm việc	Người	333	333	0,00	



### Ghi chú:

- Mật độ xây dựng công trình phù hợp theo QCVN 01:2008/BXD.

- 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, đảm bảo chỉ tiêu đậu xe: 1,5 chỗ đậu xe ô tô/ 1 căn hộ; 1 chỗ đậu xe ô tô/105m<sup>2</sup> sàn thương mại, dịch vụ.

### 8.2. Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

Số TT	Loại chỉ tiêu	Đơn vị tính	Theo NVQHCT tỷ lệ 1/500 QĐ số 286/QĐ-BQL (1)	Theo đồ án QHCT tỷ lệ 1/500 đề xuất (2)	Tăng, giảm so với NVQH (2) - (1) (+) Tăng (-) Giảm
1	Cấp nước				
a	Cấp nước sinh hoạt	lít/người/ngày đêm	200	200	0
b	Nước cấp cho công trình thương mại dịch vụ	lít/ m <sup>2</sup> /ngày đêm	2	2	0
c	Cấp nước tưới vườn hoa, công viên	lít/ m <sup>2</sup> /ngày đêm	3	3	0
d	Cấp nước rửa đường	lít/ m <sup>2</sup> /ngày đêm	0,5	0,5	0
e	Cấp nước phòng cháy chữa cháy	lít/s/đám cháy	30	30	0
2	Thoát nước và vệ sinh môi trường				
	Thoát nước thải sinh hoạt	% nước cấp	100	100	0
3	Cấp điện				
a	Sinh hoạt	Kw/căn hộ	4	4	0
b	Công trình công cộng, thương mại dịch vụ	W/m <sup>2</sup> sàn	30	30	0
4	Rác thải				
	Rác thải	kg/người/ngày đêm	1,3	1,3	0

### 9. Kết nối hạ tầng kỹ thuật:

#### 9.1. Đường giao thông:

a) Kết nối giao thông đối ngoại:

- Trên các trục đại lộ Vòng cung, đường song hành cầu Thủ Thiêm 1, đường R10 (đoạn tiếp giáp lô 3-17) không bố trí lối tiếp cận xe cơ giới ra vào tầng hầm. Mỗi lô đất chỉ được bố trí 01 điểm dừng đón trả khách trong phạm vi ranh lô đất tại đường R10. 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 tuyến đường R10 giữa 02 lô đất 3-15 và 3-16.

b) 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 3-15 bố trí 02 lối ra vào có bề rộng 10,5m và 6m tiếp cận trực tiếp đường R10;

+ Lô 3-16 bố trí 02 lối ra vào có bề rộng 10,5m và 6m tiếp cận trực tiếp đường R10.

## **9.2. Cao độ nền và thoát nước mặt:**

a) Cao độ nền:

- Cao độ nền của 02 lô đất phải phù hợp cao độ hoàn thiện không chế của các điểm kết nối đường giao thông bao quanh các lô đất, phù hợp quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư phía Bắc được duyệt tại Quyết định số 1271/QĐ-BQL ngày 11 tháng 10 năm 2017 của Ban Quản lý Khu Thủ Thiêm.

- Cao độ nền không chế, code  $\pm 0.000$  tại vị trí tọa độ ranh mốc 1 tại lô đất 3-16 (X=1192621.82. Y=605717.45) tọa độ theo hệ VN2000.

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 hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công được duyệt của dự án Hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư phía Bắc, cụ thể:

+ Lô 3-15 có 02 vị trí đầu nối vào hố ga hệ thống cống thoát mưa chờ sẵn trên các tuyến đường R10 (CX2-M38 và CX2-M35).

+ Lô 3-16 có 04 vị trí đầu nối vào hố ga hệ thống cống thoát mưa chờ sẵn trên các tuyến đường R10 (CX2-M20, CX2-M22, CX2-M26 và CX2-M34A).

## **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 3-15	5.997 kVA
02	Lô 3-16	6.690 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 Khu 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 3-15 được lấy tại điểm đầu nối X3 từ tuyến ống cấp nước đường kính D110 dọc trên đường R10.

- Điểm đầu nối để cung cấp nước cho lô đất 3-16 được lấy tại điểm đầu nối X1 từ tuyến ống cấp nước đường kính D110 dọc trên đường R10.

- Công suất cấp nước sinh hoạt:

Số TT	Lô đất	Công suất tính toán (m <sup>3</sup> /ngđ)
01	Lô 3-15	866,8
02	Lô 3-16	1021,8

- 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).

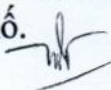
- Toàn bộ nước thải bên trong từng lô đất sau khi xử lý cục bộ sẽ được đầu nối vào tuyến ống trên đường R10 tại các vị trí hố ga đầu nối chờ sẵn.

- Xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng biệt với nước mưa. Mỗi lô đất chỉ bố trí 01 điểm kết nối (hố thu).

Giải pháp xử lý nước thải:

+ 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.

+ 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 R10 dẫn về tuyến cống thoát nước D3.200 thuộc Dự án vệ sinh môi trường thành phố.





- Công suất trạm xử lý nước thải sinh hoạt:

Số TT	Lô đất	Công suất tính toán (m <sup>3</sup> /ngđ)
01	Lô 3-15	866,8
02	Lô 3-16	1021,8

b) Vệ sinh môi trường:

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

- Các khối công trình chung cư phải bố trí phòng thu gom rác tại từng tầng theo TCVN 4319:2012. Chất thải rắn, rác thải được phân loại tại nguồn 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 1351 thuê bao.

- Lô 3-15 và lô 3-16 sẽ được lấy tín hiệu trên góc đường R10 và đại lộ Vòng cung vào tủ dữ liệu chính đặt dưới tầng hầm. Các tuyến cáp thông tin từ tủ dữ liệu chính này sẽ được cấp cho các hộ dân và các điểm sử dụng khác nhau trong lô đất.

- Công trình phải bố trí nơi lắp đặt trạm thu phát sóng viễn thông di động, phải đảm bảo các yêu cầu về công nghệ thông – viễn thông để kết nối cơ sở dữ liệu của công trình theo khung kỹ thuật của "đô thị thông minh Khu đô thị mới Thủ Thiêm".

#### 10. Các lưu ý khác:

- Chủ đầu tư phải tổ chức đánh tác động giao thông khi triển khai dự án theo ý kiến của Sở Giao thông vận tải tại Công văn số 931/SGTVT-XD ngày 17 tháng 01 năm 2018.

- 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 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.

- Đảm bảo thực hiện giá trị quyền sử dụng đất theo các chỉ tiêu căn cứ nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được duyệt.

- Chủ đầu tư cần đảm bảo 02 lối ra vào tầng hầm theo Tiêu chuẩn Quốc gia TCVN 4319-2012 về nhà và công trình công cộng.

- Các công trình chung cư sử dụng hỗn hợp phải trình cơ quan quản lý nhà nước phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường theo quy định trước khi triển khai thực hiện dự án.



## **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 Khu 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 Khu Thủ Thiêm, Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm và các tổ chức, cá nhân liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. / *lưu*

### **Nơi nhận:**

- Như Điều 4;
- UBND Thành phố (để báo cáo);
- Sở QHKT, Sở XD, Sở GTVT, Sở TNMT, Sở TC (để báo cáo);
- UBND Quận 2 (để công bố);
- UBND phường An Khánh (để công bố);
- Lãnh đạo Ban;
- Lưu: VP.PQHKT (02b).VT 12



**Lê Phước Tài**