

Số: H39/QĐ-BQL

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 13 tháng 4 năm 2018

## QUYẾT ĐỊNH

Về phê duyệt điều chỉnh nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 lô đất ký hiệu  
7-1 thuộc Khu chức năng số 7 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 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 28/2011/QĐ-UBND ngày 19 tháng 5 năm 2011 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc ban hành quy định về điều chỉnh quy hoạch đô thị trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh;

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 62/2012/QĐ-UBND ngày 25 tháng 12 năm 2012 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc sửa đổi bổ sung một số điều 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 các Quyết định của Ủy ban nhân dân thành phố về phê duyệt 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 Khu trung tâm đô thị mới Thủ Thiêm tỷ lệ 1/2000;

- 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);

- 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 1320/QĐ-UBND ngày 04 tháng 4 năm 2018 của Ủy ban nhân dân thành phố về duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 tại lô 7-1 thuộc khu chức năng số 7 tại Khu đô thị mới Thủ Thiêm, Quận 2;

Căn cứ các Công văn của Ủy ban nhân dân và Sở, ngành thành phố:

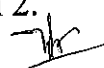
- Công văn số 6349/UBND-ĐTMT ngày 19 tháng 10 năm 2015 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất một số lô đất trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm, Quận 2;

- Công văn số 1157/SQHKT-QHKTT ngày 05 tháng 4 năm 2016 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc có ý kiến về nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khách sạn nghỉ dưỡng đô thị tại lô đất ký hiệu 7-1 trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm, Quận 2;

Căn cứ Quyết định số 676/QĐ-BQL ngày 25 tháng 5 năm 2006 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 Khách sạn nghỉ dưỡng đô thị tại lô đất ký hiệu 7-1 trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm, Quận 2;

Căn cứ Công văn số 398/UBND ngày 12 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban nhân dân phường Bình Khánh về lấy ý kiến điều chỉnh cục bộ quy hoạch 1/2000 Khách sạn nghỉ dưỡng đô thị tại lô đất ký hiệu 7-1 thuộc Khu chức năng số 7, trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm;

Xét đề nghị của Trưởng Phòng Quản lý Quy hoạch và Kiến trúc tại Tờ trình số 67/TTr-QHKT ngày 13 tháng 4 năm 2018 về nội dung điều chỉnh nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại lô đất ký hiệu 7-1 thuộc Khu chức năng số 7 trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm, Quận 2.



## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt điều chỉnh Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại lô đất ký hiệu 7-1 thuộc Khu chức năng số 7 trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm, Quận 2, gồm các nội dung chính như sau:

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

- Vị trí: tại lô đất ký hiệu 7-1 thuộc Khu chức năng số 7 trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh;

- Phạm vi, ranh giới lô 7-1:

+ Phía Bắc: giáp rạch Cá Trê Lớn nhìn về khu đất quy hoạch công viên;

+ Phía Tây: giáp rạch Cá Trê Lớn nhìn về công viên Hồ Trung tâm;

+ Phía Nam: giáp rạch Cá Trê Lớn;

+ Phía Đông: giáp rạch Cá Trê Lớn kết nối với khu dân cư Bình Khánh bằng 02 tuyến đường N2 và đường N4.

- Diện tích: 74.393,4 m<sup>2</sup> (diện tích cũ: 67.975m<sup>2</sup> - theo đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị mới Thủ Thiêm được phê duyệt).

Xác định theo bản đồ địa chính tỷ lệ 1/500 do Công ty TNHH Một thành viên Tài Nguyên và Môi trường Miền nam - Xí nghiệp Ảnh công trình lập.

### **2. Mục tiêu lập Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết:**

Làm cơ sở lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất và xác định giá khởi điểm để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất.

### **3. Chức năng của khu vực quy hoạch:**

Khách sạn nghỉ dưỡng đô thị tại lô đất ký hiệu 7-1 là một công trình điểm nhấn đô thị của Khu đô thị mới Thủ Thiêm được bố trí trên một cù lao nhỏ với kiến trúc độc đáo, hài hòa với cảnh quan sông nước, thảm thực vật. Đây là công trình khách sạn nghỉ dưỡng theo tiêu chuẩn quốc tế.

### **4. Các yêu cầu và nguyên tắc tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan:**

Tham khảo tại Tiêu chuẩn quốc gia Việt Nam TCVN 7801:2008 - Quy hoạch phát triển khu du lịch - Tiêu chuẩn thiết kế và TCVN 4391:2009 - Khách sạn - Tiêu chuẩn xếp hạng.

#### **4.1. Phân khu chức năng:**

- Khu đón tiếp và điều hành (gồm nhà làm việc tiếp đón, điều hành và các công trình dịch vụ công cộng khác);

- Khu lưu trú (gồm các công trình lưu trú và các công trình dịch vụ khác);

- Khu vui chơi giải trí gắn với tài nguyên du lịch (gồm các loại hình thể thao có thể khai thác dựa trên yếu tố tài nguyên; các công trình vui chơi giải trí; các công trình dịch vụ công cộng khác);

- Khu cây xanh công viên, cảnh quan (gồm công viên sinh thái, công viên chuyên đề, cây xanh cảnh quan, cách ly và bảo vệ);



- Khu phụ trợ (gồm khu nghỉ nhân viên phục vụ, khu xây dựng các công trình như cấp điện, cấp nước...).

#### 4.2. Về nguyên tắc tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan:

- Việc bố trí các khu chức năng phải hợp lý, thuận tiện cho việc sinh hoạt của khách du lịch; có giải pháp về cảnh quan để kết hợp hài hòa với địa hình và ranh giới tự nhiên (rạch Cá Trê Lớn) của khu đất.

- Khu đón tiếp và điều hành phải bố trí gần đường N2 và đường N4 để thuận tiện cho việc tiếp cận công trình và thuận tiện liên hệ với các khu chức năng khác.

- Khu lưu trú phải bố trí ở giữa hoặc gần phía Bắc khu đất, có hướng nhìn về khu đất quy hoạch công viên vì khu vực này cần sự yên tĩnh và có tầm nhìn tốt; đặt ở nơi đầu hướng gió, tránh ánh nắng hướng Tây trực tiếp vào các phòng ngủ.

- Khu vui chơi giải trí phải bố trí có liên hệ thuận tiện với khu lưu trú và có liên hệ đối ngoại phục vụ khách du lịch có nhu cầu trong ngày.

- Khu cây xanh công viên, cảnh quan cần bố trí hợp lý thuận tiện cho việc nghỉ ngơi, tạo sự thoải mái nhất cho khách du lịch.

- Tổ chức giao thông phải thuận tiện cho việc kết nối các khu chức năng với nhau một cách hợp lý.

### 5. Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật

#### 5.1. Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc

Xác định theo Quyết định số 1320/QĐ-UBND ngày 04 tháng 4 năm 2018 của Ủy ban nhân dân Thành phố về duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 tại lô ký hiệu 7-1 thuộc khu chức năng số 7 tại Khu đô thị mới Thủ Thiêm, Quận 2.

| Stt      | Chỉ tiêu                            | Đơn vị tính    | Theo QHPK TL 1/2000 duyệt tại QĐ số 1320/QĐ-UBND | Theo NVQH TL 1/500 |
|----------|-------------------------------------|----------------|--|--------------------|
| <b>A</b> | <b>Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc</b> |                |  |                    |
| 1        | Diện tích lô đất                    | m <sup>2</sup> | 74.393,4   | 74.393,4           |
| 2        | Tầng cao tối đa                     | Tầng           | 10   | 10                 |
| 3        | Diện tích sàn xây dựng trên mặt đất | m <sup>2</sup> | 100.000  | 100.000            |
|          | - Tỷ lệ % diện tích sàn hữu dụng    | %              | 60   | 60                 |
|          | - Tổng diện tích sàn hữu dụng       | m <sup>2</sup> | 60.000   | 60.000             |

|    |   |                |   |     |
|----|---|----------------|---|-----|
| 4  | Mật độ xây dựng tối đa  | %              | 40  | 40  |
| 5  | Hệ số sử dụng đất thuần   | Lần            | 1,3   | 1,3 |
| 6  | Số tầng hầm   | Tầng           | 1   | 1   |
| 7  | Quy mô số phòng dự kiến (Khách sạn, căn hộ du lịch hoặc biệt thự du lịch) | Phòng          | Xác định tại đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 |     |
| 8  | Diện tích đậu xe (Cho xe Ôtô, xe máy cá nhân và xe Buýt)                  | m <sup>2</sup> | Xác định tại đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 |     |
| 9  | Số người làm việc dự kiến   | Người          | 300   | 300 |
| 10 | Hành lang bảo vệ kênh rạch  | m              |   |     |
|    | - Nhánh rạch Cá Trê Lớn   |                | 20  | 20  |
|    | - Nhánh rạch Cá Trê Lớn 1   |                | 10  | 10  |

## 5.2. Các chỉ tiêu hạ tầng:

| Stt | Chỉ tiêu   | Đơn vị tính                | Theo QHPK TL 1/2000 duyệt tại QĐ số 1320/QĐ-UBND | Theo NVQH TL1/500                                 |
|-----|--|----------------------------|--|---|
| 1   | Cấp nước   |                            |  |   |
|     | - Nước sinh hoạt   | Lít/người/ngđ              | 200  | 200   |
|     | - Nước CTCC-DV   | Lít/m <sup>2</sup> sàn/ngđ | -  | 2   |
|     | - Nước trường học  | Lít/học sinh/ngđ           | -  | 20  |
|     | - Nước tưới vườn hoa, công viên  | Lít/m <sup>2</sup> /ngđ    | -  | 3   |
|     | - Nước rửa đường   | Lít/m <sup>2</sup> /ngđ    | -  | 0,5   |
| 2   | Thoát nước   | Lít/người/ngđ              | 200  | Xác định tại đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 |
| 3   | Cấp điện   |                            |  |   |
|     | - Dân số làm việc  | W/người                    | -  | 800   |
|     | - Công trình công cộng TM-DV   | W/m <sup>2</sup> sàn       | -  | 30  |
| 4   | Rác thải   | Kg/người/ngày              | 1  | 1,3   |
| 5   | Hành lang bảo vệ sông rạch (tính từ mép bờ cao rạch Cá Trê Lớn tiếp giáp với lô đất) | m                          | 20   | 20  |

*Handwritten signature*

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

Chủ đầu tư chịu trách nhiệm, tự bỏ kinh phí đầu tư toàn bộ các công trình hạ tầng kỹ thuật đảm bảo phù hợp quy chuẩn, tiêu chuẩn quy định và kết nối đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung trên toàn Khu đô thị mới Thủ Thiêm.

### 6.1. Giao thông:

+ Kết nối đường bộ với các đường N2 có lộ giới 22,6m; đường N4 có lộ giới 24,1m;

+ Kết nối đường thủy từ hệ thống rạch Cá Trê Lớn bao quanh dự án ra sông Sài Gòn.

| Stt | Tên đường | Tính chất/Chức năng                   | Lộ giới | Thiết kế mặt cắt ngang |                |            |
|-----|-----------|---------------------------------------|---------|------------------------|----------------|------------|
|     |           |                                       |         | Via hè (m)             | Lòng đường (m) | Via hè (m) |
| 1   | N2        | Đường cấp 3: Đường nội bộ Khu Dân cư. | 22,6    | 5                      | 12,6           | 5          |
| 2   | N4        | Đường cấp 3: Đường nội bộ Khu Dân cư. | 24,1    | 5                      | 16,2           | 2,9        |

### 6.2. Cao độ nền và thoát nước:

- Cao độ nền không chế:  $H_{xd} \geq 2,5m$  (Hệ cao độ VN 2000). Cao độ nền xây dựng của công trình phải đảm bảo cập nhật phù hợp cao độ nền xây dựng của Khu dân cư tái định cư Bình Khánh.

- Sử dụng hệ thống thoát riêng nước bẩn và nước mưa. Hướng thoát nước mặt ra rạch Cá Trê lớn bao quanh lô đất.

### 6.3. Cấp điện và chiếu sáng công cộng:

Dự án phải đầu tư trạm biến áp và mạng lưới cấp điện riêng, đảm bảo cung cấp điện phù hợp yêu cầu sử dụng của công trình và kết nối với hệ thống cấp điện chung của khu vực.

### 6.4. Cấp nước:

Dự án đầu tư mạng lưới cấp nước riêng phù hợp yêu cầu sử dụng và kết nối với hệ thống cấp nước chung của khu vực.

### 6.5. Thoát nước thải, vệ sinh môi trường:

- Thoát nước thải:

Dự án phải đầu tư xây dựng hệ thống xử lý nước thải cục bộ đạt cột A của QCVN 14:2008/BTNMT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt trước khi thoát ra hệ thống thoát nước chung của khu vực.

- Rác thải:

+ Dự án phải bố trí khu vực tập trung rác thải trong phạm vi lô đất trước khi được vận chuyển đến nơi xử lý rác tập trung của Thành phố.

+ Rác thải phải được thu gom, phân loại tại nguồn. 



## **Điều 2. Tổ chức thực hiện:**

1. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 676/QĐ-BQL ngày 25 tháng 5 năm 2006 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 Khách sạn nghỉ dưỡng đô thị tại lô đất 7-1 trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm, Quận 2;

- Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày Quyết định này được phê duyệt, Phòng Quản lý Quy hoạch và Kiến trúc phối hợp với các đơn vị chức năng thực hiện việc công bố công khai quy hoạch theo quy định.

- Nhà đầu tư chịu trách nhiệm 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.

2. Giao Phòng 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 theo quy định.

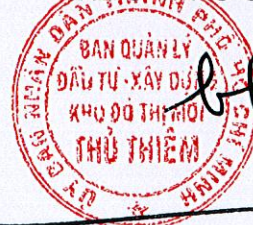
3. Giao các Phòng chuyên môn thuộc Ban Quản lý Đầu tư - Xây dựng Khu đô thị mới Thủ Thiêm lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất trình duyệt theo quy định; hướng dẫn Nhà đầu tư hoàn tất các thủ tục về đầu tư, xây dựng, đất đai, tài chính và bảo vệ môi trường đúng quy định.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng, Trưởng các Phòng chuyên môn, các 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. / *lưu*

### **Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- UBNDTP (để báo cáo);
- Các Sở: QHKT, TNMT, GTVT, XD, TC;
- UBND quận 2;
- UBND phường Bình Khánh (để công bố);
- Lãnh đạo Ban;
- Lưu: VP, PQH (qhai) 12b.

**KT. TRƯỞNG BAN  
PHÓ TRƯỞNG BAN**



**Lê Phước Tài**



