

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Số: 222/QĐ-UBND

TP. Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 01 năm 2008

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị  
(tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị chỉnh trang kế cận Khu đô thị mới  
Thủ Thiêm, quận 2**

**ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24 tháng 01 năm 2005 của Chính phủ về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 93/2001/NĐ-CP ngày 12 tháng 12 năm 2001 của Chính phủ về phân cấp quản lý một số lĩnh vực cho thành phố Hồ Chí Minh;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 122/TTtr-SQHKT ngày 09 tháng 01 năm 2008,

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (tỷ lệ 1/2.000) Khu đô thị chỉnh trang kế cận Khu đô thị mới Thủ Thiêm, quận 2, với các nội dung chủ yếu sau:

1. Vị trí, diện tích và giới hạn khu đất quy hoạch:

- Vị trí Khu đô thị chỉnh trang thuộc một phần của 3 phường: Bình An, Bình Khánh và An Phú, quận 2. Giới hạn như sau:

+ Phía Đông và Đông Bắc: giáp khu đô thị An Phú - An Khánh (131 ha), khu đô thị phát triển An Phú (88,76ha), đại lộ Đông - Tây, dự án Khu dân cư Công ty TNHH Văn Minh.

+ Phía Tây: giáp sông Sài Gòn và Khu đô thị mới Thủ Thiêm.

+ Phía Nam và Đông Nam: giáp sông Sài Gòn và sông Giồng Ông Tố.

+ Phía Bắc: giáp xa lộ Hà Nội.

- Diện tích khu vực lập quy hoạch chi tiết xây dựng (1/2000): khoảng 335,92ha, bao gồm:

+ 285,45ha thuộc phường Bình An, Bình Khánh (trong đó: khoảng 240,45ha đất và khoảng 45ha mặt nước sông Sài Gòn và Giồng Ông Tố). Khu 80ha chính trang Khu đô thị mới Thủ Thiêm nằm trong 240,9ha nêu trên.

+ 50,47ha thuộc phường An Phú.

2. Mục tiêu của đồ án quy hoạch:

- Quy hoạch chính trang khu đô thị hiện hữu có sự hài hòa và kết nối đồng bộ với Khu đô thị mới Thủ Thiêm, đáp ứng nhu cầu đô thị hóa và tình hình phát triển tại khu vực.

- Hạn chế tối đa việc xáo trộn đời sống và công trình đã xây dựng của người dân, cố gắng hài hòa giữa lợi ích chung của nhà nước và lợi ích của người dân và các chủ đầu tư.

- Sử dụng đất có hiệu quả, ưu tiên quỹ đất tái định cư.

3. Các định hướng quy hoạch:

3.1. Quy hoạch kết nối về không gian và hạ tầng với quy hoạch chi tiết 1/2000 Khu đô thị mới Thủ Thiêm đã được phê duyệt:

- Khu đô thị chính trang tiếp giáp khu dân cư phía Bắc và phía Đông của Khu đô thị mới Thủ Thiêm. Do đó, quy hoạch chi tiết 1/2000 Khu đô thị chính trang 335,92ha kế cận Khu đô thị mới Thủ Thiêm phải đưa ra được phương án cân đối về bố cục không gian đô thị và kết nối về cơ sở hạ tầng xã hội và kỹ thuật với các khu dân cư phía Bắc và phía Đông của Khu đô thị mới Thủ Thiêm.

- Cụ thể các yếu tố cần quan tâm khi nghiên cứu quy hoạch chi tiết 1/2000 là:

+ Về chức năng sử dụng đất: dự kiến khu dân cư phía Đông (43ha) của Khu đô thị mới Thủ Thiêm và một số khu dân cư của Khu đô thị chính trang 335,92ha kế cận sẽ được dành để bố trí 12.500 căn hộ tái định cư cho Khu đô thị mới Thủ Thiêm, còn lại là khu dân cư hiện hữu chính trang.

+ Về quy hoạch giao thông: yêu cầu kết nối đồng bộ giữa phần bên trong và bên ngoài Khu đô thị mới Thủ Thiêm, cụ thể: đường Trần Nãi (lộ giới 60m) khi vào trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm có lộ giới là 29,8m (= 7,6 + 16,2 + 6); đường đại lộ

Vòng cung trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm có hai lộ giới khác nhau (qua khu dân cư phía Bắc là 45,4m và qua khu dân cư phía Đông là 38,6m) nhưng khi nối vào Khu đô thị chính trang 335,92ha phải điều chỉnh cho khớp với hướng tuyến Lương Định Của hiện hữu (lộ giới 30m); các tuyến đường cấp 3 còn lại có lộ giới 24,1m (= 6 + 9,6 + 8,5) cần được nghiên cứu nối kết với mang đường khu đô thị chính trang.

+ Về hành lang bờ sông Sài Gòn: Yêu cầu bố trí hành lang bảo vệ bờ sông Sài Gòn (chiều rộng tối thiểu 50m) để cho công viên cây xanh, đường ven sông kết hợp khai thác các dịch vụ du lịch và nghỉ ngơi giải trí.

+ Về tổ chức không gian: bố trí các khu vực đậu xe, lối đi bộ, trục thương mại dịch vụ kết hợp ở, văn phòng cao tầng dọc các trục giao thông chính: đại lộ Đông Tây, đường Lương Định Của nối với đại lộ vòng cung và các tuyến đường lộ giới trên 20m dự kiến... là yếu tố kiến trúc tạo nên đặc trưng khu vực dân cư này.

- Về hệ số sử dụng đất: hệ số sử dụng đất của dự án quy hoạch 1/500 hiện hữu đã và đang thực hiện trong phạm vi nghiên cứu khoảng  $0,8 \div 1,5$  sẽ được gia tăng từ 3 đến 4 lần tính trên cùng một diện tích quy hoạch thống nhất theo quy hoạch của Khu đô thị mới Thủ Thiêm.

- Thực tế, các dự án đã và đang thực hiện trong khu vực bị ảnh hưởng với nhiều cấp độ khác nhau (căn cứ trên quy mô diện tích và chức năng sử dụng đất). Đề nghị nghiên cứu đánh giá mức độ ảnh hưởng theo 3 cấp khác nhau bằng cách so sánh các giá trị sử dụng trước và sau khi thực hiện điều chỉnh. Theo đó, cấp 1 là nhóm các dự án bị tác động nhiều nhất, rất khó ủng hộ kế hoạch điều chỉnh, cần phải nhận được sự hỗ trợ đền bù từ các dự án khác. Ngược lại, cấp 3 là nhóm các dự án được dự đoán là sẵn sàng chia sẻ hoặc đóng góp một phần quyền lợi vào việc điều chỉnh dự án để có thể nâng cao giá trị sử dụng đất.

### 3.2. Giải pháp dự kiến:

a) Các yếu tố cứng - tuân thủ theo quy hoạch chung tỷ lệ 1/5.000 được duyệt:

- Hướng tuyến và lộ giới các trục giao thông chính, bao gồm đường Trần Nãi, Lương Định Của, các đường nối ra trục lộ.

- Vị trí tương đối và quy mô các công trình công cộng, khu công viên tập trung và ven sông.

- Tổ chức không gian trên các tuyến giao thông chính theo hướng dẫn của thiết kế đô thị khu vực này như lối đi bộ, bãi đậu xe, tầng cao, mật độ xây dựng và bố cục công trình.

- Kênh đào và sự đặc trưng sông nước, không gian mở bắt buộc của khu vực.
- Đảm bảo các quy định hiện hành về quy hoạch xây dựng và điều lệ quản lý.

b) Các yếu tố mềm - điều chỉnh phù hợp với điều kiện thực tế:

- Giữ lại các công trình tôn giáo và các dự án có quy hoạch tương đồng.
- Giữ lại và tìm cách mở rộng các trường học, các công trình phúc lợi xã hội.
- Các khu ở hiện hữu được chỉnh trang theo hướng quy hoạch hoàn chỉnh hệ thống giao thông và hạ tầng kỹ thuật, hợp khối các lô đất theo quy hoạch để xây dựng các công trình xây dựng mới cao tầng bên ngoài và thấp tầng phía trong theo quy mô ô phố.

- Đường giao thông ven sông Sài Gòn được nắn chỉnh theo thực tế, kết nối khu vực và thay đổi một số chức năng.

- Nắn chỉnh các tuyến giao thông nội bộ các dự án để kết nối nhau và kết nối với Khu đô thị mới Thủ Thiêm.

### 3.3. Định hướng tính chất, chức năng khu đô thị:

- Khu đô thị 335,92ha kế cận Khu đô thị mới Thủ Thiêm được xác định là khu dân cư chỉnh trang, trong đó các dự án đã được xây dựng được xem là hiện trạng cũng sẽ được chỉnh trang cùng với các khu ở hiện hữu, các dự án đã có pháp lý nhưng chưa triển khai xây dựng có thể xem xét lại. Tiêu chí phát triển của khu dân cư này dựa trên ý tưởng kết nối về phân khu chức năng và hài hòa về tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan của đồ án quy hoạch chi tiết 1/2000 Khu đô thị mới Thủ Thiêm đã được phê duyệt.

- Khu đô thị nêu trên chủ yếu là các khu ở kết hợp với khu vực thương mại dịch vụ đa chức năng bố trí dọc các trục giao thông chính. Trên các khu dân cư này dự kiến sẽ tổ chức mô hình ở mật độ cao, trung cao tầng, đồng bộ giữa các tiện ích xã hội và kỹ thuật, đáp ứng được các yêu cầu phát triển hiện đại, lâu dài. Các công trình công cộng khác (nếu có) chủ yếu phục vụ cho khu ở. Đảm bảo dành diện tích đất tương đối cho các công viên bờ sông để nối kết với đặc trưng của Khu đô thị mới Thủ Thiêm là nhiều không gian mở công cộng.

### 3.4. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu:

- Tổng số dân dự kiến : 55.000 - 60.000 người
- Chỉ tiêu đất dân dụng : 49 - 53m<sup>2</sup>/người, trong đó:
- + Đất công trình công cộng : 4 - 5m<sup>2</sup>/người

- + Đất khu ở : 20 - 22m<sup>2</sup>/người
- + Đất cây xanh : 8 - 10m<sup>2</sup>/người
- + Đất giao thông : 15 - 16m<sup>2</sup>/người
- Tầng cao thấp nhất : 3 tầng
- Tầng cao cao nhất : 35 tầng
- Mật độ xây dựng khu ở : 30 - 35%
- Hệ số sử dụng đất : 3 - 5 lần
- Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt : 1.500kWh/người.năm
- Chỉ tiêu cấp nước sinh hoạt : 200 - 250 lít/người/ngày đêm
- Cao trình san lấp : tối thiểu 2,5m
- Chỉ tiêu thoát nước bản : 200 - 250 lít/người/ngày đêm
- Chỉ tiêu điện thoại : 10 máy/100 người
- Chỉ tiêu rác thải : 1 - 1,5kg/người/ngày
- Diện tích căn hộ tái định cư: 50 - 100m<sup>2</sup>, tính trung bình 75m<sup>2</sup>/căn hộ. Ngoài ra, có một phần nhỏ căn hộ có diện tích > 100m<sup>2</sup>.
- Mật độ xây dựng khối tháp chung cư: khoảng 30 - 35% (tính trên lô đất xây dựng), khối đế (nếu có) chức năng thương mại - dịch vụ, tiện ích công cộng, đậu xe. mật độ xây dựng có thể cao hơn (tối đa 70%).

- Đảm bảo chỉ tiêu tiện ích công cộng cho khu dân cư cao tầng:

+ Bố trí 01 chỗ ô tô cho 2 căn hộ (nhưng có dự trù diện tích mở rộng tương lai cho 1 căn hộ/1 ô tô) hoặc 150m<sup>2</sup> sàn sử dụng văn phòng hoặc 75m<sup>2</sup> sàn sử dụng thương mại.

+ Trạm y tế và phòng khám bệnh (1 trạm/1.000 dân).

+ Các khu ở cần bố trí chợ/siêu thị; khu sinh hoạt cộng đồng; sân chơi công cộng; khu luyện tập thể dục thể thao; khu quản lý; công trình văn hóa; tôn giáo...

+ Bố trí trường học: tính trên 1.000 dân thì số lượng học sinh mẫu giáo: 60 chỗ, tiểu học: 80 chỗ, trung học cơ sở: 60 chỗ, trung học phổ thông và dạy nghề: 40 chỗ (theo dự thảo Quy chuẩn quy hoạch của Bộ Xây dựng tháng 11 năm 2007). Theo Quyết định số 02/2003/QĐ-UB ngày 03 tháng 01 năm 2003 của Ủy ban nhân dân thành phố, chỉ tiêu sử dụng đất giáo dục tại khu vực quận 2 là 8 - 10m<sup>2</sup>/chỗ học.

## 4. Hồ sơ sản phẩm:

STT	TÊN HỒ SƠ
A.	HỒ SƠ NHIỆM VỤ QUY HOẠCH:
1.	Bản vẽ sơ đồ vị trí và mối quan hệ vùng, bản vẽ thu nhỏ theo tỷ lệ thích hợp.
2.	Sơ đồ định hướng phát triển không gian, bản vẽ thu nhỏ theo tỷ lệ thích hợp.
2.	Tập thuyết minh “Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị” kèm bản vẽ nêu trên.
B.	HỒ SƠ QUY HOẠCH CHI TIẾT - TỶ LỆ: 1/2.000
1.	Bản vẽ sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất - Tỷ lệ: 1/10.000 - 25.000
2.	Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan và đánh giá đất xây dựng - Tỷ lệ: 1/2.000
3.	Các bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và môi trường - Tỷ lệ: 1/2.000
4.	Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất - Tỷ lệ: 1/2.000
5.	Bản đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan - Tỷ lệ: 1/2.000
6.	Các bản đồ quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật và môi trường - Tỷ lệ: 1/2.000 <ul style="list-style-type: none"> <li>- Quy hoạch giao thông</li> <li>- Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật</li> <li>- Quy hoạch cấp nước</li> <li>- Quy hoạch cấp điện</li> <li>- Quy hoạch thoát nước bản và vệ sinh đô thị</li> </ul>
7.	Bản đồ chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng - Tỷ lệ: 1/2.000
8.	Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật - Tỷ lệ: 1/2.000
9.	Các bản vẽ thiết kế đô thị: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bản vẽ mặt bằng, khai triển mặt đứng các trục phố chính</li> <li>- Bản vẽ khai triển mặt bằng, mặt đứng các khu vực quan trọng có phối cảnh minh họa</li> </ul>
10.	Quy định về quản lý quy hoạch chi tiết xây dựng
11.	Thuyết minh tổng hợp, các văn bản pháp lý có liên quan, tờ trình, dự thảo quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị.

## 5. Tổ chức thực hiện:

### 5.1. Thời gian và tiến độ thực hiện:

- Nghiên cứu hiện trạng và số liệu : tháng 01/2008
- Phân tích đánh giá hiện trạng : tháng 02/2008
- Báo cáo thông qua nghiên cứu sơ bộ : tháng 02/2008
- Báo cáo thông qua nghiên cứu chi tiết : tháng 3/2008
- Báo cáo thông qua hạ tầng và thiết kế đô thị : tháng 3/2008
- Hoàn tất hồ sơ trình duyệt : tháng 4/2008.

### 5.2. Tổ chức thực hiện:

- Chủ đầu tư: Ban Quản lý dự án Đầu tư quy hoạch xây dựng thành phố Hồ Chí Minh.

- Đơn vị tư vấn (do chỉ định hoặc đấu thầu tư vấn quốc tế): chọn 01 trong số các đơn vị như sau:

- + EDAW (Hoa Kỳ - chi nhánh Hong Kong);
- + RTKL (Hoa Kỳ - chi nhánh Thượng Hải);
- + HOK (Hoa Kỳ).

- Cơ quan phối hợp: Ủy ban nhân dân quận 2, Ban Quản lý Đầu tư và Xây dựng Khu đô thị mới Thủ Thiêm, Viện Quy hoạch xây dựng thành phố.

- Cơ quan thẩm định: Sở Quy hoạch - Kiến trúc thành phố;
- Cơ quan phê duyệt: Ủy ban nhân dân thành phố.

**Điều 2.** Căn cứ nội dung phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (tỷ lệ 1/2.000) nêu trên:

- Giao Sở Quy hoạch - Kiến trúc hướng dẫn đơn vị tư vấn lập đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (tỷ lệ 1/2.000) theo nội dung nhiệm vụ quy hoạch xây dựng, trình Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt.

- Giao Sở Tài nguyên và Môi trường phối hợp cùng Ủy ban nhân dân quận 2 rà soát, thống kê và cung cấp cho Sở Quy hoạch - Kiến trúc bản đồ địa chính, địa hình (1/2000) và danh sách, ranh các dự án đầu tư cùng tiến độ triển khai trên khu vực lập quy hoạch chi tiết.

- Giao Ban Quản lý Đầu tư và Xây dựng Khu đô thị mới Thủ Thiêm và Ủy ban nhân dân quận 2 phối hợp, cung cấp hồ sơ tài liệu liên quan quy hoạch chi tiết, kết nối không gian đô thị và hạ tầng xã hội, kỹ thuật tại khu vực cho Sở Quy hoạch - Kiến trúc.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân thành phố, Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư, Giám đốc Sở Tài chính, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Giám đốc Sở Giao thông - Công chính, Giám đốc Sở Xây dựng, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận 2, Trưởng Ban Quản lý Đầu tư và Xây dựng Khu đô thị mới Thủ Thiêm chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**

**Nguyễn Hữu Tín**