

THÀNH PHỐ

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

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

Số: 1988/QĐ-UBND

TP. Hồ Chí Minh, ngày 05 tháng 5 năm 2008

QUYẾT ĐỊNH

**Về duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (tỷ lệ 1/500)
Khu tái định cư (32,14ha) phường Bình Khánh và An Phú, quận 2**

CHỦ TỊCH 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 Luật Xây dựng 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;

Căn cứ Thông tư số 07/2008/TT-BXD ngày 07 tháng 4 năm 2008 của Bộ Xây dựng hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 137/2005/QĐ-UBND ngày 02 tháng 8 năm 2005 của Ủy ban nhân dân thành phố về thẩm quyền thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ, đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị và quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 6577/QĐ-UB-QLĐT ngày 07 tháng 12 năm 1998 của Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt quy hoạch chung quận 2;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 1500/TTr-SQHKT ngày 25 tháng 4 năm 2008,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận tách Khu tái định cư (32,14ha) phường Bình Khánh, An Phú và Khu dân cư (12,52ha) phường Bình Trưng Tây, quận 2, thành 02 dự án riêng. Theo đó, đối với khu 32,14ha phường Bình Khánh và An Phú áp dụng thủ tục điều chỉnh quy hoạch đặc biệt: bỏ qua không nghiên cứu, triển khai điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/2000 mà trực tiếp nghiên cứu, triển khai quy hoạch chi tiết 1/500; đối với khu 12,52ha phường Bình Trưng Tây áp dụng thủ tục điều chỉnh quy hoạch theo quy định.

Điều 2. Duyệt nhiệm vụ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (tỷ lệ 1/500) Khu tái định cư (32,14ha) phường Bình Khánh và An Phú, quận 2, với các nội dung chủ yếu sau:

1. Tổng quan:

1.1. Tên hồ sơ và địa điểm: Nhiệm vụ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (tỷ lệ 1/500) Khu tái định cư (32,14ha) phường Bình Khánh và An Phú, quận 2.

1.2. Đơn vị tư vấn: Chi nhánh Công ty TNHH A.I.C Quản lý Công trình và Bảo trì.

1.3. Chủ đầu tư: Công ty Phát triển Quốc tế Thế kỷ 21.

1.4. Quy mô (theo Bản đồ vị trí số 14384/ĐDBĐ-CNTĐ ngày 10 tháng 5 năm 2006 do Trung tâm Đo đạc Bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường lập): **32,1378ha**, trong đó 31,2906ha thuộc phường Bình Khánh và 0,8472ha thuộc phường An Phú.

2. Các nội dung nhiệm vụ:

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

- Vị trí Khu tái định cư (32,14ha) nằm phía Đông Nam phường Bình Khánh và phía Tây Nam phường An Phú.

- Giới hạn Khu tái định cư (32,14ha) phường Bình Khánh và An Phú như sau:

+ Phía Đông và Đông Bắc: giáp rạch Giồng Ông Tố và rạch nhánh.

+ Phía Tây : giáp ranh Khu đô thị mới Thủ Thiêm, gần rạch Cá Trê Lớn.

+ Phía Nam : giáp sông Sài Gòn.

+ Phía Bắc : giáp đại lộ Đông Tây.

2.2. Lý do và sự cần thiết phải lập quy hoạch:

- Ủy ban nhân dân thành phố đã chấp thuận về chủ trương cho Công ty Phát triển Quốc tế Thế kỷ 21 hoán đổi và chuyển mục đích sử dụng đất của khu 32,14ha phường Bình Khánh và An Phú từ chức năng du lịch - văn hóa - giải trí chuyển thành xây dựng khu dân cư phục vụ tái định cư dự án Khu đô thị mới Thủ Thiêm. Các nội dung quy hoạch chi tiết (1/2000) được duyệt trước đây đến nay không còn phù hợp cần phải thay đổi.

- Yêu cầu, chỉ đạo của Thành ủy và Ủy ban nhân dân thành phố là nhanh chóng xây dựng khu dân cư tái định cư nhằm đáp ứng số lượng căn hộ tái định cư phục vụ dự án Khu đô thị mới Thủ Thiêm nhưng phải đảm bảo quy hoạch và xây dựng khu ở có chất lượng và môi trường sống tốt, đạt tiêu chuẩn quy phạm, có đầy đủ công trình hạ tầng kỹ thuật và xã hội, công trình công cộng, hài hòa với không gian Khu đô thị mới Thủ Thiêm, không quá khác biệt khi so sánh với các khu ở cao cấp.

Do đó, cần nghiên cứu lập đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng (1/500) Khu tái định cư (32,14ha) phường Bình Khánh và An Phú, quận 2 theo chức năng mới để làm cơ sở triển khai dự án đầu tư xây dựng.

2.3. Mục tiêu của đồ án quy hoạch:

- Xây dựng Khu tái định cư đáp ứng nhu cầu về số lượng căn hộ phục vụ tái định cư, đền bù, giải tỏa dự án Khu đô thị mới Thủ Thiêm.

- Xây dựng khu ở có chất lượng và môi trường sống tốt, đạt tiêu chuẩn quy phạm, có đầy đủ công trình hạ tầng kỹ thuật và xã hội, công trình công cộng, hài hòa với không gian Khu đô thị mới Thủ Thiêm, không quá khác biệt khi so sánh với các khu ở cao cấp.

- Sử dụng quỹ đất có hiệu quả, khai thác yếu tố cảnh quan do giáp sông, rạch và trục giao thông chính của đô thị.

3. Các định hướng quy hoạch dự kiến:

3.1. Kết nối về không gian và hạ tầng với quy hoạch Khu đô thị mới Thủ Thiêm đã được phê duyệt và khu dân cư trên đảo nằm tại ngã ba sông Sài Gòn - Giồng Ông Tố:

- Vị trí Khu tái định cư 32,14ha phường Bình Khánh và An Phú về phía Tây giáp khu công viên sinh thái phía Nam của Khu đô thị mới Thủ Thiêm, phía Nam và Đông - Đông Bắc giáp sông Sài Gòn và rạch Giồng Ông Tố, phía Bắc giáp đại lộ Đông Tây. Thực tế, đây là đơn vị ở độc lập sẽ được kết nối với các khu dân cư xung quanh bằng các tuyến đường trục dự kiến và cầu mới. Quy hoạch chi tiết 1/500 Khu

tái định cư 32,14ha phường Bình Khánh và An Phú cần tập trung xây dựng phương án cân đối về bố cục không gian đô thị và kết nối về cơ sở hạ tầng kỹ thuật và xã hội với các khu dân cư ở phía Đông, trong đó rất chú trọng kết nối giao thông giữa tuyến đường ven sông Sài Gòn với đại lộ Đông Tây. Cần xây dựng tối thiểu 2 cầu mới để vượt rạch Giồng Ông Tố và rạch nhánh.

- Cụ thể các yếu tố cần quan tâm khi nghiên cứu quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 là:

+ Về chức năng sử dụng đất: dự kiến bố trí các khu đất chức năng hỗn hợp (nhà ở kết hợp thương mại - dịch vụ; công trình công cộng tập trung đông người) dọc theo đại lộ Đông Tây và đường trục ven sông. Các khu thuần ở tái định cư và công viên cây xanh khu ở bố trí bên trong.

+ Về quy hoạch giao thông: yêu cầu thiết kế đầy đủ và đồng bộ các tuyến đường bên trong kết nối với bên ngoài Khu tái định cư. Dự kiến sẽ xây dựng: đường ven sông Sài Gòn (lộ giới tối thiểu 25m) kết nối với cầu Giồng Ông Tố và đường ven sông của khu dân cư đảo ngã ba sông; đường nội bộ (lộ giới tối thiểu 25m) kết nối cầu vượt rạch nhánh và nối đường của khu dân cư phía Đông Bắc (dự án Công ty Văn Minh...); nút giao giữa đường ven sông và đại lộ Đông Tây; các cầu nội bộ; các tuyến đường nội bộ phải đảm bảo 3 - 4 làn xe lưu thông...

+ Về hành lang bảo vệ sông rạch, mép bờ cao và việc sử dụng, chỉnh trang rạch trong khu 32,14ha: thực hiện theo Quyết định số 150/2004/QĐ-UB ngày 09 tháng 6 năm 2004 của Ủy ban nhân dân thành phố về ban hành Quy định quản lý, sử dụng hành lang trên bờ sông, kênh, rạch thuộc địa bàn thành phố Hồ Chí Minh và theo văn bản hướng dẫn của Sở Giao thông - Công chính. Công năng của các khu vực này chỉ sử dụng vào mục đích phục vụ cộng đồng, làm cảnh quan, làm nơi vui chơi, giải trí.

+ Về tổ chức không gian: bố trí các khu nhà ở cao tầng thưa thoáng với hướng nhìn ra trục giao thông và sông rạch, cho phép luồng gió từ sông Sài Gòn và rạch Giồng Ông Tố dẫn vào các khu nhà ở. Bố trí các bãi đậu xe, công trình chung cư cao tầng kết hợp chức năng thương mại - dịch vụ, công trình công cộng lớn... dọc các trục giao thông chính: đại lộ Đông Tây, đường ven sông và các tuyến đường lộ giới từ 20m trở lên... Các công trình trên là yếu tố kiến trúc tạo nên đặc trưng khu vực dân cư này.

- Nhìn chung, hệ số sử dụng đất trên các khu ở phải đảm bảo theo quy định đối với khu ở cao tầng (không vượt quá 5 đối với nhà ở). Tuy nhiên, để tạo động lực phát

triển và đa dạng hóa chức năng sử dụng, có thể cho phép tăng thêm hệ số sử dụng đất dành cho các chức năng thương mại - dịch vụ khoảng 1.

3.2. Giải pháp dự kiến:

a) Các yếu tố cứng - tuân thủ theo định hướng quy hoạch chung quận 2 (1/5000) đã được xác định:

- Hướng tuyến và lộ giới các trục giao thông chính, bao gồm đường ven sông Sài Gòn (lộ giới tối thiểu 25m) kèm cầu vượt rạch Giồng Ông Tố và nút giao với đại lộ Đông Tây; đường trục nội bộ (lộ giới tối thiểu 25m) kết nối cầu vượt rạch nhánh và nối đường của khu dân cư phía Đông Bắc (dự án Công ty Văn Minh...); đường ven rạch Giồng Ông Tố và rạch nhánh; các cầu trong khu tái định cư...

- Quy mô và vị trí các công trình công cộng thiết yếu (trường học, chợ hoặc siêu thị, trạm y tế, văn hóa...); công viên tập trung và ven bờ sông, rạch; diện tích rạch phải giữ lại chỉnh trang; diện tích hồ điều tiết...

- Yếu tố 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:

- Linh hoạt trong việc bố trí và xác định quy mô các công trình thương mại - dịch vụ, công trình đa chức năng có khả năng kinh doanh...

- Tầng cao, hình khối các tòa nhà khu ở và công trình công cộng có thể thay đổi trong phạm vi cho phép theo định hướng không gian quy hoạch.

- Đường giao thông ven sông, rạch được nắn chỉnh theo thực tế nhưng phải đảm bảo yêu cầu kỹ thuật chuyên ngành.

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

- Khu dân cư tái định cư 32,14ha phường Bình Khánh và An Phú là khu dân cư phục vụ tái định cư phục vụ dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới Thủ Thiêm.

- Việc kết hợp nhà ở với chức năng thương mại - dịch vụ bố trí dọc các trục giao thông chính. Mô hình ở tại đây là khu chung cư cao tầng tập trung, đồng bộ về tiện ích xã hội và kỹ thuật, đáp ứng các yêu cầu cho môi trường sống tốt. Các công trình công cộng 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 chính về quy hoạch:

TT	Nội dung chỉ tiêu	Thông số chỉ tiêu	Tỷ lệ (%)	Sử dụng đất (m ² /người)
1	Tổng số căn hộ (với tỷ lệ sàn thương phẩm 75% sàn xây dựng; chỗ đậu xe tại tầng 1 - 5)	Tối đa 4.200 căn (trung bình 75m ² /căn)		
2	Dân số (trung bình 4 ng/hộ)	Khoảng 16.800 người		
3	Cơ cấu sử dụng đất:			
	Tổng diện tích toàn khu, gồm:	Khoảng 321.378m ²	100	19,1
	- Đất khu ở (nhà ở + thương mại - dịch vụ)	Khoảng 86.000m ²	26,8	5,1
	- Đất công trình công cộng, gồm:	40.400 - 55.400m ²	12,6 - 17,2	2,4 - 3,3
	+ Văn hóa + y tế + thương mại - dịch vụ	8.150 - 22.150m ²		
	+ Trường học (từ cấp I - III)	Khoảng 25.200m ²		
	+ Trường mầm non	Khoảng 8.050m ²		
	- Đất công viên cây xanh - thể dục thể thao, rạch	100.000 - 115.000m ²	31,1 - 35,8	6 - 6,9
	- Đường giao thông, bãi đậu xe	70.000 - 80.000m ²	21,8 - 24,9	4,2 - 4,8
4	Hệ số sử dụng đất (trên diện tích đất khu ở)	FAR = 5,9 (nhà ở: 4,9; thương mại - dịch vụ: 1)		
5	Mật độ xây dựng (trên lô đất)	Đế < 80%, thấp khoảng 30%		
6	Tầng cao tối thiểu	2 tầng		
	Tầng cao tối đa (không kể tầng lửng, sân thượng kỹ thuật)	18 - 25 tầng (không xây dựng tầng hầm để giảm chi phí đầu tư)		
7	- Số tầng dành cho thương mại - dịch vụ, tiện ích công cộng, đậu xe...	2 - 5 tầng (bố trí từ tầng 1 - 5)		
	- Số tầng căn hộ	16 - 22 tầng		

09624849

TT	Nội dung chỉ tiêu	Thông số chỉ tiêu	Tỷ lệ (%)	Sử dụng đất (m ² /người)
8	Tổng diện tích sàn xây dựng trên đất ở (không kể hầm và mái)	Khoảng 421.000m ² sàn nhà ở + 86.000m ² sàn thương mại - dịch vụ)		
9	Tầng cao và hệ số sử dụng đất đối với các công trình công cộng	Căn cứ vào nhu cầu và quy mô thực tế để tính toán theo tiêu chuẩn quy phạm		
10	Chỗ đậu ô tô (phục vụ khu ở, thương mại - dịch vụ và công trình công cộng)	2.750 chỗ (có dự kiến mở rộng: 4.900 chỗ)		

Các chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật và tiện ích công cộng:

- Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt : 1.500 kWh/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 bẩn : 200 - 250 lít/người/ngàyđêm;
- Chỉ tiêu điện thoại : 10 máy/100 người;
- Chỉ tiêu rác thải : 1 - 1,5 kg/người/ngày;
- Tỷ lệ căn hộ tái định cư: chủ yếu là loại diện tích khoảng 50 - 100m², trung bình 75m²/căn hộ. Ngoài ra, có một phần nhỏ căn hộ có diện tích > 100m²;
- Đảm bảo các chỉ tiêu tiện ích công cộng cho khu dân cư cao tầng như sau:
 - + 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 100m² sàn sử dụng văn phòng hoặc 100m² sàn sử dụng thương mại.
 - + Trạm y tế và phòng khám bệnh (1 trạm/1.000 dân).
 - + Các khu ở cần bố trí chợ hoặc 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: 50 chỗ, tiểu học: 65 chỗ, trung học cơ sở: 55 chỗ, trung học phổ thông và dạy nghề: 40 chỗ. 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 - 10m²/chỗ học.

4. Hồ sơ sản phẩm và dự toán kinh phí:**4.1. Hồ sơ sản phẩm:**

STT	TÊN HỒ SƠ
A-	HỒ SƠ NHIỆM VỤ QUY HOẠCH:
1.	Bản vẽ đánh giá hiện trạng sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật.
2.	Bản vẽ sơ đồ vị trí, giới hạn khu đất quy hoạch và mối quan hệ vùng.
3.	Bản vẽ tổng mặt bằng sử dụng đất.
4.	Tập thuyết minh “Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị” kèm bản vẽ thu nhỏ.
B-	HỒ SƠ QUY HOẠCH CHI TIẾT - TỶ LỆ : 1/500
1.	Bản vẽ sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất thiết kế - Tỷ lệ : 1/2.000 - 1/5.000
2.	Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan và hạ tầng kỹ thuật - Tỷ lệ : 1/500
3.	Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất - Tỷ lệ: 1/500
4.	Bản đồ quy hoạch tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan - Tỷ lệ: 1/500
5.	Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật và môi trường - Tỷ lệ: 1/500 - Quy hoạch giao thông - Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật - Quy hoạch cấp nước - Quy hoạch cấp điện - Quy hoạch thoát nước bản và vệ sinh môi trường
6.	Bản đồ chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng - Tỷ lệ: 1/500
7.	Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật - Tỷ lệ: 1/500
8.	Các bản vẽ thiết kế đô thị: - Bản vẽ mặt bằng, khai triển mặt đứng các trục phố chính - Bản vẽ khai triển mặt bằng, mặt đứng các khu vực quan trọng có phối cảnh minh họa
9.	Điều lệ (hướng dẫn) quản lý xây dựng đô thị theo quy hoạch chi tiết
10.	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.

4.2. Dự toán kinh phí: do cơ quan thẩm quyền thẩm định và phê duyệt theo quy định.

5. Tổ chức thực hiện:

5.1. Thời gian và tiến độ thực hiện:

- Nghiên cứu đánh giá hiện trạng và tập hợp số liệu : tháng 4/2008
- Báo cáo thông qua nghiên cứu sơ bộ : tháng 5/2008
- Báo cáo thông qua nghiên cứu chi tiết : tháng 5/2008
- Báo cáo thông qua hạ tầng và thiết kế đô thị : tháng 6/2008
- Hoàn tất hồ sơ trình duyệt : tháng 6/2008

5.2. Tổ chức thực hiện:

- Chủ đầu tư: Công ty Phát triển Quốc tế Thế kỷ 21.
- Đơn vị tư vấn: do Công ty Phát triển Quốc tế Thế kỷ 21 chỉ định thầu.
- Cơ quan thẩm định: Sở Quy hoạch - Kiến trúc thành phố hoặc Ủy ban nhân dân quận 2.
- Cơ quan phê duyệt: Ủy ban nhân dân thành phố.

Điều 3. Căn cứ nội dung phê duyệt nhiệm vụ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (tỷ lệ 1/500) nêu trên, Ủy ban nhân dân thành phố:

- Giao Sở Quy hoạch - Kiến trúc chủ trì, hướng dẫn chủ đầu tư và đơn vị tư vấn lập đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (tỷ lệ 1/500) đúng 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 phê duyệt ranh, quy mô khu đất quy hoạch và hướng dẫn chủ đầu tư hoàn tất các pháp lý về sử dụng đất.

- Giao Sở Giao thông - Công chính hướng dẫn chủ đầu tư về xác định mép bờ cao sông rạch, về xây dựng các tuyến kè, về các yêu cầu kỹ thuật của tuyến đường ven sông, của các cầu vượt rạch Giồng Ông Tố và các rạch nhánh, về nút giao thông với đại lộ Đông Tây...

- Giao Ban Quản lý 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 chủ đầu tư.

Điều 4. 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 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 xây dựng Khu đô thị mới Thủ Thiêm chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Nguyễn Hữu Tín