

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: 4833/QĐ-UBND

TP. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 11 năm 2008

QUYẾT ĐỊNH**Về duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (tỷ lệ 1/500)
khu tái định cư (30,224ha) phường Bình Khánh, 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 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 1988/QĐ-UBND ngày 05 tháng 5 năm 2008 của Ủy ban nhân dân thành phố về duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) khu tái định cư (32,14ha) phường Bình Khánh và An Phú, quận 2;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 3770/TTr-SQHKT ngày 21 tháng 10 năm 2008,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (tỷ lệ 1/500) khu tái định cư (30,224ha) phường Bình Khánh, quận 2 (đính kèm bản đồ), với các nội dung chủ yếu như sau:

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

- Vị trí: nằm phía Đông Nam phường Bình Khánh, quận 2.

- Quy mô khu đất: 302.240m². Vị trí, ranh giới khu đất xác định theo Bản đồ vị trí số 15175/ĐDBĐ-CNTĐ do Trung tâm Đo đạc Bản đồ lập ngày 23 tháng 6 năm 2008 và được Sở Tài nguyên và Môi trường kiểm duyệt số 7389-ĐĐ/GĐ-TNMT ngày 25 tháng 6 năm 2008.

- Giới hạn của khu tái định cư 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. 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 khu dân cư phục vụ tái định cư dự án Khu đô thị mới Thủ Thiêm và đã duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết 1/500.

- Phải nhanh chóng xây dựng khu 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, đồ án quy hoạch (1/500) nêu trên được phê duyệt sẽ là cơ sở để triển khai thiết kế cơ sở, phê duyệt dự án và xây dựng.

3. Mục tiêu của đồ án quy hoạch 1/500:

- Xây dựng khu tái định cư hiện đại và đồng bộ nhằm đáp ứng nhu cầu về số lượng căn hộ phục vụ tái định cư cho dự án Khu đô thị mới Thủ Thiêm, 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 cộng (như: công viên cây xanh, trường học, khu thương mại - dịch vụ phục vụ...), hài hòa với không gian Khu đô thị mới Thủ Thiêm, không quá khác biệt khi so sánh với các khu ở cao cấp khác.

- Xác lập pháp lý về quy hoạch phù hợp nhiệm vụ quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt, làm cơ sở cho việc quản lý sử dụng đất và quản lý xây dựng.

- 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.

4. Cơ cấu sử dụng đất:

- Dân số dự kiến: khoảng 16.800 người (trung bình 4 người/1 căn hộ).

- Tổng diện tích dự án: 302.240m², phân bổ theo bảng cơ cấu sử dụng đất sau:

T T	Loại đất	Theo đồ án QHCT (1/500) đề xuất		
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu sử dụng đất (m ² /ng)
1	Đất nhóm ở	85.100	28,2	5,1
2	Đất công trình công cộng, gồm: + Nhà văn hóa, y tế + Thương mại - dịch vụ + Trường học (cấp I + III) + Trường mầm non	60.678 8.453 21.086 23.032 8.107	20,1	3,6
3	Đất công viên cây xanh, thể dục thể thao, rạch	64.162	21,2	3,8
4	Đất giao thông, sân bãi	87.300	28,8	5,2
5	Đất hạ tầng kỹ thuật (trạm xử lý nước thải)	5.000	1,7	0,3
	Tổng cộng	302.240	100	18

5. Chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc:

5.1. Chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc toàn dự án:

TT	Loại chỉ tiêu		Đơn vị	Nội dung
1	Tổng số căn hộ chung cư		căn	tối đa 4.200 căn (khoảng 50 - 100m ² /căn, một phần nhỏ >100m ²)
2	Mật độ xây dựng (trên lô đất)		%	đế 30% ÷ 50%, thấp khoảng 30%
3	Tầng cao xây dựng	tối đa (không kể tầng lửng, sân thượng)	tầng	21 ÷ 25 tầng (không xây dựng tầng hầm để giảm chi phí đầu tư)
		tối thiểu	tầng	2

4	Số tầng dành cho thương mại - dịch vụ (kết hợp chức năng tiện ích công cộng, đậu xe...)	tầng	2 ÷ 5 tầng (bố trí từ tầng 1÷5)
5	Số tầng dành cho căn hộ	tầng	16 ÷ 20
6	Hệ số sử dụng đất (trên đất nhóm ở)	lần	FAR = 5,96 (trên 8,51ha) (nhà ở: 4,95; TMDV: 1,01)
7	Tổng diện tích sàn xây dựng trên đất nhóm ở (không kể hầm và mái)	m ²	Khoảng 421.000m ² sàn nhà ở + 86.000m ² sàn thương mại - dịch vụ, công cộng, đậu xe
8	Hệ số sử dụng đất (trên đất công trình công cộng)	lần	FAR = 1,94 (trên 6,0678ha)
9	Tổng diện tích sàn xây dựng trên đất công trình công cộng (không kể hầm và mái)	m ²	Khoảng 117.950m ²
10	Chỗ đậu ô tô (phục vụ khu ở, thương mại - dịch vụ và công trình công cộng)	chỗ	2.750 chỗ (có dự kiến mở rộng 4.900 chỗ)

5.2. Chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc các hạng mục công trình:

5.2.1. Nguyên tắc bố cục tổng mặt bằng:

- Các trục giao thông đi bộ và cảnh quan liên kết các phân khu của khu vực quy hoạch, giao điểm bố trí các quảng trường nhỏ và tiểu cảnh.

- Dọc sông và rạch khu quy hoạch xây dựng bờ kè. Trên hành lang bảo vệ bờ sông, rạch, bố trí đường dạo và công viên cây xanh công cộng.

- Đảm bảo hướng thông thoáng và tầm nhìn của các chung cư ra phía sông, rạch, tầng cao công trình thấp dần về phía bờ sông.

- Các công trình cao tầng được thiết kế tạo điểm nhấn nhìn từ Đại lộ Đông Tây.

- Bố trí lối xe cơ giới ra vào các công trình thuận lợi, không giao cắt giao thông bộ hành và khu vực sinh hoạt công cộng của cư dân tại các nhóm nhà ở.

5.2.2. Chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc các hạng mục công trình:

5.2.2.1. Công trình công cộng:

+ Nhà văn hóa (Lô CC1):

- Diện tích lô đất : 5.793m².
- Tổng diện tích sàn : khoảng 12.750m².
- Tầng cao công trình : tối đa 05 tầng (không kể hầm, lửng).
- Chiều cao công trình : khoảng 28,8m.
- Mật độ xây dựng : tối đa 40%.
- Hệ số sử dụng đất : khoảng 2,2.
- Khoảng lùi xây dựng công trình:
 - Cách ranh lộ giới Đại lộ Đông Tây : khoảng 16m.
 - Cách công trình tại lô DV2 : khoảng 20m.
 - Cách chung cư DO5 : khoảng 70m.
 - Cách mép bờ cao rạch phía Đông : tối thiểu 10m.
- + Trạm y tế (hoặc phòng khám đa khoa) (Lô CC2):**
 - Diện tích lô đất : 2.660m².
 - Tổng diện tích sàn : khoảng 5.850m².
 - Tầng cao công trình : tối đa 05 tầng (không kể hầm, lửng).
 - Chiều cao công trình : khoảng 25,4m.
 - Mật độ xây dựng : tối đa 40%.
 - Hệ số sử dụng đất : khoảng 2,2.
 - Khoảng lùi xây dựng công trình:
 - Cách ranh lộ giới đường D2 : khoảng 15m.
 - Cách ranh lộ giới đường N2 : > 6m.
 - Cách chung cư DO6 phía Tây : khoảng 31m.
 - Cách chung cư DO7 phía Bắc : khoảng 17m.
- + Trường học (Lô CC3):**
 - Diện tích lô đất : 23.032m².
 - Tổng diện tích sàn : khoảng 41.500m².
 - Tầng cao công trình : tối đa 04 tầng (không kể hầm, lửng).
 - Chiều cao công trình : khoảng 21,5m.

- Mật độ xây dựng : tối đa 40%.
- Hệ số sử dụng đất : khoảng 1,8.
- Khoảng lùi xây dựng công trình:
- Cách mép bờ cao rạch phía Đông : tối thiểu 20m.
- Cách ranh lộ giới đường D2 : khoảng 38m.
- Cách ranh lộ giới đường N2 : khoảng 18m.
- Cách công trình tại lô DV3 : khoảng 33m.

Lưu ý: Diện tích được tính toán đáp ứng cho số lượng học sinh tiểu học, trung học cơ sở và phổ thông trung học theo quy mô dân số dự án. Tuy nhiên, việc bố trí loại hình trường học tùy thuộc quy hoạch mạng lưới giáo dục của quận 2.

+ Trường mầm non (Lô CC4):

- Diện tích lô đất : 8.107m².
- Tổng diện tích sàn : khoảng 11.350m².
- Tầng cao công trình : tối đa 03 tầng (không kể hầm, lửng).
- Chiều cao công trình : khoảng 17,6m.
- Mật độ xây dựng : tối đa 40%.
- Hệ số sử dụng đất : khoảng 1,4.
- Khoảng lùi xây dựng công trình:
- Cách mép bờ cao rạch phía Đông : tối thiểu 20m.
- Cách ranh lộ giới đường N2 : khoảng 20m.
- Cách chung cư DO9 phía Tây : khoảng 60m.
- Cách chung cư DO10 phía Nam : khoảng 28m.

+ Công trình thương mại - dịch vụ (phục vụ khu dân cư), gồm 3 lô:

*** Lô DV1:**

- Diện tích lô đất : 6.489m².
- Tổng diện tích sàn : khoảng 14.300m².
- Tầng cao công trình : tối đa 05 tầng (không kể hầm, lửng).
- Chiều cao công trình : tối đa 30m.

- Mật độ xây dựng : tối đa 40%.
- Hệ số sử dụng đất : khoảng 2,2.
- Khoảng lùi xây dựng công trình:
- Cách ranh lộ giới đường N1 : tối thiểu 6m.
- Cách ranh lộ giới đường D1 : khoảng 45m.
- Cách chung cư DO1 phía Tây Nam : khoảng 28m.
- Cách ranh đường nội bộ : khoảng 10m.

*** Lô DV2:**

- Diện tích lô đất : 5.660m².
- Tổng diện tích sàn : khoảng 12.500m².
- Tầng cao công trình : tối đa 05 tầng (không kể hầm, lửng).
- Chiều cao công trình : tối đa 30m.
- Mật độ xây dựng : tối đa 40%.
- Hệ số sử dụng đất : khoảng 2,2.
- Khoảng lùi xây dựng công trình:
- Cách ranh lộ giới Đại lộ Đông Tây : khoảng 15m.
- Cách ranh lộ giới đường D1 : khoảng 20m.
- Cách chung cư DO3 phía Nam : khoảng 74m.
- Cách công trình tại lô CC1 phía Đông : khoảng 20m.

*** Lô DV3:**

- Diện tích lô đất : 8.937m².
- Tổng diện tích sàn : khoảng 19.700m².
- Tầng cao công trình : tối đa 05 tầng (không kể hầm, lửng).
- Chiều cao công trình : tối đa 30m.
- Mật độ xây dựng : tối đa 40%.
- Hệ số sử dụng đất : khoảng 2,2.
- Khoảng lùi xây dựng công trình:

- Cách mép bờ cao rạch phía Đông : tối thiểu 20m.
- Cách ranh lộ giới Đại lộ Đông Tây : khoảng 15m.
- Cách ranh lộ giới đường D2 : khoảng 20m.
- Cách công trình tại lô CC3 : khoảng 25m.

+ Trạm xử lý nước thải (Lô TN):

- Diện tích lô đất : 5.000m².
- Tầng cao công trình : tối đa 2 tầng.
- Chiều cao công trình : tối đa 10m.
- Mật độ xây dựng : tối đa 40%.
- Hệ số sử dụng đất : tối đa 0,8.
- Khoảng lùi xây dựng công trình:
- Cách mép bờ cao sông Giồng Ông Tố : tối thiểu 30m.
- Cách mép bờ cao sông Sài Gòn : tối thiểu 50m.
- Cách ranh lộ giới đường D1 : khoảng 30m.
- Cách chung cư DO4 : khoảng 50m.

Ghi chú: Tổng mặt bằng và phương án thiết kế đối với từng công trình công cộng sẽ được thỏa thuận cụ thể ở bước thiết kế cơ sở.

5.2.2.2. Chung cư (10 lô):

Tổng số căn hộ chung cư: 4.200 căn, được phân bổ như sau:

+ Lô DO1:

- Số căn hộ : khoảng 248 căn.
- Diện tích lô đất : 5.589m².
- Diện tích xây dựng : khoảng 1.885m².
- Tổng diện tích sàn thương mại - dịch vụ (gồm cả tiện ích công cộng, đậu xe) : 5.640m².
- Tổng diện tích sàn nhà ở : 24.900m².
- Tầng cao công trình : tối đa 21 tầng (không kể tầng lửng, sân thượng).

- Chiều cao công trình : khoảng 84m.
- Mật độ xây dựng : khoảng 34%.
- Hệ số sử dụng đất : 5,47 (nhà ở: 4,46; thương mại - dịch vụ 1,01).

- Khoảng lùi xây dựng công trình:
 - Cách mép bờ cao sông Sài Gòn : tối thiểu 50m.
 - Cách ranh lộ giới đường N1 : khoảng 8m.
 - Cách công trình tại DV1 phía Bắc : khoảng 30m.
 - Cách chung cư DO2 phía Đông : khoảng 25m.
- + Lô DO2:**
 - Số căn hộ : khoảng 248 căn.
 - Diện tích lô đất : 5.666m².
 - Diện tích xây dựng : khoảng 1.885m².
 - Tổng diện tích sàn thương mại - dịch vụ (gồm cả tiện ích công cộng, đậu xe) : 5.640m².
 - Tổng diện tích sàn nhà ở : 24.900m².
 - Tầng cao công trình : tối đa 21 tầng (không kể tầng lửng, sân thượng).
 - Chiều cao công trình : khoảng 84m.
 - Mật độ xây dựng : khoảng 33,3%.
 - Hệ số sử dụng đất : 5,39 (nhà ở: 4,39; thương mại - dịch vụ: 1).

 - Khoảng lùi xây dựng công trình:
 - Cách mép bờ cao sông Sài Gòn : tối thiểu 50m.
 - Cách ranh lộ giới đường D1 : khoảng 8m.
 - Cách chung cư DO1 phía Tây : khoảng 25m.
- + Lô DO3:**
 - Số căn hộ : khoảng 478 căn.

- Diện tích lô đất : 9.222m².
- Diện tích xây dựng : khoảng 3.163m².
- Tổng diện tích sàn thương mại - dịch vụ (gồm cả tiện ích công cộng, đậu xe) : 9.460m².
- Tổng diện tích sàn nhà ở : 48.000m².
- Tầng cao công trình : tối đa 23 tầng (không kể tầng lửng, sân thượng).
- Chiều cao công trình : khoảng 91,2m.
- Mật độ xây dựng : khoảng 34,3%.
- Hệ số sử dụng đất : 6,23 (nhà ở: 5,2; thương mại - dịch vụ: 1,03).
- Khoảng lùi xây dựng công trình:
 - Cách mép bờ cao rạch phía Đông : khoảng 40m.
 - Cách ranh lộ giới đường N2 : khoảng 18m.
 - Cách ranh lộ giới đường D1 : khoảng 10m.
 - Cách công trình tại lô DV2 : khoảng 70m.
- + Lô DO4:**
 - Số căn hộ : khoảng 406 căn.
 - Diện tích lô đất : 9.445m².
 - Diện tích xây dựng : khoảng 3.055m².
 - Tổng diện tích sàn thương mại - dịch vụ (gồm cả tiện ích công cộng, đậu xe) : 9.140m².
 - Tổng diện tích sàn nhà ở : 40.700m².
 - Tầng cao công trình : tối đa 21 tầng (không kể tầng lửng, sân thượng).
 - Chiều cao công trình : khoảng 84m.
 - Mật độ xây dựng : khoảng 32,4%.
 - Hệ số sử dụng đất : 5,28 (nhà ở: 4,31; thương mại - dịch vụ: 0,97).

- Khoảng lùi xây dựng công trình:

- Cách ranh lộ giới đường D4 : khoảng 8m.
- Cách ranh lộ giới đường D1 : khoảng 18m.
- Cách ranh lộ giới đường N2 : khoảng 9m.

+ Lô DO5:

- Số căn hộ : khoảng 540 căn.
- Diện tích lô đất : 9.357m².
- Diện tích xây dựng : khoảng 3.163m².
- Tổng diện tích sàn thương mại - dịch vụ (gồm cả tiện ích công cộng, đậu xe) : 9.460m².
- Tổng diện tích sàn nhà ở : 54.100m².
- Tầng cao công trình : tối đa 25 tầng
(không kể tầng lửng, sân thượng)
- Chiều cao công trình : khoảng 98,4m.
- Mật độ xây dựng : khoảng 33,8%.
- Hệ số sử dụng đất : 6,79 (nhà ở: 578; thương mại - dịch vụ: 1,01).

- Khoảng lùi xây dựng công trình:

- Cách ranh lộ giới Đại lộ Đông Tây : khoảng 8m.
- Cách công trình tại lô CC1 : khoảng 60m.
- Cách chung cư DO6 : khoảng 25m.
- Cách chung cư DO7 : khoảng 50m.

+ Lô DO6:

- Số căn hộ : khoảng 460 căn.
- Diện tích lô đất : 8.989m².
- Diện tích xây dựng : khoảng 3.055m².
- Tổng diện tích sàn thương mại - dịch vụ (gồm cả tiện ích công cộng, đậu xe) : 9.140m².

- Tổng diện tích sàn nhà ở : 46.100m².
- Tầng cao công trình : tối đa 23 tầng
(không kể tầng lửng, sân thượng).
- Chiều cao công trình : khoảng 91,2m
- Mật độ xây dựng : khoảng 35,2%.
- Hệ số sử dụng đất : 6,15 (nhà ở: 5,13; thương mại - dịch vụ: 1,02).
- Khoảng lùi xây dựng công trình:
 - Cách mép bờ cao rạch phía Tây : tối thiểu 10m.
 - Cách ranh lộ giới đường N2 : tối thiểu 6m.
 - Cách chung cư DO5 : khoảng 28m.
 - Cách công trình tại lô CC2 : khoảng 30m.
- + Lô DO7:**
 - Số căn hộ : khoảng 540 căn.
 - Diện tích lô đất : 9.341m².
 - Diện tích xây dựng : khoảng 3.163m².
 - Tổng diện tích sàn thương mại - dịch vụ (gồm cả tiện ích công cộng, đậu xe) : 9.460m².
 - Tổng diện tích sàn nhà ở : 54.100m².
 - Tầng cao công trình : tối đa 25 tầng
(không kể tầng lửng, sân thượng).
 - Chiều cao công trình : khoảng 98,4m.
 - Mật độ xây dựng : khoảng 33,9%.
 - Hệ số sử dụng đất : 6,23 (nhà ở: 5,79; thương mại dịch vụ: 1,01).
 - Khoảng lùi xây dựng công trình:
 - Cách ranh lộ giới Đại lộ Đông Tây : khoảng 15m.
 - Cách ranh lộ giới đường D2 : khoảng 8m.
 - Cách chung cư DO5 phía Tây : khoảng 45m.

- Cách công trình tại lô CC2 : khoảng 17m.
- + Lô DO8:**
- Số căn hộ : khoảng 432 căn.
- Diện tích lô đất : 9.381m².
- Diện tích xây dựng : khoảng 3.163m².
- Tổng diện tích sàn thương mại - dịch vụ (gồm cả tiện ích công cộng, đậu xe) : 9.460m².
- Tổng diện tích sàn nhà ở : 43.200m².
- Tầng cao công trình : tối đa 21 tầng (không kể tầng lửng, sân thượng).
- Chiều cao công trình : khoảng 84m.
- Mật độ xây dựng : khoảng 33,7%.
- Hệ số sử dụng đất : 5,62 (nhà ở: 4,61; thương mại dịch vụ: 1,01).
- Khoảng lùi xây dựng công trình:
- Cách mép bờ cao sông Giồng Ông Tố : tối thiểu 30m.
- Cách mép bờ cao rạch phía Tây : khoảng 18m.
- Cách ranh lộ giới đường N2 : khoảng 20m.
- Cách chung cư DO9 : khoảng 30m.
- + Lô DO9:**
- Số căn hộ : khoảng 416 căn.
- Diện tích lô đất : 8.846m².
- Diện tích xây dựng : khoảng 3.055m².
- Tổng diện tích sàn thương mại - dịch vụ (gồm cả tiện ích công cộng, đậu xe) : 9.140m².
- Tổng diện tích sàn nhà ở : 41.700m².
- Tầng cao công trình : tối đa 21 tầng (không kể tầng lửng, sân thượng).

- Chiều cao công trình : khoảng 84m.
- Mật độ xây dựng : khoảng 34,5%
- Hệ số sử dụng đất : 5,74 (nhà ở: 4,71; thương mại - dịch vụ: 1,03).

- Khoảng lùi xây dựng công trình:
 - Cách lộ giới đường N2 : khoảng 10m.
 - Cách chung cư DO8 : khoảng 30m.
 - Cách mép bờ cao rạch phía Nam : tối thiểu 10m.
 - Cách công trình tại lô CC4 : khoảng 66m.
- + Lô DO10:**
 - Số căn hộ : khoảng 432 căn.
 - Diện tích lô đất : 9.264m².
 - Diện tích xây dựng : khoảng 3.163m².
 - Tổng diện tích sàn thương mại - dịch vụ (gồm cả tiện ích công cộng, đậu xe) : 9.460m².
 - Tổng diện tích sàn nhà ở : 43.300m².
 - Tầng cao công trình : tối đa 21 tầng (không kể tầng lửng, sân thượng).
 - Chiều cao công trình : khoảng 84m.
 - Mật độ xây dựng : khoảng 34,2%.
 - Hệ số sử dụng đất : 5,69 (nhà ở: 4,67; Thương mại - Dịch vụ: 1,02).

 - Khoảng lùi xây dựng công trình:
 - Cách mép bờ cao sông Giồng Ông Tố : tối thiểu 30m.
 - Cách mép bờ cao rạch phía Đông : tối thiểu 20m.
 - Cách ranh lộ giới đường D3 : khoảng 6m.
 - Cách công trình tại lô CC4 : khoảng 28m.

Ghi chú: Phương án thiết kế đối với từng lô chung cư sẽ được thỏa thuận cụ thể ở bước thiết kế cơ sở.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

• Quy hoạch giao thông:

- + Mạng lưới đường và hướng kết nối giao thông với các khu vực kế cận.
- + Đường D1 (đường ven sông Sài Gòn) có lộ giới 30m với quy mô mặt cắt ngang: 4m (vĩa hè) + 22m (lòng đường) + 4m (vĩa hè).
- + Đường D2, N2 có lộ giới 25m với quy mô mặt cắt ngang: 5m (vĩa hè) + 15m (lòng đường) + 5m (vĩa hè).
- + Đường D3, N1 có lộ giới 18m với quy mô mặt cắt ngang: 5m (vĩa hè) + 8m (lòng đường) + 5m (vĩa hè).
- + Đường D4 có lộ giới 12m với quy mô mặt cắt ngang: 3m (vĩa hè) + 6m (lòng đường) + 3m (vĩa hè).
- + Chỉ giới xây dựng đảm bảo theo đúng yêu cầu quy định.

Lưu ý:

- + Yêu cầu kết nối đường ven sông Sài Gòn phù hợp với các dự án kế cận.
- + Cập nhật các thông số kỹ thuật của Đại lộ Đông Tây gồm: lộ giới, quy mô mặt cắt ngang đường và cần có ý kiến chính thức của Ban Quản lý dự án Đại lộ Đông Tây về việc các trục đường của dự án kết nối trực tiếp vào Đại lộ Đông Tây.
- + Yêu cầu đảm bảo hành lang bảo vệ sông, rạch theo quy định.
- + Hành lang bảo vệ cầu cạn theo chiều ngang cầu tính từ mép ngoài cùng của cầu trở ra mỗi bên tối thiểu 07m.

6.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng:

* Quy hoạch chiều cao (san nền):

- + Áp dụng giải pháp đắp nền tạo mặt bằng xây dựng trên toàn bộ diện tích dự án.
- + Cao độ nền khống chế: $H_{xd} \geq 2,50m$ - Hệ cao độ VN 2000.

* Quy hoạch thoát nước mưa:

+ Giải pháp thoát nước:

- Hệ thống công thoát nước mưa của dự án được xây dựng hoàn toàn mới và được bố trí độc lập với hệ thống thoát nước đô thị.

- Sử dụng hệ thống thoát riêng nước bẩn và mưa. Công thoát nước đặt ngầm, kích thước công tính toán theo chu kỳ tràn công $T = 3$ năm.

- Bố trí công thoát nước dọc trục đường giao thông theo hướng tập trung nhanh nhất về nguồn xả (hướng dốc chính).

+ Hướng thoát nước: ra rạch Cá Trê Nhỏ, sông Giồng Ông Tố, sông Sài Gòn.

+ Độ sâu chôn công tối thiểu $H_c \geq 0,70m$; độ dốc công tối thiểu đảm bảo khả năng tự làm sạch công.

Lưu ý:

+ Về cơ bản, cao độ kết nối giữa dự án và trục Đại lộ Đông Tây được đề xuất trong đồ án là hợp lý. Tuy nhiên lưu ý dự án khi triển khai thiết kế chi tiết cần cập nhật chính xác cao độ thiết kế của trục đường trên để đảm bảo kỹ thuật kết nối.

+ Do dự án có đặc điểm nền đất tự nhiên yếu, đồng thời chịu nhiều tác động ảnh hưởng của hệ thống sông, kênh, rạch bao quanh, vì vậy để tránh sạt lở và tạo độ ổn định nền xây dựng đề nghị dự án lưu ý khi thiết kế chi tiết cần đưa ra các giải pháp kỹ thuật cụ thể để bảo vệ cho khu đất.

+ Về vị trí cửa xả dẫn thoát ra sông Sài Gòn: đề nghị dự án xác định cụ thể trong hồ sơ thiết kế chi tiết để thông qua Sở Giao thông vận tải thẩm định, đảm bảo kỹ thuật xây dựng tránh gây ảnh hưởng đến kè bảo vệ sông.

+ Với các thông số kỹ thuật như cao độ đáy công, độ dốc công..., khi triển khai trong các giai đoạn thiết kế tiếp theo cần tính toán kiểm tra, đảm bảo các quy định kỹ thuật thiết kế chi tiết theo từng giai đoạn.

6.3. Quy hoạch cấp điện:

+ Chỉ tiêu cấp điện: 1.500 - 2.000 kWh/người/năm.

+ Nguồn cấp điện giai đoạn đầu lấy từ trạm 110/15-22kV An Khánh.

+ Xây dựng 5 trạm biến áp phân phối 15-22/0,4kV kiểu trạm phòng hoặc đặt trong tầng hầm, công suất đơn vị $\geq 400kVA$.

+ Phương án quy hoạch lưới phân phối phù hợp:

- Xây dựng mới các tuyến 22kV dẫn dọc theo trục đường giao thông chính trong khu dân cư dùng cáp đồng 3 lõi cách điện XLPE, tiết diện $M-240mm^2$ chôn ngầm.

- Chiếu sáng giao thông sử dụng đèn cao áp Sodium 150W÷250W-220V gắn

trên trụ thép mạ kẽm cao 7m ÷ 10m. Cáp cáp điện cho chiếu sáng giao thông sử dụng cáp đồng M-16mm², xây dựng ngầm.

Lưu ý: Mạng lưới điện cần kết nối với khu dự án đảo Kim Cương, phường Bình Khánh - Bình Trưng Tây, quận 2.

6.4. Quy hoạch cấp nước:

+ Nguồn cấp nước: Sử dụng nguồn nước máy thành phố từ tuyến ống cấp nước hiện hữu Ø600 trên đường Tỉnh lộ 25B. Giai đoạn hoàn chỉnh: dựa vào tuyến ống cấp nước dự kiến Ø500 trên Đại lộ Đông Tây.

+ Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt: 200 lít/người/ngày đêm và tổng lưu lượng nước cấp toàn khu: $Q_{\max} = 6.582 \text{ m}^3/\text{ngày}$.

+ Tiêu chuẩn cấp nước chữa cháy: 15 lít/s cho 01 đám cháy, số đám cháy xảy ra đồng thời cùng lúc là 02 đám cháy.

+ Mạng lưới cấp nước:

- Đầu nối mạng lưới bên trong khu quy hoạch với tuyến ống cấp nước hiện trạng Ø600 trên đường Tỉnh lộ 25B.

- Thiết kế mạng lưới cấp nước bên trong dự án theo mạng vòng. Từ đó xây dựng mạng nhánh phân phối nước tới nơi tiêu thụ. Lưu ý: cần xây dựng thêm các trạm bơm tăng áp biến tần để phục vụ khu cao tầng.

+ Hệ thống cấp nước chữa cháy: dựa trên các tuyến ống chính bố trí trụ cứu hỏa với bán kính phục vụ 100 - 150m. Ngoài ra, cần lưu ý sử dụng thêm nước sông, rạch dự phòng công tác cứu hỏa như sông Giồng Ông Tố, sông Sài Gòn.

6.5. Quy hoạch thoát nước bản, rác thải và vệ sinh môi trường:

a) Thoát nước bản:

+ Tiêu chuẩn thoát nước bản sinh hoạt: 200 lít/người/ngày đêm và tổng lưu lượng nước bản toàn khu: $Q_{\max} = 5.322 \text{ m}^3/\text{ngày}$.

+ Giải pháp thoát nước bản:

- Xây dựng hệ thống cống thoát nước bản riêng hoàn toàn. Nước bản cần phải được xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại trước khi thoát ra hệ thống cống thoát nước bản.

- Giai đoạn đầu: nước bản được thu gom về trạm xử lý cục bộ khu quy hoạch.

Nước bẩn sau khi xử lý phải đạt tiêu chuẩn TCVN 7222-2002 trước khi thoát ra môi trường tự nhiên. Trong giai đoạn này, tư vấn cần lưu ý là nước bẩn sau khi xử lý phải đạt tiêu chuẩn nêu trên đồng thời kết hợp với tiêu chuẩn TCVN 6772-2002.

- Giai đoạn hoàn chỉnh: nước bẩn từ trạm xử lý cục bộ được thu gom và đưa về nhà máy xử lý tập trung của thành phố. Nước bẩn sau khi xử lý phải đạt tiêu chuẩn TCVN 5945-2005.

+ Mạng lưới thoát nước bẩn: phù hợp với giải pháp thoát nước bẩn.

b) Rác thải và vệ sinh môi trường:

+ Tiêu chuẩn rác thải sinh hoạt: 1,3 kg/người/ngày và tổng lượng rác thải sinh hoạt: 22,1 tấn/ngày.

+ Phương án xử lý rác thải:

- Rác thải được phân loại ở từng hộ dân.

- Rác thải được thu gom và đưa đến điểm tập trung rác trong khu quy hoạch.

- Sử dụng xe chuyên dùng chở rác đến công trường xử lý rác thành phố.

6.6. Bản đồ tổng hợp đường dây đường ống:

Việc bố trí các hệ thống hạ tầng kỹ thuật có thể thay đổi trong các bước triển khai thiết kế tiếp theo (thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật thi công của dự án) đảm bảo theo yêu cầu kỹ thuật.

6.7. Lưu ý chung:

- Nội dung chi tiết của hệ thống hạ tầng kỹ thuật đến từng công trình trong phạm vi ranh dự án, chủ đầu tư chịu trách nhiệm lập thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật, thi công và trình các cấp có thẩm quyền thẩm định và phê duyệt theo quy định.

- Trong quá trình triển khai thực hiện dự án, chủ đầu tư chịu trách nhiệm hoàn thiện các hạng mục công trình của dự án đảm bảo kết nối mạng lưới hạ tầng kỹ thuật trong khu vực.

7. Lưu ý khi triển khai thiết kế và xây dựng dự án theo quy hoạch (1/500):

- Yêu cầu chủ đầu tư triển khai thiết kế các chung cư cao tầng theo các mẫu thống nhất nhằm đảm bảo tính đồng bộ và cảnh quan kiến trúc đô thị.

- Ngoài các công trình công cộng đã nêu tại mục 5.2.2.1, thiết kế chi tiết phải bố trí đầy đủ các diện tích công cộng trong từng khối chung cư (như: thương mại, y tế, khu vực công cộng đa năng, quản lý, bảo vệ, chỗ đậu xe...) theo tiêu chuẩn thiết kế

đối với nhà ở cao tầng. Bố trí 25m² chỗ đậu xe và đường lưu thông (tương đương 01 chỗ đậu ô tô) cho 2 căn hộ (nhưng có dự trữ diện tích mở rộng tương lai cho 1 căn hộ/1 ô tô) hoặc 100m² sàn sử dụng thương mại, văn phòng.

- Tính toán trường học: căn cứ Quy chuẩn quy hoạch xây dựng, 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: 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.

- Trong trường hợp ranh đất được cơ quan thẩm quyền giao để triển khai thực hiện dự án có sự điều chỉnh, thay đổi so với ranh đất của đồ án quy hoạch (1/500) nêu trên (được xác định theo Bản đồ vị trí được Sở Tài nguyên và Môi trường kiểm duyệt số 7389-ĐĐ/GĐ-TNMT ngày 25 tháng 6 năm 2008) dẫn đến thay đổi các chỉ tiêu đã được thống nhất tại mục 4 và 5 nêu trên, chủ đầu tư có trách nhiệm trình hồ sơ đến Sở Quy hoạch - Kiến trúc xem xét, thẩm định lại.

Điều 2. Căn cứ nội dung phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (1/500) nêu trên:

- Giao Công ty Phát triển Quốc tế Thế kỷ 21 hoàn tất và trình duyệt hồ sơ dự án phát triển nhà ở và thiết kế cơ sở các hạng mục công trình.

- Giao Sở Xây dựng thẩm định và phê duyệt dự án phát triển nhà ở và thẩm định thiết kế cơ sở các hạng mục công trình, đồng thời hướng dẫn chủ đầu tư hoàn tất các thủ tục để khởi công và triển khai thi công xây dựng.

- Giao Sở Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn chủ đầu tư hoàn tất các thủ tục pháp lý về sử dụng đất.

- Giao Sở Giao thông vận tải phê duyệt mép bờ cao sông rạch và thẩm định hồ sơ thiết kế cơ sở của các hệ thống hạ tầng kỹ thuật (như: bờ kè, đường giao thông ven sông và các đường nội khu, cầu vượt sông Giồng Ông Tố và các rạch nhánh, các nút giao thông đầu nối với Đại lộ Đông Tây, hệ thống cống thoát nước...).

- Giao Ủy ban nhân dân quận 2 xem xét, có ý kiến về việc bố trí loại hình trường học (tiểu học, phổ thông cơ sở, phổ thông trung học hay kết hợp) và công trình y tế tại dự án căn cứ theo quy hoạch mạng lưới giáo dục và y tế của quận 2.

Điều 3. Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân thành phố, Giám đốc các Sở: Sở Xây dựng, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Sở Giao thông vận tải, Chủ tịch Ủy ban nhân dân

quận 2, Trưởng Ban Quản lý Đầu tư và Xây dựng Khu đô thị mới Thủ Thiêm, Công ty Phát triển Quốc tế Thế kỷ 21 chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

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

Nguyễn Thành Tài