

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

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

Số: 684/QĐ-UBND

TP. Hồ Chí Minh, ngày 21 tháng 02 năm 2009

## **QUYẾT ĐỊNH**

**Về phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị  
(tỷ lệ 1/2.000) Khu dân cư Nam Rạch Chiếc, phường An Phú, 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;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 247/TT-SQHKT ngày 04 tháng 02 năm 2009,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (tỷ lệ 1/2.000) Khu dân cư Nam Rạch Chiếc tại phường An Phú, quận 2 với các nội dung như sau:

#### **1. Tổng quan:**

**1.1.** Tên hồ sơ và địa điểm: Nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (tỷ lệ 1/2.000) Khu dân cư Nam Rạch Chiếc, phường An Phú, quận 2.

**1.2.** Đơn vị tư vấn: Trung tâm Thông tin Quy hoạch (thuộc Sở Quy hoạch - Kiến trúc).

**1.3.** Chủ đầu tư: Công ty TNHH Nam Rạch Chiếc, Công ty Phát triển Quốc tế Thế kỷ 21 và Ủy ban nhân dân quận 2.

**1.4.** Quy mô diện tích khu đất quy hoạch tạm xác định: 90,26ha.

Ranh giới khu đất tạm xác định theo Bản đồ số 132/HC-BQL được Sở Địa chính

- Nhà đất duyệt ngày 16 tháng 8 năm 2002. Hiện nay theo yêu cầu của Tổ công tác thực hiện đầu tư xây dựng 12.500 căn hộ tái định cư Khu đô thị mới Thủ Thiêm, Trung tâm Đo đạc Bản đồ (thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường) đang lập lại Bản đồ hiện trạng vị trí có cập nhật các ranh khu đất hiện hữu và ranh quy hoạch tuyến đường cao tốc thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây, nút giao An Phú, nút giao Đỗ Xuân Hợp, ranh mép bờ cao rạch Mương Kinh và sông Giồng Ông Tố. Ranh và diện tích khu đất quy hoạch sẽ được xác định chính xác căn cứ bản đồ hiện trạng vị trí (mới) được Sở Tài nguyên và Môi trường kiểm duyệt.

## 2. Các nội dung:

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

- Vị trí khu đất quy hoạch: nằm phía Nam phường An Phú.
- Giới hạn khu đất quy hoạch (diện tích 90,26ha) như sau:
  - + Phía Bắc: giáp đường cao tốc thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây.
  - + Phía Tây - Nam và Đông - Nam: giáp sông Giồng Ông Tố.
  - + Phía Tây: giáp nút giao thông An Phú.
  - + Phía Đông: giáp nút giao thông đường Đỗ Xuân Hợp và đường cao tốc thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây.

### 2.2. Lý do và sự cần thiết phải lập nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch 1/2.000:

- Khu Nam Rạch Chiếc 90,26ha phường An Phú dự kiến bố trí thành 03 dự án như sau:
  - + Khoảng 30ha giao cho Công ty Phát triển Quốc tế Thế kỷ 21 để đầu tư xây dựng khu dân cư cao tầng và du lịch - văn hóa - giải trí. Đổi lại, Công ty sẽ đầu tư xây dựng khu tái định cư 30,224ha (4.200 căn hộ) tại phường Bình Khánh.
  - + Khoảng 30ha giao cho Ủy ban nhân dân quận 2 để đầu tư xây dựng hoàn chỉnh khoảng 2.000 nền đất phục vụ tái định cư dự án xây dựng Khu đô thị mới Thủ Thiêm và các dự án trọng điểm của thành phố trên địa bàn quận 2.
  - + Khoảng 30ha giao cho Liên danh Keppel Land - Tiến Phước (nay là Công ty TNHH Nam Rạch Chiếc) để xây dựng khu dân cư. Đổi lại, Liên danh sẽ đầu tư xây dựng khoảng 1.886 căn hộ và khu công viên cây xanh tại khu 17,3ha phường Bình Khánh - An Phú. Đồng thời, Liên danh sẽ bỏ vốn đầu tư xây dựng hoàn chỉnh cơ sở hạ tầng kỹ thuật và xã hội trong khu quy hoạch 60ha (bàn giao cho quận 2 quản lý

theo quy định) và xây dựng mẫu 200 căn nhà tại khu tái định cư 2.000 nền đất để định hướng xây dựng cho các hộ dân.

Do đó, cần nghiên cứu lập và trình duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết (1/2.000) Khu dân cư Nam Rạch Chiếc (90,26ha), phường An Phú, quận 2 theo chủ trương mới để làm đầu bài, cơ sở triển khai hồ sơ điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2.000 và quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 của các dự án.

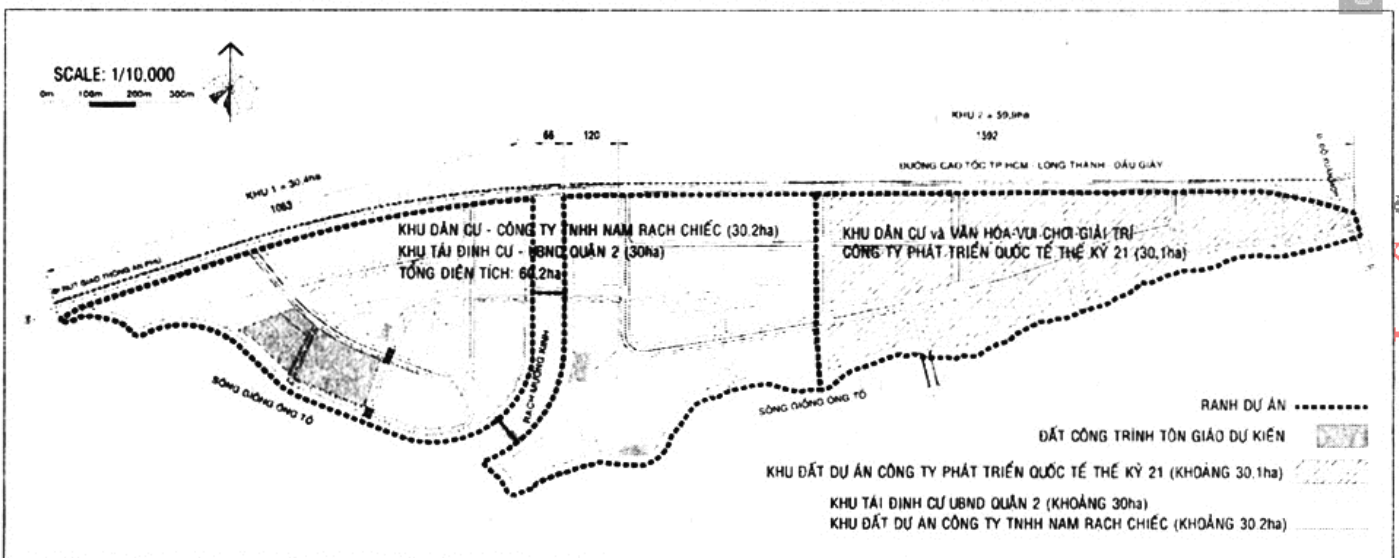
### 2.3. Mục tiêu của đồ án điều chỉnh quy hoạch 1/2.000:

- Tổ chức xây dựng khu dân cư mới đảm bảo chất lượng và môi trường sống tốt, đạt tiêu chuẩn quy phạm. Về tính chất là khu dân cư mới đa chức năng, bao gồm: nhà ở cao tầng kinh doanh, nhà ở thấp tầng tái định cư, thương mại - dịch vụ, du lịch - văn hóa - giải trí, tôn giáo... với đầy đủ hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ và hiện đại.

- Sử dụng có hiệu quả quỹ đất đô thị phục vụ cộng đồng, nhấn mạnh và khai thác tối đa yếu tố cảnh quan giáp sông, rạch và trục giao thông chính của đô thị.

### 3. Phân định ranh và diện tích đất giao cho các nhà đầu tư:

#### SƠ ĐỒ PHÂN RANH CÁC DỰ ÁN THÀNH PHẦN KHU NAM RẠCH CHIẾC (90,26ha)



#### Ghi chú:

- Ranh và diện tích các dự án thành phần trong sơ đồ trên có thể thay đổi trong trường hợp ranh và diện tích khu 90,26ha thay đổi sau khi các yếu tố quy hoạch liên quan (như: ranh tuyến đường cao tốc, ranh nút giao An Phú, ranh nút giao Đỗ Xuân Hợp, mép bờ cao sông Giồng Ông Tố...) được cấp thẩm quyền xác định và bản đồ hiện trạng vị trí mới được Sở Tài nguyên và Môi trường phê duyệt.

09603247

LawSoft \* Tel: +84-8-3845 6684 \* www.ThuVienPhapLuat.com

- Khu vực dự án bố trí công trình tôn giáo không đổi nhưng vị trí công trình tôn giáo có thể thay đổi tùy phương án thiết kế quy hoạch cụ thể.

#### **4. Các nội dung định hướng về quy hoạch chi tiết:**

##### **4.1. Về quy hoạch chung và tổ chức không gian kiến trúc - cảnh quan toàn khu:**

- Khu dân cư Nam Rạch Chiếc được tổ chức trên cơ sở kết hợp các đơn vị ở với quy mô theo phân ranh các dự án thành phần, tuy nhiên cần đảm bảo sự sinh động và thay đổi nhịp điệu về không gian kiến trúc - cảnh quan. Nguyên tắc phân ranh giữa các dự án thành phần bằng cách bố trí đường giao thông.

- Về phân khu chức năng và quy hoạch sử dụng đất: bố trí các khu đất chức năng hỗn hợp (nhà ở cao tầng, thương mại - dịch vụ, vui chơi - giải trí, công trình công cộng tập trung đông người...) ven đường cao tốc, đường trục chính, đường ven sông Giồng Ông Tố và rạch Mương Kinh; bố trí các khu nhà ở thấp tầng tái định cư, khu công viên cây xanh, khu ở nằm bên trong.

- Về tổ chức không gian kiến trúc - cảnh quan: bố trí các khu nhà ở và công trình cao tầng thưa thoáng với tầm nhìn đẹp hướng ra đường cao tốc và sông, rạch, cho phép luồng gió từ sông, rạch dẫn vào các khu nhà ở, chú trọng khai thác điểm mạnh về cảnh quan tự nhiên của khu đất (như: sông nước, cây xanh, không gian mở...) để kết hợp hài hòa với hình thức kiến trúc công trình.

- Về quy hoạch giao thông: yêu cầu thiết kế đồng bộ các tuyến đường đối nội và đối ngoại của toàn khu 90ha. Dự kiến xây dựng khung đường giao thông gồm:

+ Tuyến đường trục (lộ giới 25÷35m) nối khu 1 (phía tây rạch Mương Kinh) với khu 2 (phía đông rạch Mương Kinh) bằng cầu số 1.

+ Đường ven sông Giồng Ông Tố và rạch Mương Kinh (lộ giới 15÷20m) nối với đường gom của đường cao tốc thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây.

+ Các tuyến đường khu vực (lộ giới 16÷25m); đường phân khu vực (lộ giới 13÷20m); đường trong nhóm nhà ở, vào nhà (lộ giới 7÷15m).

+ Nghiên cứu xây dựng cầu số 2 kết nối đường ven sông rạch của khu 1 và 2.

+ Nghiên cứu kết nối giao thông với đường cao tốc, với nút giao An Phú và nút giao Đỗ Xuân Hợp.

+ Số làn xe trên các tuyến đường được tính toán căn cứ lưu lượng giao thông theo quy hoạch.

- Về hành lang bảo vệ sông rạch, mép bờ cao, việc san lấp - nắn chỉnh dòng, sử dụng kênh, rạch và tĩnh không các cầu vượt trên các sông, rạch tại khu 90,26ha: 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 trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh và văn bản hướng dẫn số 10/SGTVT-GTT ngày 15 tháng 7 năm 2008 của Sở Giao thông vận tải. Đảm bảo diện tích mặt nước kênh, rạch trong các dự án theo diện tích được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt tại Quyết định số 18/QĐ-UBND ngày 05 tháng 01 năm 2007 về duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/2.000 Khu dân cư Nam Rạch Chiếc, phường An Phú, quận 2.

- Yêu cầu đảm bảo theo tiêu chuẩn quy phạm quy hoạch đối với: các công trình tiện ích công cộng (trường học các cấp, chợ hoặc siêu thị, y tế, văn hóa - vui chơi - giải trí, hành chính...); diện tích công viên cây xanh tập trung cấp khu vực và trong các nhóm nhà ở.

Cần linh hoạt trong thiết kế các mô hình nhà ở, công trình thương mại - dịch vụ... Tầng cao và hình thức kiến trúc công trình 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.

#### 4.2. Về chỉ tiêu quy hoạch của dự án:

##### 4.2.1. Nguyên tắc tính toán chỉ tiêu quy hoạch:

- Quy mô dân số sau điều chỉnh quy hoạch có thể tăng 20% so với quy hoạch chi tiết 1/2.000 khu 90,26ha được Ủy ban nhân dân thành phố duyệt tháng 01 năm 2007 (32.450 người).

- Diện tích đất công viên cây xanh, thể dục thể thao, mặt nước trong quy hoạch chi tiết mới khu 90,26ha lớn hơn so với quy hoạch chi tiết duyệt tháng 01 năm 2007 và tương ứng với mức tăng dân số, trong đó tỷ lệ đất công viên cây xanh, mặt nước trong dự án Công ty Phát triển Quốc tế Thế kỷ 21 (30,1ha) được giữ tương ứng theo quy hoạch chi tiết khu du lịch - văn hóa - giải trí đã duyệt năm 2001.

- Chỉ tiêu quy hoạch các dự án thành phần được tính toán trên cơ sở di dời bố trí các cơ sở tôn giáo từ Khu đô thị mới Thủ Thiêm vào các vị trí thuộc khu 60,1ha (khu tái định cư của quận 2 và khu dân cư Công ty TNHH Nam Rạch Chiếc), trong đó cơ sở tôn giáo có diện tích lớn nhất (khoảng 3,5ha) bố trí trong dự án Công ty TNHH Nam Rạch Chiếc.

## 4.2.2. Các chỉ tiêu quy hoạch cơ bản toàn khu dân cư 90,26ha:

TT	Nội dung	Chỉ tiêu quy hoạch	Tỷ lệ (%)	Sử dụng đất (m <sup>2</sup> /người)
1	- Tổng số căn hộ chung cư - Tổng số nền đất	tối đa 7.450 căn hộ khoảng 1.800 - 1.900 nền đất		
2	Dân số toàn khu, gồm: - Khu chung cư cao tầng - Khu nhà ở thấp tầng	khoảng 39.300 người khoảng 29.800 người khoảng 9.500 người		
3	Cơ cấu sử dụng đất:			
	Tổng diện tích toàn khu:	khoảng 90,26ha	100%	23 m <sup>2</sup> /ng
	- Đất nhóm nhà ở, gồm: + Nhà ở cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ. + Nhà ở thấp tầng	khoảng 33,5ha khoảng 18,3ha khoảng 15,2ha	37,1	8,5
	- Đất công trình công cộng, gồm: + Trường học (các cấp) + Thương mại - dịch vụ, chợ, văn hóa, giải trí, hành chính, y tế (phòng khám). + Bệnh viện	khoảng 15,95ha khoảng 6,7ha khoảng 8,15ha khoảng 1,1ha	17,7	4,1
	- Tôn giáo	khoảng 3,95ha	4,4	1,0
	- Đất công viên cây xanh - thể dục thể thao, mặt nước	khoảng 21,4ha	23,6	5,4
	- Đất giao thông, sân bãi	khoảng 15,5ha	17,2	4,0
4	Hệ số sử dụng đất: - Trên diện tích toàn khu (90,26ha) - Trên diện tích đất xây dựng (49,45ha)	FAR = 2,41 FAR = 4,40		
5	Mật độ xây dựng (trên lô đất): - Nhà cao tầng - Nhà ở riêng lẻ thấp tầng - Công trình công cộng	đế <70%, tháp 30 - 40% tối đa 80% tối đa 40%		

09603647

6	Tầng cao tối thiểu	2 tầng		
	Tầng cao tối đa (không kể tầng hầm, lửng, sân thượng)	25 - 30 tầng (riêng công trình điểm nhấn có thể cao hơn)		
7	Tổng diện tích sàn xây dựng, gồm: - Nhà ở - Thương mại - dịch vụ, công trình công cộng, kỹ thuật, chức năng khác...	khoảng 2.175.000m <sup>2</sup>  khoảng 1.665.000m <sup>2</sup> khoảng 510.000m <sup>2</sup>		
8	Khoảng lùi xây dựng công trình	Áp dụng theo quy chuẩn và tiêu chuẩn xây dựng hiện hành		

#### 4.2.3. Các chỉ tiêu quy hoạch dự kiến của các dự án thành phần:

a) Chỉ tiêu quy hoạch tại khu đất khoảng 30,2ha - dự án khu dân cư của Công ty TNHH Nam Rạch Chiếc:

- Tối đa 4.700 căn hộ, dân số khoảng 18.800 người (trung bình 4 người/hộ).
- Diện tích trung bình: 120 - 130 m<sup>2</sup>/căn hộ.
- Cơ cấu sử dụng đất:

Số TT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m <sup>2</sup> /người)
1	Đất nhóm nhà ở (nhà ở cao tầng kết hợp thương mại - dịch vụ)	khoảng 11,3	37,4	6,0
2	Đất công trình công cộng:	khoảng 4,3	14,3	2,4
	- Trường học (các cấp)	~ 3,2	~ 10,7	~ 1,8
	- Y tế (bệnh viện)	~ 1,1	~ 3,6	~ 0,6
3	Tôn giáo	khoảng 3,5	11,6	1,9
4	Đất công viên cây xanh - thể dục thể thao, mặt nước	khoảng 5,9	19,5	3,1
5	Đất giao thông, sân bãi	khoảng 5,2	17,2	2,7
	<b>Tổng cộng</b>	khoảng 30,2	100	16,2

- Tổng diện tích sàn xây dựng: khoảng 995.000m<sup>2</sup>, bao gồm:

+ Khoảng 755.000m<sup>2</sup> sàn nhà ở.

+ Khoảng 240.000m<sup>2</sup> sàn thương mại - dịch vụ, kỹ thuật, công trình công cộng...

- Hệ số sử dụng đất: tối đa 3,30 (brutto - trên 30,2ha); 6,38 (netto - trên 15,6ha).

- Tầng cao nhà cao tầng: 25 - 30 tầng (không kể tầng hầm, lửng, sân thượng).

Một vài công trình điểm nhấn có thể cao hơn (tùy phương án quy hoạch 1/500 cụ thể sẽ được cơ quan thẩm quyền xem xét).

- Mật độ xây dựng công trình (trên lô đất xây dựng):

+ Nhà ở cao tầng (kết hợp thương mại - dịch vụ tại khối bệ): bệ < 70%, tháp 30 - 40%.

+ Công trình công cộng (trường học, y tế, văn hóa, siêu thị...): tối đa 40%.

b) Chỉ tiêu quy hoạch tại khu đất khoảng 30ha - dự án khu tái định cư quận 2:

- Bố trí khoảng 1.800 - 1.900 nền đất, dân số khoảng 9.000 - 9.500 người (tối đa 5 người/hộ). Chiều rộng lô đất tối thiểu 5m, có bố trí sân trước, sân sau.

- Diện tích nền đất: trung bình 80 m<sup>2</sup>/nền.

- Cơ cấu sử dụng đất:

Số TT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu tối thiểu (m <sup>2</sup> /người)
1	Đất nhóm nhà ở thấp tầng	khoảng 15,2	50,6	16,0
2	Đất công trình công cộng:	khoảng 6,05	20,2	6,4
	- Trường học (các cấp)	~ 1,6	~ 5,3	~ 1,7
	- Thương mại - dịch vụ, văn hóa, y tế, hành chính...	~ 3,4	~ 11,4	~ 3,6
	- Chợ	~ 1,05	~ 3,5	~ 1,1
3	Tôn giáo	khoảng 0,45	1,5	0,5
4	Đất công viên cây xanh, thể dục thể thao, mặt nước	khoảng 3,0	10,0	3,2
5	Đất giao thông, sân bãi	khoảng 5,3	17,7	5,6
	<b>Tổng cộng</b>	khoảng 30	100	31,7

- Tổng diện tích sàn xây dựng: khoảng 610.000m<sup>2</sup>, bao gồm:

+ Khoảng 480.000m<sup>2</sup> sàn nhà ở

+ Khoảng 130.000m<sup>2</sup> sàn thương mại - dịch vụ, công trình công cộng...

- Hệ số sử dụng đất: tối đa 2,00 (brutto - trên 30ha); 2,87 (netto - trên 21,25ha).



- Tầng cao:
- + Nhà ở: 3 - 4 tầng.
- + Công trình thương mại - dịch vụ: cao nhất 15 - 20 tầng (không kể tầng hầm, lửng, sân thượng). Một vài công trình điểm nhấn có thể cao hơn (tùy phương án quy hoạch 1/500 cụ thể sẽ được cơ quan thẩm quyền xem xét).

- Mật độ xây dựng công trình (trên lô đất xây dựng):
- + Nhà ở: tối đa 80%.
- + Công trình thương mại - dịch vụ: bệ tối đa 60%, thấp 30 - 40%.
- + Công trình công cộng (trường học, y tế, văn hóa, chợ...): tối đa 40%.

**Ghi chú:** Nếu kết hợp khu 30,2ha Công ty Nam Rạch Chiếc và khu 30ha tái định cư quận 2 thành khu 60,2ha để giao 01 chủ đầu tư đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật và xã hội thì có thể gộp chung đất để xây dựng tập trung các công trình công cộng, trên cơ sở cơ cấu sử dụng đất của từng dự án thành phần giữ nguyên.

c) Chỉ tiêu quy hoạch tại khu đất khoảng 30,1ha - dự án khu dân cư và du lịch - văn hóa - giải trí của Công ty Phát triển Quốc tế Thế kỷ 21:

- Tối đa 2.750 căn hộ, dân số khoảng 11.000 người (trung bình 4 người/hộ).
- Diện tích trung bình: 120 - 130 m<sup>2</sup>/căn hộ.
- Cơ cấu sử dụng đất:

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m <sup>2</sup> /người)
1	Đất nhóm nhà ở (nhà ở cao tầng kết hợp thương mại - dịch vụ)	khoảng 7,0	23,3	6,4
2	Đất công trình công cộng:	khoảng 5,6	18,6	5,1
	- Trường học (các cấp)	~ 1,9	~ 6,3	~ 1,7
	- Thương mại - dịch vụ, văn hóa, vui chơi - giải trí, y tế...	~ 3,7	~ 12,3	~ 3,4
3	Đất công viên cây xanh - thể dục thể thao, mặt nước	khoảng 12,5	41,5	11,4
4	Đất giao thông, sân bãi	khoảng 5,0	16,6	4,5
	<b>Tổng cộng</b>	khoảng 30,1	100	27,4

- Tổng diện tích sàn xây dựng: khoảng 570.000m<sup>2</sup>, bao gồm:
    - + Khoảng 430.000m<sup>2</sup> sàn nhà ở.
    - + Khoảng 140.000m<sup>2</sup> sàn thương mại - dịch vụ, kỹ thuật, công trình công cộng...
  - Hệ số sử dụng đất: tối đa 2,00 (brutto - trên 30,1ha); 4,53 (netto - trên 12,6ha).
  - Tầng cao nhà cao tầng: 25 - 30 tầng (không kể tầng hầm, lửng, sân thượng).
- Một vài công trình điểm nhấn có thể cao hơn (tùy phương án quy hoạch 1/500 cụ thể sẽ được cơ quan thẩm quyền xem xét).

- Mật độ xây dựng công trình (trên lô đất xây dựng):
  - + Nhà ở cao tầng (kết hợp thương mại - dịch vụ tại khối bộ): bộ < 70%, tháp 30 - 40%.
  - + Công trình công cộng (trường học, y tế, văn hóa, siêu thị...): tối đa 40%.

#### 4.2.4. 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 độ nền hoàn thiện đối với khu vực xây dựng công trình: tối thiểu 2,5m (h cao độ VN2000).
- Chỉ tiêu thoát nước bản: 200 - 250 lít/người/ngày/đêm.
- Chỉ tiêu điện thoại: 10 máy/100 người.
- Chỉ tiêu rác thải: 1 - 1,5 kg/người/ngày
- Đối với khu nhà ở liên kế thấp tầng, áp dụng TCXDVN 353:2005 “Nhà ở liên kế - Tiêu chuẩn thiết kế”, quy chuẩn quy hoạch xây dựng và các quy định khác liên quan hiện hành.

- Đối với khu dân cư cao tầng, áp dụng TCXDVN 323:2004 “Nhà ở cao tầng - Tiêu chuẩn thiết kế”, quy chuẩn quy hoạch xây dựng và các quy định hiện hành khác có liên quan. Trong đó, lưu ý đảm bảo các chỉ tiêu tiện ích công cộng như sau:

- + Bố trí 1,5 chỗ đỗ ô tô cho 1 căn hộ cao cấp; 1 chỗ đỗ ô tô cho 100m<sup>2</sup> sàn sử dụng văn phòng hoặc 100m<sup>2</sup> sàn sử dụng thương mại hoặc 4 phòng khách sạn từ 3 sao trở lên. Đối với các công trình khác (căn hộ dạng trung bình, khách sạn dưới 3 sao, trụ sở cơ quan, công trình dịch vụ...) phải có số chỗ đỗ xe  $\geq$  50% quy định trên.
- + Bố trí 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: 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 - 10 m<sup>2</sup>/chỗ học.

## 5. Hồ sơ sản phẩm và dự toán kinh phí đồ án quy hoạch chi tiết:

### 5.1. Hồ sơ sản phẩm đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000:

STT	TÊN HỒ SƠ
1.	Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất quy hoạch - Tỷ lệ: 1/10.000 - 1/25.000
2.	Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan, đánh giá đất xây dựng và hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, bảo vệ môi trường - Tỷ lệ: 1/2.000
3.	Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất - Tỷ lệ: 1/2.000
4.	Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan - Tỷ lệ: 1/2.000
5.	Các bản vẽ minh họa về thiết kế đô thị: - Bản vẽ mặt bằng, mặt đứng khai triển theo các tuyến phố chính, lô phố điển hình. - Bản vẽ phối cảnh minh họa các khu vực quan trọng, các/cụm công trình tiêu biểu. - Bản vẽ hướng dẫn việc thiết kế các công trình, cụm công trình sử dụng không gian ngầm, các công trình nằm ở góc phố...
6.	Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật và môi trường - Tỷ lệ: 1/2.000 - 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
7.	Bản đồ quy hoạch 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.	Lập mô hình ở tỷ lệ 1/2.000 hoặc tỷ lệ thích hợp (không bắt buộc)
10.	Điều lệ (hướng dẫn) quản lý xây dựng đô thị theo 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.

**5.2. Hồ sơ sản phẩm đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500:**

STT	TÊN HỒ SƠ
1.	Sơ đồ vị trí và ranh giới khu đất thiết kế - Tỷ lệ: 1/5.000 - 1/10.000
2.	Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan - 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 vẽ thiết kế đô thị: - Bản vẽ mặt bằng, mặt đứng khai triển theo các tuyến phố chính, lô phố điển hình. - Bản vẽ phối cảnh minh họa các khu vực quan trọng, các cụm công trình tiêu biểu. - Bản vẽ hướng dẫn việc thiết kế các công trình, cụm công trình sử dụng không gian ngầm, các công trình nằm ở góc phố...
6.	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
7.	Bản đồ quy hoạch chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng - Tỷ lệ: 1/500
8.	Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật - Tỷ lệ: 1/500
9.	Lập mô hình ở tỷ lệ 1/500 hoặc tỷ lệ thích hợp
10.	Điều lệ (hướng dẫn) quản lý xây dựng đô thị theo 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.

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

- Giao Ủy ban nhân dân quận 2 làm việc với Công ty Nam Rạch Chiếc và Công ty Phát triển Quốc tế Thế kỷ 21 thống nhất chọn 01 đơn vị tư vấn lập đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng (1/2000) toàn khu 90,26ha để kết nối đồng bộ hạ tầng kỹ thuật và xã hội, tổ chức không gian - kiến trúc cảnh quan tổng thể hài hòa toàn khu 90,26ha (trương tự phương án quy hoạch toàn khu năm 2003 được chọn thông qua thi tuyển quy hoạch).

- Giao Sở Quy hoạch - Kiến trúc thẩm định đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng 1/2000, trình Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt.

- Giao các chủ đầu tư tự tổ chức lập các đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 các dự án thành phần để trình Ủy ban nhân dân quận 2 thẩm định song song việc lập quy hoạch chi tiết xây dựng 1/2.000 khu 90,26ha. Ủy ban nhân dân quận 2 phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 các dự án thành phần ngay sau khi đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng 1/2.000 khu 90,26ha được phê duyệt.

- Ủy ban nhân dân thành phố sẽ có văn bản chính thức xác định các cơ sở tôn giáo bố trí trong khu 90,26ha.

- Giao Sở Giao thông vận tải thỏa thuận cụ thể trên bản đồ hiện trạng vị trí toàn khu dân cư Nam Rạch Chiếc (do Đoàn Đo đạc Bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường lập) về ranh mốc của mép bờ cao sông Giồng Ông Tố, rạch Mương Kinh, phạm vi nút giao An Phú, nút giao Đỗ Xuân Hợp để xác định chính xác ranh và diện tích của toàn khu và của các dự án thành phần.

- Giao Sở Tài nguyên và Môi trường phê duyệt bản đồ hiện trạng vị trí và lập thủ tục giao đất các dự án thành phần sau khi có ý kiến thỏa thuận của Sở Giao thông vận tải.

- Giao Sở Tài chính tính toán nghĩa vụ tài chính giá trị đất giao tại khu 90,26ha để các chủ đầu tư tính toán hiệu quả và triển khai thực hiện nhanh các dự án thành phần, nhưng vẫn đảm bảo các chủ trương và chỉ đạo của Ủy ban nhân dân thành phố trước đây liên quan các dự án tái định cư Khu đô thị mới Thủ Thiêm.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân thành phố, Giám đốc Sở Xây dựng, 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 vận tải, Giám đốc Sở Tài chính, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận 2, Trưởng ban Ban Quản lý Đầu tư - Xây dựng Khu đô thị mới Thủ Thiêm, Công ty TNHH Nam Rạch Chiếc, Công ty Phát triển Quốc tế Thế kỷ 21 và các cơ quan đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

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

**Nguyễn Thành Tài**