

**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 18 tháng 01 năm 2010

QUYẾT ĐỊNH

**Về điều chỉnh Quyết định số 4833/QĐ-UBND ngày 10 tháng 11 năm 2008
của Ủy ban nhân dân thành phố về duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch
chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu tái định cư (30,224ha)
phường Bình Khánh, 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 Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24 tháng 01 năm 2005 của Chính phủ về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 4833/QĐ-UBND ngày 10 tháng 11 năm 2008 của Ủy ban nhân dân thành phố 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;

Căn cứ ý kiến góp ý hồ sơ thiết kế cơ sở dự án Khu tái định cư (30,224ha) phường Bình Khánh, quận 2 của Bộ Xây dựng tại văn bản số 1814/BXD-HĐXD ngày 28 tháng 8 năm 2009;

Xét đề nghị của Tổ Công tác tái định cư 12.500 căn tại Tờ trình số 10683/TCT 12.500-TĐDA ngày 20 tháng 11 năm 2009 và của Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 3811/TTr-SQHKT ngày 31 tháng 12 năm 2009,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (tỷ lệ 1/500) Khu tái định cư (30,224ha) phường Bình Khánh, quận 2 với nội dung cụ thể như sau:

1. Điều chỉnh một số nội dung tại Điều 1 Quyết định số 4833/QĐ-UBND ngày 10 tháng 11 năm 2008 của Ủy ban nhân dân thành phố như sau:

1.1. Khoản 4 - Cơ cấu sử dụng đất:

- Dân số dự kiến: khoảng 16.864 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:

Số TT	Loại đất	Cơ cấu sử dụng đất		
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu sử dụng đất (m ² /ng)
1	Đất nhóm ở (chung cư)	85.100	28,2	5,05
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	48.356	16	2,9
4	Đất giao thông, sân bãi (có dự kiến dành đất để xây dựng nhà đậu xe tại công viên P1, P2, P3)	103.106	34,1	6,1
5	Đất hạ tầng kỹ thuật (trạm xử lý nước thải)	5.000	1,7	0,3
	Tổng cộng	302.240	100	17,9

1.2. Khoản 5, điểm 5.1 - Chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc toàn dự án:

TT	Loại chỉ tiêu	Đơn vị	Chỉ tiêu
1	Tổng số căn hộ	căn	4.216 căn hộ với cơ cấu như sau: - Loại 60,2 m ² khoảng 51% - Loại 77,7 m ² khoảng 36% - Loại 102 m ² khoảng 13%
2	Mật độ xây dựng công trình (trên lô đất)	%	Khối đế 30 ÷ 50%, khối tháp khoảng 30% Đối với lô đất nhóm ở: khối đế < 45%, khối tháp < 30%

4	Tầng cao xây dựng tối đa (không kể tầng lửng, sân thượng)	tầng	21÷24 tầng, gồm: - 21 tầng: DO1, DO2, DO4, DO8, DO9, DO10 - 23 tầng: DO3, DO6 - 24 tầng: DO5, DO7
5	Số tầng dành cho thương mại - dịch vụ (kết hợp chức năng tiện ích công cộng, đậu xe...)	tầng	2,5 tầng (bố trí tại tầng 1, lửng và tầng 2)
6	Số tầng dành cho căn hộ	tầng	19÷22 tầng
7	Hệ số sử dụng đất (trên đất nhóm ở)	lần	FAR = 5,96 (trên 8,51ha) (nhà ở: 4,99; thương mại - dịch vụ: 0,97)
8	Tổng diện tích sàn xây dựng trên đất nhóm ở (không kể hầm và mái)	m ²	khoảng 424.700m ² sàn nhà ở + khoảng 82.270m ² sàn thương mại - dịch vụ, tiện ích công cộng, đậu xe
9	Chỗ đậu ô tô (phục vụ khu ở, thương mại - dịch vụ và công trình công cộng)	chỗ	- Hiện tại bố trí 1.390 chỗ ô tô khu chung cư + 70 chỗ ô tô khu thương mại - dịch vụ chung cư + 8.432 xe gắn máy + 4.216 xe đạp (diện tích 61.379,5m ² , quy đổi ≈ 2.455 chỗ ô tô). - Tương lai 1 hộ / 1 ô tô, cần tổng cộng 4.286 chỗ đậu ô tô khu ở. Dự kiến bố trí thêm 1.831 chỗ đậu ô tô tại sân các lô chung cư (khoảng 8.400m ²) và tại các nhà đậu xe 3 - 4 tầng sẽ xây dựng khi có nhu cầu tại các công viên (P1, P2, P3) với diện tích đất khoảng 15.806m ² . - Chỗ đậu xe khu thương mại - dịch vụ và công trình công cộng ngoài khu ở bố trí theo từng dự án cụ thể trên từng lô đất.

1.3. Khoản 5, điểm 5.2, tiết 5.2.2.2 - Chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc khu chung cư (10 lô):

Tổng số căn hộ chung cư: 4.216 căn, được phân bổ như sau:

1.3.1. Lô DO1:

TT	Nội dung chỉ tiêu	Chỉ tiêu
1	Số căn hộ	304 căn
2	Diện tích lô đất	5.589m ²
3	Diện tích xây dựng (gồm cả công trình kỹ thuật)	Khoảng 2.504m ²
4	Diện tích xây dựng chung cư	Khoảng 2.335,6m ²
5	Tổng diện tích sàn thương mại - dịch vụ (gồm cả tiện ích công cộng, đậu xe)	Khoảng 6.178,2m ²
6	Tổng diện tích sàn nhà ở	Khoảng 30.386,7m ²
7	Tổng diện tích sàn xây dựng	Khoảng 36.564,9m ²
8	Tầng cao công trình (không kể tầng lửng, sân thượng)	21 tầng
9	Chiều cao công trình	Khoảng 76,6m
10	Mật độ xây dựng chung cư (gồm cả công trình kỹ thuật)	đế < 45%, tháp < 30%
11	Hệ số sử dụng đất	6,54 (nhà ở: 5,44; thương mại - dịch vụ: 1,11)
12	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 lô DV1 phía Bắc	Khoảng 40m
	- Cách chung cư DO2 phía Đông	Khoảng 35m

1.3.2. Lô DO2:

TT	Nội dung chỉ tiêu	Chỉ tiêu
1	Số căn hộ	304 căn
2	Diện tích lô đất	5.666m ²
3	Diện tích xây dựng (gồm cả công trình kỹ thuật)	Khoảng 2.504m ²
4	Diện tích xây dựng chung cư	Khoảng 2.335m ²
5	Tổng diện tích sàn thương mại - dịch vụ (gồm cả tiện ích công cộng, đậu xe)	Khoảng 6.178,2m ²
6	Tổng diện tích sàn nhà ở	Khoảng 30.386,7m ²

7	Tổng diện tích sàn xây dựng	Khoảng 36.564,9m ²
8	Tầng cao công trình (không kể tầng lửng, sân thượng)	21 tầng
9	Chiều cao công trình	Khoảng 76,6m
10	Mật độ xây dựng chung cư (gồm cả công trình kỹ thuật)	đế < 45%, tháp < 30%
11	Hệ số sử dụng đất	6,45 (nhà ở: 5,36; thương mại - dịch vụ: 1,09)
12	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 D01 phía Tây	Khoảng 35m

1.3.3. Lô D03:

TT	Nội dung chỉ tiêu	Chỉ tiêu
1	Số căn hộ	483 căn
2	Diện tích lô đất	9.222m ²
3	Diện tích xây dựng (gồm cả công trình kỹ thuật)	Khoảng 3.671m ²
4	Diện tích xây dựng chung cư	Khoảng 3.282m ²
5	Tổng diện tích sàn thương mại - dịch vụ (gồm cả tiện ích công cộng, đậu xe)	Khoảng 8.845m ²
6	Tổng diện tích sàn nhà ở	Khoảng 48.564,6m ²
7	Tổng diện tích sàn xây dựng	Khoảng 57.409,6m ²
8	Tầng cao công trình (không kể tầng lửng, sân thượng)	23 tầng
9	Chiều cao công trình	Khoảng 83,2m
10	Mật độ xây dựng chung cư (gồm cả công trình kỹ thuật)	đế < 40%, tháp < 30%
11	Hệ số sử dụng đất	6,23 (nhà ở: 5,27; thương mại - dịch vụ: 0,96)
12	Khoảng lùi xây dựng công trình	
	- Cách mép bờ cao rạch phía Đông	Khoảng 35m
	- Cách ranh lộ giới đường N2	Khoảng 17m

- Cách ranh lộ giới đường D1	Khoảng 10m
- Cách công trình tại lô DV2	Khoảng 80m

1.3.4. Lô D04:

TT	Nội dung chỉ tiêu	Chỉ tiêu
1	Số căn hộ	399 căn
2	Diện tích lô đất	9.445m ²
3	Diện tích xây dựng (gồm cả công trình kỹ thuật)	Khoảng 3.637m ²
4	Diện tích xây dựng chung cư	Khoảng 3.220m ²
5	Tổng diện tích sàn thương mại-dịch vụ (gồm cả tiện ích công cộng, đậu xe)	Khoảng 8.561,5m ²
6	Tổng diện tích sàn nhà ở	Khoảng 40.487,1m ²
7	Tổng diện tích sàn xây dựng	Khoảng 49.048,6m ²
8	Tầng cao công trình (không kể tầng lửng, sân thượng)	21 tầng
9	Chiều cao công trình	Khoảng 76,6m
10	Mật độ xây dựng chung cư (gồm cả công trình kỹ thuật)	đế < 40%, tháp < 30%
11	Hệ số sử dụng đất	5,19 (nhà ở: 4,29; thương mại - dịch vụ: 0,91)
12	Khoảng lùi xây dựng công trình	
	- Cách ranh lộ giới đường D4	Khoảng 7m
	- Cách ranh lộ giới đường D1	Khoảng 18m
	- Cách ranh lộ giới đường N2	Khoảng 9m

1.3.5. Lô D05:

TT	Nội dung chỉ tiêu	Chỉ tiêu
1	Số căn hộ	506 căn
2	Diện tích lô đất	9.357m ²
3	Diện tích xây dựng (gồm cả công trình kỹ thuật)	Khoảng 3.704m ²
4	Diện tích xây dựng chung cư	Khoảng 3.282m ²

5	Tổng diện tích sàn thương mại - dịch vụ (gồm cả tiện ích công cộng, đậu xe)	Khoảng 8.845m ²
6	Tổng diện tích sàn nhà ở	Khoảng 50.887,2m ²
7	Tổng diện tích sàn xây dựng	Khoảng 59.722,2m ²
8	Tầng cao công trình (không kể tầng lửng, sân thượng)	24 tầng
9	Chiều cao công trình	Khoảng 86,5m
10	Mật độ xây dựng chung cư (gồm cả công trình kỹ thuật)	đế < 40%, tháp < 30%
11	Hệ số sử dụng đất	6,38 (nhà ở: 5,44; thương mại - dịch vụ: 0,95)
12	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 24,5m
	- Cách chung cư DO7	Khoảng 43m

1.3.6. Lô DO6:

TT	Nội dung chỉ tiêu	Chỉ tiêu
1	Số căn hộ	441 căn
2	Diện tích lô đất	8.989m ²
3	Diện tích xây dựng (gồm cả công trình kỹ thuật)	khoảng 3.637,7m ²
4	Diện tích xây dựng chung cư	khoảng 3.220m ²
5	Tổng diện tích sàn thương mại - dịch vụ (gồm cả tiện ích công cộng, đậu xe)	khoảng 8.561,5m ²
6	Tổng diện tích sàn nhà ở	khoảng 44.748,9m ²
7	Tổng diện tích sàn xây dựng	khoảng 53.310,4m ²
8	Tầng cao công trình (không kể tầng lửng, sân thượng)	23 tầng
9	Chiều cao công trình	khoảng 83,2m

10	Mật độ xây dựng chung cư (gồm cả công trình kỹ thuật)	đế < 45%, tháp < 30%
11	Hệ số sử dụng đất	5,93 (nhà ở: 4,98; thương mại - dịch vụ: 0,95)
12	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 24,5m
	- Cách công trình tại lô CC2	khoảng 29m

1.3.7. Lô DO7:

TT	Nội dung chỉ tiêu	Chỉ tiêu
1	Số căn hộ	506 căn
2	Diện tích lô đất	9.341m ²
3	Diện tích xây dựng (gồm cả công trình kỹ thuật)	Khoảng 3.704m ²
4	Diện tích xây dựng chung cư	Khoảng 3.282m ²
5	Tổng diện tích sàn thương mại - dịch vụ (gồm cả tiện ích công cộng, đậu xe)	Khoảng 8.845m ²
6	Tổng diện tích sàn nhà ở	Khoảng 50.887,2m ²
7	Tổng diện tích sàn xây dựng	Khoảng 59.722,2m ²
8	Tầng cao công trình (không kể tầng lửng, sân thượng)	24 tầng
9	Chiều cao công trình	Khoảng 86,5m
10	Mật độ xây dựng chung cư (gồm cả công trình kỹ thuật)	đế < 40%, tháp < 30%
11	Hệ số sử dụng đất	6,4 (nhà ở: 5,45; thương mại - dịch vụ: 0,95)
12	Khoảng lùi xây dựng công trình	
	- Cách ranh lộ giới Đại lộ Đông Tây	Khoảng 17m
	- Cách ranh lộ giới đường D2	Khoảng 7m
	- Cách chung cư DO5 phía Tây	Khoảng 43m
	- Cách công trình tại lô CC2	Khoảng 16,8m

1.3.8. Lô DO8:

TT	Nội dung chỉ tiêu	Chỉ tiêu
1	Số căn hộ	437 căn
2	Diện tích lô đất	9.381m ²
3	Diện tích xây dựng (gồm cả công trình kỹ thuật)	Khoảng 3.671m ²
4	Diện tích xây dựng chung cư	Khoảng 3.282m ²
5	Tổng diện tích sàn thương mại - dịch vụ (gồm cả tiện ích công cộng, đậu xe)	Khoảng 8.845m ²
6	Tổng diện tích sàn nhà ở	Khoảng 43.939,4m ²
7	Tổng diện tích sàn xây dựng	Khoảng 52.784,4m ²
8	Tầng cao công trình (không kể tầng lửng, sân thượng)	21 tầng
9	Chiều cao công trình	Khoảng 76,6m
10	Mật độ xây dựng chung cư (gồm cả công trình kỹ thuật)	đế < 40%, tháp < 30%
11	Hệ số sử dụng đất	5,62 (nhà ở: 4,68; thương mại dịch vụ: 0,94)
12	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 20m
	- Cách ranh lộ giới đường N2	Khoảng 20m
	- Cách chung cư DO9	Khoảng 48m

1.3.9. Lô DO9:

TT	Nội dung chỉ tiêu	Chỉ tiêu
1	Số căn hộ	399 căn
2	Diện tích lô đất	8.846m ²
3	Diện tích xây dựng (gồm cả công trình kỹ thuật)	Khoảng 3.637,7m ²
4	Diện tích xây dựng chung cư	Khoảng 3.282m ²
5	Tổng diện tích sàn thương mại - dịch vụ (gồm cả tiện ích công cộng, đậu xe)	Khoảng 8.561,5m ²

6	Tổng diện tích sàn nhà ở	40.487,1m ²
7	Tổng diện tích sàn xây dựng	49.048,6m ²
8	Tầng cao công trình (không kể tầng lửng, sân thượng)	21 tầng
9	Chiều cao công trình	Khoảng 76,6m
10	Mật độ xây dựng chung cư (gồm cả công trình kỹ thuật)	đế < 45%, tháp < 30%
11	Hệ số sử dụng đất	5,54 (nhà ở: 4,58; thương mại - dịch vụ: 0,96)
12	Khoảng lùi xây dựng công trình	
	- Cách ranh lộ giới đường N2	Khoảng 8m
	- Cách chung cư DO8	Khoảng 48m
	- Cách mép bờ cao rạch phía Nam	Tối thiểu 10m
	- Cách công trình tại lô CC4	Khoảng 51m

1.3.10. Lô DO10:

TT	Nội dung chỉ tiêu	Chỉ tiêu
1	Số căn hộ	437 căn
2	Diện tích lô đất	9.264m ²
3	Diện tích xây dựng (gồm cả công trình kỹ thuật)	Khoảng 3.671m ²
4	Diện tích xây dựng chung cư	Khoảng 3.282m ²
5	Tổng diện tích sàn thương mại - dịch vụ (gồm cả tiện ích công cộng, đậu xe)	Khoảng 8.845m ²
6	Tổng diện tích sàn nhà ở	Khoảng 43.939,4m ²
7	Tổng diện tích sàn xây dựng	Khoảng 52.784,4m ²
8	Tầng cao công trình (không kể tầng lửng, sân thượng)	21 tầng
9	Chiều cao công trình	Khoảng 76,6m
10	Mật độ xây dựng chung cư (gồm cả công trình kỹ thuật)	đế < 40%, tháp < 30%
11	Hệ số sử dụng đất	5,7 (nhà ở: 4,75; thương mại - dịch vụ: 0,95)
12	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	Tối thiểu 6m
- Cách công trình tại lô CC4	Khoảng 28m

1.4. Bổ sung khoản 7 về diện tích đậu xe phục vụ khu chung cư của dự án:

- Tổng diện tích chỗ đậu xe hiện tại theo thiết kế cơ sở là $61.379,5m^2$, bao gồm 1.390 xe ô tô khu chung cư, 70 xe ô tô khu thương mại - dịch vụ chung cư, 8.432 xe gắn máy, 4.216 xe đạp. Quy đổi tương đương 2.455 chỗ đậu xe ô tô, đảm bảo tiêu chuẩn 01 chỗ đậu ô tô quy đổi (tương đương $25m^2$ gồm chỗ đậu và đường lưu thông) cho 02 căn hộ hoặc cho $100m^2$ sàn sử dụng thương mại, văn phòng.

- Dự tính tương lai tiêu chuẩn 01 chỗ đậu ô tô cho 01 căn hộ thì tổng số chỗ đậu ô tô quy đổi là 4.286 chỗ phục vụ khu chung cư (gồm cả khu thương mại - dịch vụ chung cư). Số chỗ đậu ô tô dự kiến bố trí thêm tương lai là 1.831 chỗ tại vị trí sân các chung cư (khoảng $8.400m^2$) và tại các nhà đậu xe 3 - 4 tầng sẽ xây dựng khi có nhu cầu tại các công viên P1, P2, P3 với diện tích đất được dành khoảng $15.806m^2$.

- Về diện tích chỗ đậu xe đối với các công trình thương mại - dịch vụ và công trình công cộng ngoài khu chung cư (như tại các lô DV1÷DV3, CC1÷CC4) sẽ được tính toán theo tiêu chuẩn quy phạm và sẽ được xem xét ở bước thẩm định thiết kế cơ sở từng công trình cụ thể.

2. Trách nhiệm của chủ đầu tư:

- Chịu trách nhiệm về tính chính xác, hợp lý của các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc của dự án theo phương án thiết kế cơ sở đề xuất.

- Chịu trách nhiệm thực hiện hoàn tất các thủ tục tiếp theo về đầu tư xây dựng theo quy định hiện hành.

Điều 2. Các nội dung khác không được đề cập tại Điều 1 của Quyết định này vẫn giữ nguyên theo Quyết định số 4833/QĐ-UBND ngày 10 tháng 11 năm 2008 của Ủy ban nhân dân thành phố. Giao Sở Xây dựng xem xét thẩm định sự phù hợp của các bản vẽ quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) (nếu có điều chỉnh) của dự án theo các chỉ tiêu được điều chỉnh ở Điều 1 (kết hợp khi xem xét thẩm định hồ sơ thiết kế cơ sở của dự án).

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố, Giám đốc Sở Xây dựng, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài chính, Sở Giao thông vận tải, Sở Quy hoạch - Kiến

trúc, Sở Tài nguyên và Môi trường, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận 2, Trưởng Ban quản lý đầu tư 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