

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

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

Số: 5061/QĐ-UBND

TP. Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 11 năm 2010

## **QUYẾT ĐỊNH**

**Về duyệt nhiệm vụ điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu  
tỷ lệ 1/2000 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 Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

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 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư số 10/2010/TT-BXD ngày 11 tháng 8 năm 2010 của Bộ Xây dựng về quy định hồ sơ của từng loại quy hoạch đô thị;

Căn cứ Quyết định số 6566/QĐ-UBND ngày 27 tháng 12 năm 2005 của Ủy ban nhân dân thành phố về duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu trung tâm đô thị mới Thủ Thiêm;

Căn cứ Quyết định số 3165/QĐ-UBND ngày 17 tháng 7 năm 2010 của Ủy ban nhân dân thành phố về duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng đô thị quận 2 - thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 4215/QĐ-UBND ngày 27 tháng 9 năm 2010 của Ủy ban nhân dân thành phố về duyệt dự toán kinh phí lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 và điều chỉnh hướng dẫn thiết kế đô thị tại Khu đô thị mới Thủ Thiêm, quận 2;

Căn cứ Công văn số 1051/BXD-KTQH ngày 04 tháng 6 năm 2008 của Bộ Xây

dựng về điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/2000 và triển khai các dự án đầu tư Khu đô thị mới Thủ Thiêm thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Công văn số 3794/UBND-ĐTMT ngày 16 tháng 6 năm 2008 của Ủy ban nhân dân thành phố về triển khai công tác điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị mới Thủ Thiêm;

Căn cứ Công văn 4279/VPCP-KTN ngày 30 tháng 6 năm 2008 của Văn phòng Chính phủ về điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/2000 và triển khai thực hiện các dự án đầu tư Khu đô thị mới Thủ Thiêm;

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 3056/SQHKT-QHKTT ngày 01 tháng 11 năm 2010,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Duyệt nhiệm vụ điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị mới Thủ Thiêm, quận 2, thành phố Hồ Chí Minh với các nội dung chính như sau:

#### **1. Vị trí, quy mô và giới hạn phạm vi điều chỉnh quy hoạch:**

- Quy mô khu vực nghiên cứu điều chỉnh quy hoạch: việc nghiên cứu, lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu được thực hiện tại một số khu vực cụ thể trên cơ sở quan sát tổng thể quy hoạch Khu đô thị mới Thủ Thiêm, bao gồm địa bàn các phường An Khánh, Thủ Thiêm, An Lợi Đông và một phần phường Bình An, Bình Khánh, quận 2.

- Vị trí và giới hạn phạm vi điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

+ Khu lõi trung tâm chính;

+ Khu vực hồ trung tâm;

+ Khu châu thổ phía Nam;

+ Khu dân cư phía Đông;

+ Khu phía Bắc Đại lộ Đông - Tây và dọc theo đại lộ vòng cung gắn với khu dân cư phía Bắc.

- Phạm vi và ranh giới cụ thể các khu vực điều chỉnh cục bộ quy hoạch sẽ được xác định trong quá trình nghiên cứu, phân tích và sẽ được thể hiện trong hồ sơ sản phẩm cuối cùng.

## **2. Lý do và sự cần thiết phải lập đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch tỷ lệ 1/2000:**

- Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị mới Thủ Thiêm được duyệt năm 2005 đã tạo dựng được hình ảnh một khu đô thị mới (là trung tâm mở rộng của thành phố Hồ Chí Minh trong thế kỷ 21) có cấu trúc và không gian hiện đại và đồng bộ, phù hợp tầm nhìn dài hạn và các tiêu chuẩn quốc tế, có tính thân thiện cao giữa cư dân và môi trường tự nhiên. Tuy nhiên, trong quá trình triển khai thực hiện theo quy hoạch được duyệt đã phát sinh nhiều vấn đề thực tế, đòi hỏi cần nghiên cứu bổ sung làm rõ chi tiết và nghiên cứu điều chỉnh cục bộ phù hợp nhằm nâng cao tính khả thi, đáp ứng các mục tiêu phát triển hiệu quả của dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới này.

- Cần thiết phải cập nhật đầy đủ và hợp lý các thay đổi quy hoạch mang tính pháp lý đến nay trong quá trình triển khai quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 được duyệt năm 2005.

- Cần thiết phải nghiên cứu khả năng gia tăng tầng cao, thay đổi một số chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc chính của khu đô thị mới, bổ sung các công trình văn hóa, công trình công cộng đô thị tiêu biểu. Nghiên cứu bổ sung quy hoạch tổ chức, khai thác tầng trệt và tầng ngầm đô thị tại khu vực lõi trung tâm. Nghiên cứu bổ sung chi tiết nội dung tài liệu hướng dẫn thiết kế đô thị trong đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 đã duyệt năm 2005 cho phù hợp với yêu cầu triển khai thực hiện quy hoạch và quản lý đầu tư xây dựng thực tế.

- Về tổng thể, cần nghiên cứu xác định cụ thể các thông tin đầu vào liên quan việc phát triển không gian kiến trúc phù hợp mục tiêu và kế hoạch phát triển của Khu đô thị mới Thủ Thiêm. Trên cơ sở đó đánh giá khả năng cung ứng của hệ thống hạ tầng kỹ thuật chính của khu đô thị theo nội dung thiết kế cơ sở đang được đơn vị tư vấn nghiên cứu.

## **3. Mục tiêu của đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch tỷ lệ 1/2000:**

- Không làm thay đổi lớn về ý tưởng quy hoạch và thiết kế đô thị, về cấu trúc cơ bản và định hướng phát triển không gian của khu đô thị mới; không làm thay đổi lớn và thu hẹp quỹ đất dành cho giao thông, công trình công cộng và dành cho không gian mở, công viên, cây xanh theo đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 đã duyệt năm 2005.

- Nghiên cứu và đề xuất các giải pháp điều chỉnh cục bộ nhằm nhấn mạnh và tạo

ấn tượng về hình ảnh không gian kiến trúc đô thị, đường viền đô thị nhìn từ khu vực trung tâm thành phố Hồ Chí Minh hiện hữu và từ các góc nhìn khác.

- Tạo sự hài hòa giữa mục tiêu xây dựng trung tâm đô thị mới hiện đại cấp khu vực gắn với mục tiêu khai thác có hiệu quả kinh tế đô thị trong quá trình đầu tư phát triển thực tế.

- Mục tiêu của đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch tỷ lệ 1/2000 lần này chủ yếu nghiên cứu bổ sung về không gian kiến trúc đô thị. Tuy nhiên, kết quả nghiên cứu điều chỉnh cục bộ quy hoạch tỷ lệ 1/2000 là cơ sở để đơn vị tư vấn công tác quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và thiết kế cơ sở hệ thống hạ tầng kỹ thuật chính Khu đô thị mới Thủ Thiêm, đánh giá và có ý kiến, đề xuất chính thức về sự phù hợp của hệ số an toàn  $K=2$  đối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

- Chi tiết hóa các quy định về thiết kế đô thị để làm công cụ quản lý hiệu quả lâu dài, tạo điều kiện thuận lợi nhanh chóng cho việc quản lý và đầu tư trong quá trình thực thi quy hoạch.

#### 4. Các chỉ tiêu quy hoạch đô thị điều chỉnh:

Định hướng điều chỉnh các chỉ tiêu quy hoạch cơ bản đã được phê duyệt tại Quyết định số 6566/QĐ-UBND ngày 27 tháng 12 năm 2005 của Ủy ban nhân dân thành phố như sau:

a) Quy mô dân số cư trú: khoảng 160.000 người (tăng khoảng 33% so với quy hoạch đã duyệt năm 2005).

b) Tổng số người lao động làm việc: khoảng 450.000 người/ngày (tăng khoảng 30% so với quy hoạch đã duyệt năm 2005).

c) Khách vãng lai: khoảng 1.000.000 lượt người/ngày.

d) Tổng diện tích sàn xây dựng: khoảng 7.560.000 m<sup>2</sup> (tăng khoảng 40% so với quy hoạch đã duyệt năm 2005). Tỷ lệ diện tích sàn xây dựng nhà ở, văn phòng, thương mại - dịch vụ... sẽ do đơn vị tư vấn nghiên cứu đề xuất.

đ) Nội dung về điều chỉnh quy hoạch phân khu chức năng, cơ cấu sử dụng đất, bố cục phát triển không gian đô thị, hệ số sử dụng đất, tầng cao, mật độ xây dựng, hệ thống giao thông đô thị... sẽ do đơn vị tư vấn nghiên cứu đề xuất.

**Ghi chú:** Các chỉ tiêu điều chỉnh quy hoạch đô thị tỷ lệ 1/2000 nêu trên chỉ là định hướng để đơn vị tư vấn có cơ sở nghiên cứu, kiểm tra sự phù hợp và đề xuất phương án điều chỉnh cục bộ, trình cơ quan thẩm quyền thẩm định và phê duyệt

chính thức làm cơ sở pháp lý. Trong quá trình nghiên cứu có thể đề xuất thay đổi chỉ tiêu quy hoạch đô thị điều chỉnh cho phù hợp tình hình thực tế.

### **5. Nội dung của công tác điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị mới Thủ Thiêm:**

5.1. Điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng kết hợp điều chỉnh quy hoạch hệ thống giao thông đô thị tương thích.

5.2. Điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất và bố cục không gian kiến trúc công trình phù hợp điều kiện kinh tế xã hội và đầu tư thực tế.

5.3. Bố trí thêm một số công trình công cộng cấp thành phố, như: Trụ sở phòng cháy, chữa cháy, Bệnh viện quốc tế, Nhà hát giao hưởng, Cung văn hóa thiếu nhi...

5.4. Đề xuất ý tưởng quy hoạch và sơ đồ kết nối không gian tầng ngầm, tầng trệt tại khu lõi trung tâm chính.

5.5. Điều chỉnh bổ sung về hướng dẫn thiết kế đô thị.

5.6. Cập nhật kế hoạch phát triển theo các giai đoạn của Khu đô thị mới Thủ Thiêm.

5.7. Cập nhật quy hoạch đối với các dự án đã được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt (như: Công viên Tri thức Việt - Nhật, Công viên Phần mềm Thủ Thiêm, Khu dân cư phía Đông, Đại lộ Vòng cung, đường trục Bắc - Nam...) và kiểm tra sự phù hợp về quy hoạch tổng thể đối với các dự án chuẩn bị triển khai (như: dự án Công ty GS E&C, khách sạn cao cấp phía Đông...).

5.8. Kết hợp quy hoạch khu đô thị mới với ý tưởng quy hoạch đoạt giải của cuộc thi “Quảng trường trung tâm, công viên bờ sông và cầu đi bộ qua sông Sài Gòn”.

5.9. Điều chỉnh ranh giới, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, chiều cao, khoảng lùi xây dựng, hệ thống đường phố và cấu trúc các khối công trình tại khu lõi trung tâm chính.

5.10. Làm rõ các chức năng và tổ chức không gian mở khu vực hồ trung tâm.

5.11. Làm rõ quy hoạch mặt bằng khu châu thổ phía Nam, trong đó trọng tâm về cân bằng giữa các khu đất phát triển và điều kiện sinh thái tự nhiên.

**Ghi chú:** Chi tiết của 11 nội dung công tác điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 xem phụ lục đính kèm.

### **6. Các vấn đề cần lưu ý khi triển khai lập và trình duyệt đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị mới Thủ Thiêm:**

- Điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị mới Thủ Thiêm cần đảm bảo sự tương thích và đồng bộ với nội dung thiết kế quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hệ thống hạ tầng kỹ thuật chính đang triển khai nghiên cứu và trình duyệt.

- Điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị mới Thủ Thiêm cần đảm bảo kết nối đồng bộ với quy hoạch tỷ lệ 1/2000 khu đô thị chính trang (diện tích 335,92ha) kế cận Khu đô thị mới Thủ Thiêm đang được đơn vị tư vấn triển khai nghiên cứu.

### 7. Hồ sơ sản phẩm:

TT	Tên sản phẩm	Tỷ lệ bản đồ
	<b>ĐỒ ÁN ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH PHÂN KHU:</b>	1/2.000
1	Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất quy hoạch	1/10.000 hoặc 1/25.000
2	Các bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan, đánh giá đất xây dựng và hệ thống hạ tầng kỹ thuật, bảo vệ môi trường	Tỷ lệ thích hợp
3	Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất	1/2.000
4	Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan	1/2.000
5	Bản đồ quy hoạch giao thông và chi giới đường đỏ, chi giới xây dựng	1/2.000
6	Các bản đồ, sơ đồ, biểu bảng minh họa và triển khai ý tưởng:	1/2.000
	6.1. Bản đồ điều chỉnh quy hoạch đường giao thông và các lô đất;	1/2.000
	6.2. Bản đồ điều chỉnh tầng cao công trình;	
	6.3. Bản vẽ thiết kế cảnh quan khu vực công viên hồ trung tâm;	1/2.000
	6.4. Các hình ảnh minh họa 3D;	
	6.5. Bản minh họa ý tưởng mặt bằng tầng trệt khu lõi trung tâm;	1/2.000
	6.6. Biểu đồ quy hoạch không gian ngầm khu lõi trung tâm;	
6.7. Bảng phân tích mật độ, hệ số sử dụng đất;	1/2.000	

	6.8. Bản đồ điều chỉnh quy hoạch giao thông công cộng; 6.9. Bản vẽ cập nhật các mặt cắt đường.	
7	Hồ sơ về hướng dẫn thiết kế đô thị	
8	Thuyết minh tổng hợp, các văn bản pháp lý liên quan, tờ trình, dự thảo quyết định phê duyệt.	

## 8. Tổ chức thực hiện:

### 8.1. Thời gian thực hiện đồ án điều chỉnh quy hoạch:

- Thời gian nghiên cứu lập đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 (kể từ ngày hợp đồng được ký kết và kinh phí tạm ứng đợt đầu được chuyển đến tài khoản đơn vị tư vấn): 20 tuần.

- Thời gian thẩm định và phê duyệt đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000: thực hiện theo quy định của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị.

### 8.2. Tổ chức thực hiện đồ án điều chỉnh quy hoạch:

- Chủ đầu tư: Ban Quản lý Đầu tư Xây dựng Khu đô thị mới Thủ Thiêm.

- Đơn vị tư vấn: Công ty Sasaki Associates (Hoa Kỳ).

- Cơ quan thẩm định: Ban Quản lý Đầu tư Xây dựng Khu đô thị mới Thủ Thiêm chủ trì phối hợp các cơ quan liên quan.

- Cơ quan phê duyệt: Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh.

**Điều 2.** Trên cơ sở nội dung nhiệm vụ điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 được phê duyệt, Ban Quản lý Đầu tư Xây dựng Khu đô thị mới Thủ Thiêm có trách nhiệm tiến hành lập, thỏa thuận nội dung và thực hiện ký kết hợp đồng tư vấn về “Điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 và Hướng dẫn thiết kế đô thị Khu đô thị mới Thủ Thiêm” với đơn vị tư vấn Sasaki Associates (Hoa Kỳ) theo phương thức và tiến trình đã đề xuất tại Tờ trình số 45/TT-BQL-QH ngày 24 tháng 8 năm 2010 với các sản phẩm phù hợp trình duyệt theo quy định.

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

Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận 2, Giám đốc Kho bạc Nhà nước thành phố, Trưởng Ban Quản lý Đầu tư 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 THƯỜNG TRỰC**

**Nguyễn Thành Tài**

**PHỤ LỤC****Nội dung nghiên cứu điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000***(Đính kèm Quyết định số 5061/QĐ-UBND**ngày 12 tháng 11 năm 2010 của Ủy ban nhân dân thành phố)*

Các nội dung nghiên cứu điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 sẽ được thực hiện theo 04 giai đoạn như sau:

**1. Giai đoạn 1**

Nội dung các công việc thực hiện trong giai đoạn 1:

1.1. Phác thảo sơ bộ ban đầu quy hoạch điều chỉnh các khu vực tòa nhà và các khối phố, diện tích chiếm đất xây dựng, tổng diện tích sàn xây dựng (GFA) và hệ số sử dụng đất (FAR) trên phạm vi điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000, bao gồm cả các khu vực sau: Công viên Tri thức Việt - Nhật, Công viên Phần mềm Thủ Thiêm, dự án Công ty GS E&C, khu dân cư phía Đông, khu khách sạn quốc tế và khu Quảng trường Trung tâm, công viên bờ sông và cầu đi bộ qua sông Sài Gòn (đã đạt giải ý tưởng quy hoạch). Xác định những khu đất tiềm năng để gia tăng chiều cao công trình và có thể xây dựng công trình điểm nhấn nổi bật.

1.2. Kỳ làm việc lần 1 (thông qua hình thức họp hội nghị trực tuyến): xem xét sơ bộ điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000, thống nhất về mục tiêu và quan điểm, chuẩn hóa quá trình xem xét và phê duyệt, thu thập các ý kiến và đóng góp ban đầu từ các bên liên quan, phối hợp với các chuyên gia quy hoạch hệ thống tàu điện ngầm thành phố Hồ Chí Minh, phối hợp với đơn vị tư vấn Deso về việc tổng hợp các ý tưởng cuộc thi “Quảng trường Trung tâm, Công viên Bờ sông và Cầu đi bộ”.

**2. Giai đoạn 2**

Nội dung các công việc thực hiện trong giai đoạn 2:

2.1. Sau kỳ làm việc lần 1: phân tích sâu hơn và phối hợp ý tưởng quy hoạch đạt giải cuộc thi “Quảng trường Trung tâm, Công viên Bờ sông và Cầu đi bộ bắt qua sông Sài Gòn” và quy hoạch điều chỉnh khu lõi trung tâm của Khu đô thị mới Thủ Thiêm liên quan đến GFA, FAR, chiều cao công trình, hình khối của các công trình điểm nhấn, hệ thống đường giao thông và bố trí các khối phố.

2.2. Điều chỉnh và mở rộng lộ giới đại lộ vòng cung và trục đường Bắc - Nam

như đã thảo luận và hướng dẫn điều chỉnh. Những điều chỉnh này phải hài hòa với những tuyến đường khác và được kết hợp với hệ thống cầu đảm bảo khoảng thông thủy thích hợp cho lưu thông thủy.

2.3. Phân tích và điều chỉnh các đường phố, các khối phố, cơ cấu sử dụng đất và thực hiện nghiên cứu tổng thể về chiều cao các công trình trên phạm vi tổng mặt bằng Khu đô thị mới Thủ Thiêm. Nhấn mạnh trọng tâm là kích thước các khối phố, kết nối các tuyến đường kết hợp điều chỉnh hợp lý sử dụng đất ở Thủ Thiêm, bao gồm các cao ốc văn phòng và/hoặc các khu vực dân cư cho đến các khách sạn, khu vui chơi giải trí, trung tâm hội nghị, khu vực triển lãm... Phân tích và đề xuất chiều cao xây dựng các tòa nhà để tạo lập hình dáng đô thị (đường chân trời) sinh động, đáp ứng mục tiêu về gia tăng mật độ xây dựng và tổng diện tích sàn (GFA). Đề xuất chi tiết hệ thống đỗ xe và giao thông công cộng.

2.4. Điều chỉnh quy hoạch khu lõi trung tâm, khu công viên phần mềm, khu dân cư phía Đông (khu tái định cư) và khu khách sạn quốc tế như sau:

a) Thiết kế ý tưởng quy hoạch và phác thảo sơ đồ quy hoạch tầng ngầm và tầng trệt tại khu lõi trung tâm;

b) Cập nhật quy hoạch tổng thể của 02 dự án Công viên Tri thức Việt - Nhật Công viên Phần mềm Thủ Thiêm (thuộc khu phía Bắc Đại lộ Đông - Tây) đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500;

c) Cập nhật quy hoạch tổng thể của dự án Khu dân cư phía Đông (Khu tái định cư bố trí 6.200 căn hộ) đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500;

d) Nghiên cứu quy mô phù hợp với quy hoạch tổng thể của dự án khách sạn cao cấp ở phía Đông (hiện quy mô đề xuất của Chủ đầu tư từ 2.300 đến 2.500 phòng).

2.5. Điều chỉnh quy hoạch khu vực dự án đầu tư của Công ty GS E&C (Hàn Quốc), khu tháp quan sát, khu hồ trung tâm và vùng châu thổ phía Nam như sau:

a) Điều chỉnh quy hoạch các khối phố thuộc khu vực dự án đầu tư của Công ty GS E&C (Hàn Quốc) tại vị trí đầu cầu Thủ Thiêm do việc mở rộng lộ giới đại lộ Vòng cung và đường trục Bắc - Nam (từ cầu Thủ Thiêm đến cầu qua quận 7);

b) Điều chỉnh chức năng, tầng cao, GFA, FAR của khu vực tháp quan sát và kết nối không gian với các khu vực công cộng lân cận;

c) Cung cấp giải pháp điều chỉnh sử dụng đất và làm rõ việc tổ chức không gian công cộng xung quanh khu vực hồ trung tâm;

d) Điều chỉnh quy hoạch vùng châu thổ phía Nam để cân bằng giữa phát triển đô thị và điều kiện tự nhiên.

2.6. Bổ trí bổ sung một công trình công cộng cấp thành phố như: Bệnh viện quốc tế, Cung văn hóa thiếu nhi, Nhà hát giao hưởng, Trạm phòng cháy, chữa cháy, Trạm cung cấp nhiên liệu và các tiện nghi công cộng khác trên quy hoạch tổng mặt bằng điều chỉnh. Nội dung và danh sách công trình cụ thể sẽ xác định thông qua thảo luận với các đơn vị liên quan.

2.7. Phân tích và xác định tổng thể về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, và chương trình làm việc dựa trên những thay đổi trên quy hoạch tổng mặt bằng. Các thông tin này sẽ được gửi đến Ban Quản lý Khu Thủ Thiêm để xem xét và đưa ra thêm các ý kiến.

2.8. Kỳ làm việc thứ 2 tại thành phố Hồ Chí Minh: trình bày và xem xét thảo luận các nội dung đã làm việc trong suốt kỳ làm việc thứ 2. Nội dung trình bày dựa trên các dữ liệu thu được từ kỳ làm việc thứ nhất và ý kiến đóng góp của các Sở ngành thành phố. Các sản phẩm dự kiến cũng sẽ được Bộ Xây dựng có ý kiến và nhận xét vào thời điểm này.

### 3. Giai đoạn 3

Nội dung các công việc thực hiện trong giai đoạn 3:

3.1. Dựa trên dữ liệu thu thập được từ kỳ làm việc thứ 2, hoàn thiện lại bản đồ điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng, tiếp tục phối hợp với những thay đổi trong bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật. Tại thời điểm này, điểm mấu chốt là phải thống nhất những thay đổi được chấp thuận cho quy hoạch tổng mặt bằng dựa trên những thay đổi cơ bản đã được đưa ra trước đó.

3.2. Tiếp tục hoàn thiện các nội dung tính toán và chiều cao xây dựng các công trình tương ứng, phù hợp với những sự thay đổi được chấp thuận trong bản quy hoạch tổng mặt bằng. Các thông tin này sẽ được xem xét và chấp thuận trước khi bắt đầu công việc hoàn thiện bản quy hoạch tổng mặt bằng cuối cùng.

3.3. Thực hiện công việc sửa đổi quy hoạch tổng mặt bằng cuối cùng dựa trên những nhận xét, góp ý từ kỳ làm việc thứ 2 và từ tổng hợp các ý kiến của Ban Quản lý Khu Thủ Thiêm trong thời gian sau kỳ làm việc thứ 2.

3.4. Kỳ làm việc thứ 3 tại thành phố Hồ Chí Minh: mục đích để trình bày các sản phẩm cuối cùng đến Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh để được phê duyệt cuối cùng. Trong đề xuất của kỳ làm việc này sẽ không có những thay đổi lớn về quy

hoạch tổng mặt bằng, chỉ có những điều chỉnh nhỏ, thứ yếu có thể được xem xét. Trong giai đoạn này, quy hoạch tổng mặt bằng phải được thống nhất chắc chắn để bắt đầu triển khai sửa đổi hồ sơ về hướng dẫn thiết kế đô thị và nhằm thực hiện đúng tiến độ.

#### **Lưu ý:**

- Địa điểm tổ chức kỳ làm việc lần thứ 3 sẽ được Ban Quản lý Khu Thủ Thiêm thông báo đến Nhà tư vấn sau kỳ làm việc lần thứ 2 (sau khi có ý kiến chỉ đạo của Ủy ban nhân dân thành phố).

- Tiếp tục hoàn thành hồ sơ điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 trong khoảng thời gian mười một (11) tuần, bao gồm hai (02) cuộc họp tại thành phố Hồ Chí Minh. Các bản vẽ và biểu đồ sẽ được cung cấp cho các cơ quan thẩm quyền thành phố xem xét và cho ý kiến trong suốt quá trình sửa đổi.

- Các sửa đổi sẽ được xem xét và chấp thuận khi nhà tư vấn trình bày những sửa đổi đã được thực hiện tuân thủ với những nội dung yêu cầu bổ sung sửa chữa được ghi trong các biên bản cuộc họp thống nhất giữa hai bên. Các nhận xét và chấp thuận trên được đưa ra trong suốt và chỉ giới hạn trong khoảng thời gian mười một (11) tuần. Những sự phê duyệt nhận được trong suốt quá trình thực hiện sẽ có giá trị từ thời điểm phê duyệt đến thời điểm kết thúc dự án. Bất kỳ sự sai lệch nào từ các phê duyệt hoặc những thay đổi cơ bản sau kỳ làm việc thứ 3 sẽ khiến các công việc cần phải được thực hiện lại và như thế phải bổ sung chi phí thích đáng cho việc kéo dài thời gian thực hiện.

- Những ý tưởng thiết kế chính và những nguyên tắc cơ bản của đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 đã được phê duyệt năm 2005 sẽ được đảm bảo giữ nguyên và diện tích đất dành cho giao thông, công viên cây xanh, khu sinh thái và không gian công cộng sẽ không bị giảm mà phải tuân thủ theo đúng quy hoạch tổng mặt bằng đã được duyệt năm 2005.

#### **4. Giai đoạn 4**

Giai đoạn 4 sẽ thực hiện các công việc điều chỉnh hồ sơ Hướng dẫn thiết kế đô thị theo các nội dung như sau:

4.1. Thực hiện chỉnh sửa Hướng dẫn thiết kế đô thị cho dự án Khu đô thị mới Thủ Thiêm. Mục đích của Hướng dẫn này là cung cấp công cụ hướng dẫn hỗ trợ cho việc thực hiện xây dựng, phát triển tại Khu đô thị mới Thủ Thiêm trong suốt thời gian thực hiện dự án, để các dự án xây dựng phù hợp với hồ sơ Điều chỉnh Quy hoạch

phân khu tỷ lệ 1/2000 được phê duyệt. Ban Quản lý Khu Thủ Thiêm sẽ có thể sử dụng hiệu quả bản Hướng dẫn thiết kế đô thị này để quản lý các thiết kế đang thực hiện và thi công hệ thống đường giao thông, các khu vực phát triển, không gian công cộng và các tòa nhà, theo đó Khu đô thị mới Thủ Thiêm sẽ được quản lý quy hoạch và xây dựng theo đúng các nguyên tắc quy hoạch cơ bản đã được chấp thuận, phù hợp tiêu chuẩn thiết kế đô thị quốc tế. Ban Quản lý Khu Thủ Thiêm sẽ cung cấp thông tin Hướng dẫn thiết kế đô thị đến các nhà thiết kế, nhà phát triển dự án và các chủ đầu tư ở giai đoạn đầu của dự án để họ hiểu rõ các luật lệ và quy định nằm kết hợp hài hòa dự án của họ vào tổng thể của một Khu đô thị mới Thủ Thiêm hiện đại và đồng bộ.

4.2. Hướng dẫn thiết kế đô thị sẽ đề ra các quy tắc và được minh họa theo mô hình 2D và 3D trong chiến lược thiết kế đô thị tổng thể cũng như phân tích theo từng khối phố một. Các nội dung chính của bản Hướng dẫn thiết kế đô thị:

- a) Nghiên cứu tổng thể khu vực cũng như chi tiết của các khối phố;
- b) Cơ cấu sử dụng đất theo từng khối phố và các khối phố liền kề;
- c) Chiều cao trong mỗi khối phố và giữa các khối phố liền kề;
- d) Lộ giới và khoảng lùi xây dựng công trình;
- đ) Hình thức kiến trúc vỏ ngoài công trình;
- e) Chiều cao xây dựng công trình;
- g) Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc khối để yêu cầu (nếu có);
- h) Lối vào / Lối ra / Dịch vụ;
- i) Tỷ lệ khu vực công cộng so với khu vực riêng tư;
- j) Chiến lược hình thành bãi đỗ xe và cách bố trí đậu xe bên trong các khối phố;
- k) Hệ số sử dụng đất (FAR); Tổng diện tích sàn (GFA); Bảng phân tích thống kê sử dụng (ví dụ như: khu bán lẻ, khu dân cư, khu thương mại,...);

l) Diễn giải các phương pháp luận thiết kế (sử dụng hỗn hợp, chiến lược bố trí khối để, bãi đậu xe, các lối vào,...). Các phương pháp phải hợp lý và linh hoạt.

4.3. Bản Hướng dẫn thiết kế đô thị sẽ được hoàn thành trong khoảng thời gian chín (9) tuần, trong đó bao gồm một (1) cuộc họp hội nghị trực tuyến và một (1) cuộc họp tại thành phố Hồ Chí Minh (tương ứng với chuyến đi cho hai người). Bản vẽ và biểu đồ sẽ được cung cấp trong họp hội nghị trực tuyến và trong cuộc họp tại thành

phố Hồ Chí Minh để được xem xét và cho ý kiến trong quá trình lập bản Hướng dẫn thiết kế đô thị, cụ thể như sau:

- Bản Hướng dẫn thiết kế đô thị sẽ được xem xét và chấp thuận khi Nhà tư vấn trình nộp hồ sơ này với điều kiện đảm bảo tuân thủ theo các ý kiến và mục tiêu của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh về đồ án điều chỉnh quy hoạch tỷ lệ 1/2000. Những sự xem xét và chấp thuận trên được yêu cầu đưa ra trong thời gian và chỉ giới hạn trong thời gian chín (9) tuần làm việc của thời gian biểu được nêu trên. Sự phê duyệt nhận được trong quá trình thực hiện dự án sẽ có hiệu lực từ thời điểm phê duyệt đến thời điểm kết thúc dự án. Bất cứ sự sai lệch so với quyết định phê duyệt hoặc có sự thay đổi “đầu bài” sau kỳ làm việc thứ 4 (họp hội nghị trực tuyến) sẽ làm cho công việc phải được thực hiện lại và như thế phải có bổ sung chi phí thích đáng cho việc kéo dài thời gian thực hiện./.

**ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ**