

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

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

Số: 6332 /QĐ-UBND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 11 năm 2015

QUYẾT ĐỊNH

**Về duyệt đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư
phức hợp Tân cảng Sài Gòn, Phường 22, quận Bình Thạnh**

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 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 Nghị định 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ về quy định chi tiết và hướng dẫn Luật Nhà ở;

Căn cứ Quyết định số 24/2010/QĐ-TTg ngày 06 tháng 01 năm 2010 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2025;

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

Căn cứ Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01 tháng 9 năm 2010 của Bộ Xây dựng quy định cụ thể và hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ về quy định chi tiết và hướng dẫn Luật Nhà ở

Căn cứ Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03 tháng 4 năm 2008 của Bộ Xây dựng về ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng (QCVN: 01/2008/BXD);

Căn cứ Quyết định số 28/2011/QĐ-UBND ngày 19 tháng 5 năm 2011 của Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành quy định về điều chỉnh quy hoạch đô thị trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 50/2011/QĐ-UBND ngày 12 tháng 7 năm 2011 của Ủy ban nhân dân Thành phố về lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch đô thị trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 62/2012/QĐ-UBND ngày 25 tháng 12 năm 2012 của Ủy ban nhân dân Thành phố về sửa đổi một số điều của Quyết định số 50/2011/QĐ-UBND ngày 12 tháng 7 năm 2011 của Ủy ban nhân dân Thành phố về lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch đô thị trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh;



Căn cứ Quyết định số 19/2014/TT-BXD ngày 15 năm 5 năm 2014 của Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành quy định về cấm mốc giới và quản lý mốc giới theo quy hoạch đô thị tại Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 6014/QĐ-UBND ngày 26 tháng 11 năm 2012 của Ủy ban nhân dân Thành phố về duyệt đề án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận Bình Thạnh đến năm 2020;

Căn cứ Quyết định số 6708/QĐ-UBND ngày 29 tháng 12 năm 2012 của Ủy ban nhân dân Thành phố về phê duyệt đề án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu) khu trung tâm hiện hữu Thành phố Hồ Chí Minh (930ha);

Căn cứ Quyết định số 3457/QĐ-UBND ngày 28 tháng 6 năm 2013 của Ủy ban nhân dân Thành phố về duyệt Quy chế quản lý không gian, kiến trúc cảnh quan đô thị Khu trung tâm hiện hữu Thành phố Hồ Chí Minh (930ha);

Căn cứ Quyết định số 7332/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2013 của Ủy ban nhân dân Thành phố về duyệt điều chỉnh cục bộ đề án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu) khu trung tâm hiện hữu Thành phố Hồ Chí Minh (930ha) tại tiểu khu Tân cảng (77,85ha), Phường 22, quận Bình Thạnh;

Căn cứ Quyết định số 597/QĐ-UBND ngày 12 tháng 02 năm 2014 của Ủy ban nhân dân Thành phố về duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu phức hợp Tân Cảng Sài Gòn, Phường 22, quận Bình Thạnh;

Căn cứ Quyết định số 2788/QĐ-UBND ngày 9 tháng 6 năm 2014 của Ủy ban nhân dân Thành phố về duyệt đề án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu phức hợp Tân Cảng Sài Gòn, Phường 22, Quận Bình Thạnh;

Căn cứ Quyết định số 4535/QĐ-UB ngày 11 tháng 9 năm 2014 của Ủy ban nhân dân Thành phố về duyệt đề án điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 Khu phức hợp Tân Cảng Sài Gòn, Phường 22, quận Bình Thạnh.

Căn cứ Công văn số 4937/UBND-ĐTMT ngày 26 tháng 9 năm 2014 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc công nhận Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Tân Liên Phát làm chủ đầu tư dự án Khu phức hợp Tân Cảng Sài Gòn tại Phường 22, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Thông báo số 933/TB-VP ngày 11 tháng 11 năm 2015 của Văn phòng UBND Thành phố về điều chỉnh tăng cao công trình giáo dục và bổ sung cấp trung học phổ thông trong dự án Khu phức hợp Tân Cảng Sài Gòn tại Phường 22, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Thông báo số 504/TB-VP ngày 06 tháng 7 năm 2015 của Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố về điều chỉnh quy hoạch kiến trúc công trình điểm nhấn tại dự án Khu phức hợp Tân Cảng Sài Gòn, Phường 22, quận Bình Thạnh;

Căn cứ Công văn số 11502/VP-ĐTMT ngày 25 tháng 11 năm 2015 của Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố về điều chỉnh lạo hình đạo tạo tại khu đất quy hoạch chức năng giáo dục (4061m²) thuộc dự án Khu phức hợp Tân Cảng Sài Gòn, Phường 22, quận Bình Thạnh;

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 4481/TTr-SQHKT ngày 26 tháng 11 năm 2015 về trình duyệt đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu phức hợp Tân cảng, Phường 22, quận Bình Thạnh,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu phức hợp Tân cảng Sài Gòn, Phường 22, quận Bình Thạnh với các nội dung chính như sau:

1. Vị trí, quy mô diện tích và giới hạn khu vực điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

– Vị trí: thuộc dự án Khu phức hợp Tân Cảng Sài Gòn tại Phường 22, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

– Quy mô diện tích: tổng diện tích các khu đất lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch là 131.313m², bao gồm các khu chức năng sau:

- + Khu nhà ở thấp tầng: tổng diện tích 42.002m²;
- + Khu đất sử dụng hỗn hợp: tổng diện tích 66.551m²;
- + Khu đất công trình dịch vụ đô thị: tổng diện tích 22.760m².

2. Cơ quan tổ chức lập đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 (chủ đầu tư dự án):

Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng Tân Liên Phát.

3. Đơn vị tư vấn lập đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500:

Công ty cổ phần Tư vấn Thiết kế và Đầu tư DTH.

4. Danh mục hồ sơ, bản vẽ đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500:

- Thuyết minh điều chỉnh cục bộ quy hoạch;
- Bản sao Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất và chi tiết chia lô đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 Khu phức hợp Tân Cảng Sài Gòn, Phường 22, quận Bình Thạnh đã được phê duyệt;
- Sơ đồ vị trí và ranh giới khu vực điều chỉnh cục bộ, tỷ lệ 1/1.000;
- Bản đồ điều chỉnh cục bộ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất và chi tiết chia lô, tỷ lệ 1/500;

5. Nguyên tắc điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

- Không thay đổi quy mô dân số đồ án quy hoạch đã được phê duyệt;
- Không thay đổi hệ thống cơ sở hạ tầng khu vực;
- Không thay đổi quy mô diện tích khu đất thực hiện quy hoạch;
- Hệ số sử dụng đất: không tăng hệ số sử dụng đất đã được chấp thuận;

- Cập nhật các nội dung đã được Ủy ban nhân dân Thành phố chấp thuận về chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị của dự án khu phức hợp Tân Cảng Sài Gòn, Phường 22, quận Bình Thạnh.

6. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

a. Khu nhà ở thấp tầng:

Tổng diện tích 42.002m², quy mô dân số 476 người. Khu nhà ở thấp tầng bao gồm 7 lô phố B6.1, B6.2, B6.3, B6.4, B6.5, B6.6, B6.7 và lô CXO-khu cây xanh nhóm ở. Điều chỉnh giảm số lô đất xây dựng công trình, hình thức nhà ở biệt thự đơn lập và song lập, không làm thay đổi ranh giới các lô phố, cụ thể như sau:

Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị	Điều chỉnh cục bộ quy hoạch
- Chỉ tiêu sử dụng đất nhóm nhà ở thấp tầng	87,81m ² /người
- Mật độ xây dựng	46%÷55%
- Số lượng biệt thự	93 căn
- Tầng cao công trình	3 tầng
- Khoảng lùi công trình so với ranh lộ giới phía trước	≥3m
- Khoảng lùi công trình so với ranh đất phía sau	≥2m
- Khoảng lùi công trình so với ranh đất còn lại	Các lô đất biệt thự đơn lập lùi tối thiểu 2m; các lô biệt thự song lập được xây dựng sát ranh 1 bên ranh đất
- Kích thước lô đất xây dựng nhà ở:	Tối thiểu 10mx16m
- Chiều cao xây dựng:	- Chiều cao tại điểm mái: 13m; - Chiều cao tối đa 16m (mái che cầu thang hoặc đỉnh mái dốc tối đa 45 ⁰).
- Hệ số sử dụng đất toàn khu	1,3382 lần

Bảng thống kê lô đất và chỉ tiêu sử dụng đất điều chỉnh cục bộ quy hoạch

Ký hiệu	Số lô	Diện tích lô đất (m ²)		Diện tích sàn (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Ghi chú
		Mỗi lô	Toàn khu	Toàn khu			
B6-1	9		4.983	7.292	46-50	1,46	
1	1	597	597	861	48,1	1,44	Vật góc 5*5m
2->4	3	500	1.501	2.251	50,0	1,50	
5	1	526	526	781	49,5	1,48	Vật góc 5*5m
6	1	500	500	750	50,0	1,50	Bô góc R=13,5m
7	1	700	700	966	46,0	1,38	

Ký hiệu	Số lô	Diện tích lô đất (m ²)		Diện tích sàn (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Ghi chú
8	1	600	600	863	48,0	1,44	
9	1	559	559	819	48,9	1,47	Vật góc 5*5m
B6-2	10		5.969	8.600	46-50	1,44	
1	1	653	653	919	46,9	1,41	Vật góc 5*5m
2->4, 7->9	6	600	3.598	5.181	48,0	1,44	
5, 6	2	600	1.201	1.729	48,0	1,44	Vật góc 5*5m
10	1	518	518	771	49,6	1,49	Vật góc 5*5m
B6-3	16		6.427	10.036	47-55	1,56	
1	1	635	635	902	47,3	1,42	Vật góc 5*5m
2->6, 11->15	10	320	3.200	5.280	55,0	1,65	
7, 10	2	500	1.000	1.499	50,0	1,50	
8, 9	2	500	1.000	1.500	50,0	1,50	Vật góc 5*5m
16	1	592	592	855	48,2	1,44	Vật góc 5*5m
B6-4	16		6.398	9.920	47-55	1,55	
1	1	510	510	762	49,8	1,49	Vật góc 5*5m
2->5, 12->15	8	300	2.401	3.961	55,0	1,65	
6, 11	2	319	637	1.051	55,0	1,65	
7, 10	2	506	1.013	1.515	49,9	1,50	
8, 9	2	635	1.270	1.803	47,3	1,42	Vật góc 5*5m
16	1	567	567	828	48,7	1,46	Vật góc 5*5m
B6-5	18		5.256	8.523	50-55	1,62	
1	1	303	303	500	55,0	1,65	Vật góc 5*5m
2->6, 13->17	10	268	2.676	4.415	55,0	1,65	
7->8, 11->12	4	223	892	1.472	55,0	1,65	
9->10	2	500	1.000	1.500	50,0	1,50	Vật góc 5*5m
18	1	385	385	635	55,0	1,65	Vật góc 5*5m
B6-6	12		3.884	5.826	50	1,50	
1	1	317	317	476	50,0	1,50	Vật góc 5*5m
2->5, 8->11	8	275	2.200	3.300	50,0	1,50	
6, 7	2	500	999	1.499	50,0	1,50	Vật góc 5*5m
12	1	367	367	551	50,0	1,50	Vật góc 5*5m
B6-7	12		3.596	5.735	50-55	1,59	

Ký hiệu	Số lô	Diện tích lô đất (m ²)		Diện tích sàn (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Ghi chú
1	1	275	275	454	55,0	1,65	Vật góc 5*5m
2->5, 8->11	8	250	2.000	3.300	55,0	1,65	
6	1	495	495	743	50,0	1,50	Bo góc R=9m
7	1	500	500	750	50,0	1,50	Vật góc 5*5m
12	1	326	326	488	50,0	1,50	Vật góc 5*5m
CXO	-	5489	5.489	274	5,0	0,05	
Tổng cộng	93		42.002	56.206			

b. Khu đất sử dụng hỗn hợp:

Tổng diện tích 66.551m², quy mô dân số 9.572m²/người. Bao gồm các lô B1, B2, B3, B5.2, B5.3, B7, D. Các nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch như sau:

- Điều chỉnh lại ranh đất giữa các khu công trình điểm nhấn - khu D, khu đất dịch vụ đô thị - khu CC1 (được Ủy ban nhân dân Thành phố chấp thuận chuyển đổi chức năng sử dụng đất từ *trường mầm non* đã đưa vào khối để các khu hỗn hợp và chung cư cao tầng thành *cơ sở giáo dục-trung tâm ngoại ngữ*) và khu B2, điều chỉnh ranh trong phạm vi ô phố giới hạn bởi Đường D1 - Đường D2 - Đường D3 - Đường D4 - Đường D6;

- Bổ sung chức năng khách sạn cho công trình điểm nhấn - khu D, bổ sung chức năng nhà trẻ (trường mầm non đưa vào khối để tại tầng 1 và bố trí sân chơi ngoài trời cho trẻ theo quy định), chức năng sinh hoạt cộng đồng;

- Phân bổ lại tỷ lệ sàn chức năng công trình cho các lô (theo đó tỷ lệ phân bổ hệ số sử dụng đất cho từng chức năng thay đổi tương ứng), không làm thay đổi diện tích sàn dành cho chức năng ở, giảm sàn chức năng văn phòng dịch vụ-officetel và không làm thay đổi các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc khác, cụ thể như sau:

Bảng cơ cấu sử dụng đất khu hỗn hợp điều chỉnh cục bộ

Ký hiệu lô đất	Chức năng sử dụng đất	Điều chỉnh cục bộ QH			QH đã phê duyệt		
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích sàn XD (m ²)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích sàn XD (m ²)
B1	Thương mại-dịch vụ	122	1,05	2.145	253	2,10	4.290
	Nhà trẻ, SHCĐ	170	1,47	3.000			
	Sân vườn nhà trẻ*	454					
	Văn phòng dịch vụ (office tel)	2.795	24,06	49.195	2.955	24,48	50.050
	Nhóm nhà ở	8.531	73,43	150.150	8.864	73,43	150.150
	Hỗn hợp	12.072	100,00	204.490	12.072	100,00	204.490

B2	Thương mại- dịch vụ	173	1,02	2.145	345	2,04	4.290
	Văn phòng dịch vụ (office tel)	1.208	7,14	15.015	1.036	6,12	12.870
	Nhóm nhà ở	15.534	91,84	193.050	15.534	91,84	193.050
	Hỗn hợp	16.915	100,00	210.210	16.915	100	210.210
B3	Thương mại-dịch vụ	99	2,00	1.911	108	2,00	2.089
	Nhà trẻ, SHCD	155	3,14	3.000			
	Sân vườn nhà trẻ*	454					
	Văn phòng dịch vụ (office tel)	1.124	22,72	21.712	1.729	32,00	33.424
	Nhóm nhà ở	3.569	72,14	68.937	3.565	66,00	68.937
	Hỗn hợp	5.402	100,00	95.560	5.402	100,00	104.450
B5.2	Thương mại- dịch vụ	104	2,13	2.090	569	10,64	10.450
	Nhà trẻ, SHCD	150	3,05	3.000			
	Sân vườn nhà trẻ*	454					
	Văn phòng dịch vụ (office tel)	1.726	35,24	34.620	1.594	29,79	29.260
	Nhóm nhà ở	2.917	59,57	58.520	3.187	59,57	58.520
	Hỗn hợp	5.350	100,00	98.230	5.350	100	98.230
B5.3	Thương mại- dịch vụ	202	2,35	2.860	202	2,35	2.860
	Văn phòng dịch vụ (office tel)	108	1,26	1.533	108	1,26	1.533
	Nhóm nhà ở	8.254	96,39	117.157	8.254	96,39	117.157
	Hỗn hợp	8.564	100,00	121.550	8.564	100,00	121.550
B7	Thương mại- dịch vụ	31	1,06	680	68	2,13	1.360
	Nhà trẻ, SHCD	80	2,72	1.740			
	Sân vườn nhà trẻ*	263					
	Văn phòng dịch vụ (office tel)	202	6,85	4.380	274	8,51	5.440
	Nhóm nhà ở	2.640	89,36	57.120	2.875	89,36	57.120
	Hỗn hợp	3.217	100,00	63.920	3.217	100,00	63.920
D	Thương mại- dịch vụ	2.669	17,75	25.070	2.023	13,46	19.000
	Khách sạn	2.661	17,71	25.000	-	-	-
	Văn phòng dịch vụ (office tel)	5.494	36,55	51.610	8.801	58,56	82.680
	Nhóm nhà ở	4.207	27,99	39.520	4.207	27,99	39.520
	Hỗn hợp	15.031	100,00	141.200	15.031	100,00	141.200

TOÀN KHU ĐIỀU CHỈNH	Thương mại- dịch vụ	2.562	3,95	36.901	3.568	4,70	44.339
	Nhà trẻ, SHCD	746	1,15	10.740			
	Sân vườn nhà trẻ*	1.625					
	Khách sạn	1.736	2,67	25.000			
	Văn phòng dịch vụ (office tel)	12.363	19,04	178.065	16.496	22,80	215.257
	Nhóm nhà ở	45.652	73,19	684.454	46.487	72,50	684.454
	Hỗn hợp	66.551	100,00	935.160	66.551	100,00	944.050

Ghi chú: (*) Sân vườn nhà trẻ được phân bổ theo Tiêu chuẩn thiết kế trường mầm non TCVN 3907:2011. Cụ thể đồ án quy hoạch đã phê duyệt diện tích đất xây dựng trường mầm non 4.061m², diện tích sân chơi chiếm khoảng 40%, tương đương khoảng 1.625m² được phân bổ vào lô B1, B3 và B7.

b.1. Khu B1:

Diện tích 12.072m², quy mô dân số 2079 người. Bố cục bao gồm 3 khối nhà: B1-1, B1-2, B1-3, với nội dung điều chỉnh cụ thể như sau:

Chỉ tiêu	Điều chỉnh cục bộ quy hoạch
- Chức năng	Chung cư, nhà trẻ mẫu giáo, sinh hoạt cộng đồng kết hợp thương mại - dịch vụ và văn phòng dịch vụ (officetel)
- Chỉ tiêu sử dụng đất nhóm nhà ở (đã quy đổi)	4,26m ² /người
- Tầng cao tối đa	50 tầng, trong đó khối đế 2 tầng, khối tháp từ 43-48 tầng
- Chiều cao tối đa	190m
- Mật độ xây dựng tối đa	36%
- Hệ số sử dụng đất	16,94 lần. Trong đó: + Chức năng ở: 12,44 lần; + Chức năng thương mại - dịch vụ: 0,18 lần; + Chức năng officetel: 4,07 lần; + Chức năng nhà trẻ, mẫu giáo và sinh hoạt cộng đồng: 0,25 lần.
- Khoảng lùi công trình so với ranh lộ giới đường D2	≥6m
- Khoảng lùi công trình so với ranh lộ giới đường D4	≥9m
- Khoảng lùi công trình so với ranh lộ giới đường D8	≥6m
- Khoảng cách giữa các khối tháp cao tầng	≥25m

b.2. Khu B2:

Điều chỉnh ranh giới khu đất không làm thay đổi diện tích 16.915m², quy mô dân số 2.564 người. Bố cục bao gồm 3 khối nhà: B2-1, B2-2, B2-3, với các nội dung điều chỉnh cụ thể như sau:

Chỉ tiêu	Điều chỉnh cục bộ quy hoạch
- Chức năng	Căn hộ chung cư kết hợp thương mại - dịch vụ và văn phòng dịch vụ (officetel).
- Dân số	2.564 người
- Chỉ tiêu sử dụng đất nhóm nhà ở (đã quy đổi)	6,06m ² /người
- Tầng cao tối đa	50 tầng, trong đó khối đế 2 tầng, khối tháp từ 43-48 tầng
- Chiều cao tối đa:	190m, trong đó khối đế cao tối đa 42m
- Mật độ xây dựng tối đa	25%
- Hệ số sử dụng đất	12,43 lần. Trong đó: + Chức năng ở 11,41 lần; + Chức năng thương mại dịch vụ: 0,122; + Chức năng officetel: 0,888 lần.
- Khoảng lùi xây dựng so với ranh lộ giới Đường D4:	≥9m
- Khoảng lùi xây dựng so với ranh lộ giới Đường D8	≥6m
- Khoảng lùi xây dựng so với ranh lộ giới đường D3	≥9m
- Khoảng lùi xây dựng so với ranh giới lô phía Tây - Bắc sử dụng cho mục đích đi bộ	≥9m
- Khoảng cách giữa các khối tháp cao tầng	≥25m

b.3. Khu B3:

Diện tích 5.402m², quy mô dân số 817 người. Các nội dung điều chỉnh cụ thể như sau:

Chỉ tiêu	Điều chỉnh cục bộ quy hoạch
- Chức năng	Chung cư, nhà trẻ mẫu giáo, sinh hoạt cộng đồng kết hợp thương mại - dịch vụ và văn phòng dịch vụ (officetel)
- Chỉ tiêu sử dụng đất nhóm nhà ở	4,78m ² /người
- Tầng cao tối đa	50 tầng, trong đó khối đế 2 tầng, khối tháp từ 43-48 tầng

- Chiều cao tối đa	190m, trong đó khối đế cao tối đa 12m
- Mật độ xây dựng tối đa	35,4%
- Hệ số sử dụng đất	17,69 lần. Trong đó: + Chức năng ở 12,76 lần; + Chức năng thương mại dịch vụ: 0,36 lần; + Chức năng officetel: 4,02 lần; + Chức năng Nhà trẻ - Sinh hoạt cộng đồng: 0,56 lần.
- Khoảng lùi công trình so với ranh lộ giới đường D2	≥6m
- Khoảng lùi công trình so với ranh lộ giới đường D4	≥9m
- Khoảng lùi công trình so với ranh lộ giới đường D8:	≥6m

b.4. Khu B5.2:

Diện tích 5.350m², quy mô dân số 693 người. Các nội dung điều chỉnh cụ thể như sau:

Chỉ tiêu	Điều chỉnh cục bộ quy hoạch
- Chức năng	Căn hộ chung cư kết hợp thương mại - dịch vụ và văn phòng dịch vụ (officetel)
- Chỉ tiêu sử dụng đất nhóm nhà ở (đã quy đổi)	4,6m ² /người
- Tầng cao tối đa	47 tầng, trong đó khối đế 2 tầng, khối tháp 45 tầng
- Chiều cao tối đa	178m, trong đó khối đế cao tối đa 12m
- Mật độ xây dựng tối đa	39%
- Hệ số sử dụng đất	18,36 lần. Trong đó: + Chức năng ở: 10,94 lần; + Chức năng thương mại-dịch vụ: 0,39 lần; + Chức năng officetel: 6,47 lần. + Chức năng nhà trẻ và sinh hoạt cộng đồng: 0,57 lần.
- Khoảng lùi công trình so với ranh lộ giới đường D2	≥6m
- Khoảng lùi công trình so với ranh lộ giới đường D4	≥9m
- Khoảng lùi công trình so với ranh lộ giới đường D8	≥6m

b.5. Khu B5.3:

Diện tích 8.564m², quy mô dân số 1.559 người. Bố cục bao gồm 2 khối nhà: B5.3-1, B5.3-2. Các nội dung điều chỉnh cụ thể như sau:

Chỉ tiêu	Điều chỉnh cục bộ quy hoạch
- Chức năng	Chung cư, nhà trẻ mẫu giáo, sinh hoạt cộng đồng kết hợp thương mại - dịch vụ và văn phòng dịch vụ (officetel)
- Chỉ tiêu sử dụng đất nhóm nhà ở (đã quy đổi)	5,29 m ² /người
- Tầng cao tối đa	47 tầng , trong đó khối đế 2 tầng, khối tháp 36- 45 tầng
- Chiều cao tối đa	178m
- Mật độ xây dựng tối đa	33%
- Hệ số sử dụng đất	14,19 lần. Trong đó: + Chức năng ở 13,68 lần; + Chức năng thương mại dịch vụ: 0,284 lần; + Chức năng officetel: 0,179 lần; + Chức năng sinh hoạt cộng đồng: 0,05 lần
- Khoảng lùi công trình so với ranh lộ giới đường D1:	≥9m
- Khoảng lùi công trình so với ranh lộ giới Đường D4:	≥6m
- Khoảng lùi công trình so với ranh lộ giới Đường D5:	≥6m
- Khoảng lùi công trình so với ranh lộ giới Đường D7:	≥6m

b.6. Khu B7:

Diện tích 3.217m², quy mô dân số 716 người. Bố cục bao gồm 1 khối nhà. Các nội dung điều chỉnh cụ thể như sau:

Chỉ tiêu	Điều chỉnh cục bộ quy hoạch
- Chức năng	Chung cư, nhà trẻ mẫu giáo, sinh hoạt cộng đồng kết hợp thương mại - dịch vụ và văn phòng dịch vụ (officetel)
- Chỉ tiêu sử dụng đất nhóm nhà ở (đã quy đổi)	4,02m ² /người
- Tầng cao tối đa	47 tầng , trong đó khối đế 2 tầng, khối tháp 45 tầng

- Chiều cao tối đa	178m, trong đó khối đế cao tối đa 12m
Mật độ xây dựng tối đa	42%
Hệ số sử dụng đất	19,87 lần. Trong đó: + Chức năng ở 17,76 lần; + Chức năng thương mại - dịch vụ: 0,21; + Chức năng officetel: 1,36 lần; + Chức năng nhà trẻ, sinh hoạt cộng đồng: 0,54 lần.
- Khoảng lùi công trình so với ranh lộ giới đường D3:	≥6m
- Khoảng lùi công trình so với ranh lộ giới đường D6:	≥6m
- Khoảng lùi công trình so với ranh lộ phía Đông sử dụng cho mục đích đi bộ:	≥6m

b.7. Khu hỗn hợp cao tốc điểm nhân (Landmark) D:

Điều chỉnh ranh giới khu đất không làm thay đổi diện tích 15031m², quy mô dân số 364 người. Bao gồm 1 khối nhà, bố cục khối đế và khối tháp. Các nội dung điều chỉnh cụ thể như sau:

Chỉ tiêu	Điều chỉnh cục bộ quy hoạch
- Chức năng	Thương mại - dịch vụ, khách sạn và văn phòng dịch vụ (officetel) và căn hộ ở
- Diện tích:	15.031m ²
- Dân số:	364 người
- Chỉ tiêu sử dụng đất nhóm nhà ở (đã quy đổi):	11,56m ² /người
- Tầng cao tối đa:	81 tầng, trong đó khối đế 05 tầng, khối tháp 76 tầng
- Chiều cao tối đa:	461,2m, trong đó khối đế cao tối đa 35m
- Mật độ xây dựng tối đa (tính trên diện tích khu đất 15.031m ²):	+ Khối đế: 57,2% + Khối tháp: 17,5%
- Hệ số sử dụng đất (tính trên diện tích xây dựng 15.031m ²):	9,39 lần. Trong đó: + Chức năng ở: 2,63 lần + Chức năng thương mại-dịch vụ: 1,67 lần; + Chức năng officetel: 3,43 lần; + Chức năng khách sạn: 1,63.
- Khoảng lùi xây dựng: + So với ranh lộ giới đường D1:	≥9m
+ So với ranh lộ giới đường D2:	≥9m
+ So với ranh lô đất tiếp giáp đường đi bộ phía Tây Bắc:	≥6m
+ So với ranh lô đất tiếp giáp đường đi bộ phía Tây Nam:	≥9m

c. Khu đất dịch vụ đô thị (công trình công cộng):

Tổng diện tích 22.760m². Bao gồm các lô CC1, CC2, CC3. Các nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch như sau:

- Điều chỉnh ranh đất lô CC1, chuyển đổi chức năng sử dụng đất từ mầm non (đã đưa vào các khối để khu hỗn hợp);

- Điều chỉnh tăng tầng cao công trình đối với lô CC2 (trường tiểu học);

- Điều chỉnh tăng tầng cao và mật độ xây công trình lô CC3 (trường cấp 2);

Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị điều chỉnh cục bộ cho từng lô như sau:

c.1. Lô CC1:

Diện tích 4061m², đất cơ sở giáo dục (trung tâm ngoại ngữ). Các nội dung điều chỉnh như sau:

Quy hoạch đã phê duyệt	Điều chỉnh cục bộ quy hoạch
Trường mầm non	Trường ngoại ngữ
4 tầng (không kể tầng hầm và mái che cầu thang)	4 tầng (không kể tầng hầm và mái che cầu thang)
Tối đa 18m	Tối đa 18m
≤40%	≤40%
≥20% diện tích khu đất trường mầm non	≥20% diện tích khu đất
1,6 lần.	1,6 lần.
≥6m	≥6m
≥96m	≥96m
≥3m	≥3m

c.2. Lô CC2:

Diện tích 10.128m², chức năng trường tiểu học-cấp I. Các nội dung điều chỉnh như sau:

Chỉ tiêu	Điều chỉnh cục bộ quy hoạch
- Quy mô học sinh	1.688 học sinh
- Tầng cao xây dựng công trình	5 tầng
- Chiều cao công trình	Tối đa 18m
- Mật độ xây dựng tối đa	≤40%
- Diện tích xây xanh - sân chơi	≥20% diện tích khu đất trường học
- Hệ số sử dụng đất	1,6 lần
- Khoảng lùi xây dựng so với ranh lộ giới đường D4, D5, D6	≥6m
+ So với ranh đất phía Bắc	≥6m

c.3. Lô CC3:

Diện tích 8.571m², chức năng trường trung học cơ sở-cấp II. Các nội dung điều chỉnh như sau:

Chỉ tiêu	Điều chỉnh cục bộ quy hoạch
- Quy mô học sinh	1.428 học sinh
- Tầng cao xây dựng công trình	5 tầng
- Chiều cao công trình	Tối đa 18m
- Mật độ xây dựng tối đa	≤40%
- Diện tích xây xanh- sân chơi:	≥20% diện tích khu đất trường học
- Hệ số sử dụng đất	1,6 lần.
- Khoảng lùi xây dựng:	≥6m
+ So với ranh lộ giới đường D3,D4:	
+ So với ranh đất phía Tây và phía Nam:	≥6m

7. Các nội dung về quy hoạch kiến trúc khác liên quan việc lập điều chỉnh quy hoạch cục bộ:

- Về tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị: tuân thủ nguyên tắc chung và các yêu cầu thiết kế đối với từng khu chức năng quy định tại đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt. Công trình cao tầng điểm nhấn có vị trí đặc biệt quan trọng trong không gian cảnh quan khu trung tâm thành phố đã được chủ đầu tư tổ chức thi tuyển phương án kiến trúc công trình và được Hội đồng Kiến trúc Quy hoạch thành phố góp ý kiến khi triển khai xây dựng phải đảm bảo yêu cầu tối ưu về thẩm mỹ, phải có kiến trúc đẹp và tiêu biểu, với trang thiết bị hiện đại, áp dụng các tiêu chuẩn kỹ thuật tiên tiến hiện nay của các nước trên thế giới và trong khu vực đã được Nhà nước cho phép sử dụng khi thiết kế các hạng mục công trình.

- Về quy hoạch chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng đối với ô phố giới hạn bởi Đường D1 - Đường D2 - Đường D3 - Đường D4 - Đường D6 do có điều chỉnh ranh đất các lô đất: lô D (công trình điểm nhấn), B2 (thuộc khu hỗn hợp) và lô CC1 (cơ sở giáo dục) giữ nguyên các nội dung khoảng lùi xây dựng được duyệt và cập nhật điều chỉnh tương ứng theo ranh giới các lô đất được điều chỉnh.

8. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

Đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu phức hợp Tân Cảng Sài Gòn không làm thay đổi quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật đã được phê duyệt tại Quyết định số 4535/QĐ-UB ngày 11 tháng 9 năm 2014 của Ủy ban nhân dân Thành phố.

9. Các nội dung khác cần lưu ý:

- Sau khi đồ án này được phê duyệt, chủ đầu tư cần lập dự thảo Quy định quản lý theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 để trình Sở Quy hoạch - Kiến trúc xem xét thẩm định và phê duyệt bổ sung.

- Về bố trí tầng hầm: chủ đầu tư cần liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để có ý kiến hướng dẫn cụ thể, nhằm đảm bảo các yêu cầu kỹ thuật có liên quan.

- Về độ cao tỉnh không: Chủ đầu tư có trách nhiệm làm việc với Cục Tác chiến - Bộ Quốc phòng để được xem xét, chấp thuận độ cao an toàn tỉnh không theo quy định tại Nghị định số 20/2009/NĐ-CP ngày 23 tháng 02 năm 2009 của Chính phủ. Trong trường hợp cao độ tỉnh không được chấp thuận thấp hơn độ cao công trình xây dựng được phê duyệt, trong đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 này, chủ đầu tư cần lập hồ sơ điều chỉnh quy hoạch để trình cơ quan có thẩm quyền xem xét, thẩm định và phê duyệt.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm rà soát lại thiết kế cơ sở hệ thống hạ tầng kỹ thuật để đảm bảo sự phù hợp của nội dung điều chỉnh tại đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch này với đồ án quy hoạch tổng thể đã được phê duyệt để triển khai đồng bộ cho khu vực quy hoạch, trong đó lưu ý đến các giải pháp giải quyết các vấn đề hạ tầng kỹ thuật như: đấu nối giao thông, san nền và thoát nước mưa, thoát nước bản và xử lý nước thải, v.v... Trường hợp có thay đổi, đề nghị lập hồ sơ và trình các cơ quan có thẩm quyền thẩm định thiết kế cơ sở hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

- Về thiết kế các công trình công cộng: cần phù hợp với QCXDVN01:2008 và các tiêu chuẩn quy phạm có liên quan như: Tiêu chuẩn thiết kế trường học (TCVN 8793:2011), v.v...

- Công tác cắm mốc giới theo đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được duyệt này cần thực hiện theo Quyết định số 19/2014/QĐ-UBND ngày 12 tháng 5 năm 2014 của Ủy ban nhân dân Thành phố.

Điều 2. Trách nhiệm của chủ đầu tư và các đơn vị có liên quan

- Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng Tân Liên Phát (chủ đầu tư dự án) và với đơn vị tư vấn thiết kế chịu trách nhiệm về tính chính xác các số liệu đánh giá hiện trạng ranh khu đất quy hoạch, các số liệu trong hồ sơ, bản vẽ trình duyệt đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu phức hợp Tân cảng Sài Gòn tại Phường 22, quận Bình Thạnh.

- Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng Tân Liên Phát (chủ đầu tư dự án) có trách nhiệm rà soát lại thiết kế cơ sở hệ thống hạ tầng kỹ thuật để đảm bảo sự phù hợp của nội dung điều chỉnh tại đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch này với đồ án quy hoạch tổng thể đã được phê duyệt để triển khai đồng bộ cho khu vực quy hoạch, trong đó lưu ý đến các giải pháp giải quyết các vấn đề hạ tầng kỹ thuật như: đấu nối giao thông, san nền và thoát nước mưa, thoát nước bản và xử lý nước thải, v.v... Trường hợp có thay đổi, đề nghị lập hồ sơ và trình các cơ quan có thẩm quyền thẩm định thiết kế cơ sở hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

- Giao Sở Quy hoạch-Kiến trúc thẩm định và phê duyệt Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 theo quy định.

Điều 3. Quyết định này đính kèm thuyết minh tổng hợp và các bản vẽ quy hoạch được nêu tại khoản 4, Điều 1 Quyết định này.

Điều 4. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố, 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 Xây dựng, Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư, Giám đốc Sở Tài chính, Giám đốc Sở Thông tin và Truyền thông, Giám đốc Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Viện trưởng Viện Nghiên cứu phát triển Thành phố, Thủ trưởng các Sở - Ban - Ngành, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Phường 22, quận Bình Thạnh, Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng Tân Liên Phát và các đơn vị, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

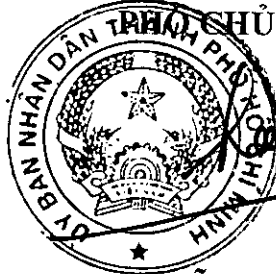
Nơi nhận :

- Như Điều 4;
- Thường trực Thành ủy;
- Thường trực HĐND TP;
- TTUB: CT, các PCT;
- VPUB: các PVP;
- Các phòng chuyên viên;
- Lưu: VT, (ĐTMT-MTu) D. 26

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Hữu Tín