

Số: **2788** /QĐ-UBND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày **09** tháng 6 năm 2014

QUYẾT ĐỊNH

**Về duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
Khu 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 Nhà ở ngày 29 tháng 11 năm 2005;

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 xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 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 về Quy định cụ thể và hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành 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”;

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, bổ sung một số điều của Quyết định số 50/2011/QĐ-UBND ngày 12 tháng 7 năm 2011 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/QĐ-UBND số ngày 12 tháng 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 phê duyệt đồ 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 duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị 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 (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 đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu trung tâm hiện hữu Thành phố Hồ Chí Minh (930 ha) tại tiểu khu Tân Cảng (77,85 ha), 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 phê 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 Công văn số 2010/UBND-ĐTMT ngày 12 tháng 5 năm 2014 của Ủy ban nhân dân Thành phố về bổ sung và điều chỉnh chức năng quy hoạch 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 1658/TTr-SQHKT ngày 29 tháng 5 năm 2014 về duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu phức hợp Tân Cảng Sài Gòn, Phường 22, quận Bình Thạnh,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt đồ án 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, diện tích, giới hạn phạm vi và tính chất khu vực quy hoạch:

- Vị trí: số 772 đường Điện Biên Phủ, Phường 22, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Diện tích: 433.325,4m² (theo Bản đồ hiện trạng vị trí tỷ lệ 1/500 do Trung tâm Đo đạc bản đồ lập ngày 27 tháng 9 năm 2013 theo Hợp đồng số 118255/ĐĐBĐ).

- Giới hạn khu vực quy hoạch như sau:

+ Phía Đông và Đông Bắc: giáp sông Sài Gòn;

+ Phía Tây: giáp đường Nguyễn Hữu Cánh, khu dân cư hiện hữu và một số dự án đầu tư xây dựng;

+ Phía Nam: giáp khu dân cư Saigon Pearl và khu dân cư hiện hữu;

+ Phía Bắc: giáp chân cầu Sài Gòn và cầu vượt Nguyễn Hữu Cánh.

2. Tính chất của khu vực quy hoạch: Là khu đô thị mới đa chức năng với hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ, hiện đại. Các khu chức năng chính bao gồm: công trình công cộng, công viên cây xanh, khu nhà ở, khu thương mại-dịch vụ- văn phòng - văn phòng dịch vụ (office tel), văn hóa, giải trí, dịch vụ du lịch và hệ thống giao thông và hạ tầng kỹ thuật đô thị.

3. Cơ quan tổ chức lập đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 (chủ đầu tư dự án): Tổng Công ty Tân cảng Sài Gòn.

4. Đơn vị tư vấn lập đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500: Trung tâm Nghiên cứu Kiến trúc (thuộc Sở Quy hoạch- Kiến trúc).

5. Danh mục hồ sơ, bản vẽ trình thẩm định và phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500:

- Thuyết minh tổng hợp;
- Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất, tỷ lệ 1/2.000;
- Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan và đánh giá đất xây dựng, tỷ lệ 1/500;
- Các bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường, tỷ lệ 1/500, bao gồm:
 - + Bản đồ hiện trạng hệ thống giao thông;
 - + Bản đồ hiện trạng cao độ nền và thoát nước mặt;
 - + Bản đồ hiện trạng hệ thống cấp điện chiếu sáng;
 - + Bản đồ hiện trạng hệ thống cấp nước;
 - + Bản đồ hiện trạng hệ thống thoát nước thải và xử lý chất thải rắn;
 - + Bản đồ hiện trạng hệ thống thông tin liên lạc;
 - + Bản đồ hiện trạng môi trường.
- Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, tỷ lệ 1/500;
- Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ quy hoạch giao thông, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, tỷ lệ 1/500;
- Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác và môi trường, tỷ lệ 1/500, bao gồm:
 - + Bản đồ quy hoạch cao độ nền và thoát nước mặt đô thị;
 - + Bản đồ quy hoạch cấp điện và chiếu sáng đô thị;
 - + Bản đồ quy hoạch cấp nước đô thị;
 - + Bản đồ quy hoạch thoát nước thải và xử lý chất thải rắn đô thị;
 - + Bản đồ quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc;
- Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ đánh giá môi trường chiến lược, tỷ lệ 1/500;
- Đĩa CD lưu trữ toàn bộ hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 bao gồm thuyết minh, bản vẽ.

6. Quy mô dân số, các chỉ tiêu sử dụng đất, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đô thị trong khu vực quy hoạch:

6.1. Quy mô dân số: tối đa 16.000 người.

6.2. Các chỉ tiêu dự kiến về sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đô thị trong khu vực quy hoạch:

Stt	Loại chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
A	Chỉ tiêu sử dụng đất toàn khu quy hoạch	m ² /người	27,08
B	Chỉ tiêu sử dụng đất đơn vị ở	m ² /người	16,05
C	Các chỉ tiêu sử dụng đất trong đơn vị ở		
1	Đất nhóm nhà ở, trong đó:	m ² /người	8,22
	- Nhóm nhà ở chung cư	m ² /người	8,24
	- Nhóm nhà liên kế vườn	m ² /người	43,97
	- Nhóm nhà ở chung cư trong khu đất sử dụng hỗn hợp	m ² /người	4,83
	- Đất cây xanh nhóm nhà ở (bao gồm diện tích cây xanh bố trí riêng và cây xanh xen cài trong các nhóm nhà chung cư)	m ² /người	≥ 1,0
2	Đất công trình công cộng, trong đó:	m ² /người	1,84
	- Đất giáo dục	m ² /người	1,35
	- Đất y tế	m ² /người	0,49
3	Đất đường giao thông cấp phân khu vực (bao gồm bãi đậu xe nổi)	m ² /người	4,41
		Km/km ²	10,38
D	Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật đô thị		
	Tiêu chuẩn cấp nước	Lít/ng/ngày	≥ 180
	Tiêu chuẩn thoát nước	Lít/ng/ngày	≥ 153
	Tiêu chuẩn cấp điện	kwh/ng/năm	2.000 ÷ 2.500
	Tiêu chuẩn rác thải, chất thải	kg/ng/ngày	1,3
E	Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị toàn khu		
	Mật độ xây dựng chung	%	≤ 25
	Hệ số sử dụng đất gộp (tính trên diện tích khu vực quy hoạch)	lần	3,71
	Hệ số sử dụng đất tính trên diện tích đất xây dựng (không bao gồm diện tích đường giao thông, công viên cây xanh).	lần	8,68
	Tầng cao xây dựng (theo QCVN 03:2012/BXD)	Tối thiểu	Tầng
		Tối đa	Tầng
	Chiều cao tối đa	m	280

7. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

Tổng diện tích khu đất quy hoạch: 433.325,4 m², được tổ chức thành 01 đơn vị ở và các khu chức năng ngoài đơn vị ở như công viên tập trung cấp đô thị, cây xanh hành lang bảo vệ bờ sông và công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị, trong đó:

* **Đất đơn vị ở:** 256.811,4 m², chiếm tỷ lệ 59% diện tích toàn khu vực quy hoạch, bao gồm:

- Đất nhóm nhà ở: 75.492m², chiếm 29,4 % đất đơn vị ở, trong đó:
 - + Nhóm nhà chung cư cao tầng: 37.752 m²;
 - + Nhóm nhà liên kế vườn: 36.408m²;
 - + Đất cây xanh sân chơi nhóm nhà ở (không kể diện tích cây xanh xen cài trong nhóm nhà chung cư): 1.332m².

– Đất sử dụng hỗn hợp: diện tích 81.294 m², chiếm 31,7 % đất đơn vị ở, trong đó:

+ Nhóm nhà chung cư cao tầng: 56.019 m²;

+ Chức năng thương mại- dịch vụ, văn phòng dịch vụ (office tel) và văn phòng làm việc: 25.275 m².

– Đất công trình công cộng: 29.434 m², chiếm 11,5 % đất đơn vị ở, trong đó:

+ Đất giáo dục: 21.552 m², bao gồm:

➤ Trường mẫu giáo: 3.744 m²;

➤ Trường tiểu học (cấp I): 9.917 m²;

➤ Trường trung học cơ sở (cấp II): 7.891 m².

+ Đất y tế (bệnh viện đa khoa): 7.882 m².

– Đất giao thông, bến bãi: 70.591 m², chiếm 27,6 % đất đơn vị ở.

* **Đất ngoài đơn vị ở:** diện tích 176.515 m², chiếm tỷ lệ 41% diện tích toàn khu vực quy hoạch, bao gồm:

– Đất công viên cây xanh tập trung cấp đô thị: 42.406 m², chiếm tỷ lệ 24,0% đất ngoài đơn vị ở;

– Đất cây xanh hành lang bảo vệ bờ sông: 96.048 m², chiếm tỷ lệ 54,4 % đất ngoài đơn vị ở;

– Đất giao thông đô thị: 34.029 m², chiếm 19,3% đất ngoài đơn vị ở;

– Đất công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị: 4.032 m², chiếm 2,3% đất ngoài đơn vị ở, trong đó:

+ Trạm biến áp: 2.032 m²;

+ Trạm xử lý nước thải: 2.000 m².

7.1. Bảng cân bằng đất đai:

Stt	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
A	ĐẤT ĐƠN VỊ Ở	256.811	59,0
1	Đất nhóm nhà ở (không kể nhóm nhà ở trong khu đất sử dụng hỗn hợp)	75.492	29,4
	- Nhóm nhà chung cư	37.752	
	- Nhóm nhà liên kế vườn	36.408	
	- Cây xanh sân chơi nhóm nhà ở (không kể cây xanh xen cài trong khu nhà chung cư)	1.332	
2	Đất sử dụng hỗn hợp:	81.294	31,7
	- Nhóm nhà chung cư	56.019	
	- Thương mại- dịch vụ, văn phòng dịch vụ (office tel) và văn phòng làm việc	25.275	
3	Đất công trình dịch vụ đô thị (công trình công cộng), bao gồm:	29.434	11,5
	- Đất trường học	21.552	
	- Đất Y tế	7.882	
4	Đất giao thông đơn vị ở (bao gồm giao thông tĩnh)	70.591	27,6
B	ĐẤT NGOÀI ĐƠN VỊ Ở	176.515	41,0
1	Đất công viên cây xanh tập trung cấp đô thị	42.406	

2	Đất cây xanh hành lang bảo vệ bờ sông	96.048	
3	Đất giao thông đối ngoại	34.029	
4	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị	4.032	
	TỔNG CỘNG	433.325,4	100,0

7.2. Cơ cấu sử dụng đất các khu đất sử dụng hỗn hợp:

Ký hiệu lô đất	Chức năng sử dụng đất	Diện tích khu đất xây dựng (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích sàn xây dựng (m ²)
A1	Thương mại- dịch vụ	1.650	8,18	15.760
	Văn phòng dịch vụ (office tel)	1.649	8,17	15.750
	Nhà ở	16.872	83,65	161.170
	Tổng cộng (hỗn hợp)	20.170	100,00	192.680
B1	Thương mại- dịch vụ	663	5,49	11.620
	Văn phòng dịch vụ (office tel)	1.916	15,87	33.590
	Nhà ở	9.492	78,64	166.440
	Tổng cộng (hỗn hợp)	12.071	100,00	211.650
B2.1	Thương mại- dịch vụ	545	5,81	10.140
	Văn phòng dịch vụ (office tel)	1.346	14,35	25.030
	Nhà ở	7.488	79,83	139.230
	Tổng cộng (hỗn hợp)	9.380	100,00	174.400
B2.2	Thương mại- dịch vụ	1.686	16,19	29.190
	Văn phòng dịch vụ (office tel)	545	5,23	9.438
	Nhà ở	8.181	78,58	141.672
	Tổng cộng (hỗn hợp)	10.411	100,00	180.300
B3	Thương mại- dịch vụ	341	6,27	6.520
	Văn phòng dịch vụ (office tel)	1.066	19,61	20.380
	Nhà ở	4.031	74,12	77.050
	Tổng cộng (hỗn hợp)	5.438	100,00	103.950
C	Thương mại- dịch vụ	2.072	13,90	16.931
	Văn phòng	4.380	29,38	35.782
	Văn phòng dịch vụ (office tel)	4.998	33,52	40.834
	Nhà ở	3.459	23,20	28.260
	Tổng cộng (hỗn hợp)	14.909	100.00	121.807
D	Thương mại- dịch vụ	1.660	18,61	17.470

	Văn phòng dịch vụ (office tel)	4.457	49,99	46.920
	Nhà ở	2.798	31,39	29.460
	Tổng cộng (hỗn hợp)	8.915	100,00	93.850
Tổng cộng (đất hỗn hợp trong khu quy hoạch)	Thương mại- dịch vụ	8.112	9,98	107.631
	Văn phòng	2.697	3,32	35.782
	Văn phòng dịch vụ (office tel)	14.466	17,79	191.942
	Nhà ở	56.019	68,91	743.282
	Tổng cộng (hỗn hợp)	81.294	100.00	1.078.637

8. Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị cho các hạng mục công trình trong khu quy hoạch:

8.1. Các nhóm nhà ở:

a. Nhóm nhà chung cư cao tầng: diện tích 37.752 m², trong đó:

* *Khu nhà chung cư B5.1:* gồm 04 khối nhà chung cư B5.1-1, B5.1-2, B5.1-3 và B5.1-4, bố cục độc lập, tầng cao 27 tầng, trong đó khối đế cao 2 tầng sử dụng cho các mục đích công cộng như: khu sinh hoạt cộng đồng, chỗ giữ trẻ và khu thương mại- dịch vụ quy mô nhỏ phục vụ cho dân cư tại chỗ; khối tháp cao 25 tầng dành cho chức năng căn hộ ở. Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị của Khu nhà chung cư B5.1 như sau:

- Diện tích khu đất: 18.778m²;
- Dân số: 2.256 người;
- Chỉ tiêu sử dụng đất nhóm nhà ở: 8,32 m²/ người.
- Tầng cao tối đa: 27 tầng, trong đó: khối đế 2 tầng, khối tháp 25 tầng (bao gồm các tầng theo QCVN 03:2012/BXD, không kể tầng hầm);
- Chiều cao tối đa: 102m (so với cao độ vỉa hè đường D1 tiếp giáp với khu nhà ở);
- Mật độ xây dựng tối đa (tính trên diện tích khu đất xây dựng 18.778 m²):
 - + Khối đế: 47,1%;
 - + Khối tháp: 37,3%.
- Hệ số sử dụng đất: 9,7 (tính trên diện tích khu đất xây dựng 18.778 m²), trong đó chức năng ở 8,86; chức năng công cộng phục vụ dân cư tại chỗ 0,84.
- Khoảng lùi xây dựng công trình:
 - + So với ranh lộ giới đường D1:
 - o Khối đế: ≥ 6m;
 - o Khối tháp: ≥ 9m.
 - + So với ranh lộ giới đường D15:
 - o Khối đế: ≥ 4m;
 - o Khối tháp: ≥ 7m.
 - + So với ranh lộ giới đường D16:
 - o Khối đế: ≥ 3m;

- Khối tháp: $\geq 6\text{m}$.
 - + So với ranh đất phía Nam (tiếp giáp với đường đi bộ ngăn cách với công viên): $\geq 6\text{m}$.
 - + Khoảng cách giữa các khối tháp cao tầng: $\geq 25\text{m}$.
- * *Khu nhà chung cư B5.2*: gồm 03 khối nhà chung cư B5.2-1, B5.2-2 và B5.2-3, bố cục độc lập, tầng cao 21 tầng, trong đó khối đế cao 2 tầng sử dụng cho các mục đích công cộng như: khu sinh hoạt cộng đồng, chỗ giữ trẻ và khu thương mại- dịch vụ quy mô nhỏ phục vụ cho dân cư tại chỗ; khối tháp cao 19 tầng dành cho chức năng căn hộ ở. Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị của Khu nhà chung cư B5.2 như sau:
- Diện tích khu đất: 14.619m^2 ;
 - Dân số: 1.368 người;
 - Chỉ tiêu sử dụng đất nhóm nhà ở: $10,69\text{ m}^2/\text{người}$.
 - Tầng cao tối đa: 21 tầng, trong đó: khối đế 2 tầng, khối tháp 19 tầng (bao gồm các tầng theo QCVN 03:2012/BXD, không kể tầng hầm);
 - Chiều cao tối đa: 77,5m (so với cao độ vỉa hè đường D15 tiếp giáp với khu nhà ở);
 - Mật độ xây dựng tối đa (tính trên diện tích khu đất xây dựng 14.619 m^2):
 - + Khối đế: 45,4%;
 - + Khối tháp: 35,9%.
 - Hệ số sử dụng đất: 7,73 (tính trên diện tích khu đất xây dựng 14.619 m^2), trong đó chức năng ở 6,92; chức năng công cộng phục vụ dân cư tại chỗ 0,81.
 - Khoảng lùi xây dựng công trình:
 - + So với ranh lộ giới đường D15:
 - Khối đế: $\geq 4\text{m}$;
 - Khối tháp: $\geq 7\text{m}$.
 - + So với ranh lộ giới đường D16:
 - Khối đế: $\geq 3\text{m}$;
 - Khối tháp: $\geq 6\text{m}$.
 - + So với ranh đất tiếp giáp với đường đi bộ ngăn cách với công viên (phía Bắc, phía Nam và phía Đông).
 - Khối đế: $\geq 3\text{m}$;
 - Khối tháp: $\geq 6\text{m}$.
 - + Khoảng cách giữa các khối tháp cao tầng: $\geq 25\text{m}$.
- * *Khu nhà chung cư B7*: gồm 01 khối nhà chung cư cao 39 tầng, trong đó khối đế cao 2 tầng sử dụng cho các mục đích công cộng như: khu sinh hoạt cộng đồng, chỗ giữ trẻ và khu thương mại- dịch vụ quy mô nhỏ phục vụ cho dân cư tại chỗ; khối tháp cao 37 tầng dành cho chức năng căn hộ ở. Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị của Khu nhà chung cư B7 như sau:
- Diện tích khu đất: 4.355m^2 ;
 - Dân số: 959 người;

- Chỉ tiêu sử dụng đất nhóm nhà ở: 4,54 m²/ người.
- Tầng cao tối đa: 39 tầng, trong đó: khối đế 2 tầng, khối tháp 37 tầng (bao gồm các tầng theo QCVN 03:2012/BXD, không kể tầng hầm);
- Chiều cao tối đa: 144m (so với cao độ vỉa hè đường D7 tiếp giáp với khu nhà ở);
- Mật độ xây dựng tối đa (tính trên diện tích khu đất xây dựng 4.355 m²):
 - + Khối đế: 61,1%;
 - + Khối tháp: 45,5%.
- Hệ số sử dụng đất: 18,04 (tính trên diện tích khu đất xây dựng 4.355 m²), trong đó chức năng ở 16,93; chức năng công cộng phục vụ dân cư tại chỗ 1,11.
- Khoảng lùi xây dựng công trình:
 - + So với ranh lộ giới đường D7:
 - o Khối đế: $\geq 12\text{m}$;
 - o Khối tháp: $\geq 15\text{m}$.
 - + So với ranh lộ giới đường D14:
 - o Khối đế: $\geq 4\text{m}$;
 - o Khối tháp: $\geq 7\text{m}$.
 - + So với ranh đất phía Nam, tiếp giáp với trường tiểu học:
 - o Khối đế: $\geq 7\text{m}$;
 - o Khối tháp: $\geq 10\text{m}$.
 - + So với ranh đất phía Đông, tiếp giáp với trường THCS:
 - o Khối đế: $\geq 3\text{m}$;
 - o Khối tháp: $\geq 6\text{m}$.

b. Nhóm nhà liên kế vườn: diện tích 36.408 m², chiếm 27,7 % đất nhóm nhà ở, bao gồm 207 căn nhà 04 tầng (bao gồm các tầng theo QCVN 03:2012/BXD), xây dựng có khoảng lùi so với phía trước tối thiểu 3m, so với ranh đất phía sau nhà tối thiểu 2m. Kích thước lô đất xây dựng nhà ở tiêu chuẩn 8mx20m và một số lô đất ở vị trí góc đường. Nhóm nhà liên kế vườn được bố cục thành 13 cụm nhà có ký hiệu từ B6.1÷ B6.13 với các chỉ tiêu sử dụng đất theo bảng thống kê sau:

Ký hiệu	Số lô	Diện tích lô đất (m ²)		Mật độ xây dựng tối đa (%)	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)	Ghi chú
		Mỗi lô	Toàn khu			
B6-1	14		2.295	75	3,0	
1	1	188	188			Vật góc 5*5m
2->7	6	160	960			
8->13	6	160	960			
14	1	188	188			Vật góc 5*5m
B6-2	26		4.695	75	3,0	
1->5	5	160	800			
6	1	343	343			Vật góc

						5*5m
7	1	372	372			
8	1	213	213			
9	1	200	200			
10->11	2	160	320			
12	1	152	152			
13	1	122	122			
14	1	206	206			Vật góc 5*5m
15	1	198	198			Vật góc 5*5m
16	1	142	142			
17	1	148	148			
18	1	158	158			
19	1	160	160			
20	1	200	200			Có khoảng lùi 1m tại mặt bên
21->26	6	160	960			
B6-3	14		2.253	75	3,0	
1	1	150	150			Vật góc 5*5m
2	1	158	158			
3->6	4	160	638			
7,8	2	160	320			Có khoảng lùi 1m tại mặt bên
9->13	5	160	800			
14	1	186	186			Vật góc 5*5m
B6-4	14		2.240	75	3,0	
1,14	2	160	320			Có khoảng lùi 1m tại mặt bên
2->13	12	160	1.920			
B6-5	17		2.968		3,0	
1->7	7	160	1.120			
8	1	275	275			Vật góc 5*5m
9	1	239	239			Vật góc 5*5m
10->17	8	160	1.280			
B6-6	13		2.069	75	3,0	
1->6	6	160	960			
7,8	2	160	320			Có khoảng lùi 1m tại mặt

						bên
9->12	4	160	640			
13	1	149	149			Vật góc 5*5m
B6-7	14		2.240	75	3,0	
1,14	2	160	320			Có khoảng lùi 1m tại mặt bên
2->13	12	160	1.920			
B6-8	30		5.352	75	3,0	
1->6	6	160	960			
7	1	248	248			Vật góc 5*5m
8	1	163	163			
9	1	176	176			
10	1	209	209			
11	1	195	195			
12	1	204	204			
13	1	183	183			
14	1	190	190			
15	1	196	196			
16	1	388	388			Vật góc 5*5m
17->30	14	160	2.240			
B6-9	14		2.240	75	3,0	
1,14	2	160	320			Có khoảng lùi 1m tại mặt bên
2->13	12	160	1.920			
B6-10	12		1.944	75	3,0	
1	1	190	190			Vật góc 5*5m
2->5	4	160	640			
6,7	2	160	320			Có khoảng lùi 1m tại mặt bên
8->11	4	160	640			
12	1	154	154			Vật góc 5*5m
B6-11	12		2.589	75	3,0	
1	1	280	280			Vật góc 5*5m
2->5	4	209	835			
6,7	2	209	417			Có khoảng lùi 1m tại mặt bên

8->11	4	209	835			
12	1	222	222			Vật góc 5*5m
B6-12	14		2.922	75	3,0	
1,14	2	209	417			Có khoảng lùi 1m tại mặt bên
2->13	12	209	2.505			
B6-13	13		2.601	75	3,0	
1->4	4	209	835			
5	1	240	240			Vật góc 5*5m
6	1	147	147			
7	1	149	149			
8	1	149	149			
9	1	246	246			Vật góc 5*5m
10->13	4	209	835			

Ghi chú: chỉ tiêu mật độ xây dựng và hệ số sử dụng đất trên từng lô đất xây dựng nhà liền kề vườn cần đảm bảo chỉ tiêu tối đa nêu trên (tính trên từng diện tích lô đất cụ thể) đồng thời đảm bảo các khoảng lùi xây dựng so với các ranh đất theo quy định trong Bản đồ chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng tỷ lệ 1/500 được phê duyệt.

8.2. Khu sử dụng hỗn hợp: là các cụm công trình đa chức năng như: căn hộ chung cư kết hợp với thương mại- dịch vụ, văn phòng dịch vụ (office tel) - văn phòng làm việc - vui chơi giải trí, diện tích 81.294 m², chiếm tỷ lệ 31,7% diện tích đơn vị ở, trong đó:

* **Khu A1:** Chức năng căn hộ chung cư kết hợp với thương mại- dịch vụ và văn phòng dịch vụ (office tel). Là cụm công trình bao gồm 04 khối nhà A1-1, A1-2, A1-3 và A1-4, bố cục độc lập, tầng cao 27 tầng, trong đó khối đế 02 tầng bố trí các chức năng thương mại- dịch vụ và tiện ích công cộng phục vụ dân cư tại chỗ; khối tháp 25 tầng dành cho chức năng căn hộ ở và văn phòng dịch vụ (office tel). Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị của khu A1 như sau:

- Diện tích khu đất: 20.170 m²;
- Dân số: 2.195 người;
- Chỉ tiêu sử dụng đất:
 - + Đất hỗn hợp (chưa quy đổi): 9,2 m²/người;
 - + Đất thuần ở (đã quy đổi): 7,7 m²/người.
- Tầng cao tối đa: 27 tầng, trong đó: khối đế 2 tầng, khối tháp 25 tầng (bao gồm các tầng theo QCVN 03:2012/BXD, không kể tầng hầm);
- Chiều cao tối đa: 102m (so với cao độ vỉa hè đường D1 tiếp giáp với cụm công trình);
- Mật độ xây dựng tối đa (tính trên diện tích khu đất xây dựng 20.170 m²):
 - + Khối đế: 43,8%;
 - + Khối tháp: 34,7%.

– Hệ số sử dụng đất: 9,55 (tính trên diện tích khu đất xây dựng 20.170 m²), trong đó chức năng ở 7,99; chức năng công cộng phục vụ dân cư tại chỗ và thương mại- dịch vụ, văn phòng dịch vụ 1,56 (office tel).

– Khoảng lùi xây dựng công trình:

+ So với ranh lộ giới đường D1:

- Khối đế: $\geq 6\text{m}$;
- Khối tháp: $\geq 9\text{m}$.

+ So với ranh lộ giới đường D15:

- Khối đế: $\geq 3\text{m}$;
- Khối tháp: $\geq 6\text{m}$.

+ So với ranh lộ giới đường D16:

- Khối đế: $\geq 6\text{m}$;
- Khối tháp: $\geq 9\text{m}$.

+ So với ranh đất phía Bắc, tiếp giáp với công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị: tối thiểu 6m;

+ So với ranh đất phía Nam và phía Đông, tiếp giáp với khu công viên cây xanh và ranh hành lang bảo vệ bờ sông Sài Gòn:

- Khối đế: $\geq 3\text{m}$;
- Khối tháp: $\geq 6\text{m}$.

+ Khoảng cách giữa các khối tháp cao tầng: $\geq 25\text{m}$.

* *Khu B1*: Chức năng căn hộ chung cư kết hợp với thương mại - dịch vụ và văn phòng dịch vụ (office tel). Là cụm công trình bao gồm 03 khối nhà B1-1, B1-2 và B1-3, bố cục độc lập, tầng cao 41 tầng, trong đó khối đế 05 tầng bố trí các chức năng thương mại- dịch vụ và văn phòng dịch vụ (office tel); khối tháp 36 tầng dành cho chức năng căn hộ và văn phòng dịch vụ (office tel). Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị của khu B1 như sau:

– Diện tích khu đất: 12.071m²;

– Dân số: 2.376 người;

– Chỉ tiêu sử dụng đất:

- + Đất hỗn hợp (chưa quy đổi): 5,1 m²/người;
- + Đất thuần ở (đã quy đổi): 4,0 m²/người.

– Tầng cao tối đa: 41 tầng, trong đó: khối đế 5 tầng, khối tháp 36 tầng (bao gồm các tầng theo QCVN 03:2012/BXD, không kể tầng hầm);

– Chiều cao tối đa: 151m, trong đó khối đế cao tối đa 25m (so với cao độ vỉa hè đường D3 tiếp giáp với cụm công trình);

– Mật độ xây dựng tối đa (tính trên diện tích khu đất xây dựng 12.071 m²):

- + Khối đế: 54,1%;
- + Khối tháp: 41,4%.

– Hệ số sử dụng đất: 17,53 (tính trên diện tích khu đất xây dựng 12.071 m²), trong đó chức năng ở 13,79; chức năng thương mại- dịch vụ và văn phòng dịch vụ 3,75.

– Khoảng lùi xây dựng công trình:

- + So với ranh lộ giới đường D2:
 - o Khối đế: $\geq 4\text{m}$;
 - o Khối tháp: $\geq 6\text{m}$.
- + So với ranh lộ giới đường D3:
 - o Khối đế: $\geq 4\text{m}$;
 - o Khối tháp: $\geq 7\text{m}$.
- + So với ranh lộ giới đường D5:
 - o Khối đế: $\geq 5\text{m}$;
 - o Khối tháp: $\geq 9\text{m}$.

+ Khoảng cách giữa các khối tháp cao tầng: 25m.

* *Khu B2.1*: Chức năng căn hộ chung cư kết hợp với thương mại- dịch vụ và văn phòng dịch vụ (office tel). Là cụm công trình có chung khối đế cao 5 tầng và 02 khối tháp cao 35 tầng ký hiệu B2.1-1, B2.1-2, trong đó khối đế 05 tầng bố trí các chức năng thương mại- dịch vụ và văn phòng dịch vụ (office tel); 02 khối tháp 35 tầng dành cho chức năng căn hộ và văn phòng dịch vụ (office tel). Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị của khu B2.1 như sau:

- Diện tích khu đất: 9.380m^2 ;
- Dân số: 1.792 người;
- Chỉ tiêu sử dụng đất:
 - + Đất hỗn hợp (chưa quy đổi): $5,2\text{ m}^2/\text{người}$;
 - + Đất thuần ở (đã quy đổi): $4,0\text{m}^2/\text{người}$.
- Tầng cao tối đa: 40 tầng, trong đó: khối đế 5 tầng, 02 khối tháp 35 tầng (bao gồm các tầng theo QCVN 03:2012/BXD, không kể tầng hầm);
- Chiều cao tối đa: 147,5m, trong đó khối đế cao tối đa 25m (so với cao độ vỉa hè đường D5 tiếp giáp với công trình);
- Mật độ xây dựng tối đa (tính trên diện tích khu đất xây dựng 9.380 m^2):
 - + Khối đế: 59,2%;
 - + Khối tháp: 44,7%.
- Hệ số sử dụng đất: 18,59 (tính trên diện tích khu đất xây dựng 9.380 m^2), trong đó chức năng ở 14,84; chức năng thương mại- dịch vụ và văn phòng dịch vụ (office tel) 3,75.
- Khoảng lùi xây dựng công trình:
 - + So với ranh lộ giới đường D3:
 - o Khối đế: $\geq 5\text{m}$;
 - o Khối tháp: $\geq 8\text{m}$.
 - + So với ranh lộ giới đường D4:
 - o Khối đế: $\geq 7\text{m}$;
 - o Khối tháp: $\geq 10\text{m}$.
 - + So với ranh lộ giới đường D5:
 - o Khối đế: $\geq 5\text{m}$;
 - o Khối tháp: $\geq 9\text{m}$.
 - o So với ranh lộ giới đường D6: $\geq 8\text{m}$.
- + Khoảng cách giữa 02 khối tháp cao tầng: $\geq 10\text{m}$.

* *Khu B2.2*: Chức năng căn hộ chung cư kết hợp với thương mại- dịch vụ và văn phòng dịch vụ (office tel). Là cụm công trình có chung khối đế cao 5 tầng và 02 khối tháp cao 35 tầng ký hiệu B2.2-1, B2.2-2, trong đó khối đế 05 tầng bố trí các chức năng thương mại- dịch vụ; 02 khối tháp 35 tầng dành cho chức năng căn hộ và văn phòng dịch vụ (office tel). Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị của khu B2.2 như sau:

- Diện tích khu đất: 10.411m²;
- Dân số: 1.965 người;
- Chỉ tiêu sử dụng đất:
 - + Đất hỗn hợp (chưa quy đổi): 5,3 m²/người;
 - + Đất thuần ở (đã quy đổi): 4,2 m²/người.
- Tầng cao tối đa: 40 tầng, trong đó: khối đế 5 tầng, 02 khối tháp 35tầng (bao gồm các tầng theo QCVN 03:2012/BXD, không kể tầng hầm);
- Chiều cao tối đa: 147,5m, trong đó khối đế cao tối đa 25m (so với cao độ vỉa hè đường D1 tiếp giáp với công trình);
- Mật độ xây dựng tối đa (tính trên diện tích khu đất xây dựng 10.411 m²):
 - + Khối đế: 57,9%;
 - + Khối tháp: 41,2%.
- Hệ số sử dụng đất: 17,32 (tính trên diện tích khu đất xây dựng 10.411 m²), trong đó chức năng ở 13,61; chức năng thương mại- dịch vụ và văn phòng dịch vụ (office tel) 3,71.
- Khoảng lùi xây dựng công trình:
 - + So với ranh lộ giới đường D1:
 - o Khối đế: $\geq 6\text{m}$;
 - o Khối tháp: $\geq 9\text{m}$.
 - + So với ranh lộ giới đường D4: $\geq 6\text{m}$.
 - + So với ranh lộ giới đường D5: $\geq 10\text{m}$
 - + So với ranh lộ giới đường D7:
 - o Khối đế: $\geq 6\text{m}$;
 - o Khối tháp: $\geq 9\text{m}$.
 - + Khoảng cách giữa 02 khối tháp cao tầng: $\geq 25\text{m}$.

* *Khu B3*: Chức năng căn hộ chung cư kết hợp với thương mại- dịch vụ và văn phòng dịch vụ (office tel). Là công trình cao 40 tầng, trong đó khối đế cao 5 tầng bố trí các chức năng thương mại- dịch vụ và văn phòng dịch vụ (office tel), khối tháp cao 35 tầng dành cho chức năng căn hộ ở và văn phòng dịch vụ (office tel). Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị như sau:

- Diện tích khu đất: 5.438m²;
- Dân số: 1.008 người;
- Chỉ tiêu sử dụng đất:
 - + Đất hỗn hợp (chưa quy đổi): 5,4 m²/người;
 - + Đất thuần ở (đã quy đổi): 4,0 m²/người.
- Tầng cao xây dựng công trình: tối đa 40 tầng, trong đó: khối đế 5 tầng, khối tháp 35 tầng (bao gồm các tầng theo QCVN 03:2012/BXD, không kể tầng hầm);

- Chiều cao tối đa: 147,5m, trong đó khối đế cao tối đa 25m (so với cao độ vỉa hè đường D5 tiếp giáp với công trình);
- Mật độ xây dựng tối đa (tính trên diện tích khu đất xây dựng 5.438 m²):
 - + Khối đế: 64,4%;
 - + Khối tháp: 45,4%.
- Hệ số sử dụng đất: 19,12 (tính trên diện tích khu đất xây dựng 5.438m²), trong đó chức năng ở 14,17; chức năng thương mại- dịch vụ, văn phòng làm việc và văn phòng dịch vụ (office tel) 4,95.
- Khoảng lùi xây dựng công trình:
 - + So với ranh lộ giới đường D2:
 - o Khối đế: $\geq 4\text{m}$;
 - o Khối tháp: $\geq 7\text{m}$.
 - + So với ranh lộ giới đường D3:
 - o Khối đế: $\geq 4\text{m}$;
 - o Khối tháp: $\geq 6\text{m}$.
 - + So với ranh lộ giới đường D5:
 - o Khối đế: $\geq 6\text{m}$;
 - o Khối tháp: $\geq 9\text{m}$.

* *Khu C*: Chức năng văn phòng làm việc kết hợp với văn phòng dịch vụ (office tel), căn hộ chung cư và thương mại- dịch vụ quy mô nhỏ. Là cụm công trình gồm 4 khối nhà cao tầng, trong đó 02 khối cao 40 tầng ký hiệu C-1 và C-2, chức năng văn phòng làm việc, có chung khối đế cao 2 tầng dành cho chức năng thương mại- dịch vụ; 02 khối nhà cao 35 tầng ký hiệu C-3 và C-4 dành cho chức năng văn phòng dịch vụ (office tel) kết hợp với căn hộ ở. Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị như sau:

- Diện tích khu đất 14.909 m²;
- Dân số: 780 người;
- Chỉ tiêu sử dụng đất:
 - + Đất hỗn hợp (chưa quy đổi): 19,2 m²/người;
 - + Đất thuần ở (đã quy đổi): 4,4 m²/người.
- Tầng cao và chiều cao xây dựng công trình:
 - + Khối nhà C-1 và C-2: 40 tầng, trong đó: khối đế 2 tầng, khối tháp 38 tầng (bao gồm các tầng theo QCVN 03:2012/BXD, không kể tầng hầm); Chiều cao tối đa: 147,5m (so với cao độ vỉa hè đường D17 tiếp giáp với công trình);
 - + Khối nhà C-3 và C-4: 35 tầng (bao gồm các tầng theo QCVN 03:2012/BXD, không kể tầng hầm); Chiều cao tối đa: 130m (so với cao độ vỉa hè đường D2 tiếp giáp với công trình);
- Mật độ xây dựng tối đa (tính trên diện tích khu đất xây dựng 14.909 m²):
 - + Khối đế: 60%;
 - + Khối tháp: 20%.
- Hệ số sử dụng đất: 8,17 (tính trên diện tích khu đất xây dựng 14.909m²), trong đó chức năng ở 1,90; chức năng thương mại- dịch vụ, văn phòng làm việc và văn phòng dịch vụ (office tel) 6,27.

- Khoảng lùi xây dựng công trình:
 - + So với ranh lộ giới đường D1 và D17: $\geq 10\text{m}$;
 - + So với ranh lộ giới đường D2: $\geq 6\text{m}$;
 - + So với ranh khu đất phía Tây và Tây- Bắc: $\geq 9\text{m}$;

* *Khu hỗn hợp cao ốc điểm nhấn (Landmark) D*: chức năng văn phòng làm việc kết hợp thương mại- dịch vụ, văn phòng dịch vụ (office tel) và căn hộ ở. Là công trình điểm nhấn cao tầng của khu quy hoạch, bố cục kiến trúc có khối đế cao 5 tầng sử dụng cho chức năng thương mại- dịch vụ và khối tháp cao 75 tầng bố trí chức năng văn phòng làm việc, văn phòng dịch vụ (office tel) kết hợp với căn hộ ở. Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị như sau:

- Diện tích khu đất 8.915m^2 ;
- Dân số: 473 người;
- Chỉ tiêu sử dụng đất:
 - + Đất hỗn hợp (chưa quy đổi): $18,9\text{ m}^2/\text{người}$;
 - + Đất thuần ở (đã quy đổi): $5,9\text{ m}^2/\text{người}$.
- Tầng cao xây dựng công trình: 80 tầng, trong đó: khối đế 5 tầng, khối tháp 75 tầng (bao gồm các tầng theo QCVN 03:2012/BXD, không kể tầng hầm);
- Chiều cao tối đa: 280m, trong đó chiều cao khối đế tối đa 25m (so với cao độ vỉa hè đường D1 tiếp giáp với công trình).
- Mật độ xây dựng tối đa (tính trên diện tích khu đất xây dựng 8.915 m^2):
 - + Khối đế: 40,3%;
 - + Khối tháp: 15,5%.
- Hệ số sử dụng đất: 10,53 (tính trên diện tích khu đất xây dựng 8.915m^2), trong đó chức năng ở 3,30; chức năng thương mại- dịch vụ và văn phòng dịch vụ là 7,22.
- Khoảng lùi xây dựng công trình:
 - + So với ranh lộ giới đường D1:
 - o Khối đế: $\geq 15\text{m}$;
 - o Khối tháp: $\geq 25\text{m}$.
 - + So với ranh lộ giới đường D2:
 - o Khối đế: $\geq 17\text{m}$;
 - o Khối tháp: $\geq 20\text{m}$.
 - + So với ranh lộ giới đường D3: $\geq 22\text{m}$;
 - + So với ranh lộ giới đường D6:
 - o Khối đế: $\geq 14\text{m}$;
 - o Khối tháp: $\geq 18\text{m}$.
 - + So với ranh đất phía Tây (tiếp giáp với trường mẫu giáo ngăn cách bằng đường đi bộ):
 - o Khối đế: $\geq 18\text{m}$;
 - o Khối tháp: $\geq 24\text{m}$.

8.3. Khu công trình dịch vụ đô thị đơn vị ở (công trình công cộng):

a. Trường mầm non:

- Diện tích khu đất: 3.744 m^2 .

– Quy mô học sinh: tối đa 624 trẻ (tính theo chỉ tiêu đất giáo dục trên địa bàn Quận Bình Thạnh là $6\text{m}^2/\text{học sinh}$ theo Quyết định số 02/2003/QĐ-UBND ngày 03/01/2003 của Ủy ban nhân dân Thành phố về phê duyệt quy hoạch phát triển mạng lưới trường học ngành giáo dục đào tạo trên địa bàn Thành phố).

– Tầng cao xây dựng công trình: 4 tầng, (bao gồm các tầng theo QCVN 03:2012/BXD, không kể tầng hầm), trong đó tầng 4 không bố trí các phòng nhóm trẻ, phòng học. Chiều cao công trình: tối đa 20m (so với cao độ vỉa hè đường D3 tiếp giáp với công trình).

- Mật độ xây dựng tối đa (tính trên diện tích khu đất 3.744m^2): $\leq 40\%$.
- Diện tích cây xanh- sân chơi $\geq 20\%$ diện tích khu đất trường mầm non.
- Hệ số sử dụng đất: 1,6 (tính trên diện tích khu đất 3.744m^2).
- Khoảng lùi xây dựng công trình:
 - + So với ranh lộ giới đường D3& D6: $\geq 8\text{m}$;
 - + So với ranh đất phía Đông: $\geq 4\text{m}$.

b. Trường Tiểu học (cấp I):

– Diện tích khu đất: 9.917m^2 .

– Quy mô học sinh: tối đa 1.654 học sinh, phục vụ cho học sinh thuộc ranh đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu phức hợp Tân Cảng Sài Gòn và các khu vực lân cận thuộc tiểu khu Tân cảng 77,85ha, thuộc ranh đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu Trung tâm hiện hữu Thành phố Hồ Chí Minh 930ha (tính theo chỉ tiêu đất giáo dục trên địa bàn Quận Bình Thạnh là $6\text{m}^2/\text{học sinh}$ theo Quyết định số 02/2003/QĐ-UBND ngày 03 tháng 01 năm 2003 của Ủy ban nhân dân Thành phố về phê duyệt quy hoạch phát triển mạng lưới trường học ngành giáo dục đào tạo trên địa bàn Thành phố).

– Tầng cao xây dựng công trình: 4 tầng, (bao gồm các tầng theo QCVN 03:2012/BXD, không kể tầng hầm), trong đó tầng 4 không bố trí các lớp học. Chiều cao công trình: tối đa 20m (so với cao độ vỉa hè đường D12 tiếp giáp với công trình).

- Mật độ xây dựng tối đa (tính trên diện tích khu đất 9.917m^2): $\leq 40\%$.
- Diện tích cây xanh- sân chơi $\geq 20\%$ diện tích khu đất trường học.
- Hệ số sử dụng đất: tối đa 1,6 (tính trên diện tích khu đất 9.917m^2).
- Khoảng lùi xây dựng công trình:
 - + So với ranh lộ giới đường D4, D12& D14: $\geq 6\text{m}$;
 - + So với ranh đất phía Bắc: $\geq 6\text{m}$.

c. Trường trung học cơ sở (cấp II):

– Diện tích khu đất: 7.891m^2 .

– Quy mô học sinh: tối đa 1.316 học sinh, phục vụ cho học sinh thuộc ranh đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu phức hợp Tân Cảng Sài Gòn và các khu vực lân cận thuộc tiểu khu Tân cảng 77,85ha, thuộc ranh đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu Trung tâm hiện hữu Thành phố Hồ Chí Minh 930ha (tính theo chỉ tiêu đất giáo dục trên địa bàn Quận Bình Thạnh là $6\text{m}^2/\text{học sinh}$ theo Quyết định số 02/2003/QĐ-UBND ngày 03 tháng 01 năm 2003 của Ủy ban nhân dân Thành phố về phê duyệt quy hoạch phát triển mạng lưới trường học ngành giáo dục đào tạo trên địa bàn Thành phố).

– Tầng cao xây dựng công trình: 4 tầng, (bao gồm các tầng theo QCVN 03:2012/BXD, không kể tầng hầm). Chiều cao công trình: tối đa 20m (so với cao độ vỉa hè đường D4 tiếp giáp với công trình).

- Mật độ xây dựng tối đa (tính trên diện tích khu đất 7.891 m²): $\leq 40\%$.
- Diện tích cây xanh- sân chơi $\geq 20\%$ diện tích khu đất trường học.
- Hệ số sử dụng đất: tối đa 1,6 (tính trên diện tích khu đất 7.891m²).
- Khoảng lùi xây dựng công trình:
 - + So với ranh lộ giới đường D4 & D7: $\geq 9\text{m}$;
 - + So với ranh đất phía Tây: $\geq 25\text{m}$.

d. Bệnh viện đa khoa:

- Diện tích khu đất: 7.882 m².
- Tầng cao xây dựng công trình 7 tầng (bao gồm các tầng theo QCVN 03:2012/BXD, không kể tầng hầm). Chiều cao công trình 28m (so với cao độ vỉa hè đường D5 tiếp giáp với công trình).
- Mật độ xây dựng tối đa (tính trên diện tích khu đất 7.882 m²): $\leq 40\%$.
- Diện tích cây xanh- sân chơi $\geq 20\%$ diện tích khu đất trường học.
- Hệ số sử dụng đất: tối đa 1,6 (tính trên diện tích khu đất 7.882m²).
- Khoảng lùi xây dựng công trình:
 - + So với ranh lộ giới đường D3 & ranh đất phía Tây- Nam: $\geq 10\text{m}$;
 - + So với ranh lộ giới đường D5: $\geq 10\text{m}$;
 - + So với ranh lộ giới đường D7: $\geq 10\text{m}$.

8.4. Diện tích tầng hầm:

Tổng diện tích tầng hầm: 460.000 m² sàn xây dựng, trong đó có khoảng 45.000 m² được sử dụng cho chức năng thương mại- dịch vụ để phục vụ cho dân cư dự án (theo Công văn số 2010/UBND-ĐTMT ngày 12 tháng 5 năm 2014 của Ủy ban nhân dân Thành phố về bổ sung và điều chỉnh chức năng quy hoạch Khu phức hợp Tân Cảng Sài Gòn, Phường 22, quận Bình Thạnh).

Phương án thiết kế cụ thể phần diện tích tầng hầm nêu trên sẽ do Cơ quan có thẩm quyền thẩm định thiết kế cơ sở xem xét cụ thể đảm bảo các yêu cầu về phòng cháy chữa cháy, thoát nạn và các yêu cầu kỹ thuật có liên quan, phù hợp với Quy chuẩn, Tiêu chuẩn xây dựng hiện hành.

9. Tổ chức không gian kiến trúc và thiết kế đô thị:

9.1. Nguyên tắc chung:

Phương án tổ chức không gian kiến trúc toàn khu vực quy hoạch phải phù hợp với nội dung định hướng tổ chức không gian kiến trúc và quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật của đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 và Quy chế quản lý không gian, kiến trúc cảnh quan đô thị Khu trung tâm hiện hữu thành phố (930ha) được duyệt. Phát huy lợi thế cảnh quan vùng sông nước, vị trí khu công viên cây xanh tập trung cấp đô thị bố trí về phía bờ sông kết nối với khu cây xanh cảnh quan thuộc

hành lang bao vệ bờ sông Sài Gòn tạo thành mảng xanh lớn, hình thành dải công viên và không gian công cộng dọc bờ sông Sài Gòn, đảm bảo sự tiếp cận của người dân đến toàn bộ khu vực này, với hệ thống giao thông đi bộ kết nối với công viên bờ sông và các không gian mở.

Tổ chức không gian kiến trúc theo nguyên tắc chiều cao công trình thấp dần về phía bờ sông Sài Gòn, đảm bảo thông thoáng và kết nối không gian giữa các khu vực bên trong với bờ sông Sài Gòn và công viên dọc bờ sông. Vị trí công trình điểm nhấn được bố trí phù hợp với đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu Trung tâm hiện hữu thành phố 930ha đã được Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt.

Sử dụng cầu cảng hiện hữu phủ xanh làm công viên cây xanh, phục vụ nhu cầu nghỉ ngơi, giải trí của người dân Thành phố theo ý tưởng tổ chức không gian của đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu Trung tâm hiện hữu Thành phố Hồ Chí Minh (930ha) đã được Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt.

9.2. Các yêu cầu thiết kế đối với từng khu chức năng:

a. Khu công viên tập trung và khu cây xanh hành lang bao vệ bờ sông:

Đảm bảo mật độ xây dựng các công trình kiến trúc nhỏ trong khu công viên tối đa 5%.

b. Khu công trình cao tầng và khu công trình công cộng:

Khu công trình cao tầng và công trình công cộng có quy mô lớn được xây dựng tại khu vực quy hoạch có vị đặc biệt quan trọng, điểm nhấn, có ảnh hưởng trực tiếp đến diện mạo cảnh quan kiến trúc của đô thị tại cửa ngõ phía Đông của thành phố, Chủ đầu tư cần tổ chức thi tuyển hoặc tuyển chọn phương án thiết kế kiến trúc công trình xây dựng (theo quy định tại Thông tư số 23/2009/TT-BXD ngày 16 tháng 7 năm 2009 của Bộ Xây dựng), nhằm chọn được phương án thiết kế kiến trúc công trình tốt nhất, đáp ứng tối đa các yêu cầu về thẩm mỹ kiến trúc, cảnh quan, công năng sử dụng và thân thiện môi trường.

Khuyến khích áp dụng kiến trúc xanh và công nghệ tiết kiệm năng lượng, như ứng dụng công nghệ xử lý chất thải, tận dụng ánh sáng thiên nhiên, giảm thiểu lượng khí thải carbon, hệ thống điều hòa không khí tiết kiệm năng lượng và hệ thống thông gió tự nhiên.

10. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

10.1. Quy hoạch giao thông:

a. Nguyên tắc chung:

Đảm bảo kết nối đồng bộ về giao thông và hạ tầng kỹ thuật đô thị và các dự án lân cận, theo đó cần giữ nguyên hướng tuyến, lộ giới tuyến đường ven sông (tuyến đường D1) và đường giao thông kết nối ra đường Nguyễn Hữu Cánh (các đường D7, D17), đảm bảo các điểm kết nối giao thông ra bên ngoài ranh đồ án theo quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu trung tâm hiện hữu thành phố (930ha) đã được duyệt. Nghiên cứu phương án giao thông bộ kết nối dự án khu phức hợp Tân Cảng với nhà ga metro số 5 (tuyến metro số 01 Bến Thành - Suối Tiên) ở khu vực công viên đầu cầu Sài Gòn.

Tận dụng tối đa hiện trạng và địa hình tự nhiên tránh phá dỡ và đào đắp lớn, ảnh hưởng đến môi trường cảnh quan khu vực, kết nối đồng bộ với các dự án đã triển khai trong khu vực.

Tuân thủ đúng các quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành về xây dựng của nhà nước. Tham khảo và đề xuất áp dụng các tiêu chuẩn kỹ thuật tiên tiến 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.

Đảm bảo các hạng mục công trình của dự án được thiết kế một cách đồng bộ, khớp nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên trong và bên ngoài dự án. Thiết kế hiện đại, hợp lý trong quá trình sử dụng và có tính đến khả năng nâng cấp, mở rộng của hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong tương lai khi thực hiện điều chỉnh một số chỉ tiêu kỹ thuật, quy hoạch tại các lô đất của dự án.

b. Giải pháp thiết kế đường giao thông:

Độ dốc dọc của từng tuyến đường được tính toán phù hợp với cao độ tìm đường đảm bảo thoát nước triệt để trong mùa mưa. Mặt cắt ngang tuân thủ theo mặt bằng quy hoạch tổng thể, chiều rộng mặt đường và vỉa hè thay đổi theo phân khu chức năng.

- Độ dốc dọc đường : $\leq 2,0\%$;
- Độ dốc ngang đường : 2% ;
- Độ dốc ngang vỉa hè : 1.5% ;
- Chiều cao bó vỉa : $0,15\text{ m}$;
- Bán kính cong bó vỉa : $\geq 8\text{ m}$.

Hệ thống được quy hoạch mới dựa trên hệ thống giao thông khu vực đã xây dựng, có tính chất kết nối dự án với các khu vực lân cận. Độ dốc dọc đường $\leq 2,0\%$, dốc ngang 2% , bảo đảm thoát nước nhanh chóng. Tại các giao lộ, bán kính bó vỉa được thiết kế phù hợp tiêu chuẩn xây dựng.

c. Bảng tổng hợp quy hoạch đường giao thông

Stt	Tên đường	Chiều dài (m)	Lộ giới (m)	Bề rộng đường (m)			Mặt cắt
				Lề Trái	Lòng đường- dãi phân cách	Lề phải	
1	Đường D1	907,5	35,0	6,0	6,0- 2,0-7,0-2,0-6,0	6,0	1-1
2	Đường D2	428,4	20,0	4,0	12,0	4,0	2-2
3	Đường D3	244,5	13,0	3,0	7,0	3,0	3-3
4	Đường D4	428,0	15,0	3,0	9,0	3,0	4-4
5	Đường D5	238,2	24,0	3,5	7,5-2,0-7,5	3,5	5-5
6	Đường D6	187,1	15,0	3,0	9,0	3,0	4-4
7	Đường D7	147,0	24,0	3,5	7,5-2,0-7,5	3,5	5-5
		119,0	27,0	6,5			5A-5A
8	Đường D8	190,6	13,0	3,0	7,0	3,0	6-6
9	Đường D9	148,6	15,0	3,0	9,0	3,0	4-4
10	Đường D10	200,3	15,0	3,0	9,0	3,0	4-4
11	Đường D11	153,0	18,0	3,0	12,0	3,0	7-7
12	Đường D12	344,7	18,0	3,0	12,0	3,0	7-7

13	Đường D13	176,0	14,0	3,0	8,0	3,0	8-8
14	Đường D14	122,5	20,0	4,0	12,0	4,0	2-2
15	Đường D15	360,5	13,0	3,0	7,0	3,0	3-3
16	Đường D16	103,7	18,0	3,0	12,0	3,0	7-7
17	Đường D17	207,9	30,0	6,0	20,5	3,5	10-10
	Tổng cộng	4.499,5					

10.2. Hồ sơ cấm mốc lộ giới:

a. Cấm mốc đường:

- Hệ thống các mốc đường thiết kế cấm theo tim tuyến của các trục đường trong bản đồ quy hoạch giao thông và lộ giới tỉ lệ 1/500.
- Tọa độ x và y của các mốc thiết kế được tính toán trên lưới tọa độ của bản đồ đo đạc tỷ lệ 1/500 theo hệ tọa độ do chủ đầu tư cung cấp.
- Cao độ các mốc thiết kế xác định dựa vào cao độ nền của bản đồ đo đạc tỷ lệ 1/500.

b. Hồ sơ chỉ giới xây dựng và cấm mốc đường đỏ:

Chỉ giới đường đỏ mạng lưới đường được xác định bằng chiều rộng của mặt cắt ngang đường. Chỉ giới xây dựng xác định theo các loại hình công trình riêng biệt, cụ thể:

- Khoảng lùi tối thiểu của khu vực nhà cao tầng tới chỉ giới đường đỏ:
 - + Đối với khối đế thấp tầng ($\leq 28m$): là 3m;
 - + Đối với khối tháp cao tầng ($> 28m$): là 6m.
- Khoảng lùi tối thiểu của khu vực nhà công cộng thấp tầng tới chỉ giới đường đỏ là 6m;
- Khoảng lùi khu vực nhà biệt thự so với chỉ giới đường đỏ là 3m.

c. Bảng tổng hợp chỉ giới xây dựng

Stt	Tên đường	Từ	Đến	Lộ giới (m)	Khoảng lùi (m)		Mặt cắt
					Lề Trái	Lề phải	
1	Đường D1	Ranh khu đất giáp cầu Sài Gòn	Đường D7	35,0	6,0	6,0	1-1
	Đường D1	Đường D7	Giáp khu dân cư Sài Gòn pearl	35,0	6,0	3,0	1'-1'
2	Đường D2	Đường D1	Đường D3	20,0	8,0	6,0	2-2
	Đường D2	Đường D3	Ranh đất phía Tây Bắc		4,0	6,0	
		Ranh đất phía Tây Bắc	Ranh đất phía Tây Nam		-	4	2'-2'
3	Đường D3	Đường D2	Đường D6	13,0	4,0	8,0	3-3
		Đường D6	Đường D5		4,0	5,0	
		Đường D5	Ranh đất phía Tây Nam		4,0	6,0	
4	Đường D4	Đường D6	Đường D7	15,0	6,0	6,0	4-4
		Đường D7	Đường D12		6,0	3,0	4'-4'
5	Đường D5	Đường D2	Đường D7	24,0	10	5,0	5A-5A

6	Đường D6	Đường D1	Đường D3	15,0	6,0	8,0	11-11
7	Đường D7	Đường D1	Đường D4	27,0	3,0	6,0	12-12
		Đường D4	Ranh đất phía Tây	24,0	6,0	6,0	5-5
8	Đường D8	Đường D4	Điểm quay đầu xe	13,0	3,0	3,0	6-6
9	Đường D9	Đường D8	Điểm quay đầu xe	15,0	3,0	3,0	13-13
10	Đường D10	Đường D4	Đường D1	15,0	3,0	3,0	13-13
11	Đường D11	Đường D4	Điểm quay đầu xe	18,0	3,0	3,0	7-7
12	Đường D12	Đường D1	Đường D4	18,0	3,0	3,0	7-7
		Đường D4	Đường D14		3,0	6,0	
13	Đường D13	Đường D1	Đường D4	14,0		3,0	8-8
14	Đường D14	Đường D7	Đường D12	20,0	3,0	-	14-14
15	Đường D15	Điểm quay đầu xe phải Đông Bắc	Đường D16	13,0	3,0	4,0	9-9
		Đường D16	Điểm quay đầu xe phía Nam	13,0	4,0	4,0	
16	Đường D16	Đường D1	Đường D15	18,0	3,0	3,0	15-15
17	Đường D17 (đường vào khu Tân cảng hiện hữu)	Đường D1	Đường Nguyễn Hữu Cánh	30,0	6,0	-	10-10

10.3. Quy hoạch cao độ nền và thoát nước mặt

* Quy hoạch cao độ nền:

- + Cao độ xây dựng toàn khu vực $H_{xd} \geq 2,20m$ (hệ VN2000).
- + Áp dụng giải pháp san lấp toàn bộ và hoàn thiện mặt phủ đến cao độ thiết kế khi xây dựng công trình trong khu vực.
- + Độ dốc nền thiết kế $i \geq 0,4\%$ (khu công trình công cộng, khu ở), $i \geq 0,3\%$ (khu công viên cây xanh).
- + Cao độ thiết kế tại các điểm giao cắt đường được xác định đảm bảo điều kiện kỹ thuật tổ chức giao thông và thoát nước mặt cho khu đất, đồng thời phù hợp với khu vực xung quanh.
- + Hướng đổ dốc: hướng dốc từ giữa các tiểu khu ra xung quanh.

* Quy hoạch thoát nước mặt:

- + Sử dụng hệ thống cống ngầm bê tông cốt thép để tổ chức thoát nước mưa.
- + Nguồn thoát nước: tập trung theo các tuyến cống chính, đổ về sông Sài Gòn ở phía Đông Bắc khu đất quy hoạch.
- + Cống thoát nước mưa quy hoạch đặt ngầm, bố trí dọc theo vỉa hè các trục đường giao thông trong khu vực.
- + Nối cống theo nguyên tắc ngang đỉnh, độ sâu chôn cống tối thiểu 0,70m; độ dốc cống tối thiểu được lấy đảm bảo khả năng tự làm sạch cống $i=1/D$.

10.4. Quy hoạch cấp điện và chiếu sáng đô thị

- + Nguồn điện: được cấp từ trạm 110/15-22KV Xa Lộ, dài hạn sẽ được bổ sung từ trạm 220/110/15-22KV Tân Cảng xây dựng mới trong khu quy hoạch.
- + Chỉ tiêu cấp điện: $3 \div 5$ KW/căn hộ.

+ Xây dựng mới các trạm biến áp 15-22/0,4KV, kiểu trạm phòng, công suất đơn vị $\geq 560\text{KVA}$.

+ Mạng lưới cấp điện:

. Xây dựng mới mạng trung hạ thế, sử dụng cáp đồng bọc cách điện, định hướng xây dựng ngầm.

. Hệ thống chiếu sáng các trục đường, dùng đèn cao áp sodium, có chóa và cần đèn đặt trên trụ thép tráng kẽm.

* **Lưu ý:** Đối với trạm 220KV và đường dây 220KV xây dựng mới như đề xuất trong đồ án chỉ mang tính chất định hướng, vị trí và quy mô sẽ được khảo sát cụ thể và có ý kiến của các cơ quan chuyên ngành quản lý.

10.5. Quy hoạch cấp nước

+ Nguồn cấp nước: Sử dụng nguồn nước máy thành phố, dựa vào tuyến ống cấp nước hiện hữu Ø250 trên đường Điện Biên Phủ thuộc hệ thống nhà máy nước Thủ Đức.

+ Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt: 180 lít/người/ngày và tổng lưu lượng nước cấp toàn khu: $Q_{\max} = 6.182,86 \text{ m}^3/\text{ngày}$.

+ Tiêu chuẩn cấp nước chữa cháy: 15 lít/s cho 1 đám cháy, số đám cháy xảy ra đồng thời cùng lúc là 2 đám cháy.

+ Mạng lưới cấp nước: Đầu nối mạng lưới bên trong khu quy hoạch với tuyến ống cấp nước hiện hữu Ø250 trên đường Điện Biên Phủ. Các tuyến ống được thiết kế theo mạng vòng nhằm đảm bảo cung cấp nước liên tục cho khu quy hoạch, đồng thời kết hợp mạng nhánh để cung cấp nước.

+ Hệ thống cấp nước chữa cháy: Dựa trên các tuyến ống cấp nước chính bố trí trụ cứu hoả với bán kính phục vụ từ 100m-150m. Ngoài ra, gần Sông Sài Gòn còn có bố trí xây dựng 01 điểm lấy nước mặt dự phòng khi có sự cố cháy.

10.6. Quy hoạch thoát nước thải và xử lý chất thải rắn

a. Thoát nước thải:

+ Nước thải sinh hoạt lấy bằng 85% lượng nước cấp và tổng lưu lượng nước thải toàn khu: $Q_{\max} = 5.255 \text{ m}^3/\text{ngày}$.

+ Giải pháp thoát nước thải: Sử dụng hệ thống thoát nước riêng cho khu quy hoạch. Nước thải phải được xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại 3 ngăn đúng quy cách trước khi thoát ra công thoát nước thải.

* Giai đoạn đầu: Nước thải được thu gom và đưa về trạm xử lý nước thải cục bộ tại phía Bắc khu quy hoạch. Nước thải sau khi xử lý tại trạm xử lý nước thải cục bộ phải đạt tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện theo quy định hành mới được phép thoát ra thoát ra hệ thống công hiện hữu tại khu vực.

* Giai đoạn hoàn chỉnh: Nước thải được tập trung về hệ thống công bao. Tuyến công bao chính được xây dựng theo dự án Nhiều Lọc - Thị Nghè và đưa về Nhà máy xử lý nước thải tập trung tại Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2.

b. Xử lý chất thải rắn:

+ Chỉ tiêu rác thải sinh hoạt: 1,3kg/người/ngày và tổng lượng rác thải sinh hoạt: 21,0 tấn/ngày

+ Phương án thu gom và xử lý rác: Chất thải rắn được thu gom, phân loại và đưa đến trạm ép rác kín, sau đó vận chuyển về các khu liên hợp xử lý chất thải tập trung của thành phố theo quy hoạch.

10.7. Quy hoạch Thông tin liên lạc

+ Chỉ tiêu điện thoại cố định: 1 thuê bao/hộ.

+ Định hướng đầu nối từ Đài điện thoại hiện hữu (Trạm điện thoại Văn Thánh) xây dựng tuyến cáp chính đi dọc các trục đường giao thông đến các tủ cáp chính của khu quy hoạch.

+ Mạng lưới Thông tin liên lạc được ngầm hóa đảm bảo mỹ quan khu quy hoạch và đáp ứng nhu cầu thông tin thông suốt trong khu quy hoạch.

+ Hệ thống các tủ cáp xây dựng mới được lắp đặt tại các vị trí thuận tiện, đảm bảo mỹ quan và dễ dàng trong công tác vận hành, sửa chữa.

10.8. Đánh giá môi trường chiến lược

+ Chất thải rắn được phân loại tại nguồn, sau đó được thu gom và vận chuyển đến khu xử lý của Thành phố.

+ Nước thải được xử lý tại trạm xử lý nước thải cục bộ đáp ứng QCVN 14:2008/BTNMT trước khi xả ra cống thoát nước chung trong giai đoạn ngắn hạn, về dài hạn đưa về trạm xử lý nước thải tập trung của Thành phố, đạt các tiêu chuẩn cho phép ghi trong TCVN 7222:2002.

+ Bố trí diện tích cây xanh nhằm bảo vệ môi trường không khí đạt QCVN 05:2009/BTNMT, tiêu chuẩn tiếng ồn đạt QCVN 26:2010/BTNMT.

+ Lồng ghép trong quy hoạch các giải pháp nhằm thích nghi và giảm nhẹ tác động do biến đổi khí hậu.

+ Khuyến khích áp dụng kiến trúc xanh và công nghệ tiết kiệm năng lượng, như ứng dụng công nghệ xử lý chất thải, tận dụng ánh sáng thiên nhiên, giảm thiểu lượng khí thải carbon, hệ thống điều hòa không khí tiết kiệm năng lượng và hệ thống thông gió tự nhiên.

10.9. Tổng hợp đường dây đường ống

Việc bố trí mạng lưới đường dây, đường ống có thể thay đổi và bố trí cụ thể hơn trong các bước triển khai thiết kế chi tiết tiếp theo (thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật thi công của mỗi dự án khi đầu tư xây dựng...) và phải tuân thủ yêu cầu kỹ thuật theo quy định (phải đảm bảo khoảng cách tối thiểu giữa các công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm đô thị theo quy định hiện hành).

11. Các nội dung phải lưu ý:

– Chủ đầu tư chịu trách nhiệm về tính pháp lý của ranh đất dự án và cùng đơn vị tư vấn lập quy hoạch, đơn vị lập bản đồ hiện trạng chịu trách nhiệm về tính chính xác của các số liệu đánh giá hiện trạng và tọa độ ranh mốc giới trong hồ sơ bản vẽ đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 này.

– Về chiều cao xây dựng công trình: Thực hiện theo quy định tại Nghị định số 20/2009/NĐ-CP ngày 23 tháng 02 năm 2009 của Chính phủ về quản lý độ cao chướng ngại vật hàng không và trận địa quản lý, bảo vệ vùng trời tại Việt Nam. Chủ đầu tư liên hệ với Cục Tác chiến – Bộ Quốc phòng để được xem xét, chấp thuận độ cao an toàn tĩnh không theo quy định. Trong trường hợp độ cao tĩnh không được

chấp thuận thấp hơn độ cao công trình xây dựng được phê duyệt trong đồ án quy hoạch chi tiết 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.

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

- Chủ đầu tư có trách nhiệm lập và trình cơ quan có thẩm quyền thẩm định thiết kế cơ sở hệ thống hạ tầng kỹ thuật và công viên cây xanh để triển khai đầu tư xây dựng đồng bộ cho toàn khu vực quy hoạch. Trong đó đặc biệt lưu ý đề xuất 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 bẩn và xử lý nước thải...

- Về kiến trúc - cảnh quan: Công trình thiết kế cần hài hòa với không gian, kiến trúc cảnh quan xung quanh và đảm bảo kết nối về hạ tầng kỹ thuật với các khu đất lân cận.

- Về phòng cháy chữa cháy và môi trường: Phải đảm bảo thực hiện theo đúng quy định và theo các yêu cầu, hướng dẫn của Sở Cảnh sát Phòng cháy và Sở Tài nguyên và Môi trường.

- Diện tích chỗ để xe tại tầng hầm các công trình cao tầng trong dự án: Phải tính toán kỹ đảm bảo đủ chỗ để xe theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành và phải thiết kế vịnh đậu xe phía trước công trình đảm bảo đủ diện tích sân, bãi cho số người ra vào công trình (kể cả khách vắng lai), bố trí lối ra vào hợp lý, đảm bảo giao thông đường phố tại khu vực cổng ra vào công trình được an toàn và thông suốt, không gây ùn tắc giao thông.

- Trường hợp ranh giới và quy mô diện tích đất được giao có thay đổi so với diện tích của đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt, Chủ đầu tư cần lập hồ sơ điều chỉnh quy hoạch chi tiết trình cơ quan có thẩm quyền xem xét thẩm định, phê duyệt lại theo quy định.

Điều 2. Trách nhiệm của Chủ đầu tư và các đơn vị liên quan:

- Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Tổng Công ty Tân cảng Sài Gòn và đơn vị tư vấn thiết kế chịu trách nhiệm về tính chính xác của các số liệu trong hồ sơ trình duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu phức hợp Tân Cảng Sài Gòn, Phường 22, quận Bình Thạnh.

- Công tác cắm mốc giới theo đồ án 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. Trong quá trình tổ chức định vị, xác định cột mốc tại hiện trường, nếu có sai lệch vị trí điểm nối kết hệ thống giao thông của đồ án được duyệt này với các dự án đầu tư xây dựng kế cận hoặc sai lệch hướng tuyến theo quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 được duyệt, chủ đầu tư cần báo cáo Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh phối hợp Sở Giao thông vận tải, Sở Quy hoạch - Kiến trúc đề hướng dẫn xử lý và điều chỉnh đồ án cho phù hợp trước khi triển khai thi công hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

- Trong quá trình tổ chức triển khai đầu tư xây dựng dự án chủ đầu tư và các đơn vị, cá nhân có liên quan phải tuân thủ về chỉ giới hành lang sông, kênh, rạch đã được quy định tại Quyết định số 150/2004/QĐ-UBND ngày 09 tháng 5 năm 2004

của Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quy định quản lý, sử dụng hành lang sông, kênh, rạch trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh. Chủ đầu tư có trách nhiệm lập và trình cơ quan thẩm quyền thẩm định thiết kế cơ sở hệ thống hạ tầng kỹ thuật và công viên cây xanh, cây xanh hành lang bảo vệ bờ sông để triển khai đầu tư xây dựng đồng bộ cho toàn khu vực quy hoạch, đảm bảo sự kết nối đồng bộ giữa hạ tầng kỹ thuật của dự án với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực và các yêu cầu của các cơ quan quản lý chuyên ngành.

– 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 5, 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 Y tế, Giám đốc Sở Giáo dục và Đào tạo, Giám đốc Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Giám đốc Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Viện trưởng Viện Nghiên cứu Phát triển Thành phố, Tổng Công ty Tân Cảng Sài Gòn, Thủ trưởng các Sở - Ban - Ngành; Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Phường 22 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. 29

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Hữu Tín