

Số: 6059 /QĐ-UBND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 11 năm 2015

QUYẾT ĐỊNH

Về duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
Khu trung tâm phức hợp Sài Gòn - Ba Son,
phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

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

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 6790/QĐ-UB-QLĐT ngày 18 tháng 12 năm 1998 của Ủy ban nhân dân Thành phố về duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung Quận 1;

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 (930 ha);

Trên cơ sở đề nghị của Bộ Quốc phòng tại Công văn số 1934/BQP-CNQP ngày 12 tháng 3 năm 2015 và kết luận chỉ đạo của Thường trực Thành ủy tại Công văn số 10330-CV/VPTU ngày 18 tháng 9 năm 2015 về điều chỉnh nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu trung tâm phức hợp Sài Gòn - Ba Son, phường Bến Nghé, Quận 1;

Căn cứ ý kiến của Bộ Quốc phòng (tại các Công văn số 8567/BQP-CNQP ngày 23 tháng 9 năm 2015 và số 9340/BQP-CNQP ngày 14 tháng 10 năm 2015) và Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch (tại Công văn số 4612/BVHTTDL-DSVH ngày 05 tháng 11 năm 2015) về thỏa thuận phương án bảo tồn và phát huy giá trị khu vực Ba Son gắn với việc lưu niệm Chủ tịch Tôn Đức Thắng;

Căn cứ Quyết định số 5982/QĐ-UBND ngày 13 tháng 11 năm 2015 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 (930ha) tại Tiểu khu Bason (diện tích 42,91ha), phường Bến Nghé, Quận 1;

Căn cứ Quyết định số 6058/QĐ-UBND ngày 17 tháng 11 năm 2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố về duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu trung tâm phức hợp Sài Gòn - Ba Son, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh;

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 4327/TTr-SQHKT ngày 17 tháng 11 năm 2015 về trình phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu trung tâm phức hợp Sài Gòn - Ba Son, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu trung tâm phức hợp Sài Gòn - Ba Son, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh với các nội dung chính như sau:

1. Vị trí, Quy mô, giới hạn phạm vi và tính chất khu vực quy hoạch:

- Vị trí: Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Quy mô diện tích: 25,29ha.

- Giới hạn khu vực quy hoạch như sau:

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

+ Phía Tây Nam: giáp đường Tôn Đức Thắng và cầu Thủ Thiêm 2;

+ Phía Tây và Tây Bắc: giáp đường Nguyễn Hữu Cánh;

+ Phía Bắc: giáp rạch Thị Nghè.

- 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 phức hợp, khu thương mại - dịch vụ - văn phòng, văn hóa, giải trí và hệ thống giao thông và hạ tầng kỹ thuật đô thị.

2. Cơ quan tổ chức lập đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 (chủ đầu tư thực hiện quy hoạch): Tổng Công ty BaSon - Công ty TNHH Một thành viên.

3. Đơn vị tư vấn lập đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500: Trung tâm Tư vấn Xây dựng VNCC Thành phố Hồ Chí Minh - Tổng Công ty Tư vấn Xây dựng Việt Nam (VNCC).

4. Danh mục hồ sơ, bản vẽ 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 đánh giá hiện trạng 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 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;
 - + 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 cấp điện;
 - + Bản đồ quy hoạch chiếu sáng;
 - + 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.

5. 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:

5.1 Quy mô dân số: 10.695 người.

5.2 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:

TT	Chức năng sử dụng đất	Đơn vị tính	Theo Đồ án đề xuất
A	Chỉ tiêu sử dụng đất toàn khu quy hoạch	m ² /người	23,65
B	Chỉ tiêu đất đơn vị ở	m ² /người	13,3
C	Chỉ tiêu sử dụng đất trong đơn vị ở	m ² /người	
1	Đất nhóm nhà ở, trong đó:	m ² /người	≥ 5,78
	- Đất nhóm nhà ở thấp tầng (biệt thự đơn lập)	m ² /người	67,4
	- Đất nhóm nhà ở cao tầng (công trình hỗn hợp)	m ² /người	4,29 (≥ 4,0) *
2	Đất công trình dịch vụ đô thị	m ² /người	1,3
	- Đất giáo dục		1,0
	- Đất công cộng khác		0,3
3	Đất cây xanh	m ² /người	≥ 2,18 **
D	Chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật		
1	Đất giao thông ≥ 12m (bổ trí đến cấp đường phân khu vực)	m ² /người km/km ²	5,4 15,63
2	Tiêu chuẩn cấp nước	lít/người/ngày	180
3	Tiêu chuẩn thoát nước	lít/người/ngày	180
4	Tiêu chuẩn cấp điện		
	- Cấp điện sinh hoạt	Kw/hộ	7
	- Cấp điện công cộng, dịch vụ, thương mại,...	W/m ² sàn	70
5	Tiêu chuẩn rác thải, chất thải	kg/người/ngày	1,3
E	Các chỉ tiêu sử dụng đất toàn khu		
1	Hệ số sử dụng đất tối đa (gộp)	lần	4,1
2	Mật độ xây dựng	%	5-80
	Mật độ xây dựng (gộp)	%	18,6
3	Tầng cao xây dựng (theo QCVN 03:2012/BXD)	tầng	1-60
4	Chiều cao xây dựng (thấp nhất - cao nhất)	M	4-240

(*) Chỉ tiêu sử dụng đất nhóm nhà ở đã quy đổi theo tỷ lệ diện tích sàn

(**) Chỉ tiêu đất cây xanh đã bao gồm 1m²/người cây xanh trong nhóm ở

❖ Đất đơn vị ở: có diện tích 142625 m², bình quân 13,3 m²/người, bao gồm:

- Đất nhóm nhà ở: có diện tích 61830 m², chiếm tỷ lệ 43,352% tổng diện tích đất đơn vị ở, bình quân 5,78 m²/người, trong đó:

+ Nhóm nhà ở thấp tầng (biệt thự): có diện tích 16.988 m², chiếm tỷ lệ 11,911% tổng diện tích đất đơn vị ở, bình quân 67,4 m²/người. Nhà ở thấp tầng được bố trí ở 5 lô đất O1, O2, O3, O4, O5.

+ Nhóm nhà ở hỗn hợp có ở, bao gồm các chức năng: Căn hộ chung cư, thương mại dịch vụ và văn phòng dịch vụ (office tel): có diện tích 44.843 m², chiếm tỷ lệ 32,441 % tổng diện tích đất đơn vị ở, bình quân 4,0 m²/người (đã được quy đổi theo diện tích sàn).

- Đất công trình dịch vụ đô thị: có diện tích 14.189m², chiếm tỷ lệ: 9,949%, bình quân 1,3 m²/người. Trong đó:

+ Đất giáo dục (trường mẫu giáo, trường cấp 1, cấp 2): có diện tích 10.835m², được bố trí ở các lô TH1, TH2 gần khu công viên cây xanh, đường giao thông liên khu vực, đảm bảo phục vụ tốt cho dân cư trong khu quy hoạch.

+ Đất y tế: có diện tích 3.354 m² được bố trí ở lô YT.

- Cây xanh đơn vị ở (đã bao gồm cây xanh nhóm nhà xen cài trong khu nhà hỗn hợp): có diện tích 23.309 m², chiếm tỷ lệ 16,343% tổng diện tích đất đơn vị ở, bình quân 2,18 m²/người được bố trí ở các ô CX1, CX2, CX3, CX4.

- Đất giao thông đối nội: có diện tích 43.296 m², chiếm tỷ lệ 30,357% trong đó:

+ Đất giao thông nhóm ở có diện tích : 1.496 m²

+ Đất giao thông >12m có diện tích : 41.800m².

❖ **Đất ngoài đơn vị ở: có diện tích 110.295 m², chiếm tỷ lệ 43,6% diện tích đất dự án, bao gồm:**

- Đất văn phòng làm việc, khách sạn: có diện tích 11.053 m², được bố trí ở lô VP1, VP2.

- Đất công viên cây xanh tập trung cấp đô thị, mặt nước: có diện tích 47.602m² được bố trí ở lô CXCV1, CXCV2, CXCV3, CXCL1, CXCL2, CXCL3.

- Đất văn hóa - bảo tồn : có diện tích 6.001 m² được bố trí ở lô đất VHBT

- Đất giao thông đối ngoại: có diện tích 38.533m² (Bao gồm đường Tôn Đức Thắng, Nguyễn Hữu Cảnh, và 15.933 m² đất đường ven sông)

- Đất nhà ga Metro: có diện tích 2.006m² được bố trí ở lô đất P1.

- Đất URMT: có diện tích 5.100m² được bố trí ở lô đất P2.

5.3 Bảng cơ cấu sử dụng đất:

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
A	ĐẤT ĐƠN VỊ Ở	142.625	100,00
1	Đất nhóm nhà ở; Trong đó:	61.830	43,35
	- Nhóm nhà ở thấp tầng	16.988	11,91

	- Đất sử dụng hỗn hợp có ở, bao gồm các chức năng: Căn hộ chung cư, thương mại dịch vụ- và văn phòng dịch vụ (office tel)	44.843	31,44
2	Cây xanh đơn vị ở (bao gồm cây xanh nhóm ở trong khu ở)	23.309	16,34
3	Đất công trình dịch vụ đô thị (công trình công cộng)	14.189	9,99
	Đất giáo dục	10.835	7,59
	Đất y tế (trạm y tế)	3.354	2,35
4	Đất giao thông đối nội	43.296	30,35
	Đất giao thông nhóm ở (<12m)	1.496	1,04
	Đất giao thông >12m	41.800	29,30
B	ĐẤT NGOÀI ĐƠN VỊ Ở	110.295	100,00
1	Văn phòng làm việc, khách sạn	11.053	10,02
2	Đất công viên cây xanh tập trung cấp đô thị, mặt nước	47.602	43,15
3	Đất văn hóa - bảo tồn	6.001	5,44
4	Đất giao thông đối ngoại (**)	38.533	34,93
5	Đất nhà ga Metro	2.006	1,81
6	Đất URMT	5.100	4,62
	TỔNG CỘNG	252.919	
(**) Bao gồm đường Tôn Đức Thắng, Nguyễn Hữu Cánh, và 15933 m ² đất đường ven sông			

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

6.1. Khu nhà ở: Nhóm nhà biệt thự có diện tích 16.988 m², chiếm 11,91% đất nhóm nhà ở, bao gồm: 63 căn nhà 3-4 tầng (bao gồm các tầng theo QCVN 03:2012/BXD), có khoảng lùi xây dựng so với phía trước tối thiểu 3m, lùi cách ranh phía sau nhà tối thiểu 2m; Chiều cao tối đa 16 m tại đỉnh mái công trình (tính từ cao độ nền hoàn thiện). Chiều cao tại chỉ giới xây dựng 13m. Nhóm nhà biệt thự được bố cục thành 5 cụm có ký hiệu từ O1 đến O5 với các chỉ tiêu sử dụng đất theo bảng thống kê như sau:

Bảng thống kê lô đất xây dựng nhà ở thấp tầng và chỉ tiêu sử dụng đất cơ bản

STT	Ký hiệu lô đất	Số lô	Diện tích (m ²)		Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)		Diện tích xây dựng (m ²)	Tổng diện tích sàn (m ²)	Hệ số sử dụng đất (lần)
			Mỗi lô	Tổng		Tối thiểu	Tối đa			
1	O1	14		3.775	53,0	1	3-4	2.000	7.000	1,85
	1;8	2	325	650	50,0	1	3-4	325	1.138	1,75
	2->6; 9->13	10	225	2.250	55,0	1	3-4	1.238	4.331	1,93
	7;14	2	437,5	875	50,0	1	3-4	438	1.531	1,75
2	O2	14		3.775	53,0	1	3-4	2.000	7.000	1,85
	15;22	2	325	650	50,0	1	3-4	325	1.138	1,75
	16->20; 23->27	10	225	2.250	55,0	1	3-4	1.238	4.331	1,93
	21;28	2	437,5	875	50,0	1	3-4	438	1.531	1,75
3	O3	14		3.775	53,0	1	3-4	2.000	7.000	1,85

	29;36	2	325	650	50,0	1	3-4	325	1.138	1,75
	34->34; 37->41	10	225	2.250	55,0	1	3-4	1.238	4.331	1,93
	35;42	2	437,5	875	50,0	1	3-4	438	1.531	1,75
4	O4	14		3.775	53,0	1	3-4	2.000	7.000	1,85
	43;50	2	325	650	50,0	1	3-4	325	1.138	1,75
	44->58; 51->55	10	225	2.250	55,0	1	3-4	1.238	4.331	1,93
	49;56	2	437,5	875	50,0	1	3-4	438	1.531	1,75
5	O5	7		1.888	53,0	1	3-4	1.000	3.500	1,85
	57	1	325	325	50,0	1	3-4	163	569	1,75
	58->62	5	225	1.125	55,0	1	3-4	619	2.166	1,93
	63	1	437,5	437,5	50,0	1	3-4	219	766	1,75
6	Tổng cộng	63		16.988		1	3-4	9.000	31.500	

6.2. Khu hỗn hợp có ở: Diện tích khu đất 51.867 m² (đã bao gồm cây xanh nhóm ở), chiếm 36,3% đất nhóm nhà ở, trong đó:

a. Khu hỗn hợp HH1: diện tích khu đất 8.999 m², trong đó khối đế cao 2 tầng sử dụng cho các mục đích thương mại-dịch vụ, chỗ giữ trẻ, sinh hoạt cộng đồng quy mô nhỏ phục vụ cho cư dân tại chỗ và văn phòng dịch vụ (officetel); khối tháp 41 đến 45 tầng dành cho chức năng căn hộ ở, hệ thống kỹ thuật và văn phòng dịch vụ (officetel). Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị của Khu hỗn hợp HH1 như sau:

- Dân số: 1.979 người (căn hộ 1.715 người, văn phòng dịch vụ - office tel 264 người);

- Chỉ tiêu sử dụng đất nhóm ở: 4,55 m²/người (4,0 m²/người sau khi quy đổi)

- Tầng cao tối đa: 47 tầng, trong đó: khối đế 2 tầng, khối tháp 45 tầng (bao gồm các tầng theo QCVN 03:2012/BXD, không kể tầng hầm);

- Chiều cao tối đa: 188m (tính từ cốt hoàn thiện đến đỉnh mái công trình);

- Mật độ xây dựng tối đa (tính trên diện tích khu đất xây dựng 8.999 m²):

+ Khối đế : 36,1%

+ Khối tháp : 36,1%

- Diện tích sàn xây dựng:

+ Khối đế : 6.497 m²;

+ Khối tháp : 13.9691 m².

- Hệ số sử dụng đất: 16,25 lần (chức năng ở là 12,96 lần, chức năng thương mại dịch vụ, chỗ giữ trẻ, sinh hoạt cộng đồng quy mô nhỏ phục vụ cho cư dân tại chỗ và văn phòng dịch vụ - office tel là 3,29 lần).

- Khoảng lùi xây dựng công trình:

+ So với ranh lộ giới đường Nguyễn Hữu Cánh $\geq 10m$;

+ So với ranh lộ giới phía Đông Bắc, Đông Nam, Tây Nam $\geq 6m$;

+ Khoảng cách giữa các khối tháp cao tầng $\geq 25m$.

b. Khu hỗn hợp HH2: diện tích khu đất 3.826 m², trong đó khối đế cao 2 tầng sử dụng cho các mục đích thương mại-dịch vụ, chỗ giữ trẻ, sinh hoạt cộng đồng quy mô nhỏ phục vụ cho cư dân tại chỗ và văn phòng dịch vụ (officetel); khối tháp 34 tầng dành cho chức năng căn hộ ở, hệ thống kỹ thuật và văn phòng dịch vụ (officetel). Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị của Khu hỗn hợp HH2 như sau:

- Dân số: 644 người (căn hộ 311 người, văn phòng dịch vụ - officetel 333 người);

- Chỉ tiêu sử dụng đất nhóm ở: 5,94 m²/người (4,0 m²/người sau khi quy đổi)

- Tầng cao tối đa: 36 tầng, trong đó: khối đế 2 tầng, khối tháp 34 tầng (bao gồm các tầng theo QCVN 03:2012/BXD, không kể tầng hầm);

- Chiều cao tối đa: 144 m (tính từ cốt hoàn thiện đến đỉnh mái công trình);

- Mật độ xây dựng tối đa (tính trên diện tích khu đất xây dựng 3.826 m²):

+ Khối đế : 38,7%

+ Khối tháp : 38,7%

- Diện tích sàn xây dựng:

+ Khối đế : 2.961 m²;

+ Khối tháp : 50.343 m².

- Hệ số sử dụng đất: 13,93 lần (chức năng ở là 5,53 lần, chức năng thương mại dịch vụ, chỗ giữ trẻ, sinh hoạt cộng đồng quy mô nhỏ phục vụ cho cư dân tại chỗ và văn phòng dịch vụ - office tel là 8,4 lần).

- Khoảng lùi xây dựng công trình:

+ So với ranh lộ giới đường Nguyễn Hữu Cánh $\geq 16m$;

+ So với ranh lộ giới đường C9 $\geq 6m$;

+ So với ranh lộ giới phía Đông Nam $\geq 11.5m$;

+ So với ranh lộ giới phía Tây Nam $\geq 6m$;

c. Khu hỗn hợp HH3: diện tích khu đất 2.899 m², trong đó khối đế cao 2 tầng sử dụng cho các mục đích thương mại dịch vụ, chỗ giữ trẻ, sinh hoạt cộng đồng quy mô nhỏ phục vụ cho cư dân tại chỗ và văn phòng dịch vụ (officetel); khối tháp 34 tầng dành cho chức năng căn hộ ở, hệ thống kỹ thuật và văn phòng dịch vụ (officetel). Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị của Khu hỗn hợp HH3 như sau:

- Dân số: 409 người (căn hộ 102 người, văn phòng dịch vụ - officetel 307 người);

- Chỉ tiêu sử dụng đất nhóm ở: 7,09 m²/người (4,0 m²/người sau khi quy đổi)

- Tầng cao tối đa: 36 tầng, trong đó: khối đế 2 tầng, khối tháp 34 tầng (bao gồm các tầng theo QCVN 03:2012/BXD, không kể tầng hầm);

- Chiều cao tối đa: 144m (tính từ cốt hoàn thiện đến đỉnh mái công trình);

- Mật độ xây dựng tối đa (tính trên diện tích khu đất xây dựng 2.899 m²):

+ Khối đế : 34,3%

+ Khối tháp : 34,3%

- Diện tích sàn xây dựng:

+ Khối đế : 1.989 m²;

+ Khối tháp : 33.808 m².

- Hệ số sử dụng đất: 12,35 lần (chức năng ở là 2,4 lần, chức năng thương mại dịch vụ, chỗ giữ trẻ, sinh hoạt cộng đồng quy mô nhỏ phục vụ cho cư dân tại chỗ và văn phòng dịch vụ - officetel là 9,95 lần).

- Khoảng lùi xây dựng công trình:

+ So với ranh lộ giới đường C3 $\geq 6m$;

+ So với ranh lộ giới đường C8 $\geq 18m$;

+ So với ranh lộ giới đường C9 $\geq 6m$;

+ So với ranh lộ giới phía Đông Bắc $\geq 6m$;

d. Khu hỗn hợp HH4: diện tích khu đất 13.308 m², trong đó khối đế cao 2 tầng sử dụng cho các mục đích thương mại dịch vụ, chỗ giữ trẻ, sinh hoạt cộng đồng quy mô nhỏ phục vụ cho cư dân tại chỗ và văn phòng dịch vụ (officetel); khối tháp 43 đến 45 tầng dành cho chức năng căn hộ ở, hệ thống kỹ thuật và văn phòng dịch vụ (officetel). Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị của Khu hỗn hợp HH4 như sau:

- Dân số: 2.740 người (căn hộ 2.102 người, văn phòng dịch vụ - officetel 638 người);

- Chỉ tiêu sử dụng đất nhóm ở: 4,86 m²/người (4,0 m²/người sau khi quy đổi)

- Tầng cao tối đa: 47 tầng, trong đó: khối đế 2 tầng, khối tháp 45 đến 47 tầng (bao gồm các tầng theo QCVN 03:2012/BXD, không kể tầng hầm);

- Chiều cao tối đa: 188 m (tính từ cốt hoàn thiện đến đỉnh mái công trình);

- Mật độ xây dựng tối đa (tính trên diện tích khu đất xây dựng 13308 m²):

+ Khối đế : 34,2%

+ Khối tháp : 34,2%

- Diện tích sàn xây dựng:

+ Khối đế : 9.103 m²;

+ Khối tháp : 19.8742 m².

- Hệ số sử dụng đất: 15,62 lần (chức năng ở là 10,74 lần, chức năng thương mại dịch vụ, chỗ giữ trẻ, sinh hoạt cộng đồng quy mô nhỏ phục vụ cho cư dân tại chỗ và văn phòng dịch vụ - officetel là 4,88 lần).

- Khoảng lùi xây dựng công trình:

+ So với ranh lộ giới đường Nguyễn Hữu Cánh : $\geq 11m$;

+ So với ranh lộ giới phía Đông Bắc : $\geq 6m$;

- + So với ranh lộ giới đường C3 : $\geq 6\text{m}$;
- + So với ranh lộ giới đường C9 : $\geq 6\text{m}$;
- + Khoảng cách giữa các khối tháp cao tầng $\geq 25\text{m}$.

e. **Khu hỗn hợp HH5:** diện tích khu đất 7.343 m^2 , trong đó khối đế cao 2 tầng sử dụng cho các mục đích thương mại dịch vụ, chỗ giữ trẻ, sinh hoạt cộng đồng quy mô nhỏ phục vụ cho cư dân tại chỗ và văn phòng dịch vụ (officetel); khối tháp 45 đến 48 tầng dành cho chức năng căn hộ ở, hệ thống kỹ thuật và văn phòng dịch vụ (officetel). Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị của Khu hỗn hợp HH5 như sau:

- Dân số: 1.499 người (căn hộ 1.123 người, văn phòng dịch vụ - officetel 376 người);
- Chỉ tiêu sử dụng đất nhóm ở: $4,90 \text{ m}^2/\text{người}$ ($4,0 \text{ m}^2/\text{người}$ sau khi quy đổi)
- Tầng cao tối đa: 50 tầng, trong đó: khối đế 2 tầng, khối tháp 45 đến 48 tầng (bao gồm các tầng theo QCVN 03:2012/BXD, không kể tầng hầm);
- Chiều cao tối đa: 200 m (tính từ cốt hoàn thiện đến đỉnh mái công trình);
- Mật độ xây dựng tối đa (tính trên diện tích khu đất xây dựng 7343 m^2):
 - + Khối đế : 32%
 - + Khối tháp : 32%
- Diện tích sàn xây dựng:
 - + Khối đế : 4.700 m^2 ;
 - + Khối tháp : 109.264 m^2 .
- Hệ số sử dụng đất: 15,62 lần (chức năng ở là 10,4 lần, chức năng thương mại dịch vụ, chỗ giữ trẻ, sinh hoạt cộng đồng quy mô nhỏ phục vụ cho cư dân tại chỗ và văn phòng dịch vụ - office tel là 5,12 lần).
- Khoảng lùi xây dựng công trình:
 - + So với ranh lộ giới đường Tây Bắc : $\geq 6\text{m}$;
 - + So với ranh lộ giới phía đường C2: $\geq 6\text{m}$;
 - + So với ranh lộ giới đường C3 : $\geq 19,5\text{m}$;
 - + So với ranh lộ giới đường Tây Nam : $\geq 6\text{m}$;
 - + Khoảng cách giữa các khối tháp cao tầng $\geq 25\text{m}$.

f. **Khu hỗn hợp HH6:** diện tích khu đất 15.492 m^2 , trong đó khối đế cao 2 tầng sử dụng cho các mục đích thương mại dịch vụ, chỗ giữ trẻ, sinh hoạt cộng đồng quy mô nhỏ phục vụ cho cư dân tại chỗ và văn phòng dịch vụ (officetel); khối tháp 34 đến 48 tầng dành cho chức năng căn hộ ở, hệ thống kỹ thuật và văn phòng dịch vụ (officetel). Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị của Khu hỗn hợp HH5 như sau:

- Dân số: 3.172 người (căn hộ 2.416 người, văn phòng dịch vụ - officetel 756 người);
- Chỉ tiêu sử dụng đất nhóm ở: $4,88 \text{ m}^2/\text{người}$ ($4,0 \text{ m}^2/\text{người}$ sau khi quy đổi)

- Tầng cao tối đa: 50 tầng, trong đó: khối đế 2 tầng, khối tháp 34 đến 48 tầng (bao gồm các tầng theo QCVN 03:2012/BXD, không kể tầng hầm);

- Chiều cao tối đa: 200 m (tính từ cốt hoàn thiện đến đỉnh mái công trình);

- Mật độ xây dựng tối đa (tính trên diện tích khu đất xây dựng 15.492 m²):

+ Khối đế : 35%

+ Khối tháp : 35%

- Diện tích sàn xây dựng:

+ Khối đế : 10.844 m²;

+ Khối tháp : 230.445 m².

- Hệ số sử dụng đất: 15,58 lần (chức năng ở là 10,61 lần, chức năng thương mại dịch vụ, chỗ giữ trẻ, sinh hoạt cộng đồng quy mô nhỏ phục vụ cho cư dân tại chỗ và văn phòng dịch vụ - officetel là 4,97 lần).

- Khoảng lùi xây dựng công trình:

+ So với ranh lộ giới đường C10 : $\geq 6m$;

+ So với ranh lộ giới phía đường C2: $\geq 6m$;

+ So với ranh lộ giới đường Đông Nam : $\geq 6m$;

+ Khoảng cách giữa các khối tháp cao tầng $\geq 25m$.

Bảng thống kê lô đất xây dựng công trình hỗn hợp có ở, bao gồm các chức năng Căn hộ chung cư, thương mại - dịch vụ và văn phòng dịch vụ (office tel):

Ký hiệu lô đất	Chức năng sử dụng	Diện tích m ²	Tỷ lệ	Tổng diện tích sàn
			%	m ²
HH1	Thương mại dịch vụ	400	4,44	6.497
	Văn phòng dịch vụ (OFT)	1.420	15,78	23.065
	Căn hộ chung cư	7.179	79,78	116.626
	Tổng	8.999	100,00	146.189
HH2	Thương mại dịch vụ	213	5,56	2.961
	Văn phòng dịch vụ (OFT)	2.094	54,72	29.169
	Căn hộ chung cư	1.520	39,72	21.173
	Tổng	3.826	100,00	53.304
HH3	Thương mại dịch vụ	161	5,56	1.989
	Văn phòng dịch vụ (OFT)	2.174	75,00	26.848
	Căn hộ chung cư	564	19,44	6.960
	Tổng	2.899	100,00	35.797
HH4	Thương mại dịch vụ	583	4,38	9.103
	Văn phòng dịch vụ (OFT)	3.575	26,86	55.830
	Căn hộ chung cư	9.151	68,76	142.912
	Tổng	13.308	100,0	207.844

HH5	Thương mại dịch vụ	303	4,12	4.700
	Văn phòng dịch vụ (OFT)	2.120	28,87	32.897
	Căn hộ chung cư	4.921	67,01	76.367
	Tổng	7.343	100,00	113.963
HH6	Thương mại dịch vụ	696	4,49	10.844
	Văn phòng dịch vụ (OFT)	4.247	27,42	66.151
	Căn hộ chung cư	10.548	68,09	164.293
	Tổng	15.492	100,00	241.288

6.3. Khu công trình dịch vụ đô thị ở (công trình công cộng):

a. Trường mầm non: Bố trí tại khu đất có ký hiệu TH1

- Diện tích khu đất 2.003 m²
- Mật độ xây dựng: 40%
- Tầng cao xây dựng: 4 tầng (bao gồm các tầng theo QCVN 03:2012/BXD, không kể tầng hầm); Tầng 4 không bố trí lớp học.
- Hệ số sử dụng đất: 1,6 lần
- Chiều cao xây dựng công trình: 20m (tính từ cốt hoàn thiện đến đỉnh mái công trình);
- Khoảng lùi xây dựng công trình:
 - + So với ranh lộ giới đường C2 : $\geq 6m$;
 - + So với ranh lộ giới phía Đông Bắc, Đông Nam, Tây Bắc : $\geq 3m$;

b. Trường Cấp I, cấp II: Bố trí tại khu đất có ký hiệu TH2

- Diện tích khu đất 8.832 m²
- Mật độ xây dựng: 40%
- Tầng cao xây dựng: 4 tầng (bao gồm các tầng theo QCVN 03:2012/BXD, không kể tầng hầm);
- Hệ số sử dụng đất: 1,7 lần
- Chiều cao xây dựng công trình: 20m (tính từ cốt hoàn thiện đến đỉnh mái công trình);
- Khoảng lùi xây dựng công trình:
 - + So với ranh lộ giới đường C2 : $\geq 6m$;
 - + So với ranh lộ giới phía Đông Bắc, Đông Nam, Tây Bắc: $\geq 3m$;

6.4 Văn phòng làm việc: Bố trí tại khu đất có ký hiệu VP1

- Diện tích khu đất: 5.011 m².
- Mật độ xây dựng: 50%

- Tầng cao xây dựng: 28 tầng (bao gồm các tầng theo QCVN 03:2012/BXD, không kể tầng hầm);
- Hệ số sử dụng đất: 14 lần
- Chiều cao xây dựng công trình: 112m (tính từ cốt hoàn thiện đến đỉnh mái công trình);
- Khoảng lùi xây dựng công trình:
 - + So với ranh lộ giới đường Nguyễn Hữu Cánh : $\geq 10\text{m}$;
 - + So với ranh lộ giới phía Đông Bắc, Đông Nam : $\geq 6\text{m}$;
 - + So với ranh lộ giới đường Tôn Đức Thắng : $\geq 12\text{m}$;

6.5 Văn phòng làm việc - khách sạn - thương mại dịch vụ (Cao ốc điểm nhân): Bố trí tại khu đất có ký hiệu VP2

- Diện tích khu đất 6.042 m^2 , trong đó khối đế cao 5 tầng sử dụng cho các mục đích thương mại dịch vụ; khối tháp 55 dành cho chức năng văn phòng làm việc, hệ thống kỹ thuật và khách sạn. Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị của khu điểm nhân VP2 như sau:

- Mật độ xây dựng:
 - + Khối đế : 60%
 - + Khối tháp : 26,7%
- Tầng cao xây dựng: 60 tầng (bao gồm các tầng theo QCVN 03:2012/BXD, không kể tầng hầm);
- Diện tích sàn xây dựng 10.6853 m^2 gồm:
 - + Thương mại dịch vụ : 18.126 m^2
 - + Văn phòng làm việc : 47.590 m^2
 - + Khách sạn : 41.137 m^2
- Hệ số sử dụng đất: 17,69 lần
- Chiều cao xây dựng công trình: 240m (tính từ cốt hoàn thiện đến đỉnh mái công trình);
- Khoảng lùi xây dựng công trình:
 - + So với ranh lộ giới phía Đông Nam : $\geq 49\text{m}$;
 - + So với ranh lộ giới phía Tây Nam : $\geq 50\text{m}$;
 - + So với ranh giới đất phía Đông Bắc, Tây Bắc : $\geq 6\text{m}$;

6.6 Đất cây xanh đơn vị ở bố trí tại các lô đất kí hiệu như sau:

a. Lô đất kí hiệu CX1: diện tích 6.157 m^2 , hình thành không gian mở nối từ đường Nguyễn Hữu Cánh vào khu vực bảo tồn.

b. Lô đất kí hiệu CX2: diện tích 1.772 m^2 là khoảng đệm giữa khối công trình cao tầng và khu thấp tầng.

c. Lô đất kí hiệu CX3: diện tích 7.195 m², trong đó có bố trí khu vực bảo tồn thích nghi (theo ý kiến của Sở Văn hóa và Thể thao tại Công văn số 5246/SVHTT-TTBTDT ngày 16 tháng 11 năm 2015 về phương án bảo tồn thích nghi một phần Ụ tàu lớn 1884-1888), kết nối đường Nguyễn Hữu Cảnh vào trục cảnh quan của khu thấp tầng, nối ra khu công viên cây xanh cấp đô thị CXCV2 tạo không gian mở ra bờ sông.

d. Lô đất kí hiệu CX4: diện tích 1.161 m² là trục cảnh quan của khu vực thấp tầng, kết nối khu cây xanh giáp đường Nguyễn Hữu Cảnh và khu công viên dọc bờ sông.

Mật độ xây dựng tối đa 5%; tầng cao tối đa 1 tầng.

6.7 Đất cây xanh công viên tập trung cấp đô thị và mặt nước bố trí tại các lô đất kí hiệu như sau:

a. Lô đất kí hiệu CXCV1: diện tích 19.222 m² là khu cây xanh gắn liền với công trình điểm nhấn và khu đất văn hóa bảo tồn.

b. Lô đất kí hiệu CXCV2: diện tích 13.377 m², trong đó có bố trí khu vực bảo tồn thích nghi (theo ý kiến của Sở Văn hóa và Thể thao tại Công văn số 5246/SVHTT-TTBTDT ngày 16 tháng 11 năm 2015 về phương án bảo tồn thích nghi một phần Ụ tàu lớn 1884-1888), là công viên cây xanh dọc bờ sông tập trung.

c. Lô đất kí hiệu CXCV3: diện tích 8.426 m² là mảng xanh sát mép nước chạy dọc đường ven sông.

d. Lô đất kí hiệu CXCL1: diện tích 944 m² là dải cây xanh cách ly qua đường ven sông và cửa hầm tuyến metro.

e. Lô đất kí hiệu CXCL2: diện tích 3.800 m² là dải cây xanh cách ly thuộc hành lang bảo vệ rạch Thị Nghè.

f. Lô đất kí hiệu CXCL3: diện tích 1.833 m² là dải cây xanh cách ly giữa tuyến metro và khu trường học.

Mật độ xây dựng tối đa 5%; tầng cao tối đa 1 tầng.

6.8 Đất văn hóa bảo tồn:

Bố trí tại khu đất kí hiệu VHBT, diện tích 6.001 m², việc xây dựng công trình trong khu vực này cần tuân theo phương án bảo tồn đã được Bộ Văn hóa Thể thao và Du lịch thống nhất tại Công văn số 4612/BVHTTDL-DSVH ngày 05 tháng 11 năm 2015 về việc thỏa thuận Phương án bảo tồn và phát huy giá trị khu vực Bason gắn liền với lưu niệm chủ tịch Tôn Đức Thắng, bao gồm một số công trình: bảo tàng, tượng đài, ụ tàu, không gian quảng trường kết nối vào khu vực cây xanh cảnh quan cấp đô thị.

7. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

7.1. Nguyên tắc tổ chức không gian

-Phát triển khu đô thị gắn với định hướng phát triển Thành phố tương lai và không làm thay đổi cấu trúc quy hoạch chung của đô thị.

-Tận dụng tối đa các điều kiện tự nhiên, cảnh quan sẵn có của khu vực, bảo vệ môi trường cảnh quan, đảm bảo việc phát triển bền vững trong tương lai.

-Quy hoạch sử dụng đất hợp lý và mang tính khả thi cao, đảm bảo bán kính phục vụ đồng thời tiết kiệm đất đai xây dựng.

-Khu đô thị là một nơi độc đáo và đáng ghi nhớ.

-Khu đô thị sẽ là nơi có đời sống chất lượng cao, là nơi cung cấp các tiện nghi về giải trí, là một trung tâm thương mại và dịch vụ đô thị.

-Khu đô thị sẽ là một nơi đầu tư hấp dẫn.

-Tổ chức không gian quy hoạch kiến trúc cảnh quan phù hợp với điều kiện địa hình và cảnh quan tự nhiên.

-Gắn kết mạng lưới hạ tầng kỹ thuật của khu vực nghiên cứu với mạng lưới hiện có và mạng lưới chung của toàn khu vực tạo thành một hệ thống hoàn chỉnh.

7.2. Bố cục toàn khu:

-Khu quy hoạch bố trí công trình cao tầng dọc tuyến đường Tôn Đức Thắng, Nguyễn Hữu Cánh và phía Rạch Thị Nghè, phù hợp với định hướng quy hoạch xây dựng các công trình thấp dần về phía bờ Sông Sài Gòn, tạo không mở về phía bờ sông. Phải đảm bảo hành lang bảo vệ bờ sông Sài Gòn tối thiểu là 50m và hành lang bảo vệ Rạch Thị Nghè là 20m.

7.3. Xây dựng các tuyến, điểm công trình tạo không gian kiến trúc cảnh quan:

-Phủ xanh khu quy hoạch bằng hệ thống cây xanh đường phố và cây xanh trong khu công viên. Khu công viên cây xanh được bố trí dọc bờ sông tận dụng triệt để cảnh quan không gian mặt nước góp phần cải thiện vi khí hậu và cải tạo cảnh quan hiện tại với những lối đi bộ được phủ xanh đồng thời cũng tạo nên không gian công cộng.

-Đường giao thông, được xem là cấu trúc khung của khu quy hoạch cũng như là các hướng lưu thông gió, ánh sáng của khu. Đường giao thông được thiết kế đúng tiêu chuẩn về chất lượng, các thông số kỹ thuật và trồng cây xanh.

-Tổ chức các công trình cao tầng bố trí dọc theo trục đường Tôn Đức Thắng, Nguyễn Hữu Cánh và phía Rạch Thị Nghè, khai thác tốt hướng nhìn đẹp về phía sông Sài Gòn.

-Các công trình điểm nhấn trong khu quy hoạch được xác định là các cao ốc văn phòng cao 60 tầng ở tuyến đường Tôn Đức Thắng tại lô đất VP2.

-Tổ chức khu công viên cây xanh được bố trí dọc bờ sông tận dụng triệt để cảnh quan không gian mặt nước góp phần cải thiện vi khí hậu và cải tạo cảnh quan hiện tại với những lối đi bộ được phủ xanh đồng thời tổ chức 2 trục cây xanh lớn hướng từ phía sông Sài Gòn vào phía đường Nguyễn Hữu Cánh.

7.4. Các yêu cầu về tổ chức, bảo vệ cảnh quan:

- Trong quá trình phát triển khu vực này, cần lưu ý giữ lại cảnh quan thiên nhiên sẵn có. Trong các khu vực xây dựng công trình công cộng, cần đảm bảo diện tích trồng cây xanh tối thiểu 30% diện tích, trong đó ưu tiên các loại cây tán rộng, lá dày và cao để che bóng mát.

- Dọc theo sông Sài Gòn cần đảm bảo hành lang bảo vệ bờ sông tối thiểu là 50m, và dọc theo rạch Thị Nghè cần đảm bảo hành lang bảo vệ bờ rạch tối thiểu là 20m khu vực này bố trí khu vực công viên tập trung tạo không gian mở cho khu quy hoạch, vừa phục vụ cho nhu cầu nghỉ ngơi, vui chơi giải trí cho người dân trong khu vực và Thành phố v.v...

- Trong các khu công viên tập trung khuyến khích xây dựng các công trình kiến trúc nhỏ, ghế đá, thùng rác, chòi nghỉ v.v... với mật độ xây dựng không vượt quá 5%.

- Các công trình kiến trúc phải được quan tâm tu bổ ngoại thất trong suốt quá trình sử dụng để không ảnh hưởng đến cảnh quan chung. Không được phép coi nói hoặc phơi phóng ngoài mặt tiền công trình hoặc sử dụng các biển quảng cáo phản cảm, đặc biệt lưu ý dọc theo các trục cảnh quan chính.

8. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

8.1 Quy hoạch giao thông:

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 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 Hồ Chí Minh (930ha) đã được phê duyệt. Nghiên cứu phương án giao thông bộ kết nối dự án Khu trung tâm phức hợp Sài Gòn - Ba Son với nhà ga metro Ba Son (tuyến metro số 01 Bến Thành- Suối Tiên) ở khu vực công viên đầu cầu Thủ Thiêm 2;

- 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. 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.

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 m;
- Bán kính cong bó vỉa : ≥ 8 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.

Bảng tổng hợp quy hoạch đường giao thông

TT	Tên đường	Chiều dài (m)	Lộ giới (m)	Diện tích (m ²)	Bề rộng đường (m)			Mặt cắt
					Lề trái	Lòng đường- dãi phân cách	Lề phải	
1	Tuyến C1	865,4	31,0	26.683,6	5.0	7.5-7.5-2.0-6.0	3.0	1-1,1B-1B,1C-1C
2	Tuyến C2	272,7	15,0	4.209,8	3.0	9.0	3.0	5-5
3	Tuyến C3	326,7	13,0	4.297,7	3.0	7.0	3.0	4-4
4	Tuyến C4	85,0	13,0	1.155,0	3.0	7.0	3.0	4-4
5	Tuyến C5	85,0	8,5	748,1	0.0	5.5	3.0	6-6
6	Tuyến C5-2	85,0	8,5	748,1	3.0	5.5	0.0	6-6
7	Tuyến C6	85,0	13,0	1.155,0	3.0	7.0	3.0	4-4
8	Tuyến C7	85,0	13,0	1.155,0	3.0	7.0	3.0	4-4
9	Tuyến C8	326,7	13,0	4.297,7	3.0	7.0	3.0	4-4
10	Tuyến C9	215,1	24,0	5.251,8	5.0	14.0	5.0	2-2
11	Tuyến C10	429,1	15,0	6.446,7	3.0	9.0	3.0	5-5
12	Tuyến C11	169,7	9,0	1.532,6	0.0	9.0	0.0	3-3*
13	Đường Nguyễn Hữu Cánh	644,6	38,6	11.755,6	6.5	12.3-2.5-12.3	5.0	89-89
14	Đường Tôn Đức Thắng	471,7	51,6	10.844,4	5.0	10.75-20.1-12.8	3.0	63-63
	Tổng cộng	4.146,7		69.436,6				

(*) Mặt cắt 3-3: lòng đường 9m có thêm 3m dành cho lối đi bộ công cộng và khoảng bố trí hạ tầng kỹ thuật.

8.2 Hồ sơ cấm mốc lộ giới:

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.

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 ($\leq 28\text{m}$): là 3m;
- + Đối với khối tháp cao tầng ($> 28\text{m}$): 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.

Bảng tổng hợp chỉ giới xây dựng

TT	Tên đường	Từ	Đến	Lộ giới (m)	Khoảng lùi (m)		Mặt cắt
					Lề Trái	Lề phải	
1	Tuyến C1	Đường Tôn Đức Thắng	Ranh khu đất phía Đông Bắc	33	0	0	1-1, 1A-1A, 1B-1B, 1C-1C
2	Tuyến C2	Tuyến C10	Ngã ba giao với tuyến C3	15	6	6	5-5
		Ngã ba giao với tuyến C3	Ngã tư giao với tuyến C12		3	6	
		Ngã tư giao với tuyến 12	Ngã ba giao với tuyến C1		0	0	
3	Tuyến C3	Tuyến C2	Tuyến C9	13	6	3	4-4
4	Tuyến C4	Tuyến C3	Tuyến C8	13	3	3	4-4
5	Tuyến C5	Tuyến C3	Tuyến C8	8.5	0	3	6-6
6	Tuyến C5-2	Tuyến C3	Tuyến C8	8.5	3	0	6-6
7	Tuyến C6	Tuyến C3	Tuyến C8	13	3	3	4-4
8	Tuyến C7	Tuyến C3	Tuyến C8	13	3	3	4-4
9	Tuyến C8	Tuyến C7	Tuyến C2	13	0	3	4-4
10	Tuyến C9	Đường Nguyễn Hữu Cánh	Tuyến C1	24	6	6	2-2
11	Tuyến C10	Tuyến C11	Tuyến C1	15	6	0	5-5
12	Tuyến C11	Đường Nguyễn Hữu Cánh	Tuyến C10	9	0	6	3-3*
13	Đường Nguyễn Hữu Cánh	Ngã ba giao với tuyến C11	Đường Tôn Đức Thắng	38.6	-	6	89-88
		Ngã ba giao với tuyến C11	Cầu Thị Nghè 2	38.6	-	-	89-89
14	Đường Tôn Đức Thắng	Đường Nguyễn Hữu Cánh	Cầu Thủ Thiêm 2	51.65	6	-	63-63

(*) Mặt cắt 3-3: lòng đường 9m có thêm 3m dành cho lối đi bộ công cộng và khoảng bố trí hạ tầng kỹ thuật.

8.3 Quy hoạch cao độ nền và thoát nước mặt

a. Quy hoạch cao độ nền:

- Chọn cao độ xây dựng cho toàn khu là $H \geq 2,20\text{m}$ (Hệ VN2000), tính đến phần thấp nhất ở mép đường.
- Giữ nguyên cao độ hiện hữu đối với những khu vực có cao độ trên 2,20m.

- Đối với khu vực có cao độ thấp dưới 2,20m: cải tạo cục bộ, hoàn thiện nền để đạt cao độ xây dựng lựa chọn.

- Xây dựng hệ thống đê - kè dọc sông Sài Gòn và rạch Thị Nghè, phù hợp với quy hoạch thủy lợi chống ngập úng của Thành phố.

b. Quy hoạch thoát nước mặt:

- Sử dụng hệ thống thoát riêng nước bẩn và nước mặt trong khu dự án.

- Tổ chức mạng lưới:

+ Tổ chức lưu vực thoát nước chính theo định đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu bờ Tây sông Sài Gòn đã được phê duyệt.

+ Xây mới các tuyến cống thoát nước dọc các trục đường giao thông nhằm thu gom toàn bộ nước mặt trong khu dự án rồi dẫn thoát trực tiếp ra rạch Thị Nghè và sông Sài Gòn.

- Cống xây mới sử dụng cống ngầm, kích thước cống biến đổi từ Ø600mm đến Ø2000mm, độ dốc cống đảm bảo khả năng tự làm sạch $i \geq 1/D$.

8.4 Quy hoạch cấp điện và chiếu sáng đô thị

- Nguồn điện: được cấp từ trạm 110/15-22KV Thị Nghè, dài hạn sẽ được bổ sung từ trạm 110/15-22KV Ba Son xây dựng mới trong khu quy hoạch.

- Chỉ tiêu cấp điện: $5 \div 7$ KW/căn hộ.

- Xây dựng mới các trạm biến áp 15-22/0,4KV, kiểu trạm phòng, công suất đơn vị ≥ 560 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.

8.5 Quy hoạch cấp nước

- Nguồn cấp nước: sử dụng nguồn cấp nước máy Thành phố dựa vào tuyến ống cấp nước trạng Ø250 trên đường Nguyễn Hữu Cánh và đường Tôn Đức Thắng từ nhà máy nước Thủ Đức.

- Tiêu chuẩn cấp nước: 180 (lít/người.ngày).

- Tổng nhu cầu dùng nước: 6.345 (m³/ngày).

- Hệ thống cấp nước chữa cháy: Dựa vào hệ thống cấp nước chính của khu quy hoạch mạng dịch vụ bố trí mới các trụ lấy nước chữa cháy tại ngã 3, ngã 4 đường với khoảng cách giữa các trụ chữa cháy là 150m.

- Mạng lưới cấp nước: Xây dựng mạng lưới cấp nước có đường kính Ø100 ÷ Ø150 trên các trục đường chính quy hoạch tạo thành mạch vòng, mạch nhánh cung cấp nước đến từng khu vực sử dụng.

8.6 Quy hoạch thoát nước thải và xử lý chất thải rắn

a. Thoát nước thải:

- Giải pháp thoát nước thải:

+ Giai đoạn đầu: Xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng. Nước thải được thu gom và đưa về trạm xử lý của khu quy hoạch, công suất $Q1 = 2.200 (m^3/ngày)$ và $Q2 = 3.300 (m^3/ngày)$, sau xử lý đạt QCVN14:2008/BTNMT.

+ Giai đoạn dài hạn: Nước thải được đưa về nhà máy nước thải khu vực, sau xử lý đạt tiêu chuẩn 7222:2002.

- Tiêu chuẩn thoát nước: $180 (lít/người/ngày)$.

- Tổng lưu lượng nước thải: $5.500 (m^3/ngày)$.

- Mạng lưới thoát nước: Hệ thống thoát nước thải trong khu vực có đường kính $\varnothing 300$ đi trên các trục đường chính khu quy hoạch hướng về trạm xử lý cục bộ đặt trong khu quy hoạch. Độ sâu đặt cống tối thiểu là $0,7m$ tính từ mặt đất đến đỉnh cống.

b. Xử lý chất thải rắn:

- Tiêu chuẩn chất thải rắn: $1,3 kg/người.ngày$.

- Tổng lượng chất thải rắn: $21,0$ tấn/ngày.

- Phương án thu gom và xử lý chất thải rắn: Chất thải rắn được thu gom, phân loại mỗi ngày và đưa đến trạm ép kín, sau đó vận chuyển về khu liên hợp xử lý chất thải rắn Thành phố.

8.7 Quy hoạch Thông tin liên lạc

- Chỉ tiêu điện thoại cố định: $1 \div 1,2$ thuê bao/căn hộ.

- Định hướng đầu nối từ Đài điện thoại hiện hữu (trạm điện thoại Nguyễn Bình Khiêm) 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.

8.8 Đánh giá môi trường chiến lược

** Các giải pháp giảm thiểu, khắc phục tác động đối với dân cư, cảnh quan thiên nhiên; không khí, tiếng ồn khi triển khai thực hiện quy hoạch đô thị:*

- Quy hoạch sử dụng hợp lý và hiệu quả đất đai. Quy hoạch sử dụng đất đúng mục đích, quy mô và tuân thủ chặt chẽ tiêu chí, chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật đã quy định trong các quy hoạch chuyên ngành phù hợp với quy hoạch phân khu, quy hoạch chung, kế hoạch sử dụng đất từng thời kỳ trên địa bàn Quận 1 và các khu vực xung quanh.

- Giải quyết vấn đề đảo nhiệt đô thị bằng giải pháp phát triển cây xanh: đề xuất áp dụng giải pháp kiến trúc sinh thái, tận dụng điều kiện mặt nước sông Sài Gòn, đón gió tự nhiên và làm giảm nhiệt đô thị, tăng cường trồng cây xanh xung quanh các công trình đầu mỗi hạ tầng kỹ thuật, các vùng bảo vệ nguồn nước và các trục giao thông chính. Phát triển thảm thực vật tại các khu vực dọc rạch xuyên qua khu vực quy hoạch.

- Quy hoạch giữ lại các khu di tích bảo tồn với quy mô diện tích 6.001 m².

- Di dời Nhà máy đóng tàu và các xưởng cơ khí công nghiệp gây ô nhiễm để thực hiện quy hoạch xây dựng trung tâm thương mại, dịch vụ đô thị.

- Quy hoạch hợp lý các hệ thống hạ tầng kỹ thuật, đặc biệt là đối với các quy hoạch giao thông, san lấp nền và cấp, thoát nước đều có tính đến việc thích ứng với điều kiện biến đổi khí hậu.

- Quy hoạch hành lang cách ly trên bờ sông Sài Gòn tối thiểu là 50m và rạch Thị Nghè là 20m.

- Kiểm soát ô nhiễm nước thải: Toàn bộ nước thải được thu gom và đưa về nhà máy xử lý nước thải cục bộ đặt ngầm trong khu cây xanh ở giữa khu quy hoạch, xử lý đạt QCVN 14:2008/BTNMT trước khi xả ra nguồn tiếp nhận.

- Giảm thiểu ô nhiễm từ chất thải rắn: phòng ngừa và giảm thiểu phát sinh chất thải rắn (thực hiện quản lý tổng hợp chất thải rắn theo cơ chế thị trường, thu phí theo khối lượng chất thải rắn phát sinh, tăng cường giảm thiểu chất thải rắn trong sinh hoạt, sản xuất và dịch vụ).

- Thực hiện phân loại chất thải rắn tại nguồn: Vận động sự tham gia của cộng đồng trong việc phân loại chất thải rắn tại nguồn, phát triển cơ sở hạ tầng, thu gom và xử lý riêng đối với từng loại chất thải rắn sau khi đã phân loại.

- Tăng cường tái sử dụng, tái chế chất thải rắn.

- Thực hiện các biện pháp giảm thiểu ô nhiễm không khí: thực hiện đăng kiểm, kiểm soát khí thải, hạn chế và tiến tới loại bỏ các phương tiện gây ô nhiễm không khí, tiếng ồn.

8.9. Bản đồ tổng hợp đường dây đường ống

Việc bố trí, sắp xếp đường dây, đường ống kỹ thuật có thể thay đổi trong các bước triển khai thiết kế tiếp theo (thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật thi công của dự án) đảm bảo yêu cầu kỹ thuật theo quy định.

9. Các điểm lưu ý khác:

- 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 trong vòng 30 ngày.

- 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 tĩnh không: Chủ đầu tư có trách nhiệm liên hệ với Cục Tác chiến - Bộ Quốc phòng để được xem xét, chấp thuận độ cao an toàn tĩnh 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 tĩnh không được chấp thuận thấp hơn độ cao công trình xây dựng được phê duyệt trong đồ án 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 lập và trình cơ quan 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 thiết kế các công trình công cộng: cần phù hợp với QCVN 01: 2008 và các tiêu chuẩn quy phạm có liên quan như: Tiêu chuẩn thiết kế trường mầm non (TCVN 3907:2011) và Tiêu chuẩn thiết kế trường học (TCVN 8793:2011)...

- Trong quá trình tổ chức triển khai đầu tư xây dựng dự án, Chủ đầu tư và các đơn vị có liên quan phải tuân thủ Quyết định số 150/2004/QĐ-UBND ngày 09 tháng 6 năm 2004 của Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quy định quản lý, sử dụng hành lang trên bờ sông, kênh, rạch trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

- Công tác cắm mốc giới theo đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được duyệt này cần thực hiện theo quy định tại Thông tư số 15/2010/TT-BXD ngày 27 tháng 8 năm 2010 của Bộ Xây dựng và 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 kế cận hoặc sai lệch hướng tuyến theo đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 được duyệt tại khu vực, chủ đầu tư cần báo cáo Sở Giao thông vận tải, Sở Quy hoạch - Kiến trúc để hướng dẫn xử lý và điều chỉnh đồ án cho phù hợp trước khi triển khai thi công hệ thống hạ tầng kỹ thuật, phải 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.

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

- Tổng Công ty Ba Son (chủ đầu tư dự án) và đơn vị tư vấn thiết kế chịu trách nhiệm về tính chính xác của các số liệu đánh giá hiện trạng, ranh khu đất quy hoạch, các số liệu trong thuyết minh và hồ sơ, bản vẽ trình duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu trung tâm phức hợp Sài Gòn - Ba Son, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Tổng Công ty Ba Son (chủ đầu tư dự án) 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 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.

- 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.

- Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày đồ án này được phê duyệt, Chủ đầu tư cần phối hợp Ủy ban nhân dân Quận 1 tổ chức công bố công khai đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 này theo quy định của Luật Quy hoạch đô thị và Quyết định số 49/2011/QĐ-UBND ngày 12 tháng 7 năm 2011 của Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quy định về công bố công khai và cung cấp thông tin về quy hoạch đô thị tại Thành phố Hồ Chí Minh.

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 1, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Bến Nghé, Tổng Giám đốc Tổng Công ty Bason - Công ty TNHH Một thành viên và các cơ quan, đơn vị, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận :

- Như Điều 4;
- Bộ Quốc phòng;
- Thường trực Thành ủy;
- Thường trực HĐND/TP;
- TTUB: CT, các PCT;
- VPUB: các PVP;
- Các phòng chuyên viên;
- Lưu: VT, (ĐTMT-MTu) D.30

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



**CHỨNG THỰC BẢN SAO
ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH**

Số chứng thực

005035

Quyển số -SCT/BS

Ngày 16 tháng 02 năm 2016

PHÓ CHỦ TỊCH UBND PHƯỜNG BẾN NGHÉ



Mạc Hồng Linh