

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

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

Số: **3165/QĐ-UBND**

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày **19** tháng 6 năm 2012

QUYẾT ĐỊNH

Về duyệt đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân
khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị mới Thủ Thiêm, quận 2

**LĐ
KT
HT.**

SỞ QUY HOẠCH KIẾN TRÚC TP	
ĐẾN	Số: 7941/12 CNĐ Ngày: 31/7/2012

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 28/2011/QĐ-UBND ngày 19 tháng 5 năm 2011 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc ban hành quy định về điều chỉnh quy hoạch đô thị tại thành phố Hồ Chí Minh;

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

Căn cứ Quyết định số 6565/QĐ-UB ngày 27 tháng 12 năm 2005 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc phê duyệt quy hoạch chung xây dựng đô thị tỷ lệ 1/5000 Khu trung tâm đô thị mới Thủ Thiêm;

Căn cứ Quyết định số 6566/QĐ-UBND ngày 27 tháng 12 năm 2005 của Ủy ban nhân dân thành phố về duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu trung tâm đô thị mới Thủ Thiêm, quận 2;

Căn cứ Quyết định số 406/QĐ-UBND ngày 25 tháng 01 năm 2011 của Ủy ban nhân dân thành phố về duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Thủ Thiêm (phần hạ tầng kỹ thuật);

Căn cứ nội dung kết luận, chỉ đạo của Thường trực Thành ủy tại Thông báo số 200-TB/TU ngày 31 tháng 8 năm 2011 về Đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị mới Thủ Thiêm;

Xét đề nghị của Ban Quản lý Khu Thủ Thiêm tại Công văn số 15/BQL-QH ngày 15 tháng 3 năm 2012 về việc thẩm định đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị mới Thủ Thiêm, quận 2;

Trên cơ sở báo cáo kết quả thẩm định và đề nghị của Sở Quy hoạch-Kiến trúc tại Tờ trình số 1309/TTr-SQHKT ngày 07 tháng 5 năm 2012,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị mới Thủ Thiêm, quận 2 với các nội dung như sau:

1. Vị trí, diện tích và giới hạn khu vực quy hoạch:

- Diện tích khu vực quy hoạch: khoảng 657 ha thuộc địa bàn các phường An Khánh, Thủ Thiêm, An Lợi Đông, và một phần phường Bình An, Bình Khánh, quận 2.

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

+ Khu Lõi trung tâm chính;

+ Khu vực Hồ trung tâm;

+ Khu châu thổ phía Nam;

+ Khu dân cư phía Đông;

+ Khu phía Bắc đại lộ Đông Tây và dọc theo đại lộ Vòng Cung gắn với khu dân cư phía Bắc.

2. Cơ quan tổ chức lập đồ án quy hoạch đô thị: Ban Quản lý Đầu tư Xây dựng Khu đô thị mới Thủ Thiêm.

3. Đơn vị tư vấn chính lập đồ án quy hoạch đô thị: Công ty Sasaki Associates Inc - Hoa Kỳ.

4. Danh mục các bản vẽ đồ án quy hoạch đô thị:

- Thuyết minh tổng hợp.

- Thành phần bản vẽ bao gồm:

+ Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất, tỷ lệ 1/15.000.

+ Bản đồ hiện trạng kiến trúc, cảnh quan và đánh giá quỹ đất xây dựng.

+ Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, tỷ lệ 1/2000.

+ Bản đồ quy hoạch giao thông, tỷ lệ 1/2000.

+ Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, tỷ lệ 1/2000.

+ Các bản đồ minh họa thể hiện trên khổ A0, bao gồm : Quy hoạch đường và các lô đất; Phối cảnh minh họa 3D-1; Phối cảnh minh họa 3D-2; Phối cảnh minh họa 3D-3; Phối cảnh minh họa 3D-4; Đường chân trời Thủ Thiêm và các Mặt cắt ý tưởng điển hình; Các chiến lược bền vững; Quy hoạch sử dụng đất; Sơ đồ Quy hoạch tầng cao công trình; Quy hoạch mạng lưới giao thông công cộng; Phân loại và các mặt cắt đường giao thông; Kết nối các không gian đại lộ Vòng Cung; Sơ đồ tầng trệt và tầng hầm khu Lõi trung tâm; Không gian mở công cộng và công viên Hồ trung tâm.

- Hướng dẫn thiết kế đô thị.

5. Tính chất, chức năng khu đô thị:

Không thay đổi so với Quyết định 6566/QĐ-UBND ngày 27 tháng 12 năm 2005 của Ủy ban nhân dân thành phố.

Đô thị mới Thủ Thiêm là khu trung tâm mới, hiện đại và mở rộng của Trung tâm thành phố Hồ Chí Minh, với các chức năng chính là trung tâm tài chính, thương mại, dịch vụ cao cấp của thành phố, khu vực và có vị trí quốc tế; là trung tâm văn hóa, nghỉ ngơi, giải trí; đảm nhiệm một số chức năng mà Trung tâm thành phố hiện hữu còn thiếu và hạn chế phát triển.

6. Dự báo quy mô dân số, cơ cấu sử dụng đất, các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đô thị của khu vực quy hoạch:

6.1. Dự báo quy mô dân số:

- Tổng dân số cư trú thường xuyên: 145.400 người.
- Tổng số người làm việc: 219.200 người, trong đó:
 - + Văn phòng cho thuê dạng căn hộ: 1.700 người.
 - + Tổng số khách vắng lai: 1.000.000 người (tối đa trong dịp lễ hội).

6.2. Cơ cấu sử dụng đất của khu vực quy hoạch:

S T T	Loại đất	Theo Quy hoạch đã phê duyệt năm 2005 (Quyết định số 6566/QĐ-UBND ngày 27 tháng 12 năm 2005 của Ủy ban nhân dân thành phố)	Theo Nhiệm vụ điều chỉnh (Quyết định số 5061/QĐ-UBND ngày 12 tháng 11 năm 2010 của Ủy ban nhân dân thành phố)	Theo đồ án điều chỉnh cục bộ đề xuất		
		Diện tích (ha)		Diện tích (ha)	%	Chỉ tiêu bình quân (m ² /người i)
1	Đất ở	119,2		112,3	17,1	7,7
	Thương mại đa chức năng	22	"Do đơn vị tư vấn nghiên cứu đề xuất"	23,7	3,6	-
	Dân cư đa chức năng	23,2		63,1	9,6	-
	Dân cư mật độ cao	45,3		3,4	0,5	-
	Dân cư mật độ trung bình	4,7		-	-	-
	Dân cư mật độ thấp	24		22	3,4	-

2	Đất công trình dịch vụ đô thị	101,7	Không thu hẹp so với quy hoạch được duyệt năm 2005	103,6	15,8	7,1
	Thương mại	46,6		49,1	7,5	-
	Công trình Văn hoá	23,4		18,8	2,9	-
	Trường học	14,6		15,9	2,4	1,1
	Công viên phần mềm	-		9,7	1,5	-
	Cơ quan hành chính	17,1		3,5	0,5	-
	Bệnh viện	-		3,9	0,6	0,3
	Công trình dịch vụ đô thị	-		2,7	0,4	-
3	Đất cây xanh phục vụ công cộng	283,8		281,6	42,9	19,4 (7,7)
	Công viên công cộng	86,1		86,6	13,2	-
	Nghỉ ngơi giải trí ngoài trời	27,3		27,3	4,2	-
	Khu ngập nước	105,3		103,9	15,8	-
	Mặt nước	65,2		63,8	9,7	-
4	Đất giao thông	152,2		159,5	24,3	11 (4,4)
TỔNG CỘNG		657		657	100	45,2

Ghi chú:

+ Chỉ tiêu sử dụng đất cây xanh phục vụ công cộng 19,4 m²/người được tính trên dân số cư trú thường xuyên 145.400 người; 7,7 m²/người được tính trên tổng dân số cư trú thường xuyên và người lao động (145.400 người +219.200 người).

+ Chỉ tiêu sử dụng đất giao thông 11 m²/người được tính trên dân số cư trú thường xuyên 145.400 người; 4,4 m²/người được tính trên tổng dân số cư trú thường xuyên và người lao động (145.400 người +219.200 người).

6.3. Chỉ tiêu sử dụng đất, quy hoạch kiến trúc khu vực quy hoạch:

- Tổng diện tích đất dành cho phát triển dự án : 2.158.751 m²
- Tổng diện tích sàn xây dựng trên mặt đất : 7.563.750 m²
- Tổng diện tích sàn nhà ở : 3.823.055 m²
- Tổng diện tích sàn thương mại, văn phòng : 3.339.285 m²
- Tổng diện tích sàn các công trình công cộng : 401.410 m²
- Hệ số sử dụng đất thuần : 3,5
- Số lượng căn hộ ở : 26.618 căn
- Tầng cao tối đa : 86 tầng

- Tầng cao tối thiểu : 4 tầng

Ghi chú: Số tầng cao xây dựng bao gồm các tầng theo quy định của Quy chuẩn Việt Nam 03:2009/BXD và không kể số tầng hầm.

Chỉ tiêu quy hoạch-kiến trúc cụ thể từng của từng Khu chức năng quy hoạch (1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8) được thể hiện tại Hướng dẫn thiết kế đô thị cho từng Khu chức năng (xem tài liệu Hướng dẫn thiết kế đô thị đính kèm).

Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật: Theo nội dung quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hệ thống hạ tầng kỹ thuật chính Khu đô thị mới Thủ Thiêm đã được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt tại Quyết định 406/QĐ-UBND ngày 25 tháng 01 năm 2011.

7. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

7.1. Các khu chức năng:

Khu đô thị mới Thủ Thiêm được chia thành 8 khu chức năng. Mỗi khu chức năng có đặc điểm riêng về công năng sử dụng hỗn hợp, mật độ xây dựng riêng, các không gian công cộng và các công trình điểm nhấn.

Khu vực “Lõi Trung tâm” của Thủ Thiêm được chia thành hai (02) Khu chức năng là 1; 2a, 2b và 2c. Khu dân cư phía Bắc được chia thành Khu chức năng số 3 và số 4. Khu dân cư dọc Đại lộ Đông Tây được thể hiện lần lượt là Khu chức năng số 5 và số 6. Khu chức năng số 7 bao gồm Khu dân cư phía Đông, Khách sạn Nghỉ dưỡng và Bến Du thuyền. Khu chức năng số 8 bao gồm toàn bộ Khu Châu thổ phía Nam.

7.2. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị:

- **Khu chức năng số 1:** tọa lạc tại một nửa phía bắc Khu Lõi Trung tâm, là khu trung tâm thương mại dịch vụ đa chức năng mật độ cao. Các tòa tháp cao nhất bố trí dọc theo cạnh đại lộ Vòng cung và Quảng trường Trung tâm, giảm dần chiều cao về phía sông Sài Gòn và Hồ Trung tâm. Các công trình điểm nhấn, công cộng quan trọng trong Khu chức năng số 1 là Trung tâm Hội nghị Triển lãm với Cầu đi bộ qua kênh số 1 kết nối với Nhà Bảo tàng; Nhà hát Giao hưởng và Trung tâm Thông tin Quy hoạch.

+ Dân số cư trú thường xuyên : 14.900 người.

+ Số người làm việc : 81.700 người

+ Hệ số sử dụng đất trung bình toàn khu : 6,94.

+ Chiều cao công trình từ bốn (4) đến khoảng năm mươi (50) tầng.

- **Khu chức năng số 2:** nằm ở phía Nam của Khu Lõi Trung tâm, là một khu phức hợp mật độ cao với các chức năng thương mại, dân cư đa chức năng và thể thao giải trí. Toàn khu được chia thành 3 khu nhỏ: Khu 2a ở phía Bắc Đại lộ Đông Tây, Khu 2b - Khu Phức hợp Tháp Quan sát và Khu 2c - Khu Phức hợp Thể thao giải trí. Các công trình cao tầng được bố trí dọc theo Đại lộ Vòng cung và Quảng trường với chiều cao giảm dần về phía sông Sài Gòn và Hồ Trung

tâm. Các công trình điểm nhấn, công cộng quan trọng trong Khu chức năng số 2 là Công trình Khu Phức hợp Tháp Quan sát, Sân vận động, Nhà thi đấu đa năng, Trường học và Trung tâm Hành chính địa phương.

- + Dân số cư trú thường xuyên : 32.600 người.
- + Số người làm việc : 60.400 người
- + Hệ số sử dụng đất trung bình toàn khu : 4,89.
- + Chiều cao công trình từ bốn (4) đến khoảng năm mươi (50) tầng.
Riêng tầng cao Tháp Quan sát khoảng 86 tầng.

- **Khu chức năng số 3:** là một khu chức năng dân cư hỗn hợp nằm dọc bờ Bắc Thủ Thiêm, dưới chân Cầu Thủ Thiêm 1. Khu thương mại đa chức năng cao tầng được bố trí dọc tuyến Đại lộ Vòng cung. Các chức năng dân cư hỗn hợp mật độ xây dựng thấp hơn ở phía bờ sông Sài Gòn và Hồ Trung tâm. Công trình điểm nhấn, công cộng quan trọng trong Khu chức năng số 3 là Trường học và Nhà bảo tàng đối diện Trung tâm Hội nghị Triển lãm qua Kênh số 1.

- + Dân số cư trú thường xuyên : 30.300 người.
- + Số người làm việc : 2.545 người
- + Hệ số sử dụng đất trung bình toàn khu : 4,06.
- + Chiều cao công trình từ bốn (4) đến khoảng hai lăm (25) tầng.

- **Khu chức năng số 4:** là khu dân cư hỗn hợp nằm ở phía Bắc Thủ Thiêm. Các công trình thương mại đa chức năng mật độ cao tập trung dọc Đại lộ Vòng cung. Các chức năng dân cư hỗn hợp và công trình công cộng có mật độ thấp dần về phía bờ sông Sài Gòn và rạch Cá Trê lớn. Công trình điểm nhấn, công cộng quan trọng trong Khu chức năng số 4 là ba (3) Trường học, Trung tâm sinh hoạt cộng đồng, Cơ quan Hành chính Địa phương, Trạm Cứu hỏa và Trạm cung cấp nhiên liệu.

- + Dân số cư trú thường xuyên : 23.800 người.
- + Số người làm việc : 8.110 người
- + Hệ số sử dụng đất trung bình toàn khu : 3,23.
- + Chiều cao công trình từ bốn (4) đến khoảng hai mươi (20) tầng.

- **Khu chức năng số 5:** bao gồm Khu công trình công cộng phía Bắc đại lộ Đông Tây và khu dân cư mật độ thấp phía Nam đại lộ Đông Tây với các công trình thương mại đa chức năng bố trí dọc theo tuyến đại lộ Đông Tây và đường Bắc – Nam. Các công trình điểm nhấn, công cộng quan trọng trong Khu chức năng số 5 là Cung thiếu nhi, Tòa nhà Cơ quan Hành chính Đô thị, Trạm cung cấp nhiên liệu, hai (2) trường học, Trung tâm sinh hoạt cộng đồng và Cơ quan Hành chính địa phương.

- + Dân số cư trú thường xuyên : 10.400 người.
- + Số người làm việc : 9.200 người

+ Hệ số sử dụng đất trung bình toàn khu : 1,47.

+ Chiều cao công trình từ bốn (4) đến khoảng mười (10) tầng.

- **Khu chức năng số 6:** là khu vực nằm dọc theo Đại lộ Đông Tây và giữa các kênh rạch tự nhiên của bán đảo Thủ Thiêm. Tại đây dự kiến bố trí Công viên Phần mềm ở phía Bắc tuyến Đại lộ Đông Tây. Đây sẽ là đầu mối của các hoạt động kinh tế và nghiên cứu về công nghệ thông tin. Kế cận là Bệnh viện quốc tế, vị trí này giúp cho việc tiếp cận bệnh viện được nhanh chóng và dễ dàng từ phía đại lộ Đông Tây hoặc từ các khu vực trong và ngoài Thủ Thiêm. Tại phía Nam đại lộ Đông Tây là Khu chức năng bao gồm các khối thương mại hỗn hợp nằm dọc theo tuyến hành lang chính, phía sau là các khu ở yên tĩnh và mật độ thấp hơn. Toàn khu vực được bố trí các tuyến giao thông công cộng như xe buýt hoặc tuyến xe buýt nội bộ và tuyến tàu điện ngầm dẫn vào khu nhà ga nằm ở Bệnh viện và Công viên Phần mềm.

+ Dân số cư trú thường xuyên : 9.400 người.

+ Dân số tạm trú (căn hộ chuyên gia) : 1.720 người.

+ Số người làm việc : 54.800 người

+ Hệ số sử dụng đất trung bình toàn khu : 3,34.

+ Chiều cao công trình từ bốn (4) đến khoảng bốn mươi (40) tầng.

- **Khu chức năng số 7:** là Khu chức năng ở cực Đông của Thủ Thiêm, bao gồm nhiều chức năng sau:

Khu ở phức hợp phía Đông, hiện đang được xây dựng, tạo nên cửa ngõ phía Đông của Thủ Thiêm. Khu vực phát triển với tầng cao từ trung bình đến cao tầng với đầy đủ hệ thống hạ tầng và dịch vụ công cộng.

Khu Khách sạn Nghỉ dưỡng Vùng Châu thổ phía Nam kết hợp hài hòa với điều kiện cảnh quan tự nhiên của Thủ Thiêm. Khu Khách sạn được thiết kế đặc biệt nhằm đảm bảo tối đa sự riêng tư cũng như kết nối với phần còn lại của dự án.

Khu Phức hợp Bến Du thuyền được đề xuất tại nơi giao nhau tại rạch Cá Trê lớn và sông Sài Gòn. Du thuyền với đủ loại kích cỡ sẽ cập cảng tại đây với chức năng cảng hành khách du lịch. Xung quanh khu cảng dự kiến là một quần thể các khu thương mại như nhà hàng, cửa hiệu và chòi nghỉ.

+ Dân số cư trú thường xuyên : 24.000 người.

+ Số người làm việc : 360 người

+ Hệ số sử dụng đất trung bình toàn khu : 2,75.

+ Chiều cao công trình từ bốn (4) đến hai mươi lăm (25) tầng.

- **Khu chức năng số 8:** là Khu ngập nước phía Nam, là khu vực phát triển sinh thái đa dạng nhất tại Thủ Thiêm. Hầu hết khu vực là đất trồng được, các tuyến giao thông thủy được nạo vét, các dự án phát triển phải rất cân nhắc nhằm bảo tồn khu vực quan trọng này của bán đảo hiện hữu.

Khi có đợt triều cường từ sông Sài Gòn đổ vào hệ thống kênh đào và rừng đước tại khu ngập nước này, nước sẽ được lọc và đổ ngược vào hệ thống giao thông thủy. Có 3 dự án phát triển có ảnh hưởng lớn đến khu vực này: Khách sạn Nghỉ dưỡng Vùng Châu thổ phía Nam nổi (dựng trên hệ cọc) được bố trí tại phía Tây; Công viên nước; và Khu nghiên cứu thực vật.

Các dự án này được thiết kế và quản lý theo phương thức bền vững, nhằm bảo đảm khu ngập nước phía Nam phát triển ổn định để phục vụ theo đúng vai trò đối với Thủ Thiêm, cũng như với toàn thành phố.

+ Số người làm việc : 300 người

+ Hệ số sử dụng đất trung bình toàn khu : 0,34.

+ Chiều cao công trình tối đa bốn (4) tầng.

8. Thiết kế đô thị:

8.1. Nguyên tắc áp dụng Hướng dẫn thiết kế đô thị trong quá trình quản lý và phát triển các thiết kế tiếp theo.

- Các quy định bắt buộc phải tuân thủ:

+ Đối với Khu Lõi Trung tâm: cấu trúc, phân loại đường giao thông, hình dạng và kích thước các lô phố phải được thực hiện theo Tổng mặt bằng điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu 1/2000 được phê duyệt.

+ Đối với các Khu chức năng khác: các tuyến đường giao thông chính cấp 1, cấp 2 không được điều chỉnh, các tuyến đường cấp 3 có thể xem xét điều chỉnh phù hợp trong quá trình thực tế triển khai dự án.

+ Tất cả các hình dạng và ranh giới của không gian mở công cộng như Quảng trường Trung tâm, Công viên cây xanh, Hồ Trung tâm, Khu lâm viên sinh thái phải được thực hiện theo Tổng mặt bằng điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu 1/2000 được phê duyệt.

+ Các công trình thương mại, văn phòng và sử dụng hỗn hợp phải đảm bảo không có khoảng lùi (khoảng lùi là 0m) và phải có khối bệ cao tối thiểu là 4 tầng. (*Ghi chú: Quy định này nhằm giữ ý tưởng quy hoạch năm 2005, nhấn mạnh ý tưởng cạnh viên đô thị*).

+ Quy hoạch chiều cao: theo nguyên tắc các công trình cao nhất nằm dọc theo Đại lộ Vòng cung và giảm dần độ cao về hướng sông Sài Gòn và Hồ Trung tâm.

- Các quy định cho phép linh hoạt và nguyên tắc áp dụng:

+ Những đề xuất cần thiết cho yêu cầu đầu tư xây dựng khu đô thị mới tiên tiến, hiện đại theo hướng đô thị xanh (“Green City”).

+ Chiều cao tổng thể của công trình cao tầng có thể thay đổi tối đa (tăng hoặc giảm) là 20% trên nguyên tắc không thay đổi Tổng diện tích sàn xây dựng đã quy định và đảm bảo ý tưởng quy hoạch tầng cao chung của toàn Khu Thủ Thiêm.

+ Chiều cao của khối bệ có thể thay đổi tối đa 10%.

+ Khoảng lùi của công trình cao tầng phía bên trên khối bệ tùy theo phương án lựa chọn, được thể hiện cụ thể trong quy hoạch chi tiết 1/500 và phải tuân thủ theo Quy chuẩn Việt Nam.

+ Ban công và các kết cấu nhô ra phía bên trên khối bệ và nằm bên trong ranh giới lô đất tùy theo lựa chọn, được thể hiện cụ thể trong quy hoạch chi tiết 1/500 và phải tuân thủ theo Quy chuẩn Việt Nam.

+ Các khoảng lùi cho các công trình nhà ở thấp tầng có thể thay đổi trong khoảng tối thiểu là 3m và tối đa là 5m tùy theo lựa chọn, được thể hiện cụ thể trong quy hoạch chi tiết 1/500 và phải tuân thủ theo Quy chuẩn Việt Nam.

+ Hình thức đậu xe ngầm hay đậu xe trên mặt đất là tùy theo lựa chọn. Trường hợp thiết kế bãi đậu xe trên mặt đất thì bãi đậu xe phải được bao quanh, che chắn so với đường phố bởi các hoạt động thương mại; và diện tích sàn xây dựng của bãi đậu xe trên mặt đất sẽ được tính vào tổng diện tích sàn xây dựng (trên mặt đất) của dự án đó.

+ Khi công trình có đầu tư một phần diện tích sàn được sử dụng làm công viên phục vụ công cộng, thì phần diện tích sàn này không tính vào Tổng diện tích sàn xây dựng của tòa nhà.

+ Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc (tổng diện tích sàn xây dựng và tầng cao) cho các công trình công cộng, văn hóa, trung tâm sinh hoạt cộng đồng và trường học sẽ được xác định cụ thể theo tiêu chuẩn quy phạm của Việt Nam, có tính đến nhu cầu sử dụng thực tế khi triển khai dự án, nhưng phải đảm bảo nguyên tắc tổ chức không gian đô thị.

+ Các công trình cao tầng phải được bố trí mặt tiền chính theo hướng phù hợp với điều kiện khí hậu thành phố Hồ Chí Minh.

+ Các công trình cao tầng phải được bố trí xen kẽ nhau sao cho đảm bảo tầm nhìn và ánh sáng mặt trời cho tất cả các mặt của Công trình cao tầng; khoảng cách giữa các khối công trình cao tầng phải phù hợp quy chuẩn Việt Nam.

8.2. Nội dung quy định thiết kế cụ thể cho từng Khu chức năng:

Khu đô thị mới Thủ Thiêm được chia thành tám (8) Khu chức năng có đặc điểm riêng biệt, được quản lý và kiểm soát về quy hoạch và thiết kế đô thị theo các nội dung sau :

+ Đặc điểm cho mỗi Khu chức năng.

+ Các góc nhìn tổng thể 3D Khu chức năng để thể hiện cảm giác về quy mô và bề mặt đô thị.

+ Sơ đồ quy hoạch về kích thước các lô đất phát triển.

+ Sơ đồ quy hoạch phân bố Sử dụng đất.

+ Bảng tổng hợp các chỉ tiêu phát triển của Khu chức năng.

- + Chương trình phát triển cho từng lô phố trong Khu chức năng.
- + Sơ đồ quy hoạch khoảng lùi cho các mặt đường.
- + Sơ đồ quy hoạch bán lẻ cho các mặt đường.
- + Sơ đồ quy hoạch phân cấp Đường.
- + Sơ đồ quy hoạch kết nối Giao thông.
- + Sơ đồ quy hoạch chiều cao tối đa của công trình.
- + Mặt cắt và phối cảnh 3D thể hiện chiều cao công trình.
- + Sơ đồ quy hoạch hướng xe cơ giới tiếp cận và đậu xe trên mặt đất.
- + Sơ đồ quy hoạch Đậu xe dưới mặt đất.

9. Quy hoạch công viên cây xanh và mặt nước công cộng:

- Gồm có 07 loại hình không gian công viên cây xanh và mặt nước công cộng sau:

- + Công viên Bờ sông (Công viên Vàng trắng)
- + Quảng trường Trung tâm
- + Công viên Hồ Trung tâm
- + Các công viên cộng đồng
- + Công viên đầm lầy
- + Công viên thể thao

- Ranh giới, chức năng môi trường, loại hình hoạt động được quy định cụ thể tại Hướng dẫn thiết kế đô thị.

10. Quy hoạch giao thông đô thị:

10.1. Giao thông công cộng:

Giao thông công cộng tại Khu đô thị mới Thủ Thiêm gồm có các loại hình và hướng tuyến như sau :

+ Tuyến tàu điện ngầm (M): nối từ khu trung tâm hiện hữu tại trạm cuối đường Hàm Nghi vượt sông Sài Gòn, đi ngầm sang Thủ Thiêm theo hướng từ Tây sang Đông về phía quận 2. Tại Thủ Thiêm có 3 nhà ga: Đại lộ Vòng Cung, Cung Thiếu Nhi và Bệnh viện quốc tế.

+ Tuyến (AE): tàu điện tốc hành trên cao nối Thủ Thiêm với sân bay Long Thành, Đồng Nai. Tuyến này tiếp tục được nghiên cứu về hướng tuyến và các yêu cầu kỹ thuật.

+ Tuyến xe buýt nội bộ: Tuyến xe buýt khép kín tại Thủ Thiêm, đi dọc Đại lộ Vòng cung, qua khu ngập nước phía Nam, đường dọc kênh số 3.

+ Các tuyến xe buýt đô thị: Kết nối Thủ Thiêm với các hướng khác nhau của Thành phố qua các cầu vượt sông Sài Gòn, đường Trần Nãi, Đại lộ Đông Tây.

+ Tuyến phà (giao thông thủy sức tải lớn) dọc sông Sông Gòn: 3 trạm dừng tại Thủ Thiêm.

+ Tuyến taxi thủy (giao thông thủy sức tải nhỏ): 9 trạm dừng tại Thủ Thiêm.

10.2. Giao thông đường bộ:

Cấu trúc mạng lưới đường: bao gồm 3 cấp: các tuyến đường chính đô thị (cấp 1), các tuyến đường phân khu chức năng (cấp 2) và một số tuyến đường nội bộ (cấp 3) trong khu thương mại, khu dân cư.

Tổng hợp lộ giới các tuyến đường quy hoạch theo bảng sau:

Stt	Loại đường	Tính chất/Chức năng	Lộ giới	Thiết kế mặt cắt ngang		
				Via hè	Lòng đường	Via hè
1	Đại lộ Đông Tây	Đường cấp 1: đi xuyên qua trung tâm đô thị theo hướng Đông Tây	100m	Đã thi công, xây dựng.		
2	Đại lộ Vòng cung	Đường cấp 1 : trục xương sống kết nối các Khu chức năng quan trọng của đô thị.	55m	7m	6,5m + 2m + 10,25m + 3,5m + 10,25m + 2m + 6,5m	7m
3	Đường Bắc Nam	Đường cấp 1: đi xuyên qua trung tâm đô thị theo hướng Bắc Nam	44,7m	8,1m	28,5m	8,1m
4	Đường nối Cầu	Đường cấp 2: kết nối Thủ Thiêm và các hướng khác đô thị	36,2m	8,1m	20m	8,1m
5	Đường Ven hồ	Đường cấp 2: kết nối từ đường Trần Nãi đến Khu Phúc hợp Thể thao Giải trí	29,2m	6,6m	17m	5,6m
6	Đường Ven sông	Đường cấp 2: đường chạy dọc theo bờ sông Sài Gòn.	28,1m	6,8m	13m	8,3m
7	Đường Châu thổ	Đường cấp 2: đường kết nối các Khu đất phát triển trong Vùng ngập nước phía Nam	11,6m	0m	1m + 9,6m + 1m	0m
8	Đường Nội bộ - Đô thị	Đường cấp 3: Đường nội bộ Khu Lõi trung tâm.	26,6m	7m	12,6m	7m
9	Đường Nội bộ - Dân cư	Đường cấp 3: Đường nội bộ Khu Dân cư.	22,6m	5m	12,6m	5m
10	Đường Quảng trường	Đường cấp 3: Đường dọc theo cạnh Quảng trường Trung tâm	22,6m	10m	12,6m	0m

10.3. Các nội dung điều chỉnh khác:

Đối với khu Lõi trung tâm:

+ Kích thước vỉa hè khu Lõi trung tâm: 7m.

+ Thay thế làn đậu xe tại các tuyến đường cấp 3 thành làn xe lưu thông. Diện tích đậu xe này được bổ sung vào các bãi đậu xe ngầm bên trong các lô phố phát triển dự án.

+ Hai tuyến đường dọc Quảng trường Trung tâm được mở rộng thêm 1 làn xe mỗi tuyến, mặt cắt ngang mới là 22,6m (vỉa hè 10m + lòng đường 12,6m).

+ Các điều chỉnh này làm tăng thêm 34.352 m² diện tích lòng đường dành cho xe lưu thông của các tuyến đường cấp 3 so với quy hoạch được duyệt năm 2005. Như vậy, tổng diện tích lòng đường dành cho giao thông tại Khu Lõi Trung tâm tăng lên 43.956 m² so với quy hoạch được duyệt năm 2005.

Đối với việc kiểm tra hệ số đảm bảo đáp ứng hạ tầng kỹ thuật K=2.

Theo Quy hoạch đã được phê duyệt năm 2005 có dân số là 120.000 người và 5,4 triệu m² tổng diện tích sàn xây dựng.

Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hạ tầng kỹ thuật đã duyệt theo Quyết định số 406/QĐ-UBND ngày 25 tháng 01 năm 2011 của Ủy ban nhân dân Thành phố căn cứ trên dự báo dân số là 200.000 người, nhân viên làm việc 450.000 người và 10,9 triệu m² sàn xây dựng (hệ số đảm bảo đáp ứng hạ tầng kỹ thuật là K=2).

Đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị mới Thủ Thiêm năm 2011 có tổng diện tích sàn là 7.563.750m², dân số khoảng 145.400 người và nhân viên làm việc 219.200 người. Như vậy các chỉ tiêu điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu này vẫn nằm trong giới hạn tính toán về hạ tầng theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hạ tầng kỹ thuật chính Thủ Thiêm đã duyệt năm 2011.

11. Các điểm lưu ý khác:

- Đồ án Điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị mới Thủ Thiêm tập trung điều chỉnh phần quy hoạch sử dụng đất, giao thông và cảnh quan. Phần quy hoạch các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị, áp dụng theo đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Thủ Thiêm (phần hạ tầng kỹ thuật) đã được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt tại Quyết định 406/QĐ-UBND ngày 25 tháng 01 năm 2011.

- Đơn vị tư vấn chịu trách nhiệm về tính chính xác của các nội dung nghiên cứu và các số liệu đánh giá hiện trạng, tính toán chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật thể hiện trong thuyết minh và hồ sơ bản vẽ của đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị mới Thủ Thiêm, quận 2.

- Ban Quản lý Khu Thủ Thiêm cần hoàn thiện “Quy trình phê duyệt thiết kế và phát triển dự án” đã được đề cập tại chương 7 - Hướng dẫn thiết kế đô thị theo quy định của pháp luật hiện hành theo hướng cải cách thủ tục hành chính để công bố công khai về các thủ tục quản lý quy hoạch kiến trúc và dự án đầu tư tại Khu đô thị mới Thủ Thiêm.

- Sau khi đồ án được duyệt, Ban Quản lý Khu Thủ Thiêm cần lập thêm Bản đồ quản lý quy hoạch sử dụng đất kết hợp nền hiện trạng địa chính hoặc địa hình để làm tài liệu quản lý sau quy hoạch.

Điều 2. Quyết định này có đính kèm các bản vẽ quy hoạch được nêu tại Khoản 5 - Điều 1 Quyết định này.

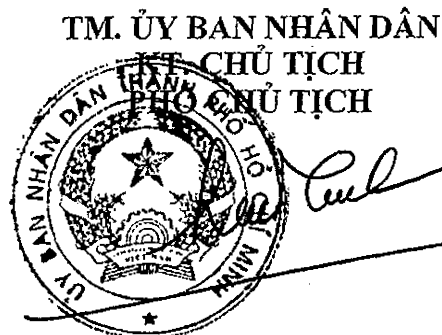
Trong thời gian 30 ngày kể từ ngày phê duyệt đồ án quy hoạch đô thị này, Ban Quản lý Khu Thủ Thiêm cần phối hợp với Sở Quy hoạch-Kiến trúc và Ủy ban nhân dân quận 2 để tổ chức công bố công khai đồ án quy hoạch đô thị theo quy định.

Trên cơ sở đồ án quy hoạch đô thị được phê duyệt này, Ban Quản lý Khu Thủ Thiêm cần có kế hoạch tổ chức lập quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị theo quy định để làm cơ sở quản lý xây dựng đô thị, phát triển đô thị theo quy hoạch và định hướng phát triển kiến trúc đô thị, bảo vệ cảnh quan đô thị, kiểm soát việc xây dựng, phát triển đô thị trong phạm vi quy hoạch; đồng thời tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ và hồ sơ cắm mốc giới theo đồ án quy hoạch đô thị để triển khai cắm mốc giới ngoài thực địa theo quy định.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố, Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư, Giám đốc Sở Giao thông vận tải, Giám đốc Sở Tài chính, Giám đốc Sở Thông tin và Truyền thông, Giám đốc Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Viện trưởng Viện Nghiên cứu phát triển thành phố, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận 2, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Bình An, phường Bình Khánh, phường Thủ Thiêm, phường An Khánh, phường An Lợi Đông và Trưởng ban Quản lý đầu tư xây dựng Khu Đô thị mới Thủ Thiêm chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Thường trực Thành ủy;
- Thường trực HĐND thành phố;
- TTUB: CT, PCT/ĐT;
- Văn phòng Thành ủy;
- VPUB: Các PVP;
- Các Phòng CV;
- Lưu:VT, (ĐTMT/M) D. 15



Nguyễn Hữu Tín

