

QUYẾT ĐỊNH

**Về duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Tiểu khu Cảng Quận 4,
Phường 12, 13 và 18, Quận 4, 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 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 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 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 5191/QĐ-UBND ngày 29 tháng 11 năm 2008 của Ủy ban nhân dân Thành phố về phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Quận 4 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 tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu) khu trung tâm hiện hữu Thành phố Hồ Chí Minh (930ha);

Căn cứ Quyết định số 5282/QĐ-UBND ngày 19 tháng 10 năm 2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố về duyệt điều chỉnh cục bộ 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) tại Tiểu khu Cảng Quận 4 (78,57 ha), Phường 12, 13 và 18, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 6271/QĐ-UBND ngày 26 tháng 11 năm 2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố về duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Tiểu khu Cảng Quận 4, Phường 12, 13 và 18, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh;

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 4478/TTr-SQHKT ngày 26 tháng 11 năm 2015 về trình duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Tiểu khu Cảng Quận 4, Phường 12, 13 và 18, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Tiểu khu Cảng Quận 4, Phường 12, 13 và 18, Quận 4, 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 12, 13 và 18, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Quy mô diện tích: 450.387,73 m², trong đó:
 - + Đất thuộc ranh dự án Cảng Nhà Rồng - Khánh Hội: 314.986,73 m²
 - + Đất ngoài dự án: 135.401 m².
- Giới hạn khu vực quy hoạch như sau:
 - + Phía Đông và Đông Bắc : Giáp sông Sài Gòn;
 - + Phía Tây và Tây Nam : Giáp đường Nguyễn Tất Thành;
 - + Phía Nam và Đông Nam: Giáp chân cầu Tân Thuận và kênh Té.
 - + Phía Bắc : Giáp kênh Bến Nghé;
- 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 lập quy hoạch): Công ty Cổ phần Cảng Sài Gòn.

3. Đơn vị tư vấn lập đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500: Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Tổng hợp (Nagecco).

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 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.

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: 12.637 người, trong đó bao gồm:

- Dân số khu Cảng Nhà Rồng - Khánh Hội: 11.582 người (bao gồm cả khoảng 2.000 dân tại chỗ trong khu vực Cảng Quận 4).
- Dân số ngoài ranh dự án Cảng Nhà Rồng - Khánh Hội: 1.055 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:

STT	Loại chỉ tiêu	Đơn vị tính	Theo nhiệm vụ quy hoạch được duyệt	Theo đề xuất của đồ án
A	Chỉ tiêu sử dụng đất toàn khu quy hoạch	m²/người	35,64	35,64
B	Chỉ tiêu đất đơn vị ở	m²/người	≥ 13,61	14,66
	+ Trong ranh dự án	m ² /người	≥ 13,57	13,94
	+ Ngoài ranh dự án	m ² /người	≥ 14,26	22,70

C	Các chỉ tiêu sử dụng đất trong đơn vị ở	m²/người		
1	Đất nhóm nhà ở, trong đó:	m ² /người	≥ 5,8	5,95
	- Đất nhóm nhà ở thấp tầng (biệt thự)	m ² /người		83,91
	- Đất nhóm nhà ở cao tầng (công trình hỗn hợp)	m ² /người		4,93*(≥4)**
	+ Trong ranh dự án	m ² /người		5,01*(≥4)**
	+ Ngoài ranh dự án	m ² /người		9,43*(≥4)**
2	Đất công trình dịch vụ đô thị, trong đó:	m ² /người	≥ 1,48	1,53
	- Đất giáo dục	m ² /người	≥ 1,23	1,28
	- Đất y tế	m ² /người	≥ 0,25	0,25
3	Đất cây xanh, không gian mở	m ² /người		3,01
	- Đất cây xanh	m ² /người	≥ 2,45	2,45***
	- Đất không gian mở	m ² /người		0,56
4	Đất giao thông	m ² /người	≥ 2,8	4,17
D	Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật			
1	Đất giao thông (bố trí đến cấp đường phân khu vực)	km/km ²	≥ 17,3	19,15
		%	≥ 18	28,46
2	Tiêu chuẩn cấp nước	lít/người/ngày	180	180
3	Tiêu chuẩn thoát nước	lít/người/ngày	180	180
4	Tiêu chuẩn cấp điện	kwh/người/năm	1.400 - 2.400	1.400 - 2.400
5	Tiêu chuẩn rác thải, chất thải	kg/người/ngày	1,3	1,3
E	Các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất toàn khu			
1	Mật độ xây dựng chung	%		19,53
	+ Trong ranh dự án	%		19,00
	+ Ngoài ranh dự án	%		20,78
2	Hệ số sử dụng đất	lần	1,90	1,90
	+ Trong ranh dự án	lần	1,57	1,57
	+ Ngoài ranh dự án	lần	2,67	2,67
3	Tầng cao xây dựng (theo QCVN 03:2012/BXD)	tầng		1 - 40
	+ Trong ranh dự án	tầng		1 - 30
	+ Ngoài ranh dự án	tầng		1 - 40
4	Chiều cao tối đa	m	140	140
	+ Trong ranh dự án	m	105	105
	+ Ngoài ranh dự án	m	140	140

(*) Chỉ tiêu sử dụng đất nhóm nhà ở hỗn hợp chưa quy đổi. (**) Sau khi quy đổi không nhỏ hơn 4m²/người.

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

6. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

Khu vực quy hoạch có diện tích 450.387,73 m², trong đó đất thuộc ranh dự án Cảng Nhà Rồng - Khánh Hội là 314.986,73 m²; đất ngoài ranh dự án là 135.401 m², giải pháp phân bố quỹ đất theo các chức năng cụ thể như sau:

❖ Đối với đất trong ranh dự án Cảng Nhà Rồng - Khánh Hội:

- Đất đơn vị ở: có diện tích 161.421,14 m², bình quân 13,94 m²/người, bao gồm:

o Đất nhóm nhà ở: có diện tích 65.298,11 m², chiếm tỷ lệ 40,48% tổng diện tích đất đơn vị ở, bình quân 5,64 m²/người, trong đó:

+ Nhóm nhà ở thấp tầng (biệt thự): có diện tích 10.740,71 m², chiếm tỷ lệ 6,86% tổng diện tích đất đơn vị ở, bình quân 83,91 m²/người. Nhà ở thấp tầng được bố trí ở 3 lô đất M8, M9, M11.

+ Nhóm nhà ở cao tầng (công trình hỗn hợp): có diện tích 51.684,35m² (không bao gồm 5.742,71 m² đất cây xanh trong nhóm ở), chiếm tỷ lệ 32,04% tổng diện tích đất đơn vị ở, bình quân 4,51 m²/người (đã được quy đổi theo diện tích sàn). Các nhóm nhà ở cao tầng (công trình hỗn hợp) được bố trí ở các lô đất M3, M4, M6, M10, M12 và M13.

o Đất công trình dịch vụ đô thị: có diện tích 19.329,00 m², chiếm tỷ lệ: 12,34%, bình quân 1,67 m²/người.

+ Đất giáo dục (trường mẫu giáo, trường cấp 1, cấp 2): có diện tích 16.169 m², được bố trí ở các lô M1, M2, M5, 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 3.160 m² được bố trí ở lô M7.

o Đất cây xanh, không gian mở: có diện tích 37.726,55 m² (đã bao gồm 5.742,71 m² đất cây xanh trong nhóm ở), chiếm tỷ lệ 23,37% tổng diện tích đất đơn vị ở, bình quân 3,26 m²/người, trong đó:

+ Đất cây xanh: có diện tích 31.017,10 m², bình quân 2,68 m²/người.

+ Không gian mở: có diện tích 6.709,45 m².

o Đất giao thông: có diện 39.067,49 m², chiếm tỷ lệ 24,20% diện tích đất đơn vị ở, bình quân 3,37 m²/người.

- Đất ngoài đơn vị ở: có diện tích 153.565,59 m², bao gồm các loại đất như: Bảo tàng Hồ Chí Minh, công viên Hồ Chí Minh, phúc hợp, phúc hợp bến phà, phúc hợp bến xe buýt, bãi đậu xe, quảng trường bến phà, đất quân sự, trạm xăng, đất cây xanh thuộc hành lang bảo vệ bờ sông và đất thuộc cầu Thủ Thiêm 3 được bố trí theo quy hoạch 1/2000 được duyệt.

❖ Đối với phần đất ngoài ranh dự án:

- Đất chủ đạo chức năng văn hóa/giải trí: có diện tích 13.209 m², được bố trí ở lô K5.
- Đất cao ốc văn phòng trọng điểm: có diện tích 21.759,93 m², bố trí ở lô K6, K7.
- Đất nhóm nhà ở cao tầng (công trình hỗn hợp): có diện tích 9.943,67 m², bố trí ở lô K8.
- Đất cây xanh: có diện tích 5.911,85 m², bao gồm lô K-P1 và đất cây xanh cách ly (K-P11 và K-P12).
- Đất quảng trường/đường đi dạo: có diện tích 2.255,78m² (lô K-P4 và K-P13).
- Đất không gian mở dọc vỉa hè: có diện tích 325,43 m² (lô K-P6).
- Đất tôn giáo hiện hữu (Đền Khánh Hội): 726,2 m².
- Đất thuộc lô giới đường Nguyễn Tất Thành và cầu Thủ Thiêm 3: 53.496,67m²

7. Bảng cơ cấu sử dụng đất:

Bảng cơ cấu sử dụng đất toàn khu vực quy hoạch

Số thứ tự	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	Đất đơn vị ở	185.374,47	100,00
1	Đất nhóm nhà ở	75.241,78(*)	40,59
1.1	Đất nhóm nhà ở cao tầng (công trình hỗn hợp)	61.628,02(*)	33,25
1.2	Đất nhóm nhà ở thấp tầng (biệt thự)	10.740,71	5,79
1.3	Đất giao thông nhóm nhà ở	2.873,05	1,55
2	Đất công trình dịch vụ đô thị	19.329,00	10,43
2.1	Đất giáo dục	16.169,00	8,72
2.2	Đất y tế (trạm y tế)	3.160,00	1,70
3	Đất cây xanh, không gian mở	38.051,98	20,53
3.1	Đất cây xanh	31.017,10(**)	16,73
3.2	Đất không gian mở	7.034,88	3,79
4	Đường giao thông	52.751,72	28,46
II	Đất ngoài đơn vị ở	265.013,26	100,00
1	Bảo tàng Hồ Chí Minh	15.049,56	5,68
2	Đất Công viên Bảo tàng Chí Minh	14.229,65	5,37
3	Phức hợp bến phà	15.793,91	5,96
4	Phức hợp	3.420,74	1,29
5	Phức hợp bến xe buýt	10.000,00	3,77
6	Bãi đậu xe bến phà	6.826,95	2,58
7	Chủ đạo chức năng văn hóa/ giải trí	13.209,63	4,98
8	Cao ốc văn phòng trọng điểm (một phần lô K7)	22.003,34	8,30
9	Đất cây xanh hành lang bảo vệ bờ sông	89.037,45	33,60

10	Không gian xanh cách ly	3.475,32	1,31
11	Đất quảng trường, đường đi dạo	10.123,28	3,82
12	Đất tôn giáo hiện hữu	726,20	0,27
13	Đất quân sự	4.956,56	1,87
14	Trạm xăng	300,00	0,11
15	Đất giao thông đối ngoại (Đường Nguyễn Tất Thành và cầu Thủ Thiêm 3)	55.860,67	21,08
TỔNG CỘNG		450.387,73	

Ghi chú:

(*) Diện tích không bao gồm 5.742,71 m² đất cây xanh trong nhóm ở.

(**) Diện tích đã bao gồm 5.742,71 m² đất cây xanh trong nhóm nhà ở.

Bảng cơ cấu sử dụng đất ngoài ranh dự án Cảng Nhà Rồng - Khánh Hội

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)
I	Đất đơn vị ở	23.953,33	100,00
1	Đất nhóm nhà ở	9.943,67	41,51
1.1	Đất nhóm nhà ở cao tầng (công trình hỗn hợp)	9.943,67	
1.2	Đất nhóm nhà ở thấp tầng (biệt thự)	-	-
1.3	Đất giao thông nhóm nhà ở	-	-
2	Đất công trình dịch vụ đô thị	-	-
2.1	Đất giáo dục	-	-
2.2	Đất y tế (trạm y tế)	-	-
3	Đất cây xanh, không gian mở	325,43	1,36
3.1	Đất cây xanh	-	-
2	Đất không gian mở dọc vỉa hè	325,43	
4	Đất giao thông	13.684,23	57,13
II	Đất ngoài đơn vị ở	111.447,67	100,00
1	Bảo tàng Hồ Chí Minh	14.087,61	12,64
2	Chủ đạo chức năng văn hóa/ giải trí	13.209,63	11,85
3	Cao ốc văn phòng trọng điểm	21.759,93	19,52
4	Đất cây xanh hành lang bảo vệ bờ sông	2.436,53	2,19
5	Không gian xanh cách ly	3.475,32	3,12
3	Quảng trường/ đường dạo	2.255,78	2,02
6	Đất tôn giáo hiện hữu	726,20	0,65
7	Đất giao thông đối ngoại (Đường Nguyễn Tất Thành và cầu Thủ Thiêm 3)	53.496,67	48,00
	Tổng cộng	135.401,00	

Bảng cơ cấu sử dụng đất trong ranh dự án Cảng Nhà Rồng - Khánh Hội

Stt	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)
I	Đất đơn vị ở	161.421,14	100,00	13,94
1	Đất nhóm nhà ở	65.298,11(*)	40,45	5,64(*)
1.1	Đất nhóm nhà ở cao tầng (công trình hỗn hợp)	51.684,35(*)	32,02	
1.2	Đất nhóm nhà ở thấp tầng (biệt thự)	10.740,71	6,65	
1.3	Đất giao thông nhóm nhà ở	2.873,05	1,78	
2	Đất công trình dịch vụ đô thị	19.329,00	11,97	1,67
2.1	Đất giáo dục	16.169,00	10,02	1,40
2.2	Đất y tế (trạm y tế)	3.160,00	1,96	0,27
3	Đất cây xanh, không gian mở	37.726,55	23,37	3,26
3.1	Đất cây xanh	31.017,1(**)	19,22	2,68
3.2	Đất không gian mở	6.709,45	4,16	0,58
4	Đất giao thông	39.067,49	24,20	3,37
II	Đất ngoài đơn vị ở	153.565,59	100,00	13,26
1	Đất thuộc Bảo tàng Hồ Chí Minh	961,95	0,63	
2	Đất Công viên Bảo tàng Chí Minh	14.229,65	9,27	
3	Phức hợp bến phà	15.793,91	10,28	
4	Phức hợp	3.420,74	2,23	
5	Phức hợp bến xe buýt	10.000,00	6,51	
6	Bãi đậu xe bến phà	6.826,95	4,45	
7	Quảng trường bến phà	7.867,50	5,12	
8	Cao ốc văn phòng trọng điểm (một phần lô K7)	243,41	0,16	
9	Đất thuộc cầu Thủ Thiêm 3	2.364,00	1,54	
10	Đất quân sự	4.956,56	3,23	
11	Trạm xăng	300,00	0,20	
12	Đất cây xanh hành lang bảo vệ bờ sông	86.600,92	56,39	
	Tổng cộng	314.986,73		27,20

Ghi chú:

(*) Diện tích không bao gồm 5.742,71m² đất cây xanh trong nhóm ở.

(**) Diện tích đã bao gồm 5.742,71m² đất cây xanh trong nhóm nhà ở.

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

8.1 Khu nhà ở:

– Nhóm nhà biệt thự: có diện tích 10.740,71 m², chiếm 13,26% đất nhóm nhà ở, bao gồm 32 căn nhà 1-3 tầng (bao gồm các tầng theo QCVN 03:2012/BXD), xây dựng có khoảng lùi so với phía trước tối thiểu 3m, lùi cách ranh sau nhà tối thiểu 2m; chiều cao tối đa 16m 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 3 cụm có ký hiệu M8, M9 và M11 với các chỉ tiêu sử dụng đất theo bảng thống kê sau:

**Bảng thống kê lô đất xây dựng nhà ở thấp tầng và chỉ tiêu sử dụng đất cơ bản
(trong ranh dự án Cảng Nhà Rồng - Khánh Hội)**

Số tự tố	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	M8	9		3.293,07	55,0	1	3	1.811,2	5.433,6	1,65
2	1	1	427,84	427,84	55,0	1	3	235,31	705,94	1,65
3	2-7	6	330,00	1.980,00	55,0	1	3	1.089,00	3.267,00	1,65
4	8	1	396,00	396,00	55,0	1	3	217,80	653,40	1,65
5	9	1	489,23	489,23	55,0	1	3	269,08	807,23	1,65
6	M9	9		2.741,96	55,0	1	3	1.508,1	4.524,2	1,65
7	1	1	306,71	306,71	55,0	1	3	168,69	506,07	1,65
8	2	1	259,41	259,41	55,0	1	3	142,68	428,03	1,65
9	3	1	265,27	265,27	55,0	1	3	145,90	437,70	1,65
10	4	1	271,12	271,12	55,0	1	3	149,12	447,35	1,65
11	5	1	276,97	276,97	55,0	1	3	152,33	457,00	1,65
12	6	1	282,82	282,82	55,0	1	3	155,55	466,65	1,65
13	7	1	288,68	288,68	55,0	1	3	158,77	476,32	1,65
14	8	1	384,03	384,03	55,0	1	3	211,22	633,65	1,65
15	9	1	406,95	406,95	55,0	1	3	223,82	671,47	1,65
16	M11	14		4.705,68	55,0	1	3	2.588,1	7.764,4	1,65
17	1	1	415,14	415,14	55,0	1	3	228,33	684,98	1,65
18	2-13	12	330,00	3.960,00	55,0	1	3	2.178,00	6.534,00	1,65
19	14	1	330,54	330,54	55,0	1	3	181,80	545,39	1,65
20	Tổng cộng	32		10.740,71		1	3	5.907,39	17.722,17	1,65

8.2 Khu hỗn hợp có ở:

- Diện tích khu đất 67.370,72 m² (đã bao gồm cây xanh trong nhóm ở) chiếm tỷ lệ 83,19% đất nhóm nhà ở, trong đó:

a. Khu hỗn hợp K8: diện tích khu đất 9.943,67 m², trong đó khối đế cao 3 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; khối tháp cao 28 tầng dành cho chúc năng căn hộ ở, hệ thống kỹ thuật. Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị của Khu hỗn hợp K8 như sau:

- Dân số: 1.055 người;

- Chỉ tiêu sử dụng đất nhóm ở: 9,43 m²/người (6,79 m²/người sau khi quy đổi);

- Tầng cao tối đa: 31 tầng, trong đó: khối đế 3 tầng, khối tháp 28 tầng (bao gồm các tầng theo QCVN 03:2012/BXD, không kể tầng hầm);
- Chiều cao tối đa: 110m (tính từ cốt hoàn thiện đến đỉnh mái công trình);
- Mật độ xây dựng tối đa:
 - + Khối đế : 60%;
 - + Khối tháp : 30%.
- Diện tích sàn xây dựng:
 - + Khối đế : 17.898,61 m²;
 - + Khối tháp : 51.707,10 m².
- Hệ số sử dụng đất: 7,0 lần (chức năng ở là 5,0 lần, chức năng thương mại dịch vụ, chỗ giữ trẻ, sinh hoạt cộng đồng quy mô nhỏ phục vụ cho cư dân tại chỗ là 2,0 lần).
- Khoảng lùi xây dựng công trình (theo bản vẽ kiến trúc cảnh quan):
 - + So với ranh lô giới đường E10 : > 6m;
 - + So với ranh lô giới đường E8 : ≥ 6m;
 - + So với các đất đất xung quanh : ≥ 6m;
 - + Khoảng cách giữa các khối tháp cao tầng ≥ 25m.

b. Khu hỗn hợp M3: diện tích khu đất 9.381,05 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; khối tháp cao 28 tầng dành cho chức năng căn hộ ở, hệ thống kỹ thuật. Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị của Khu hỗn hợp M3 như sau:

- Dân số: 2.102 người;
- Chỉ tiêu sử dụng đất nhóm ở: 4,46 m²/người (4,02 m²/người sau khi quy đổi);
- Tầng cao tối đa: 30 tầng, trong đó: khối đế 2 tầng, khối tháp 28 tầng (bao gồm các tầng theo QCVN 03:2012/BXD, không kể tầng hầm);
- Chiều cao tối đa: 105m (tính từ cốt hoàn thiện đến đỉnh mái công trình);
- Mật độ xây dựng tối đa:
 - + Khối đế : 26,97%;
 - + Khối tháp : 26,97%.
- Diện tích sàn xây dựng:
 - + Khối đế : 5.060 m²;
 - + Khối tháp : 70.840 m².
- Hệ số sử dụng đất: 8,09 lần (chức năng ở là 7,28 lần, chức năng thương mại dịch vụ, chỗ giữ trẻ, sinh hoạt cộng đồng quy mô nhỏ phục vụ cho cư dân tại chỗ là 0,81 lần).

- Khoảng lùi xây dựng công trình (theo bản vẽ kiến trúc cảnh quan):

- + So với ranh lô giới đường E10 : $> 6m$;
- + So với ranh lô giới đường E8 : $\geq 6m$;
- + So với các đất đất xung quanh : $\geq 6m$;
- + Khoảng cách giữa các khối tháp cao tầng $\geq 25m$.

c. Khu hỗn hợp M4: diện tích khu đất $9.180,13 m^2$, 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; khối tháp cao 26 tầng dành cho chức năng căn hộ ở, hệ thống kỹ thuật. Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị của Khu hỗn hợp M4 như sau:

- Dân số: 2.029 người;
- Chỉ tiêu sử dụng đất nhóm ở: $4,53 m^2/\text{người}$ ($4,07 m^2/\text{người}$ sau khi quy đổi);
- Tầng cao tối đa: 28 tầng, trong đó: khối đế 2 tầng, khối tháp 26 tầng (bao gồm các tầng theo QCVN 03:2012/BXD, không kể tầng hầm);
- Chiều cao tối đa: 98m (tính từ cốt hoàn thiện đến đỉnh mái công trình);
- Mật độ xây dựng tối đa:
 - + Khối đế : 26,31%;
 - + Khối tháp : 26,31%.
- Diện tích sàn xây dựng:
 - + Khối đế : $4.830 m^2$;
 - + Khối tháp : $62.790 m^2$.
- Hệ số sử dụng đất: 7,37 lần (chức năng ở là 6,63 lần, chức năng thương mại dịch vụ, chỗ giữ trẻ, sinh hoạt cộng đồng quy mô nhỏ phục vụ cho cư dân tại chỗ là 0,74 lần).
- Khoảng lùi xây dựng công trình (theo bản vẽ kiến trúc cảnh quan):
 - + So với ranh lô giới đường Nguyễn Tất Thành : $\geq 18,2m$;
 - + So với ranh lô giới đường E8 : $\geq 6m$;
 - + So với ranh lô giới đường E3 : $\geq 6m$;
 - + So với các đất đất xung quanh : $\geq 6m$;
 - + Khoảng cách giữa các khối tháp cao tầng $\geq 25m$.

d. Khu hỗn hợp M6: diện tích khu đất $11.600,50 m^2$, 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; khối tháp cao 26 tầng dành cho chức năng căn hộ ở, hệ thống kỹ thuật. Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị của Khu hỗn hợp M6 như sau:

- Dân số: 2.485 người;

- Chỉ tiêu sử dụng đất nhóm ở: $4,67 \text{ m}^2/\text{người}$ ($4,20 \text{ m}^2/\text{người}$ sau khi quy đổi);
- Tầng cao tối đa: 28 tầng, trong đó: khối đế 2 tầng, khối tháp 26 tầng (bao gồm các tầng theo QCVN 03:2012/BXD, không kể tầng hầm);
 - Chiều cao tối đa: 98m (tính từ cốt hoàn thiện đến đỉnh mái công trình);
 - Mật độ xây dựng tối đa:
 - + Khối đế : 27,69%;
 - + Khối tháp : 27,69%.
 - Diện tích sàn xây dựng:
 - + Khối đế : 6.424 m^2 ;
 - + Khối tháp : $83.338,25 \text{ m}^2$.
- Hệ số sử dụng đất: 7,74 lần (chức năng ở là 6,96 lần, chức năng thương mại dịch vụ, chỗ giữ trẻ, sinh hoạt cộng đồng quy mô nhỏ phục vụ cho cư dân tại chỗ là 0,78 lần).
 - Khoảng lùi xây dựng công trình (theo bản vẽ kiến trúc cảnh quan):
 - + So với ranh lô giới đường Nguyễn Tất Thành : $\geq 7,2\text{m}$;
 - + So với ranh lô giới đường E8 : $\geq 6\text{m}$;
 - + So với ranh lô giới đường E3 : $\geq 6\text{m}$;
 - + So với các đất đất xung quanh : $\geq 6\text{m}$;
 - + Khoảng cách giữa các khối tháp cao tầng $\geq 25\text{m}$.

e. Khu hỗn hợp M10: diện tích khu đất $5.641,67 \text{ m}^2$, 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; khối tháp cao 26 tầng dành cho chức năng căn hộ ở, hệ thống kỹ thuật. Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị của Khu hỗn hợp M10 như sau:

- Dân số: 1.250 người;
- Chỉ tiêu sử dụng đất nhóm ở: $4,51 \text{ m}^2/\text{người}$ ($4,06 \text{ m}^2/\text{người}$ sau khi quy đổi);
- Tầng cao tối đa: 25 tầng, trong đó: khối đế 2 tầng, khối tháp 23 tầng (bao gồm các tầng theo QCVN 03:2012/BXD, không kể tầng hầm);
 - Chiều cao tối đa: 88m (tính từ cốt hoàn thiện đến đỉnh mái công trình);
 - Mật độ xây dựng tối đa:
 - + Khối đế : 32,01%;
 - + Khối tháp : 32,01%.
 - Diện tích sàn xây dựng:
 - + Khối đế : 3.612 m^2 ;
 - + Khối tháp : 41.538 m^2 .

- Hệ số sử dụng đất: 8,0 lần (chức năng ở là 7,2 lần, chức năng thương mại dịch vụ, chỗ giữ trẻ, sinh hoạt cộng đồng quy mô nhỏ phục vụ cho cư dân tại chỗ là 0,8 lần).

- Khoảng lùi xây dựng công trình (theo bản vẽ kiến trúc cảnh quan):

+ So với ranh lô giới đường Nguyễn Tất Thành : $\geq 6m$;

+ So với ranh lô giới đường E4 : $\geq 6m$;

+ So với các đất đất xung quanh : $\geq 6m$;

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

f. Khu hỗn hợp M12: diện tích khu đất $9.723,33 m^2$, trong đó khối đê 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; khối tháp cao 23 tầng dành cho chức năng căn hộ ở, hệ thống kỹ thuật. Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị của Khu hỗn hợp M12 như sau:

- Dân số: 1.811 người;

- Chỉ tiêu sử dụng đất nhóm ở: $5,37 m^2/\text{người}$ ($4,83 m^2/\text{người}$ sau khi quy đổi);

- Tầng cao tối đa: 25 tầng, trong đó: khối đê 2 tầng, khối tháp 23 tầng (bao gồm các tầng theo QCVN 03:2012/BXD, không kể tầng hầm);

- Chiều cao tối đa: 88m (tính từ cột hoàn thiện đến đỉnh mái công trình);

- Mật độ xây dựng tối đa:

+ Khối đê : 24,84%;

+ Khối tháp : 24,84%.

- Diện tích sàn xây dựng:

+ Khối đê : $4.830 m^2$;

+ Khối tháp : $55.100,63 m^2$.

- Hệ số sử dụng đất: 6,16 lần (chức năng ở là 5,55 lần, chức năng thương mại dịch vụ, chỗ giữ trẻ, sinh hoạt cộng đồng quy mô nhỏ phục vụ cho cư dân tại chỗ là 0,61 lần).

- Khoảng lùi xây dựng công trình (theo bản vẽ kiến trúc cảnh quan):

+ So với ranh lô giới đường Nguyễn Tất Thành : $\geq 25,8m$;

+ So với ranh lô giới đường E4 : $\geq 6m$;

+ So với ranh lô giới đường E7 : $\geq 6m$;

+ So với các đất đất xung quanh : $\geq 6m$;

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

g. Khu hỗn hợp M13: diện tích khu đất $11.900,37 m^2$, trong đó khối đê 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; khối tháp cao 18 tầng dành cho chức năng căn hộ ở, hệ thống kỹ thuật. Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị của Khu hỗn hợp M13 như sau:

- Dân số: 1.777 người;
- Chỉ tiêu sử dụng đất nhóm ở: 6,7 m²/người (6,03 m²/người sau khi quy đổi);
- Tầng cao tối đa: 20 tầng, trong đó: khối đế 2 tầng, khối tháp 18 tầng (bao gồm các tầng theo QCVN 03:2012/BXD, không kể tầng hầm);
- Chiều cao tối đa: 70m (tính từ cột hoàn thiện đến đỉnh mái công trình);
- Mật độ xây dựng tối đa:
 - + Khối đế : 24,88%;
 - + Khối tháp : 24,88%.
- Diện tích sàn xây dựng:
 - + Khối đế : 5.922 m²;
 - + Khối tháp : 52.798 m².
- Hệ số sử dụng đất: 4,93 lần (chức năng ở là 4,44 lần, chức năng thương mại dịch vụ, chỗ giữ trẻ, sinh hoạt cộng đồng quy mô nhỏ phục vụ cho cư dân tại chỗ là 0,49 lần).
- Khoảng lùi xây dựng công trình (theo bản vẽ kiến trúc cảnh quan):
 - + So với ranh lô giới đường E5 : ≥ 6m;
 - + So với ranh lô giới đường E7 : ≥ 6m;
 - + So với ranh lô giới đường E8 : ≥ 6m;
 - + So với các đất đất xung quanh : ≥ 6m;
 - + Khoảng cách giữa các khối tháp cao tầng: ≥ 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:**

Ký hiệu lô đất	Chức năng sử dụng	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Tổng diện tích sàn (m ²)
K8	Thương mại dịch vụ	2784,23	28,00	19.489,60
	Căn hộ chung cư	7.159,44	72,00	50.116,11
	Tổng	9.943,67	100,00	69.605,71
M3	Thương mại dịch vụ	938,11	10,00	7.590,00
	Căn hộ chung cư	8.442,95	90,00	68310
	Tổng	9.381,05	100,00	75.900,00
M4	Thương mại dịch vụ	918,01	10,00	6.762,00
	Căn hộ chung cư	8.262,12	90,00	60.858,00
	Tổng	9.180,13	100,00	67.620,00

	Thương mại dịch vụ	1.160,05	10,00	8.976,22
M6	Căn hộ chung cư	10.440,45	90,00	80.786,03
	Tổng	11.600,50	100,00	89.762,25
	Thương mại dịch vụ	564,17	10,00	4.515,00
M10	Căn hộ chung cư	5.077,50	90,00	40.635,00
	Tổng	5.641,67	100,00	45.150,00
	Thương mại dịch vụ	972,33	10,00	5.993,06
M12	Căn hộ chung cư	8.751,00	90,00	53.937,57
	Tổng	9.723,33	100,00	59.930,63
	Thương mại dịch vụ	1.190,04	10,00	5.872,00
M13	Căn hộ chung cư	10.710,33	90,00	52.848,00
	Tổng	11.900,37	100,00	58.720,00

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

a. Trường mầm non: Bố trí tại khu đất có ký hiệu M5

- Diện tích khu đất 2.512,18 m²
- Mật độ xây dựng: 40%
- Tầng cao xây dựng: 2,5 tầng (bao gồm các tầng theo QCVN 03:2012/BXD, không kể tầng hầm).
 - Hệ số sử dụng đất: 1,0 lần
 - Chiều cao xây dựng công trình: 15m (tính từ cốt hoàn thiện đến đỉnh mái công trình);
 - Khoảng lùi xây dựng công trình (theo bản vẽ kiến trúc cảnh quan):
 - + So với ranh lô giới đường E8 : ≥ 6m;
 - + So với các đất đất xung quanh : ≥ 6m;

b. Trường cấp I: Bố trí tại khu đất có ký hiệu M1

- Diện tích khu đất 8.640 m²
- Mật độ xây dựng: 40%
- Tầng cao xây dựng: 3 tầng (bao gồm các tầng theo QCVN 03:2012/BXD, không kể tầng hầm).
 - Hệ số sử dụng đất: 1,2 lần
 - Chiều cao xây dựng công trình: 15m (tính từ cốt hoàn thiện đến đỉnh mái công trình);
 - Khoảng lùi xây dựng công trình (theo bản vẽ kiến trúc cảnh quan):
 - + So với ranh lô giới đường Nguyễn Tất Thành : > 6m;

- + So với ranh lô giới đường E1 : $\geq 6m$;
- + So với ranh lô giới đường E8 : $\geq 6m$;
- + So với các đất đất xung quanh : $\geq 6m$;

c. Trường cấp II: Bố trí tại khu đất có ký hiệu M2

- Diện tích khu đất 5.016,82 m²
- Mật độ xây dựng: 40%
- Tầng cao xây dựng: 3 tầng (bao gồm các tầng theo QCVN 03:2012/BXD, không kể tầng hầm).
- Hệ số sử dụng đất: 1,2 lần
- Chiều cao xây dựng công trình: 15m (tính từ cốt hoàn thiện đến đỉnh mái công trình);
- Khoảng lùi xây dựng công trình (theo bản vẽ kiến trúc cảnh quan):
 - + So với ranh lô giới đường Nguyễn Tất Thành : $> 6m$;
 - + So với ranh lô giới đường E2 : $\geq 6m$;
 - + So với ranh lô giới đường E8 : $\geq 6m$;
 - + So với các đất đất xung quanh : $\geq 6m$;

d. Trạm y tế: Bố trí tại khu đất có ký hiệu M7

- Diện tích khu đất 3.160 m²
- Mật độ xây dựng: 30%
- Tầng cao xây dựng: 3 tầng (bao gồm các tầng theo QCVN 03:2012/BXD, không kể tầng hầm).
- Hệ số sử dụng đất: 0,9 lần
- Chiều cao xây dựng công trình: 15m (tính từ cốt hoàn thiện đến đỉnh mái công trình);
- Khoảng lùi xây dựng công trình (theo bản vẽ kiến trúc cảnh quan):
 - + So với ranh lô giới đường E8 : $\geq 6m$;
 - + So với các đất đất xung quanh : $\geq 6m$;

8.4 Bảo tàng Hồ Chí Minh (hiện hữu):

- Diện tích khu đất 14.087,61 m²
- Mật độ xây dựng: 5%
- Tầng cao xây dựng: 2 tầng (bao gồm các tầng theo QCVN 03:2012/BXD, không kể tầng hầm).
- Hệ số sử dụng đất: 0,1 lần
- Chiều cao xây dựng công trình: 15m (tính từ cốt hoàn thiện đến đỉnh mái công trình);

8.5 Chủ đạo chức năng văn hóa/giải trí: bố trí tại khu đất có ký hiệu K5

- Diện tích khu đất 13.209,63 m²
- Mật độ xây dựng tối đa:
 - + Khối đế : 70%;
 - + Khối tháp : 30%.
- Tầng cao xây dựng tối đa: 31 tầng (bao gồm các tầng theo QCVN 03:2012/BXD, không kể tầng hầm).
- Hệ số sử dụng đất: 7,0 lần
- Chiều cao xây dựng công trình: 110m (tính từ cốt hoàn thiện đến đỉnh mái công trình);
- Khoảng lùi xây dựng công trình (theo bản vẽ kiến trúc cảnh quan):
 - + So với ranh lô giới đường E2 : ≥ 6m;
 - + So với ranh lô giới đường E8 : ≥ 6m;
 - + So với ranh lô giới đường E10 : ≥ 6m;
 - + So với các đất xung quanh : ≥ 6m;

8.6 Cao ốc văn phòng trọng điểm: bố trí tại lô đất có ký hiệu K6 và K7

a. Cao ốc văn phòng trọng điểm lô K6:

- Diện tích khu đất 11.447,38 m²
- Mật độ xây dựng tối đa: 55%
- Tầng cao xây dựng tối đa: 40 tầng (bao gồm các tầng theo QCVN 03:2012/BXD, không kể tầng hầm).
- Hệ số sử dụng đất: 9,0 lần
- Chiều cao xây dựng công trình: 140m (tính từ cốt hoàn thiện đến đỉnh mái công trình);
- Khoảng lùi xây dựng công trình (theo bản vẽ kiến trúc cảnh quan):
 - + So với ranh lô giới đường E10 : ≥ 6m;
 - + So với ranh lô giới cầu Thủ Thiêm 3 : ≥ 6m;
 - + So với ranh lô giới đường E8 : ≥ 6m;
 - + So với các đất xung quanh : ≥ 6m;

b. Cao ốc văn phòng trọng điểm lô K7:

- Diện tích khu đất 10.312,56 m²
- Mật độ xây dựng tối đa: 55%
- Tầng cao xây dựng tối đa: 40 tầng (bao gồm các tầng theo QCVN 03:2012/BXD, không kể tầng hầm).

- Hệ số sử dụng đất: 9,0 lần
- Chiều cao xây dựng công trình: 140m (tính từ cốt hoàn thiện đến đỉnh mái công trình);
 - Khoảng lùi xây dựng công trình (theo bản vẽ kiến trúc cảnh quan):
 - + So với ranh lộ giới đường E10 : $\geq 6m$;
 - + So với ranh lộ giới cầu Thủ Thiêm 3 : $\geq 6m$;
 - + So với ranh lộ giới đường E8 : $\geq 6m$;
 - + So với các đất đất xung quanh : $\geq 6m$;

8.7 Khu phức hợp bến phà: Bố trí tại khu đất có ký hiệu M14

- Diện tích khu đất 15.793,91 m²
- Mật độ xây dựng tối đa: 70%
- Tầng cao xây dựng tối đa: 3 tầng (bao gồm các tầng theo QCVN 03:2012/BXD, không kể tầng hầm).
 - Hệ số sử dụng đất: 2,0 lần
 - Chiều cao xây dựng công trình: 20m (tính từ cốt hoàn thiện đến đỉnh mái công trình);
 - Khoảng lùi xây dựng công trình (theo bản vẽ kiến trúc cảnh quan):
 - + So với ranh lộ giới đường E5 : $\geq 6m$;
 - + So với ranh lộ giới đường E6 : $\geq 6m$;
 - + So với các đất đất xung quanh : $\geq 6m$;

8.8 Khu phức hợp M15:

- Diện tích khu đất 3.420,74 m²
- Mật độ xây dựng tối đa: 70%
- Tầng cao xây dựng tối đa: 3 tầng (bao gồm các tầng theo QCVN 03:2012/BXD, không kể tầng hầm).
 - Hệ số sử dụng đất: 1,0 lần
 - Chiều cao xây dựng công trình: 20m (tính từ cốt hoàn thiện đến đỉnh mái công trình);
 - Khoảng lùi xây dựng công trình (theo bản vẽ kiến trúc cảnh quan):
 - + So với ranh lộ giới đường E6 : $\geq 6m$;
 - + So với các đất đất xung quanh : $\geq 6m$;

8.9 Khu phức hợp bến xe buýt: bố trí tại khu đất có ký hiệu M16

- Diện tích khu đất 10.000 m²
- Mật độ xây dựng tối đa: 70%

- Tầng cao xây dựng tối đa: 3 tầng (bao gồm các tầng theo QCVN 03:2012/BXD, không kể tầng hầm).
- Hệ số sử dụng đất: 1,0 lần
- Chiều cao xây dựng công trình: 20m (tính từ cốt hoàn thiện đến đỉnh mái công trình);
- Khoảng lùi xây dựng công trình (theo bản vẽ kiến trúc cảnh quan):
 - + So với ranh lộ giới đường Nguyễn Tất Thành : $\geq 6m$;
 - + So với ranh lộ giới đường E5 : $\geq 6m$;
 - + So với ranh lộ giới đường E6 : $\geq 6m$;
 - + So với các đất đất xung quanh : $\geq 6m$;

8.10 Bãi đậu xe bến phà: bố trí tại khu đất có ký hiệu M17

- Diện tích khu đất 6.826,95 m²
- Mật độ xây dựng tối đa: 70%
- Tầng cao xây dựng tối đa: 3 tầng (bao gồm các tầng theo QCVN 03:2012/BXD, không kể tầng hầm).
- Hệ số sử dụng đất: 1,0 lần
- Chiều cao xây dựng công trình: 20m (tính từ cốt hoàn thiện đến đỉnh mái công trình);
- Khoảng lùi xây dựng công trình (theo bản vẽ kiến trúc cảnh quan):
 - + So với ranh lộ giới đường Nguyễn Tất Thành : $\geq 6m$;
 - + So với ranh lộ giới đường E6 : $\geq 6m$;
 - + So với các đất đất xung quanh : $\geq 6m$;

8.11 Công viên Bảo tàng Hồ Chí Minh: bố trí tại khu đất có ký hiệu K2

- Diện tích khu đất 14.229,65 m²
- Mật độ xây dựng tối đa: 15%
- Tầng cao xây dựng tối đa: 1 tầng (bao gồm các tầng theo QCVN 03:2012/BXD, không kể tầng hầm).
- Hệ số sử dụng đất: 0,15 lần
- Chiều cao xây dựng công trình: 6m (tính từ cốt hoàn thiện đến đỉnh mái công trình);

8.12 Đất cây xanh đơn vị ở bố trí tại các lô đất có ký hiệu như sau:

a. Lô đất có ký hiệu M-P4:

- Diện tích khu đất 2.093,54 m²
- Mật độ xây dựng tối đa: 5%

- Tầng cao xây dựng tối đa: 1 tầng (bao gồm các tầng theo QCVN 03:2012/BXD, không kể tầng hầm).

- Hệ số sử dụng đất: 0,05 lần

- Chiều cao xây dựng công trình: 6m (tính từ cốt hoàn thiện đến đỉnh mái công trình);

b. Lô đất có ký hiệu M-P6:

- Diện tích khu đất 6.165,71 m²

- Mật độ xây dựng tối đa: 5%

- Tầng cao xây dựng tối đa: 1 tầng (bao gồm các tầng theo QCVN 03:2012/BXD, không kể tầng hầm).

- Hệ số sử dụng đất: 0,05 lần

- Chiều cao xây dựng công trình: 6m (tính từ cốt hoàn thiện đến đỉnh mái công trình);

c. Lô đất có ký hiệu M-P8:

- Diện tích khu đất 7.263 m²

- Mật độ xây dựng tối đa: 5%

- Tầng cao xây dựng tối đa: 1 tầng (bao gồm các tầng theo QCVN 03:2012/BXD, không kể tầng hầm).

- Hệ số sử dụng đất: 0,05 lần

- Chiều cao xây dựng công trình: 6m (tính từ cốt hoàn thiện đến đỉnh mái công trình);

d. Lô đất có ký hiệu M-P10:

- Diện tích khu đất 4.457,84 m²

- Mật độ xây dựng tối đa: 5%

- Tầng cao xây dựng tối đa: 1 tầng (bao gồm các tầng theo QCVN 03:2012/BXD, không kể tầng hầm).

- Hệ số sử dụng đất: 0,05 lần

- Chiều cao xây dựng công trình: 6m (tính từ cốt hoàn thiện đến đỉnh mái công trình);

e. Lô đất có ký hiệu M-P12:

- Diện tích khu đất 3.306,03 m²

- Mật độ xây dựng tối đa: 5%

- Tầng cao xây dựng tối đa: 1 tầng (bao gồm các tầng theo QCVN 03:2012/BXD, không kể tầng hầm).

- Hệ số sử dụng đất: 0,05 lần
- Chiều cao xây dựng công trình: 6m (tính từ cốt hoàn thiện đến đỉnh mái công trình);

8.13 Đất cây xanh công viên tập trung cấp đô thị (đất cây xanh thuộc hành lang bảo vệ sông Sài Gòn) được bố trí tại các lô đất có ký hiệu như sau:

a. Lô đất có ký hiệu K-P1:

- Diện tích khu đất 2.436,53 m²
- Mật độ xây dựng tối đa: 3%
- Tầng cao xây dựng tối đa: 1 tầng (bao gồm các tầng theo QCVN 03:2012/BXD, không kể tầng hầm).
- Hệ số sử dụng đất: 0,03 lần
- Chiều cao xây dựng công trình: 6m (tính từ cốt hoàn thiện đến đỉnh mái công trình);

b. Lô đất có ký hiệu M-P1:

- Diện tích khu đất 21.457,07 m²
- Mật độ xây dựng tối đa: 3%
- Tầng cao xây dựng tối đa: 1 tầng (bao gồm các tầng theo QCVN 03:2012/BXD, không kể tầng hầm).
- Hệ số sử dụng đất: 0,03 lần
- Chiều cao xây dựng công trình: 6m (tính từ cốt hoàn thiện đến đỉnh mái công trình);

c. Lô đất có ký hiệu M-P2:

- Diện tích khu đất 64.510,94 m²
- Mật độ xây dựng tối đa: 3%
- Tầng cao xây dựng tối đa: 1 tầng (bao gồm các tầng theo QCVN 03:2012/BXD, không kể tầng hầm).
- Hệ số sử dụng đất: 0,03 lần
- Chiều cao xây dựng công trình: 6m (tính từ cốt hoàn thiện đến đỉnh mái công trình);

d. Lô đất có ký hiệu M-P3:

- Diện tích khu đất 2.323,79 m²
- Mật độ xây dựng tối đa: 3%

- Tầng cao xây dựng tối đa: 1 tầng (bao gồm các tầng theo QCVN 03:2012/BXD, không kể tầng hầm).

- Hệ số sử dụng đất: 0,03 lần

- Chiều cao xây dựng công trình: 6m (tính từ cốt hoàn thiện đến đỉnh mái công trình);

9. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

9.1 Nguyên tắc tổ chức không gian

– Phát triển khu đô thị gắn với định hướng phát triển một 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 bùn 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.

9.2 Bố cục toàn khu:

Khu quy hoạch có bố cục cao nhất ở khu vực hai bên cầu Thủ Thiêm 3 và thấp dần về hai bên. Dọc theo bờ sông Sài Gòn đảm bảo hành lang bảo vệ bờ sông tối thiểu là 50m, tạo không mở về phía bờ sông.

9.3 Xây dựng các tuyến, điểm công trình tạo không gian kiến trúc cảnh quan

– Trục cảnh quan chính của khu quy hoạch là trục đường E8 chạy dọc theo sông Sài Gòn kết hợp với khu công viên ven sông tạo thành không gian kiến trúc cảnh quan chính cho khu quy hoạch.

– Các công trình cao tầng bố trí dọc theo trục đường Nguyễn Tất Thành, 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 40 tầng ở hai bên cầu Thủ Thiêm 3 (lô K6, K7).

9.4 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 phải đảm bảo hành lang bảo vệ bờ sông tối thiểu là 50m, 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 với quy mô lớn hơn 1ha, khuyến khích xây dựng các công trình kiến trúc nhỏ, ghề 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 cơi nới hoặc phơi phóng ngoài mặt tiền công trình hoặc sử dụng các biển quảng cáo phản cảm, nhất là dọc theo các trục cảnh quan chính.

10. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

10.1 Quy hoạch mạng lưới giao thông

- Hệ thống giao thông đường bộ đảm bảo đáp ứng nhu cầu vận tải, đi lại trước mắt cũng như lâu dài của người dân khu vực.
- Phát triển mạng lưới giao thông bền vững gắn liền với giữ gìn cảnh quan thiên nhiên và môi trường sinh thái.
- Thiết kế quy hoạch giao thông đảm bảo các yêu cầu về kinh tế, kỹ thuật, tiêu chuẩn quy phạm, mỹ quan đô thị.
- Các trục giao thông đối ngoại bao gồm tuyến đường Nguyễn Tất Thành có tác dụng kết nối các khu trong dự án. Trong khu vực quy hoạch còn có các tuyến đường E1, đường E2, đường E3, đường E4, đường E5, đường E6, đường E7, đường E8, đường E9 là các tuyến đường nội bộ của khu.
- Các đường nội bộ được quy hoạch theo mạng lưới ô cờ tạo thuận lợi cho giao thông và tiếp cận các lô phố.
- Hệ thống giao thông trong khu quy hoạch được nghiên cứu kết nối với hệ thống giao thông khu vực và hiện hữu.
- Mặt cắt đường được thống kê cụ thể trong bảng thống kê khối lượng đường giao thông như sau:

CẤP GIAO THÔNG	S T T	Tên đường	Mặt cắt	Chiều dài (m)	Chiều rộng (m)	Lộ giới										Diện tích (m ²)				
						Vỉa hè trái	Mặt đường	Dải phân cách	Mặt đường	Vỉa hè phải	Mặt đường	Vỉa hè	Dải phân cách	Giao thông						
GIAO THÔNG ĐƠN VỊ Ở	1	ĐƯỜNG E1	1-1	122	14,0	3,5										7,0	3,5	854	854	1.708
	2	ĐƯỜNG E2	4-4	123	24,0	6,0										12,0	6,0	1.476	1.476	2.952
	3	ĐƯỜNG E3	4-4	137	24,0	6,0										12,0	6,0	1.644	1.644	3.288
	4	ĐƯỜNG E4	5-5	157	15,0	3,0										9,0	3,0	1.413	942	2.355
	5	ĐƯỜNG E5	3'-3'	76	21,0	3,5										14,0	3,5	1.064	532	1.596
			3-3	101	20,5	3,5										14,0	3,0	1.414	657	2.071
	6	ĐƯỜNG E6	7-7	270	14,0	3,0										9,0	2,0	2.430	1.350	3.780
			8-8	104	18,0	3,0										9,0	6,0	936	936	1.872
	7	ĐƯỜNG E7	6-6	168	15,0	3,0										9,0	3,0	1.512	1.008	2.520
	8	ĐƯỜNG E8	2-2	1.522	15,5	3,5										8,5	3,5	12.937	10.654	23.591
	9	ĐƯỜNG E9	15-15	290	10,0	2,0										6,0	2,0	1.740	1.160	2.900
	10	ĐƯỜNG E10	19-19	673	10,5											7,0	3,5	4.711	2.356	7.067
PHẦN DIỆN TÍCH GIAO THÔNG BỊ TRÙNG TẠI CÁC NGÃ GIAO																43,05	31,18		74,23	
GIAO THÔNG ĐÓI NGOẠI (ĐƯỜNG)	TỔNG			3.743												32.087,95	23.536,82	-	55.624,77	
	11	ĐƯỜNG NGUYỄN TẤT THÀNH	9-9	732	37,0	3,5					9,5	2,0	7,0	2,0	9,5	3,5	12.078	5.124	2.928	20.130
			10-10	184	46,0	3,5			9,5	2,0	7,0	2,0	9,5	2,0	7,0	3,5	4.324	1.288	736	6.348
			11-11	325	18,5											10,0	8,5	3.250	2.763	-

NGUYỄN TẤT THÀNH VÀ CẦU THỦ THIÊM 3)		12-12	198	40,0	6,5			9,5	2,0	3,5		3,5	2,0	9,5	3,5	2.574	1.980	396	4.950
		13-13	222	39,2	3,5	5,2	0,9	6,0	0,5	7,0	0,5	6,0	0,9	5,2	3,5	3.263,40	1.554	311	5.128
		14-14	563	42,5	3,5			9,5	2,0	7,0	2,0	16,5	2,0			13.231	1.971	2.252	17.453
	12 ĐƯỜNG CẦU THỦ THIÊM 3	16-16	93	28,0	2,0							11,0	2,0	11,0	2,0	2.046	372	186	2.604
	17-17	179	49,0	3,5		2,0	18,0			2,0	18,0	2,0		3,5	3.222	1.253	716	5.191	
	18-18	363	10,5	1,5							3,50		3,50	2,0	2.541	1.271	-	3.812	
PHẦN DIỆN TÍCH GIAO THÔNG BỊ TRÙNG TẠI CÁC NGÃ GIAO																10.248,90	5.518,64		15.767,53
TỔNG			2.859													36.280,00	12.055,86	7.524,80	55.860,67

Các chỉ tiêu kỹ thuật chủ yếu:

TT	Tên chỉ tiêu	Đơn vị	Theo quy hoạch
1	Tổng chiều dài đường	m	6602
2	Tổng diện tích đường	m ²	111.485,44
3	Bán kính bó vỉa	m	12m;15m
4	Tầm nhìn góc phố	m	36
5	Tốc độ thiết kế	km/h	20-40
6	Tải trọng trục thiết kế chung	tấn	10-12

10.2 Quản lý chỉ giới xây dựng, chỉ giới đường đỏ:

Chỉ giới đường đỏ các tuyến đường tuân thủ theo quy mô bờ rộng lộ giới trong quy hoạch, được xác định cụ thể theo mặt cắt ngang đường được thể hiện trên bản đồ quy hoạch giao thông và chỉ giới đường đỏ tỷ lệ 1/500.

Với đất dân cư mật độ cao khoảng lùi tối thiểu đối với tất cả các công trình dọc theo các trục đường là 3,0 m và với đất công trình công cộng khoảng lùi tối thiểu là 6,0 m.

Bảng thống kê chỉ giới xây dựng - chỉ giới đường đỏ

Cấp giao thông	STT	Tên đường	Mặt cắt	Chiều dài (m)	Lộ giới (m)	Chỉ giới đường đỏ (m)		Khoảng lùi Chỉ giới xây dựng so chỉ giới đường đỏ (m)	
						Trái	Phải	Trái	Phải
Giao thông đơn vị ở	1	ĐƯỜNG E1	1-1	122,0	14,0	7,0	7,0	0,0	6,0
	2	ĐƯỜNG E2	4-4	123,0	24,0	12,0	12,0	11,5	11,5
	3	ĐƯỜNG E3	4-4	137,0	24,0	12,0	12,0	11,5	11,5
	4	ĐƯỜNG E4	5-5	157,0	15,0	7,5	7,5	7,5-10,5-11,5	0-7,5-10,5
	5	ĐƯỜNG E5	3'-3'	16,0	21,0	10,5	10,5	0,0	13,0
			3-3	101,0	20,5	10,5	10,0	13,0	13,5
	6	ĐƯỜNG E6	7-7	270,0	14,0	7,5	6,5	6,0	6,0
			8-8	104,0	18,0	7,5	10,5	0,0	0,0
	7	ĐƯỜNG E7	6-6	168,0	15,0	7,50	7,50	0-11,5-12,5	0-16,0
	8	ĐƯỜNG E8	2-2	1232,0	15,5	7,75	7,75	0-6,0	0,0

			2'-2'	290,0	15,5	7,75	7,75	3,0	0,0
9	ĐƯỜNG E9	15-15	290,0	10,0	5,00	5,00	0-3,0	3,0	
10	ĐƯỜNG E10	19-19	673,0	10,5	3,50	7,00	0,0	0-6,0	
Giao thông đối ngoại (đường Nguyễn Tất Thành và cầu Thủ Thiêm 3)	11	Đường Nguyễn Tất Thành	9-9	732,0	37,0	18,5	18,5		0-6,0
			10-10	184,0	46,0	18,5	27,5		0-6,0
			11-11	325,0	18,5	5,0	13,5		0-6,0
			12-12	198,0	40,0	21,5	18,5		18,0
			13-13	222,0	39,2	19,6	19,6		0,0
			14-14	563,0	42,5	18,5	24,0		0,0
	12	Đường cầu Thủ Thiêm 3	16-16	93,0	28,0	4,0	4,0	0,0	0,0
			17-17	179,0	49,0	10,5	10,5	20,0	20,0
			18-18	363,0	10,5	5,00	5,50	0,0	0-9,5

10.3 Quy hoạch cao độ nền và thoát nước mặt:

a. Quy hoạch cao độ nền

- Chọn cao độ xây dựng cho toàn khu là $H \geq 2,00m$ (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 2,00m.

- Đối với khu vực có cao độ thấp dưới 2,00m: 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 kênh Bến Nghé, phù hợp với quy hoạch thủy lợi chống ngập úng của Thành phố.

b. Quy hoạch thoát nước mặt

- Sử dụng hệ thống thoát chung nước bẩn và nước mặt. Nước mặt từ giếng tách dòng sẽ được xả ra hệ thống sông Sài Gòn.

- Tô chức mạng lưới:

+ Tô chức lưu vực thoát nước và các tuyến cống chính theo định đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng 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 nội bộ nhằm thu gom toàn bộ nước mặt trong khu dự án rồi dẫn thoát trực tiếp ra kênh Bến Nghé và sông Sài Gòn.

- Cống xây mới sử dụng cống ngầm, kích thước cống biến đổi từ Ø500mm đến Ø1200mm và cống hộp 1400x1400mm, độ dốc cống đảm bảo khả năng tự làm sạch $i \geq 1/D$.

- Cống băng đường sử dụng cống Ø400mm.

10.4 Quy hoạch cấp nước

- Nguồn cấp nước: Sử dụng nguồn cấp nước máy Thành phố, dựa vào các tuyến ống cấp nước hiện hữu Ø300 - Ø500 trên đường Nguyễn Tất Thành thuộc hệ thống Nhà máy nước Thủ Đức đưa về.

- Chỉ tiêu cấp nước sinh hoạt: 180 lít/người/ngày và tổng lưu lượng nước cấp toàn khu: $Q_{max} = 4.834 \text{ m}^3/\text{ngày}$.

- 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 Ø300 - Ø500 trên đường Nguyễn Tất Thành. Các tuyến ống cấp nước chính được thiết kế theo mạng vòng nhằm đảm bảo an toàn và cung cấp nước liên tục. Từ các vòng cấp nước chính phát triển các tuyến nhánh phân phối nước tới các khu tiêu thụ.

- Hệ thống cấp nước chữa cháy: Dựa trên các tuyến ống cấp nước chính bố trí trụ cứu hỏa phục vụ cho công tác cứu hỏa với bán kính phục vụ 100-150m. Ngoài ra, cần lưu ý bố trí điểm lấy nước mặt gần sông Sài Gòn nhằm dự phòng cho công tác phòng cháy chữa cháy.

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

a. Thoát nước thải:

- Chỉ tiêu thoát nước thải sinh hoạt: 180 lít/người/ngày và tổng lưu lượng nước thải toàn khu: $Q_{max} = 3.913 \text{ m}^3/\text{ngày}$.

- Giải pháp thoát nước thải:

+ Phần khu vực từ tuyến đường E2 đến rạch Bến Nghé sử dụng cống thoát nước chung với hệ thống thoát nước mưa. Nước thải sẽ được tách ra bằng giếng tách dòng, thoát vào hệ thống cống bao và đưa về trạm xử lý nước thải tập trung của khu vực.

+ Phần còn lại của dự án sử dụng hệ thống cống thoát nước thải riêng hoàn toàn. Nước thải phân tiểu phải được xử lý bằng bể tự hoại trước khi thoát vào cống thu nước thải. Nước thải được thu gom đưa về hệ thống thoát nước chung của khu vực. Nước thải sẽ được tách ra bằng giếng tách dòng, thoát vào hệ thống cống bao và đưa về trạm xử lý nước thải tập trung của khu vực.

b. Xử lý chất thải rắn:

- Chỉ tiêu chất thải rắn sinh hoạt: 1,3 kg/người/ngày và tổng lượng chất thải rắn sinh hoạt là 16,43 tấn/ngày.

+ Phương án thu gom và xử lý chất thải rắn: Chất thải rắn được thu gom, phân loại và đưa đến trạm ép rác kín, sau đó vận chuyển đến khu xử lý chất thải rắn Thành phố theo quy hoạch.

10.6 Quy hoạch cấp điện và chiếu sáng đô thị

- Chỉ tiêu cấp điện: 5kW/hộ và Thương mại dịch vụ: 30W/m² sàn.
- Nguồn cấp điện cho khu quy hoạch được lấy từ trạm hiện hữu 110/15-22KV Khánh Hội.
 - Trạm biến áp phân phối 15-22/0,4KV đặt ngoài trời kém mỹ quan và thiếu an toàn sẽ thay bằng trạm phòng, trạm đơn thân (trạm cột).
 - Xây dựng mới các trạm biến áp phân phối 15-22/0,4KV, xây dựng kiểu trạm phòng có công suất đơn vị ≥ 320KVA.
 - Phương án quy hoạch lưới phân phối phù hợp:
 - + Mạng trung thế 15KV hiện hữu trên các trực đường chính đi trên trụ BT LT được thay thế dần bằng cáp ngầm 22KV tiết diện trên các trực chính S ≥ 240mm².
 - + Xây dựng mới các tuyến 22KV xuất phát từ trạm 110/15-22KV dẫn dọc theo các trực đường giao thông chính Nguyễn Tất Thành... dùng cáp đồng 3 lõi cách điện XLPE, chôn ngầm.
 - + Mạng hạ thế cấp điện cho các công trình dùng cáp đồng 4 lõi bọc cách điện chôn ngầm, tiết diện phù hợp với các công trình.
 - + Mạng hạ thế hiện hữu đi trên trụ bê tông ly tâm sử dụng cáp ABC sẽ dần được thay thế bằng cáp ngầm.
 - + Chiếu sáng giao thông sử dụng đèn cao áp Sodium 150W÷250W-220V gắn trên trụ thép mạ kẽm.

10.7 Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc

- Chỉ tiêu phát triển viễn thông: 25máy/100 dân.
- Định hướng đấu nối từ trạm thông tin bưu điện trung tâm Quận 1 hiện hữu bằng tuyến cáp quang đi ngầm.
- Các tuyến cáp viễn thông (cáp truyền dữ liệu internet, ADSL, cáp truyền hình...) dự kiến xây dựng nối từ tủ cáp chính đến các tủ cáp phân phối dùng cáp quang hoặc cáp đồng luồn trong ống PVC Ø114 đi trong hào cáp đặt ngầm trên vỉa hè.
- Mạng di động: khi tiến hành lắp đặt các trạm BTS, các nhà cung cấp nên sử dụng chung cơ sở hạ tầng và phải đảm bảo mỹ quan đô thị.

10.8 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 kiến trúc cảnh quan phù hợp với điều kiện địa hình và cảnh quan của khu vực, đảm bảo hành lang bảo vệ trên bờ sông Sài Gòn theo quy định.

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

- Quản lý nước thải: nước thải sinh hoạt được thu gom và xử lý sơ bộ trước khi xả ra hệ thống thoát nước của từng ô phố. Hệ thống thoát nước thải của khu vực được thiết kế để đảm bảo thu gom nước thải về nhà máy xử lý nước thải tập trung trước khi xả ra môi trường tự nhiên.

- Quản lý chất thải rắn: chất thải rắn được chứa trong các thùng nắp đậy đặt trong khu vực. Sau đó chất thải rắn được thu gom, phân loại mỗi ngày và vận chuyển đến khu xử lý của Thành phố. Quản lý chất thải rắn nguy hại, chất thải rắn nguy hại theo Thông tư số 12/2011/TT-BTNMT ngày 14 tháng 4 năm 2011.

- Tạo điều kiện và khuyến khích các phương tiện giao thông sử dụng nhiên liệu sạch.

- Thực hiện đánh giá tác động môi trường theo Nghị định số 18/2015/NĐ-CP ngày 14 tháng 12 năm 2015 quy định về Quy hoạch bảo vệ môi trường, đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và kế hoạch bảo vệ môi trường.

10.9 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.

11. Các điểm lưu ý khác:

- Chủ đầu tư, 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, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị và tọa độ ranh mốc giới trong hồ sơ bản vẽ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 này.

- 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.

- 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 làm việc 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 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.

– 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 QCXDVN01: 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)...

– Công tác cắm mốc quy hoạch được duyệt cần thực hiện theo Thông tư số 15/2010/TT-BXD ngày 27 tháng 8 năm 2010 của Bộ Xây dựng quy định về cắm mốc giới và quản lý mốc giới theo quy hoạch đô thị.

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

– Công ty Cổ phần Cảng Sài Gòn (chủ đầu tư lập quy hoạch) và đơn vị tư vấn chịu trách nhiệm về tính chính xác 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 Tiểu khu Cảng Quận 4, Phường 12, 13 và 18, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

– Công ty Cổ phần Cảng Sài Gòn (chủ đầu tư lập quy hoạch) 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.

– Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày đồ án này được phê duyệt, Chủ đầu tư cần phối hợp với Ủy ban nhân dân Quận 4 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 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 4, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Phường 12, 13 và 18, Quận 4, Công ty Cổ phần Cảng Sài Gòn và các đơn vị, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Noi 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. **28**

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



Nguyễn Hữu Tín