

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
BAN QUẢN LÝ ĐẦU TƯ- XÂY DỰNG
KHU ĐÔ THỊ MỚI THỦ THIÊM**

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

Số: 527/QĐ-BQL

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 04 tháng 5 năm 201

QUYẾT ĐỊNH

**Về phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu phức hợp Sóng Việt
tại Khu chức năng số 1 trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm,
Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh**

**TRƯỞNG BAN QUẢN LÝ ĐẦU TƯ – XÂY DỰNG
KHU ĐÔ THỊ MỚI THỦ THIÊM**

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 của Quốc hội Khóa XII, kỳ họp thứ 5, ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị;

Căn cứ Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Thông tư số 13/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết về thi tuyển, tuyển chọn phương án thiết kế kiến trúc công trình xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 50/2011/QĐ-UBND ngày 12 tháng 07 năm 2011 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch đô thị trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh; Quyết định số 62/2012/QĐ-UBND ngày 25 tháng 12 năm 2012 của Ủy ban nhân dân Thành phố về sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 50/2011/QĐ- UBND ngày 12 tháng 7 năm 2011;

Căn cứ các Quyết định của Ủy ban nhân dân Thành phố về quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị mới Thủ Thiêm:

– Quyết định số 6566/QĐ-UBND ngày 27 tháng 12 năm 2005 của Ủy ban nhân dân Thành phố về phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu trung tâm đô thị mới Thủ Thiêm, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh;

– Quyết định số 1061/QĐ-UBND ngày 07 tháng 3 năm 2011 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 (phần hạ tầng kỹ thuật) Khu đô thị mới Thủ Thiêm, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh;

– Quyết định số 3165/QĐ-UBND ngày 19 tháng 6 năm 2012 và Quyết định số 5193/QĐ-UBND ngày 08 tháng 10 năm 2012 của Ủy ban nhân dân Thành phố về sửa đổi, bổ sung Quyết định số 3165/QĐ-UBND ngày 19 tháng 6 năm 2012 của Ủy ban nhân dân Thành phố về duyệt đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị mới Thủ Thiêm, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh (QHPK tỷ lệ 1/2000);

Căn cứ Quyết định số 3652/QĐ-UBND ngày 18 tháng 7 năm 2016 của Ủy ban nhân dân Thành phố về kết quả lựa chọn Nhà đầu tư thực hiện Dự án Khu phức hợp Sóng Việt tại Khu chức năng số 1 trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 1067/QĐ-BQL ngày 10 tháng 8 năm 2016 của Ban Quản lý Đầu tư – Xây dựng Khu đô thị mới Thủ Thiêm (Ban Quản lý Khu Thủ Thiêm) về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu phức hợp Sóng Việt tại Khu chức năng số 1 trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Công văn số 119/UBND ngày 28 tháng 11 năm 2016 của Ủy ban nhân dân phường An Khánh về ý kiến hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu phức hợp Sóng Việt thuộc Khu chức năng số 1 trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm;

Căn cứ Công văn số 16300/SGTVT-XD ngày 21 tháng 11 năm 2016 của Sở Giao thông vận tải về ý kiến đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu phức hợp Sóng Việt tại Khu chức năng số 1 trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm, Quận 2;

Căn cứ Công văn số 5840/SQHKT-QHKT ngày 12 tháng 12 năm 2016 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc về ý kiến đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu phức hợp Sóng Việt trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm, Quận 2;

Căn cứ Công văn số 624/STNMT-QCĐ ngày 17 tháng 01 năm 2017 của Sở Tài nguyên và Môi trường về lấy ý kiến đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu phức hợp Sóng Việt tại Khu chức năng số 1 trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm, Quận 2;

Xét Tờ trình số 88/TTr-PQH ngày 27 tháng 4 năm 2017 của Trưởng phòng Quản lý Quy hoạch và Kiến trúc về thẩm định, phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu phức hợp Sóng Việt tại Khu chức năng số 1 trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh,

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu phức hợp Sóng Việt tại Khu chức năng số 1 trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh với các nội dung như sau:

1. Vị trí, phạm vi ranh giới và diện tích khu vực quy hoạch:

- Vị trí: thuộc phường An Khánh, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Phạm vi ranh giới:
 - + Phía Đông: Giáp đại lộ Vòng cung (R1);
 - + Phía Tây: Giáp với Nhà hát giao hưởng (lô 1-21) và đường Ven sông (R3);
 - + Phía Nam: Giáp lô 1-18, đường N13 và lô 1-15;
 - + Phía Bắc: Giáp với Khu phức hợp Khách sạn (lô 1-12).
- Tổng diện tích khu vực quy hoạch: Khoảng **75.965,1 m²**.

(Xác định trên cơ sở các bản đồ hiện trạng vị trí số 66/2015/HĐĐV do Công ty TNHH Một thành viên Tài nguyên và Môi trường miền Nam – Xi nghiệp ảnh công trình lập tháng 8 năm 2016)

2. Chủ đầu tư:

Công ty cổ phần Quốc Lộc Phát: Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0312912428 do phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 04 tháng 9 năm 2014.

3. Đơn vị tư vấn:

Phân viện Quy hoạch đô thị và nông thôn miền Nam trực thuộc Viện Quy hoạch đô thị và nông thôn quốc gia - Bộ Xây Dựng theo Quyết định số 386/QĐ-VQHQG ngày 15 tháng 10 năm 2014 của Viện Quy hoạch đô thị và nông thôn quốc gia – Bộ Xây dựng về việc thành lập và quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn, cơ cấu tổ chức Phân viện Quy hoạch đô thị và nông thôn miền Nam trực thuộc Viện Quy hoạch đô thị và nông thôn quốc gia.

4. Danh mục hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết:

- Thuyết minh đính kèm các bản vẽ thu nhỏ A3 và các văn bản pháp lý;
- Thành phần bản vẽ:

- + Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất tỷ lệ 1/2000;
- + Bản đồ hiện trạng kiến trúc, cảnh quan, hạ tầng xã hội và đánh giá đất xây dựng tỷ lệ 1/500;
- + Bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật tỷ lệ 1/500;
- + Bản đồ hiện trạng môi trường tỷ lệ 1/500;
- + 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 chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật tỷ lệ 1/500;
- + Bản đồ quy hoạch giao thông đô thị tỷ lệ 1/500;
- + Bản đồ quy hoạch cao độ nền và thoát nước mặt đô thị tỷ lệ 1/500;
- + Bản đồ quy hoạch cấp điện và chiếu sáng đô thị tỷ lệ 1/500;
- + Bản đồ quy hoạch cấp nước đô thị tỷ lệ 1/500;
- + Bản đồ quy hoạch thoát nước thải và xử lý chất rắn đô thị tỷ lệ 1/500;
- + Bản đồ quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc tỷ lệ 1/500;
- + Bản đồ đánh giá môi trường chiến lược;
- + Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật tỷ lệ 1/500;
- + Bản đồ quy hoạch không gian ngầm tỷ lệ 1/500.

5. Tính chất, chức năng khu vực lập quy hoạch đô thị:

- Khu phức hợp Sóng Việt nhằm mục tiêu hình thành Khu trung tâm tài chính – ngân hàng, thương mại và dịch vụ tại Khu đô thị mới Thủ Thiêm.
- Lô 1-13 và lô 1-14: Khu phức hợp thương mại đa chức năng.
- Lô 1-16 và lô 1-17: Khu phức hợp dân cư đa chức năng.

6. Dự báo qui mô người sử dụng, cơ cấu sử dụng đất đô thị:

6.1. Dự báo quy mô người sử dụng:

STT	Dân số	Theo NVQH tỷ lệ 1/500 đã duyệt (người)	Đồ án QHCT tỷ lệ 1/500 đề xuất (người)
1	Dân số thường trú	6.136	6.136

2	Người làm việc	14.883	14.883
3	Tổng số	21.019	21.019

6.2. Cơ cấu sử dụng đất:

STT	Loại đất / Chỉ tiêu	Theo NVQH tỷ lệ 1/500 đã duyệt		Đồ án QHCT tỷ lệ 1/500 đề xuất	
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất khai thác	48.150,4	63,39	48.024,4	63,22
1.1	<i>Thương mại đa chức năng (lô 1-13, lô 1-14)</i>	21.794,3	28,69	21.686,3	28,55
1.2	<i>Dân cư đa chức năng (lô 1-16, lô 1-17)</i>	26.356,1	34,70	26.338,1	34,67
2	Đất giao thông đô thị	27.814,7	36,61	27.940,7	36,78
	Tổng cộng	75.965,1	100	75.965,1	100

Ghi chú:

– Vát góc Lô đất 1-13 tại giao lộ đường R1- R12, R1-N11, R12-D6 là 6m x 6m, tổng diện tích vát góc khoảng 54 m².

– Vát góc Lô đất 1-14 tại giao lộ đường R1- R12, R1-N12, R12-D6 là 6m x 6m, tổng diện tích vát góc khoảng 54 m².

– Vát góc Lô đất 1-16 tại giao lộ đường R3-N11 là 6m x 6m, tổng diện tích vát góc khoảng 18 m².

7. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất đô thị:

7.1. Phân khu chức năng:

– Đất thương mại đa chức năng: 02 lô đất ký hiệu 1-13 và 1-14 tiếp giáp đại lộ Vòng cung với chức năng chính là dịch vụ, thương mại và văn phòng chiếm 80% diện tích sàn sử dụng; chức năng nhà ở chiếm 20% diện tích sàn sử dụng.

– Đất dân cư đa chức năng: 02 lô đất ký hiệu 1-16 và 1-17 giáp đường D6 và đường D5 với chức năng chính là dân cư chiếm 95% diện tích sàn sử dụng; chức năng dịch vụ, thương mại, văn phòng chiếm 5% diện tích sàn sử dụng.

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

a. Về tổ chức không gian đô thị:

– Các trục kết nối không gian công cộng chính của khu vực là đại lộ Vòng cung (R1), đường Ven sông (R3), đường nối cầu Thủ Thiêm 2 (R12) và bờ sông Sài Gòn với các công trình điểm nhấn đô thị kế cận (Nhà hát giao hưởng, Trung tâm Hội nghị triển lãm quốc tế, Quảng trường trung tâm, Khu phức hợp khách sạn quốc tế).

– Các khối tháp công trình cao nhất được bố trí tại 2 lô đất 1-13, 1-14 xung quanh khu vực giao cắt giữa đại lộ Vòng cung và đường nối cầu Thủ Thiêm 2 nhằm tạo điểm nhấn đô thị nổi bật của khu vực quy hoạch. Các công trình xây dựng trên hai lô đất 1-16, 1-17 phải tạo các không gian mở công cộng tiếp cận các công trình Cầu Thủ Thiêm 2, Nhà hát giao hưởng, Trung tâm Hội nghị triển lãm quốc tế,...

– Các công trình xây dựng phải tuân thủ định hướng quy hoạch chiều cao giảm dần từ đại lộ Vòng cung về phía bờ sông Sài Gòn. Tận dụng, phát huy tối đa những tầm nhìn về phía các không gian cảnh quan đặc sắc như sông Sài Gòn, Quảng trường trung tâm nhằm tạo thêm giá trị sử dụng cũng như nâng cao hình ảnh của tòa nhà trong không gian đô thị Khu Lõi Trung tâm.

b. Về kiến trúc, cảnh quan đô thị:

– Hình thức kiến trúc mới, hiện đại, không nặng nề. Bố cục không gian hài hòa với cảnh quan đô thị hiện đại của Khu Lõi Trung tâm và trục đại lộ Vòng cung. Nghiên cứu thiết kế, bố trí không gian mở ở tầng trệt kết hợp các khoảng thông tầng tại các khối bộ để tăng khả năng thông thoáng, tăng hiệu quả sử dụng các không gian giao tiếp công cộng, góp phần mở rộng tầm nhìn, kết nối không gian xanh trong khu vực, tạo không gian thoáng rộng và đầy sức hút.

– Các nội dung quy hoạch kiến trúc, các công trình xây dựng sẽ được xác định trong thiết kế quy hoạch tổng mặt bằng và phương án thiết kế kiến trúc công trình thông qua thi tuyển hoặc tuyển chọn phương án thiết kế theo quy định.

– Các công trình cao tầng điểm nhấn đô thị trên lô đất 1-13 và 1-14 và nhìn từ sông Sài Gòn phải có tính biểu tượng cao, tạo được dấu ấn riêng, thể hiện sự phát triển năng động, hội nhập quốc tế và bảo vệ môi trường.

– Việc bố trí các khu vực chức năng của công trình phải tuân thủ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 được duyệt. Lưu ý, không được bố trí chức năng căn hộ ở tại mặt tiền tầng trệt tiếp giáp các tuyến đường đô thị.

– Các công trình phải áp dụng các tiêu chí thiết kế “công trình xanh” của Việt Nam hoặc Tiêu chuẩn quốc tế về: Sử dụng nước có hiệu quả; Sử dụng năng lượng có hiệu quả; Sử dụng vật liệu thân thiện môi trường; Tổ chức tốt chất lượng môi trường không khí trong tòa nhà; Đa dạng hóa các yếu tố thiên nhiên, phủ xanh mái công trình, không gian mở và các chiến lược bền vững theo Hướng dẫn thiết kế đô thị được duyệt.

– Khuyến khích tạo các không gian mở công cộng để tăng hiệu quả tiếp cận với công trình, hạn chế xây dựng tường rào (ngoại trừ các khu vực cần bảo vệ an ninh cao). Lưu ý bố trí mảng xanh dọc theo 2 bên đường nối cầu Thủ Thiêm 2 đến đường D6 tạo sự chuyển tiếp không gian hài hòa đến các điểm nhấn cao tầng trên lô đất 1-13 và 1-14; bố trí cây xanh linh hoạt, tạo không gian cảnh quan xanh cho công trình từ phía bờ sông Sài Gòn.

– Tầng trệt có chức năng thương mại, dịch vụ, sử dụng hỗn hợp phải bố trí hành lang đi bộ có chiều rộng tối thiểu 4m.

– Vĩa hè, chiếu sáng, cây xanh và bố trí các tiện ích đô thị phải đồng bộ, có đặc trưng riêng, hiện đại và thân thiện môi trường, đáp ứng tốt nhất cho các đối tượng người đi bộ, đặc biệt là người già, trẻ em, người tàn tật.

c. Tuân thủ các nguyên tắc áp dụng thiết kế đô thị theo quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 được duyệt. Lưu ý:

– 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 (chiều cao khoảng 16m). 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 tỷ lệ 1/500 và phải tuân thủ theo Quy chuẩn quy hoạch xây dựng.

– 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 tỷ lệ 1/500 và phải tuân thủ theo Quy chuẩn quy hoạch xây dựng.

– Khoảng lùi 02 lô đất 1-16 và 1-17, phía giáp với cầu Thủ Thiêm 2 là 10m để tạo khoảng đệm cách ly cần thiết cho các khối công trình.

– Với lô đất 1-16: mặt tiếp giáp đường R3 được phép có khoảng lùi linh hoạt để tạo không gian mở kết nối với các công trình công cộng của khu vực bờ sông Sài Gòn.

d. Về vát góc công trình tại các vị trí đường giao nhau:

– Lô 1-13: vát góc công trình ở giao lộ đường R1- R12, R1-N11, R12-D6, N11- D6 là 6m x 6m.

– Lô 1-14: vát góc công trình ở giao lộ đường R1- R12, R1-N12, R12-D6, N12 – D6 là 6 m x 6m.

– Lô 1-16: vát góc công trình ở giao lộ đường R3-N11, D6-N11 là 6m x 6m; Giao lộ R12-D6, R12-R3 không vát góc vì công trình đã có khoảng lùi 10m.

– Lô 1-17: vát góc công trình ở giao lộ đường D6-N12, D5'-N12 là 6m x 6m, giao lộ R12-D5', R12-D6 không vát góc vì công trình đã có khoảng lùi 10m.

– Trong diện tích phần vát góc công trình không được xây dựng công trình, hàng rào, chướng ngại vật làm cản trở tầm nhìn.

8. Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của các lô đất:

8.1. Lô 1-13: Thương mại dịch vụ kết hợp nhà ở cao tầng

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Theo NVQH tỷ lệ 1/500 đã duyệt	Đồ án QHCT tỷ lệ 1/500 đề xuất	Chênh lệch (-) giảm (+) tăng
1	Diện tích lô đất phát triển	m ²	13.222	13.168	-54
2	Tầng cao tối đa - Khối bộ - Khối tháp	Tầng	30 04 26	30 04 26	0
3	Chiều cao xây dựng tối đa (tính từ cốt hoàn thiện vỉa hè đến đỉnh mái công trình)	m	120	120	0
4	Tổng diện tích sàn xây dựng trên mặt đất	m ²	150.000	150.000	0
5	Tỷ lệ diện tích sàn hữu dụng tối đa	%	80	80	0
6	Tổng diện tích sàn hữu dụng. Trong đó:	m ² (%)	120.000 (100%)	120.000 (100%)	0
	- Sàn nhà ở	m ² (%)	24.000 (20%)	24.000 (20%)	0
	- Sàn thương mại	m ² (%)	96.000 (80%)	96.000 (80%)	0
	+ Thương mại		600	600	0

			(0,5%)	(0,5%)	
	+ Văn phòng		95.400 (79,5%)	95.400 (79,5%)	0
7	Hệ số sử dụng đất thuần	Lần	11,35	11,39	+ 0,04
8	Số tầng hầm tối đa	Tầng	03	03	0
9	Tổng diện tích sàn xây dựng tầng hầm	m ²	39.666	39.504	-162
10	Diện tích đậu xe tầng hầm	m ²	33.000	33.000	0
11	Khoảng lùi	m	0	0	0
	- Đại lộ Vòng cung (R1)	m	0	0	0
	- Đường nối cầu Thủ Thiêm 2 (R12)	m	0	0	0
	- Đường D6	m	0	0	0
	- Đường N11	m	0	0	0
12	Số lượng nhà ở	Căn hộ	240	240	0
13	Dân số cư trú tối đa	Người	960	960	0
14	Số người làm việc	Người	8.000	8.000	0

8.2. Lô 1-14: Thương mại dịch vụ kết hợp nhà ở cao tầng

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Theo NVQH tỷ lệ 1/500 đã duyệt	Đồ án QHCT tỷ lệ 1/500 đề xuất	Chênh lệch (-) giảm (+) tăng
1	Diện tích lô đất phát triển	m ²	8.572,3	8.518,3	-54
2	Tầng cao tối đa	Tầng	36	36	0
	- Khối bộ		04	04	
	- Khối tháp		32	32	

3	Chiều cao xây dựng tối đa (<i>tính từ cốt hoàn thiện vỉa hè đến đỉnh mái công trình</i>)	m	144	144	0
4	Tổng diện tích sàn xây dựng trên mặt đất	m ²	120.000	120.000	0
5	Tỷ lệ diện tích sàn hữu dụng tối đa	%	80	80	0
6	Tổng diện tích sàn hữu dụng. Trong đó:	m ² (%)	96.000 (100%)	96.000 (100%)	0
	- Sàn nhà ở	m ² (%)	19.200 (20%)	19.200 (20%)	0
	- Sàn thương mại	m ² (%)	76.800 (80%)	76.800 (80%)	0
	+ Thương mại		480 (0,5%)	480 (0,5%)	0
	+ Văn phòng		76.320 (79,5%)	76.320 (79,5%)	0
7	Hệ số sử dụng đất thuần	Lần	14	14,09	+ 0,09
8	Số tầng hầm tối đa	Tầng	4	4	0
9	Tổng diện tích sàn xây dựng tầng hầm	m ²	34.289,2	34.073,2	-216
10	Diện tích đậu xe tầng hầm	m ²	26.400	26.400	0
11	Khoảng lùi	m	0	0	0
	- Đại lộ Vòng cung (R1)	m	0	0	0
	- Đường nối cầu Thủ Thiêm 2 (R12)	m	0	0	0

	- Đường D6	m	0	0	0
	- Đường N12	m	0	0	0
12	Số lượng nhà ở	Căn hộ	192	192	0
13	Dân số cư trú tối đa	Người	768	768	0
14	Số người làm việc	Người	6.400	6.400	0

8.3. Lô 1-16: Chung cư cao tầng kết hợp Thương mại dịch vụ

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Theo NVQH tỷ lệ 1/500 đã duyệt	Đề án QHCT tỷ lệ 1/500 đề xuất	Chênh lệch (-) giảm (+) tăng
1	Diện tích lô đất phát triển	m ²	14.986,6	14.968,6	-18
2	Tầng cao tối đa - Khối bộ - Khối tháp	Tầng	12 04 08	12 04 08	0
3	Chiều cao xây dựng tối đa (tính từ cốt hoàn thiện vỉa hè đến đỉnh mái công trình)	m	48	48	0
4	Tổng diện tích sàn xây dựng trên mặt đất	m ²	60.000	60.000	0
5	Tỷ lệ diện tích sàn hữu dụng tối đa	%	80	80	0
6	Tổng diện tích sàn hữu dụng. Trong đó:	m ² (%)	48.000 (100%)	48.000 (100%)	0
	- Sàn nhà ở	m ² (%)	45.600 (95%)	45.600 (95%)	0
	- Sàn thương mại	m ²	2.400 (5%)	2.400 (5%)	0
	+ Thương mại	(%)	240 (0,5%)	240 (0,5%)	0

	+ Văn phòng		2.160 (4,5%)	2.160 (4,5%)	0
7	Hệ số sử dụng đất thuần	Lần	4	4,01	+ 0,01
8	Số tầng hầm tối đa	Tầng	1	1	0
9	Tổng diện tích sàn xây dựng tầng hầm	m ²	14.986,6	14.968,6	-18
10	Diện tích đậu xe tầng hầm	m ²	17.700	17.700	0
11	Khoảng lùi	m	0	0	0
	- Đường nối cầu Thủ Thiêm 2 (R12)	m	10	10	0
	- Đường D6	m	0	0	0
	- Đường N11	m	0	0	0
	- Đường Ven sông (R3)	m	0	Linh hoạt	0
12	Số lượng nhà ở	Căn hộ	456	456	0
13	Dân số cư trú tối đa	Người	1.824	1.824	0
14	Số người làm việc	Người	200	200	0

8.4. Lô 1-17: Chung cư cao tầng kết hợp Thương mại dịch vụ

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Theo NVQH tỷ lệ 1/500 đã duyệt	Đề án QHCT tỷ lệ 1/500 đề xuất	Chênh lệch (-) giảm (+) tăng
1	Diện tích lô đất phát triển	m ²	11.369,5	11.369,5	0
2	Tầng cao tối đa	Tầng	24	24	0
	- Khối bộ		04	04	
	- Khối tháp		20	20	

3	Chiều cao xây dựng tối đa (<i>tính từ cốt hoàn thiện vỉa hè đến đỉnh mái công trình</i>)	m	96	96	0
4	Tổng diện tích sàn xây dựng trên mặt đất	m ²	85.000	85.000	0
5	Tỷ lệ diện tích sàn hữu dụng tối đa	%	80	80	0
6	Tổng diện tích sàn hữu dụng. Trong đó:	m ² (%)	68.000 (100%)	68.000 (100%)	0
	- Sàn nhà ở	m ² (%)	64.600 (95%)	64.600 (95%)	0
	- Sàn thương mại	m ² (%)	3.400 (5%)	3.400 (5%)	0
	+ Thương mại		340 (0,5%)	340 (0,5%)	0
	+ Văn phòng		3.060 (4,5%)	3.060 (4,5%)	0
7	Hệ số sử dụng đất thuần	Lần	7,48	7,48	0
8	Số tầng hầm tối đa	Tầng	3	3	0
9	Tổng diện tích sàn xây dựng tầng hầm	m ²	34.108,5	34.108,5	0
10	Diện tích đậu xe tầng hầm	m ²	25.075	25.075	0
11	Khoảng lùi	m	0	0	0
	- Đường nối cầu Thủ Thiêm 2 (R12)	m	10	10	0
	- Đường D6	m	0	0	0
	- Đường N13	m	0	0	0

	- Đường D5'	m	0	0	0
12	Số lượng nhà ở	Căn	646	646	0
13	Dân số cư trú tối đa	Người	2.584	2.584	0
14	Số người làm việc	Người	283	283	0

Ghi chú:

– Mật độ xây dựng tối đa của từng lô đất thực hiện theo QCVN 01:2008/BXD.

– Đối với chiều cao từng lô đất được phép tăng, giảm tối đa 20% theo số tầng cao quy định tại Hướng dẫn thiết kế đô thị của đề án quy hoạch phân khu được duyệt. Chiều cao một tầng khoảng 04m.

– Tỷ lệ (%) diện tích sàn hữu dụng là mức tối đa mà chủ đầu tư được phép khai thác diện tích sàn xây dựng để kinh doanh. Tỷ lệ diện tích sàn hữu dụng và số căn hộ cụ thể sẽ được xác định trong thiết kế quy hoạch tổng mặt bằng và phương án kiến trúc công trình được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

– Trong giai đoạn thiết kế cơ sở cần làm rõ loại hình nhà ở chung cư và số lượng, quy mô, diện tích của các loại căn hộ trong từng lô đất.

– Đảm bảo diện tích đậu xe theo tiêu chuẩn sau:

+ 1,5 chỗ ô tô / 1 căn hộ

+ 1 chỗ ô tô / 125m² sàn xây dựng thương mại

+ Diện tích trung bình: 25m²/1 ô tô.

– Đảm bảo tỷ lệ đất trồng cây xanh của từng lô đất tối thiểu là 20% diện tích lô đất; chỉ tiêu cây xanh tối thiểu 01m²/người.

9. Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật:

9.1. Giao thông:

a. Mạng lưới đường giao thông:

– Xây dựng mới các tuyến đường cấp 3 (nội bộ đô thị) gồm:

+ Đường D6, lộ giới 26,6 m = 7m + 12,6m + 7m.

+ Đường N11, lộ giới 26,6 m = 7m + 12,6m + 7m.

+ Đường N12, lộ giới 26,6 m = 7m + 12,6m + 7m.

– Xây dựng mới tuyến đường đi bộ D5' (đoạn từ N12 đến R12), lộ giới 26,6m = 7m + 12,6m + 7m.

– Bán kính đường cong bó vỉa:

+ Tại vị trí giao cắt với các tuyến đường cấp 1 và cấp 2 (R1, R3 và R12), bán kính rẽ $R = 15\text{m}$.

+ Tại vị trí giao cắt giữa các tuyến đường cấp 3 (D6, D11, N12) với nhau, bán kính rẽ $R = 12\text{m}$.

b. Tiếp cận giao thông cơ giới và đậu xe:

– Lối ra vào của xe cơ giới được tổ chức tiếp cận công trình từ tuyến đường D6. Trên các tuyến đường chính đô thị (R1, R3) tiếp giáp lô đất chỉ được bố trí 01 vị trí dừng xe, đưa đón khách.

– Lưu ý: thiết kế chỗ dừng, đậu xe cho các khối công trình phải hoàn toàn trong lô đất xây dựng công trình để không ảnh hưởng đến lưu thông các trục đường; đồng thời, không bố trí các lối ra vào công trình gần giao lộ (khoảng cách tối thiểu 15m); Phải đảm bảo đủ diện tích sân, bãi đậu xe cho số người ra vào công trình (kể cả khách vắng lai) và không cắt xén vỉa hè tạo vịnh đậu xe trên đường. Phải chi tiết, cụ thể lối ra vào khu vực chức năng thương mại và chức năng ở. Các công trình phải bố trí lối tiếp cận cho người khuyết tật theo quy định.

– Tổ chức giao thông khu vực xung quanh điểm đáp cầu Thủ Thiêm 2 phải được nghiên cứu kỹ, đảm bảo tính không đường chui cầu và tạo khoảng đệm cách ly cần thiết cho các khối công trình.

9.2. Quy hoạch cao độ nền và thoát nước mặt:

a. Cao độ nền:

– Độ dốc nền được thiết kế theo nguyên tắc nước mưa tự chảy, thấp dần từ R1 về đường R3.

– Cao độ nền xây dựng của các lô đất và các đường giao thông cập nhật theo dự án đầu tư xây dựng 04 tuyến đường chính trong khu đô thị mới Thủ Thiêm đã được phê duyệt (đại lộ Vòng cung - R1, đường Ven sông - R3), dự án xây dựng cầu Thủ Thiêm 2 (đường nối cầu - R12) và Quảng trường trung tâm. Cốt thiết kế giao lộ tìm đường trong khu vực quy hoạch từ 2,63m đến 3,75m.

– Thiết kế san nền trong các lô đất đảm bảo độ dốc từ trong các lô ra đường xung quanh, độ dốc nền trung bình 0,3-0,5%.

– Trong giai đoạn đầu, san lấp các hạng mục công trình giao thông để đảm bảo xây dựng hạ tầng kỹ thuật toàn khu. Trong giai đoạn sau, thực hiện đầu tư xây dựng của các lô đất phát triển đảm bảo tuân thủ đúng cao độ thiết kế của các tuyến đường giao thông xung quanh khu đất.

b. Thoát nước mặt:

– Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế hoàn toàn riêng biệt với nước thải sinh hoạt.

- Xây dựng mới hệ thống thoát nước mưa toàn khu vực quy hoạch, được đầu nối vào vị trí các hố ga thu nước bố trí trên đại lộ Vòng cung (R1), đường Ven sông (R3) và đường nối cầu Thủ Thiêm 2 (R12).

- Hệ thống thoát nước mưa cho từng lô đất được đầu nối từ các tuyến ống nhánh thoát nước được bố trí ngầm dọc theo các tuyến đường nội bộ; mạng lưới cống thoát nước mưa được tính toán theo chu kỳ lặp lại trận mưa $P=10$ năm, sử dụng hệ thống cống tròn bê tông cốt thép đặt ngầm, đường kính cống thay đổi từ D600-D1000.

9.3. Quy hoạch cấp điện và chiếu sáng công cộng:

a. Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn điện cấp cho khu quy hoạch là nguồn điện lưới quốc gia qua đường trung thế 22 kV đi ngầm trên các tuyến: đại lộ Vòng Cung (R1), đường Ven sông (R3), đường D5' và đường N11. Các tuyến ngầm 22kV được lấy từ trạm T1 2x63MVA thuộc dự án cấp điện cho Khu Thủ Thiêm.

- Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt: 3-5 Kwh/căn hộ.

- Chỉ tiêu cấp điện cho thương mại – dịch vụ, công trình công cộng: 30 W/m² sàn.

- Xây dựng mới hệ thống cấp điện toàn khu vực quy hoạch;

- Từ các tuyến dây cáp ngầm 22kV trên các trục đường quanh khu quy hoạch sẽ tổ chức đầu nối cấp điện vào từng lô đất dự án ở các vị trí hố cáp chờ sẵn dọc các tuyến đường.

- Tại từng công trình trong lô đất sẽ đặt các trạm hạ thế 22/0,4kV có công suất cấp điện theo tính toán. Trạm biến áp là loại trạm trong nhà, được bố trí tại tầng hầm thứ 1 của công trình.

b. Chiếu sáng công cộng:

- Nguồn cung cấp cho toàn khu quy hoạch được điều khiển bằng 01 tủ chiếu sáng lấy điện từ trạm biến áp T2-2x2000KVA đặt tại lô đất 1-17.

- Bố trí trụ đèn chiếu sáng cao từ 7 - 12m, cách nhau 25 – 40m; Sử dụng các bộ đèn tiết kiệm năng lượng, các hệ thống điều khiển chiếu sáng công cộng theo công nghệ hiện đại nhằm nâng cao hiệu suất chiếu sáng. Độ chiếu sáng đạt tiêu chuẩn 20–TCN95-03 của Bộ Xây dựng.

- Sử dụng cáp đồng bọc XLPE/PVC 0,6/1KV luồn trong ống PVC chôn trong đất.

9.4. Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn cấp nước cho khu quy hoạch: lấy từ tuyến ống D150 trên đại lộ Vòng cung (R1) và tuyến ống D100 - D150 trên tuyến đường Ven sông (R3).

- Xây dựng mới mạng lưới cấp nước toàn khu vực quy hoạch, thiết kế dạng mạng hỗn hợp, kết hợp giữa mạng vòng và mạng cụt, mạng vòng giúp đảm bảo áp lực cấp nước cũng như đảm bảo áp lực cho các trụ chữa cháy, mạng cụt cung cấp nước đến các công trình, các khu vực dùng nước.

- Nước cấp cho từng lô đất khai thác được đầu nối từ các tuyến ống nhánh cấp nước được bố trí ngầm dọc theo các tuyến đường nội bộ đô thị, sử dụng ống cấp nước HDPE đường kính D100- D150mm.

- Chỉ tiêu cấp nước sinh hoạt 200 lít/ người- ngày đêm.

- Chỉ tiêu cấp nước thương mại – dịch vụ: 20 lít/ người- ngày đêm.

- Tổng lưu lượng nước cấp toàn khu dự kiến trung bình là 1766.2 m³/ ngày đêm, tối đa là 2119,5 m³/ ngày đêm.

- Chỉ tiêu lưu lượng cấp nước chữa cháy theo TCVN 2622-1995 Tiêu chuẩn PCCC cho nhà ở và công trình là 30 l/s cho mỗi đám cháy, số lượng đám cháy xảy ra đồng thời n=2. Bố trí các trụ cứu hỏa với khoảng cách giữa 2 trụ là 120-150m.

9.5. Quy hoạch thoát nước thải, vệ sinh môi trường:

a. Quy hoạch thoát nước thải:

- Chỉ tiêu thoát nước thải: 200 lít/ người- ngày đêm.

- Tổng lưu lượng nước thải: 1.586,3 m³/ ngày đêm.

- Xây dựng mới hệ thống thoát nước thải riêng biệt với thoát nước mưa.

- Hệ thống cống thu gom nước thải cho từng lô đất được bố trí dọc trên các tuyến ống nhánh thoát nước thải được bố trí ngầm dọc theo các tuyến đường nội bộ đô thị và được đầu nối vào tuyến cống thoát nước thải D400- D500 trên đường N11 và N12, dẫn về tuyến cống thoát nước khu vực D1000 cặp dọc đường Ven hồ (R2) để xả thải vào tuyến cống D3200 dẫn về nhà máy xử lý nước thải tập trung của thành phố tại phường Thạnh Mỹ Lợi.

- Trong quá trình triển khai dự án, nếu hạ tầng kỹ thuật phân thoát nước thải bên ngoài dự án chưa đáp ứng kịp để đầu nối, Chủ đầu tư cam kết sẽ đầu tư hệ thống xử lý nước thải cục bộ đảm bảo tiêu chuẩn xả thải trực tiếp theo hệ thống thoát nước mặt của khu vực (đạt loại A theo QCVN 14:2008/BTNMT).

b. Rác thải:

- Chỉ tiêu rác thải sinh hoạt 1,3 kg/người- ngày đêm đối với dân số thường trú; 0,65 kg/người-ngày đêm đối với dân số làm việc. Tổng khối lượng chất thải rắn khoảng 17,65 tấn/ngày.

- Rác được phân loại tại nguồn thu: rác vô cơ, rác hữu cơ riêng.
- Rác thải sinh hoạt được thu gom, phân loại hằng ngày và đưa về trạm trung chuyển của khu quy hoạch. Từ đây sẽ có các xe chuyên dụng mang rác đến khu xử lý rác thải tập trung của Thành phố. Tỷ lệ thu gom rác thải đạt 100%.

9.6. Quy hoạch thông tin liên lạc:

- Tổng số thuê bao cần thiết cho khu vực thiết kế khoảng 2.672 thuê bao.
- Mạng cáp quang phân phối trên các đường cấp 3 được đấu nối với tuyến cáp quang chính trên tuyến đại lộ Vòng cung (R1) và tuyến cáp quang phân phối trên tuyến đường Ven sông (R3).
- Mạng cáp chính đi trong tuyến cống bể có dung lượng là 2-4 ống PVC Ø 110x5mm. Mạng cáp phối đi trong tuyến cống bể có dung lượng 2 ống Ø42x3mm nối từ bể cáp hoặc hộp cáp đưa tới công trình và đi dưới phần hoàn thiện của vỉa hè (trong đó 1 ống dùng cho đường truyền dữ liệu, tín hiệu thoại; 1 ống dùng cho truyền hình cáp).
- Sử dụng ống nhựa PVC đường kính 110x5mm, nông 1 đầu. Các tuyến cống bể sẽ được đi ngầm dưới độ sâu >0,6m. Những vị trí lắp đặt cống cáp qua đường thì lắp đặt ống thép chịu lực chôn sâu 0,7m.

9.7. Tổng hợp đường dây đường ống:

- Đường dây đường ống kỹ thuật được bố trí ngầm trong phạm vi vỉa hè tính từ bó vỉa đến chỉ giới đường đỏ theo thứ tự: đèn chiếu sáng, cống thoát nước mưa, thông tin liên lạc, cáp điện, ống cấp nước, cống thoát nước thải; phải đảm bảo nguyên tắc đồng bộ với thiết kế được duyệt của dự án đầu tư xây dựng 4 tuyến đường chính và cầu Thủ Thiêm 2.
- Khoảng cách các công trình hạ tầng kỹ thuật theo QCVN 01:2008/BXD và QCVN 07:2016/BXD. Lưu ý, phải đảm bảo không ảnh hưởng phạm vi trồng cây xanh trên vỉa hè các tuyến đường.
- Trong giai đoạn lập thiết kế cơ sở, chủ đầu tư sẽ xác định rõ vị trí, quy mô các hào, mương, cống bể kỹ thuật. Việc bố trí, sắp xếp đường dây, đường ống có thể thay đổi trong các bước thiết kế nhằm đảm bảo yêu cầu kỹ thuật theo quy định.

10. Quy hoạch không gian xây dựng ngầm:

- Ram dốc của lối ra vào tầng hầm phải lùi so với ranh lộ giới tối thiểu là 3m để đảm bảo an toàn khi ra vào. Cao độ sàn tầng trệt đối với công trình có tầng hầm, tầng bán hầm không vượt quá 1,2m so với cao độ vỉa hè.

- Tại vị trí kết nối tầng hầm băng qua các tuyến đường trong khu vực, phải đảm bảo yêu cầu khoảng cách đỉnh hầm tới mặt đường thiết kế tối thiểu 2m nhằm đảm bảo yêu cầu cho việc trồng cây xanh trên vỉa hè, cần bố trí hợp lý các công trình kỹ thuật khác của dự án như cấp nước, cấp điện, thoát nước, phòng cháy, chữa cháy,...

- Chức năng sử dụng tầng hầm để bố trí bãi đậu xe và các khối kỹ thuật của tòa nhà; chỉ giới xây dựng tầng hầm trùng với chỉ giới đường đỏ.

- Số tầng hầm (từ 1-4 tầng) được phân bố cho phù hợp với chức năng sử dụng, nhu cầu đậu xe của từng lô đất và tuân thủ Quy chuẩn quốc gia QCVN 08:2009/BXD về công trình xây dựng ngầm.

- Trong bước lập thiết kế cơ sở cần làm rõ quy mô xây dựng của tất cả các công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm, cống, bể, hào kỹ thuật, trạm biến áp, trạm xử lý nước thải. Lưu ý, phải có giải pháp tăng cường mảng xanh, sử dụng vật liệu lát vỉa hè thân thiện môi trường có khả năng thẩm thấu nước mặt.

- Phân diện tích nổi hầm dưới đường giao thông đô thị nhằm tạo thuận lợi cho giao thông nội bộ (không sử dụng phân diện tích nổi hầm vào mục đích kinh doanh).

- Trong giai đoạn thiết kế quy hoạch tổng mặt bằng và phương án thiết kế kiến trúc công trình của từng lô đất sẽ làm rõ phương án và giải pháp kết nối tầng hầm của các lô đất. Phương án thiết kế phải được các cơ quan chức năng của Thành phố xem xét, thẩm định. Trường hợp sử dụng diện tích tầng hầm vào mục đích kinh doanh, chủ đầu tư phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định.

11. Đánh giá tác động môi trường:

11.1. Hệ thống các tiêu chí bảo vệ môi trường:

- Bảo vệ môi trường không khí: hàm lượng chất độc hại trong không khí ở đô thị, khu dân cư đạt QCVN 05:2009/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng không khí xung quanh.

- Kiểm soát chất lượng nước mặt đạt QCVN 08:2008/BTNMT – Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước mặt.

- Giảm thiểu ô nhiễm do chất thải rắn: tỷ lệ thu gom và xử lý chất thải rắn là 100%, trong đó 95% được tái chế, sử dụng, thu hồi năng lượng hoặc sản xuất phân hữu cơ.

- Toàn bộ nước thải phát sinh được xử lý đạt QCVN 14:2008/BTNMT– Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt.

- Chỉ tiêu môi trường về cây xanh: diện tích đất công viên công cộng phải đạt theo quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000, khuyến khích tăng diện tích đất cây xanh trong các khu chức năng đô thị và đáp ứng tiện nghi môi trường.

- Chỉ tiêu môi trường về cấp nước: tỷ lệ dân số được cấp nước sạch là 100%.

11.2. Các giải pháp quy hoạch xây dựng nhằm giảm thiểu và khắc phục các tác động và diễn biến môi trường đã được nhận diện:

- Quy hoạch sử dụng đất và tổ chức không gian cảnh quan khu dân cư phải đảm bảo đủ quỹ đất cây xanh công viên công cộng và cây xanh khu ở theo QCVN 01:2008/BXD – Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

- Quy hoạch hệ thống các công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị phù hợp quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000, đảm bảo đúng QCVN 07:2010/BXD – Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật.

11.3. Các giải pháp kiểm soát ô nhiễm, phòng tránh, giảm nhẹ thiên tai:

- Nước thải: Xây dựng công thu nước thải riêng, phải xử lý nước thải đạt cột A theo QCVN14:2008/BTNMT trước khi đưa thoát nước ra môi trường.

- Rác thải: Phân loại chất thải tại nguồn và thu gom, vận chuyển trong ngày.

- Nước mặt: Kiểm soát việc xả nước thải vào nguồn tiếp nhận, không khai thác, sử dụng nước ngầm. Sử dụng các vật liệu lát vỉa hè, sân đường nội bộ có khả năng thấm thấu nước mặt.

- Không khí, tiếng ồn: Tăng diện tích cây xanh cảnh quan dọc trục giao thông, cây xanh tập trung, cây xanh khu ở. Yêu cầu kiểm soát, sử dụng các phương tiện, loại hình giao thông ít gây ô nhiễm và tổ chức giao thông tránh ùn tắc. Kiểm soát ô nhiễm trong quá trình xây dựng dự án.

- Các dự án phải thực hiện đánh giá tác động môi trường: trạm xử lý nước thải, các khu thương mại, các chung cư cao tầng.

12. Các nội dung lưu ý khác trong thực hiện đồ án quy hoạch chi tiết:

- Chủ đầu tư có trách nhiệm đầu tư xây dựng hoàn chỉnh toàn bộ hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi quy hoạch (đường giao thông, thoát nước, cấp điện, chiếu sáng công cộng, cấp nước, thoát nước thải, mương, cống, bể kỹ thuật,...) và bàn giao cho nhà nước quản lý, khai thác phục vụ công cộng.

- Việc xây dựng tầng hầm chiếm 100% toàn bộ diện tích lô đất sẽ ảnh hưởng đến khả năng thấm thấu nước mưa, giảm khả năng tiêu thoát nước mưa của khu vực. Chủ đầu tư cần tận dụng tối đa các khoảng cây xanh liên bồn dọc

các tuyến đường giao thông, sử dụng vật liệu lát vỉa hè thân thiện môi trường có khả năng thẩm thấu nước mặt.

– Khu phức hợp Sóng Việt có quy mô lớn, được phân kỳ đầu tư theo nhiều giai đoạn. Việc nghiên cứu xác định công suất và bố trí các hệ thống hạ tầng kỹ thuật sẽ cụ thể hóa trong các bước triển khai thiết kế tiếp theo (thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật thi công của dự án) đảm bảo theo yêu cầu kỹ thuật của giải pháp được chọn.

– Trong quá trình lập quy hoạch tổng mặt bằng, tổ chức lập thiết kế cơ sở và dự án đầu tư các lô đất, cần tiếp tục cập nhật thiết kế của các dự án: xây dựng các tuyến đường chính R1, R3, cầu Thủ Thiêm 2 và các công trình lân cận để đảm bảo kết nối đồng bộ hạ tầng kỹ thuật.

– Đối với các công trình xây dựng có chiều cao trên 30 tầng hoặc công trình cấp 1, cấp đặc biệt, chủ đầu tư tổ chức thi tuyển, tuyển chọn phương án thiết kế công trình theo quy định tại Thông tư số 13/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Chủ đầu tư và đơn vị tư vấn chịu trách nhiệm về tính chính xác của các số liệu đánh giá hiện trạng, nghiên cứu tính toán chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật trong hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt theo Quyết định này.

2. Chủ đầu tư có trách nhiệm thực hiện:

– Trong quá trình lập và quản lý dự án đầu tư, cần lấy ý kiến các cơ quan quản lý về giao thông, cấp điện, cấp nước, thông tin liên lạc, phòng cháy chữa cháy, bảo vệ môi trường để kiểm tra sự phù hợp quy định quản lý ngành. Trường hợp có các thay đổi so với nội dung được duyệt tại Quyết định này thì phải lập và trình duyệt điều chỉnh đồ án theo quy định.

– Liên hệ các cơ quan chức năng để được hướng dẫn và hoàn tất các thủ tục về đầu tư xây dựng, nghĩa vụ tài chính, đất đai và bảo vệ môi trường theo đúng quy định hiện hành.

3. Giao các Phòng, Ban thuộc Ban Quản lý Đầu tư – Xây dựng Khu đô thị mới Thủ Thiêm hướng dẫn chủ đầu tư hoàn tất các thủ tục và thực hiện quản lý đầu tư, xây dựng, đất đai, tài chính đúng quy định.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

– Hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được duyệt có đính kèm các bản vẽ, thuyết minh đồ án quy hoạch chi tiết Khu phức hợp Sóng Việt được nêu tại khoản 4 Điều 1 Quyết định này.

– Trong thời hạn 30 ngày làm việc kể từ ngày Quyết định này được phê duyệt, chủ đầu tư có trách nhiệm phối hợp với các đơn vị chức năng thuộc Ủy ban nhân dân quận 2 và Ủy ban nhân dân phường An Khánh thực hiện việc công bố công khai quy hoạch theo quy định; trình Ban Quản lý Đầu tư – Xây dựng Khu đô thị mới Thủ Thiêm phê duyệt Thiết kế đô thị và Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch đô thị được duyệt trước khi xây dựng.

Điều 4. Chánh Văn phòng, Trưởng các Phòng chuyên môn, đơn vị trực thuộc Ban Quản lý Đầu tư – Xây dựng Khu đô thị mới Thủ Thiêm, Công ty cổ phần Quốc Lộ Phát và các tổ chức cá nhân liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Sở QHKT, Sở GTVT, Sở TNMT;
- UBND Quận 2, UBND phường An Khánh (để công bố quy hoạch);
- Lãnh đạo Ban;
- Các phòng chuyên môn;
- Lưu: VP, PQH(2b).HN. b.

**KT. TRƯỞNG BAN
PHÓ TRƯỞNG BAN**

(Đã Ký)

Lê Phước Tài