

PHẦN VĂN BẢN KHÁC**ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ****ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH****CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 4907/QĐ-UBND

*Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 03 tháng 10 năm 2015***QUYẾT ĐỊNH****Về phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000
Khu chức năng số 5 và Khu chức năng số 6 thuộc Khu đô thị mới
Thủ Thiêm, Quận 2****ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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 50/2011/QĐ-UBND ngày 12 tháng 7 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;

Căn cứ Quyết định số 62/2012/QĐ-UBND ngày 25 tháng 12 năm 2012 của Ủy ban nhân dân Thành phố về sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 50/2011/QĐ-UBND ngày 12 tháng 7 năm 2011 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;

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 các Quyết định phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch tỷ lệ 1/2000 liên quan đến Khu chức năng số 5 và Khu chức năng số 6:

+ Quyết định số 3165/QĐ-UBND ngày 19 tháng 6 năm 2012 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị mới Thủ Thiêm, Quận 2.

+ Quyết định số 3336/QĐ-UBND ngày 24 tháng 6 năm 2013 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc điều chỉnh cục bộ các Lô: 6-3; 6-4; 6-6; 6-7; 6-8; 6-9; 6-10; 6-11 theo 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;

+ Quyết định số 2540/QĐ-UBND ngày 16 tháng 5 năm 2013 của Ủy ban nhân dân Thành phố về điều chỉnh cục bộ lô 5-4 theo Quyết định số 3165/QĐ-UBND ngày 19 tháng 6 năm 2012 của Ủy ban nhân dân Thành phố về duyệt điều chỉnh cục bộ QHPK tỷ lệ 1/2000 khu đô thị mới Thủ Thiêm;

Căn cứ các văn bản chấp thuận của Ủy ban nhân dân Thành phố trong quá trình thực hiện quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đối với Khu chức năng số 5:

+ Công văn số 3500/UBND-ĐTMT ngày 12 tháng 7 năm 2011 của Ủy ban nhân dân Thành phố chấp thuận loại hình nhà thấp tầng là loại nhà biệt thự theo Công văn số 652/BQL-QH ngày 12 tháng 7 năm 2011 của Ban Quản lý Đầu tư - Xây dựng Khu đô thị mới Thủ Thiêm đối với dự án Khu nhà thấp tầng (Khu II) thuộc Khu dân cư phía Nam đường Mai Chí Thọ do Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Đại Quang Minh làm chủ đầu tư;

+ Công văn số 4915/UBNDTP ngày 25 tháng 9 năm 2012 của Ủy ban nhân dân Thành phố về điều chỉnh một số nội dung của Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án khu nhà ở thấp tầng thuộc khu dân cư phía Nam Đại lộ Đông Tây (Khu II) trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm do Công ty Cổ phần Đầu tư địa ốc Đại Quang Minh làm chủ đầu tư và Công văn số 835/BQL-QH ngày 13 tháng 9 năm 2012 của Ban Quản lý Đầu tư - Xây dựng Khu đô thị mới Thủ Thiêm về điều chỉnh một số nội dung của Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Khu nhà ở thấp tầng thuộc khu dân cư phía Nam Đại lộ Đông Tây (Khu II);

Căn cứ các văn bản chấp thuận của UBND Thành phố trong quá trình thực hiện quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đối với Khu chức năng số 6:

+ Công văn số 3620/UBND-ĐTMT ngày 17 tháng 7 năm 2013 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về nội dung nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở thấp tầng thuộc Khu dân cư phía Nam đường Mai Chí Thọ (Khu III) và Khu Thương mại đa chức năng dọc đường Mai Chí Thọ (Khu IIIA) do Công ty Cổ phần Đầu tư địa ốc Đại Quang Minh là chủ đầu tư tại Khu đô thị mới Thủ Thiêm, Quận 2; và Công văn số 1029/BQL-QH ngày 10 tháng 7 năm 2013 của Ban Quản lý Đầu tư - Xây dựng Khu đô thị mới Thủ Thiêm về nội dung Nhiệm vụ quy hoạch 1/500 Khu nhà ở thấp tầng phía Nam đường Mai Chí Thọ (Khu III) và Khu Thương mại đa chức năng dọc đường Mai Chí Thọ (Khu IIIA);

+ Công văn số 275/UBND-ĐTMT ngày 20 tháng 01 năm 2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc nội dung nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của 11 lô đất thuộc Khu chức năng số 6, Khu đô thị mới Thủ Thiêm và Công văn số 63/BQL-QH ngày 15 tháng 01 năm 2015 của Ban Quản lý Đầu tư - Xây dựng Khu đô thị mới Thủ Thiêm về việc Công ty Cổ phần Đầu tư địa ốc Đại Quang Minh đề xuất nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của 11 lô đất thuộc Khu chức năng số 6 trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm;

Căn cứ các Quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của Ban Quản lý Đầu tư - Xây dựng Khu đô thị mới Thủ Thiêm đối với Khu chức năng số 5:

+ Quyết định số 143/QĐ-BQL ngày 11 tháng 02 năm 2014 của Ban Quản lý Đầu tư - Xây dựng Khu đô thị mới Thủ Thiêm phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà thấp tầng (Khu II) thuộc Khu dân cư phía Nam đường Mai Chí Thọ do Công ty Cổ phần Đầu tư địa ốc Đại Quang Minh làm chủ đầu tư;

+ Quyết định số 743/QĐ-BQL ngày 19 tháng 06 năm 2015 của Ban Quản lý Đầu tư - Xây dựng Khu đô thị mới Thủ Thiêm phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà thấp tầng (Khu II) thuộc Khu dân cư phía Nam đường Mai Chí Thọ do Công ty Cổ phần Đầu tư địa ốc Đại Quang Minh làm chủ đầu tư;

+ Công văn số 1117/BQL-QH ngày 24 tháng 7 năm 2013 của Ban Quản lý Đầu tư - Xây dựng Khu đô thị mới Thủ Thiêm về việc ý kiến quy hoạch tổng mặt bằng, phương án kiến trúc công trình Khu cao ốc Văn phòng - Thương mại - Dịch vụ tại lô 5-4, 5-5 (Khu IIA) trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm, quận 2;

Căn cứ các văn bản chấp thuận của Ủy ban nhân dân Thành phố trong quá trình thực hiện quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đối với Khu chức năng số 6:

+ Quyết định số 1527/QĐ-BQL ngày 15 tháng 10 năm 2013 của Ban Quản lý Đầu tư - Xây dựng Khu đô thị mới Thủ Thiêm về duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà thấp tầng (Khu III) thuộc Khu dân cư phía Nam đường Mai Chí Thọ và Cao ốc Văn phòng, Thương mại Dịch vụ tổng hợp tại Lô 6-12, 6-13, 6-14 Khu đô thị mới Thủ Thiêm;

+ Quyết định số 1656/QĐ-BQL ngày 08 tháng 11 năm 2013 của Ban Quản lý Đầu tư - Xây dựng Khu đô thị mới Thủ Thiêm về sửa đổi, bổ sung Quyết định số 1527/QĐ-BQL ngày 15 tháng 10 năm 2013 của Ban Quản lý Đầu tư - Xây dựng Khu đô thị mới Thủ Thiêm về duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà thấp tầng (Khu III) thuộc Khu dân cư phía Nam đường Mai Chí Thọ và Cao ốc Văn phòng, Thương mại Dịch vụ tổng hợp tại Lô 6-12, 6-13, 6-14 Khu đô thị mới Thủ Thiêm;

+ Quyết định số 122/QĐ-BQL ngày 27 tháng 01 năm 2015 của Ban Quản lý Đầu tư - Xây dựng Khu đô thị mới Thủ Thiêm về phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở phức hợp, Thương mại dịch vụ tổng hợp đa chức năng và Bệnh viện quốc tế của 11 lô đất (6-1, 6-2, 6-3; 6-4; 6-5, 6-6; 6-7; 6-8; 6-9; 6-10; 6-11) trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm;

Căn cứ Quyết định số 2728/QĐ-UBND ngày 10 tháng 6 năm 2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố về thu hồi Quyết định cho Công ty Cổ phần Phát triển nguồn lực Việt - Nhật thuê đất để đầu tư xây dựng Khu Công viên tri thức Việt Nhật tại Khu đô thị mới Thủ Thiêm;

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch- Kiến trúc tại Tờ trình số 3621/TTr-SQHKT ngày 02 tháng 10 năm 2015 về phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu chức năng số 5 và Khu chức năng số 6 - Khu đô thị Thủ Thiêm, Quận 2.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu chức năng số 5 và Khu chức năng số 6 thuộc Khu đô thị Thủ Thiêm, gồm các nội dung sau:

1. Vị trí, quy mô và giới hạn phạm vi điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

Khu chức năng số 5 và Khu chức năng số 6 thuộc đồ án Quy hoạch phân khu Khu đô thị mới Thủ Thiêm.

2. Cơ quan tổ chức lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

Ban Quản lý Đầu tư - Xây dựng Khu đô thị mới Thủ Thiêm.

3. Hồ sơ bản vẽ điều chỉnh cục bộ quy hoạch trình phê duyệt:

- Bản đồ vị trí, phạm vi khu vực điều chỉnh cục bộ (trích từ bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất đã được phê duyệt);
- Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất theo phương án điều chỉnh.

4. Mục tiêu của công tác điều chỉnh quy hoạch

- Hoàn thiện các thủ tục pháp lý về quy hoạch, pháp lý hóa các chủ trương và các chấp thuận của Ủy ban nhân dân Thành phố trong quá trình thực hiện đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 trong Khu chức năng số 5 và Khu chức năng số 6;

- Trình Ủy ban nhân dân Thành phố chấp thuận một số đề xuất điều chỉnh chỉ tiêu quy hoạch của Nhà đầu tư trong khi triển khai các đồ án quy hoạch chi tiết TL 1/500 tại 5 lô đất phía Nam dọc đường Mai Chí Thọ (Lô 5-4, 5-5 và Lô 6-12, 6-13, 6-14).

5. Các giải pháp chủ yếu và hiệu quả kinh tế - xã hội của việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

- Cụ thể hóa các loại hình nhà ở nhằm tăng tính khả thi của dự án, thúc đẩy tiến độ đầu tư vào Khu đô thị mới Thủ Thiêm. Mô hình nhà ở chủ yếu tại phía Nam đường Mai Chí Thọ được xác định là loại hình nhà biệt thự, nhà thấp tầng kết hợp thương mại, chung cư;

- Chuyển đổi một tỷ lệ phù hợp diện tích sàn thương mại sang sàn căn hộ nhưng không làm thay đổi tính chất đô thị của khu vực;

- Chuyển đổi chức năng sử dụng đất tại phần còn lại của Khu công viên phần mềm (2 lô đất 6-2 và 6-5) thành Khu phức hợp đa chức năng;

- Điều chỉnh tăng quy mô tổng diện tích sàn xây dựng của các công trình giáo dục, y tế, văn hóa đáp ứng đủ nhu cầu phục vụ tương ứng quy mô dân số trong khu vực quy hoạch;

- Gia tăng tầng cao của một số khối tháp nhằm tạo không gian điểm nhấn đô thị;

- Bổ sung diện tích sàn thương mại ở tầng hầm nhằm tạo các công trình hiện đại, tăng hiệu quả kinh tế.

6. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch

6.1 Về tính chất đô thị và quy mô dân số

- Tính chất đô thị: là khu vực văn phòng, hành chính, thương mại, dịch vụ, văn hóa, giáo dục và nhà ở. Những công trình kiến trúc tương đối lớn được bố cục hai bên đại lộ Mai Chí Thọ có chức năng như là điểm nhấn kiến trúc, tạo ra cửa ngõ của Khu đô thị mới Thủ Thiêm từ Quận 1 và Quận 2. Khu dân cư được bố trí chủ yếu ở phía Bắc và ở phía Nam. Khu dân cư ở phía Nam có mật độ thấp hơn;

- Dân số đô thị: giữ nguyên dân số đô thị đã được duyệt tại các Quyết định điều chỉnh cục bộ trước đây (Quyết định số 3336/QĐ-UBND ngày 24/6/2013 của Ủy ban nhân dân Thành phố, Quyết định 2540/QĐ-UBND ngày 16 tháng 5 năm 2013 của Ủy ban nhân dân Thành phố). Cụ thể như sau:

+ Dân số cư trú thường xuyên: khoảng 27.340 người, giữ nguyên theo các Quyết định quy hoạch phân khu đã duyệt;

+ Dân số tạm trú: tăng từ 1.720 người thành khoảng 2.120 người, tăng khoảng 300 người;

+ Số người làm việc : khoảng 48.232 người, giữ nguyên theo các Quyết định quy hoạch phân khu đã duyệt.

6.2 Về cơ cấu sử dụng đất:

Bảng tổng hợp sử dụng đất trên cả hai Khu chức năng số 5 và Khu chức năng số 6:

STT	Loại đất	Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 (Quyết định số 3165/QĐ-UBND; Quyết định số 2540/QĐ-UBND và Quyết định số 3336/QĐ-UBND)	Đề xuất điều chỉnh cục bộ Khu chức năng số 5	Đề xuất điều chỉnh cục bộ Khu chức năng số 6	Đề xuất điều chỉnh cục bộ Khu chức năng số 5 và Khu chức năng số 6	Chênh lệch
(1)	(2)	(3)(m ²)	(4)(m ²)	(5)(m ²)	(6)(m ²)	(7)(m ²)
A	Tổng diện tích các lô đất phát triển	643.737			636.493	-7.244
	Trong đó :					

STT	Loại đất	Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 (Quyết định số 3165/QĐ-UBND; Quyết định số 2540/QĐ-UBND và Quyết định số 3336/QĐ-UBND)	Đề xuất điều chỉnh cục bộ Khu chức năng số 5	Đề xuất điều chỉnh cục bộ Khu chức năng số 6	Đề xuất điều chỉnh cục bộ Khu chức năng số 5 và Khu chức năng số 6	Chênh lệch
	+ Khu chức năng số 5	293.277	286.785		286.785	-6.492
	+ Khu chức năng số 6	350.460		349.708	349.708	-752
	Bao gồm các loại đất					
1	Đất ở	436.603	144.143	265.261	409.404	-27.199
	Thương mại đa chức năng	129.739	0	83.057	83.057	-46.682
	Dân cư	306.864	144.143	182.204	326.347	+19.483
2	Đất công trình dịch vụ đô thị	207.134	142.642	84.447	227.089	+19.955
2,1	Đất công trình dịch vụ đô thị (cấp khu ở)	76.050	48.667	25.579	74.246	-1.804
	- Công trình văn hóa	12.476	5.819	6.200	12.019	-457
	- Trường học	60.684	39.958	19.379	59.337	-1.347
	- Cơ quan hành chính cấp phường	2.890	2.890	0	2.890	0
2,2	Đất công trình dịch vụ đô thị (cấp Thành phố)	131.084	93.975	58.868	152.843	+21.759
	- Thương mại	8.656	28.925	19.551	48.476	+39.820
	- Bệnh viện	39.354	0	39.317	39.317	-37

STT	Loại đất	Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 (Quyết định số 3165/QĐ-UBND; Quyết định số 2540/QĐ-UBND và Quyết định số 3336/QĐ-UBND)	Đề xuất điều chỉnh cục bộ Khu chức năng số 5	Đề xuất điều chỉnh cục bộ Khu chức năng số 6	Đề xuất điều chỉnh cục bộ Khu chức năng số 5 và Khu chức năng số 6	Chênh lệch
	quốc tế					
	-Công trình công cộng	65.050	65.050	0	65.050	0
	-Công viên phần mềm	18.024	0	0	0	-18.024
B	Đất cây xanh phục vụ công cộng (công viên khu ở)	17.066	7.809	11.268	19.077	+2.011
C	Đất giao thông	363.147	173.796	194.584	368.380	+5.233

7. Về các chỉ tiêu sử dụng đất:

Đối với Khu chức năng số 5:

STT	Loại đất	Quyết định quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 (Quyết định số 3165/QĐ-UBND và Quyết định số 2540/QĐ-UBND)	Đề xuất điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu	Chênh lệch
(1)	(2)	(3) (m ²)	(4) (m ²)	(5) (m ²)
1	Tổng diện tích đất dành cho phát triển dự án	293.277	286.785	-6.492
2	Tổng diện tích sàn xây dựng trên mặt đất	438.860	517.596	+78.736
3	- Tổng diện tích sàn nhà ở	240.100	260.400	+20.300
4	- Tổng diện tích sàn thương mại, văn phòng	136.900	151.956	+15.056
5	- Tổng diện tích sàn các công	61.860	104.850	+42.990

STT	Loại đất	Quyết định quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 (Quyết định số 3165/QĐ-UBND và Quyết định số 2540/QĐ-UBND)	Đề xuất điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu	Chênh lệch
	trình công cộng			
5.1	+Công trình văn hóa	1.500	7.170	+5.670
5.2	+Công trình giáo dục	20.000	57.320	+37.320
5.3	+Công trình hành chính	1.500	1.500	0
5.4	+CTCC cấp Thành phố	38.860	38.860	0
6	- Diện tích sàn xây dựng trong công viên	0	390	+390
7	Hệ số sử dụng đất thuần	1,47	1,80	+0,33
8	Số lượng căn hộ ở	1.280	1.051	-229
8.1	Chung cư	1.280	758	-522
8.2	Nhà riêng biệt	0	293	+293
9	Tầng cao tối đa	10	20	+10
10	Tầng cao tối thiểu	0	3	3
11	Tầng cao khối đế (khối bộ)	4	3-4	0
12	Tổng diện tích sàn tầng hầm	233.459	Xác định tại thiết kế cơ sở	
12.1	- Kỹ thuật, đậu xe	0	Xác định tại thiết kế cơ sở	
12.2	- Thương mại	0	Xác định tại thiết kế cơ sở	
13	Số tầng hầm	1	1-4	+3
14	Tỷ lệ % sàn nhà ở	56%	50%	0
15	Tỷ lệ % sàn thương mại	30%	29%	0
16	Tỷ lệ % sàn CTCC	14%	20%	0
17	Số chỗ đậu xe chung cư	1.952	Theo Quy định	
18	Số chỗ đậu xe thương mại	1.306	Theo Quy định	

STT	Loại đất	Quyết định quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 (Quyết định số 3165/QĐ-UBND và Quyết định số 2540/QĐ-UBND)	Đề xuất điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu	Chênh lệch
19	Dân số cư trú	10.245	4.002	-6.243
20	Dân số tạm trú (căn hộ cho thuê)	0	0	0
21	Số người làm việc	9.432	11.752	+2.320

Đối với Khu chức năng số 6:

STT	Loại đất	Quyết định quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 (Quyết định số 3165/QĐ-UBND và Quyết định số 3336/QĐ-UBND)	Đề xuất điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu	Chênh lệch
(1)	(2)	(2)(m ²)	(3) (m ²)	(4) (m ²)
1	Tổng diện tích đất dành cho phát triển dự án	350.460	349.708	-752
2	Tổng diện tích sàn xây dựng trên mặt đất	1.170.044	1.376.925	+206.881
3	- Tổng diện tích sàn nhà ở	508.724	768.523	+259.799
4	- Tổng diện tích sàn thương mại, văn phòng	574.820	503.947	-70.873
5	- Tổng diện tích sàn các công trình công cộng	86.500	104.455	+17.955
5.1	+Công trình văn hóa	1.500	6.200	+4.700
5.2	+Công trình giáo dục	10.000	23.255	+13.255
5.3	+Công trình hành chính	-	-	-
5.4	+CTCC cấp Thành phố	75.000	75.000	0
6	- Diện tích sàn xây dựng trong công viên	-	-	-
7	Hệ số sử dụng đất thuần	3,34	3,94	+0,60

STT	Loại đất	Quyết định quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 (Quyết định số 3165/QĐ-UBND và Quyết định số 3336/QĐ-UBND)	Đề xuất điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu	Chênh lệch
8	Số lượng căn hộ ở	3.101	5.217	+4.043
8.1	Chung cư	3.101	4.881	+1.780
8.2	Nhà riêng biệt	0	336	+336
9	Tầng cao tối đa	30	32	+2
10	Tầng cao tối thiểu	4	3	-1
11	Tầng cao khối đế (khối bệ)	4	3-4	0
12	Tổng diện tích sàn tầng hầm	366.282	Xác định tại thiết kế cơ sở	
12.1	- Kỹ thuật, đậu xe	0	Xác định tại thiết kế cơ sở	
12.2	- Thương mại	0	Xác định tại thiết kế cơ sở	
13	Số tầng hầm	2	Xác định tại thiết kế cơ sở	
14	Tỷ lệ % sàn nhà ở	43%	56%	+13%
15	Tỷ lệ % sàn thương mại	49%	37%	-12%
16	Tỷ lệ % sàn CTCC	7%	8%	+1%
17	Số chỗ đậu xe chung cư	1.762	theo quy định	theo quy định
18	Số chỗ đậu xe thương mại	6.953	theo quy định	theo quy định
19	Dân số cư trú	17.095	18.759	+1.664
20	Dân số tạm trú (căn hộ cho thuê)	1.720	2.108	+388
21	Số người làm việc	38.800	33.222	-5.578

7. Về quy hoạch giao thông :

Điều chỉnh một số lộ giới đường

- Đối với Khu chức năng số 5 :

+ Giữ nguyên trục đường Bắc Nam lộ giới 44,7m (8,1m+28,5m+8,1m), các tuyến đường nội bộ dân cư lộ giới 22,6m (5m+12,6m+5m);

+ Điều chỉnh tuyến đường nội bộ kết nối khu vực tăng lộ giới từ 22,6m thành 24,6m (5m+14,6m+5m);

+ Bổ sung các tuyến đường nội bộ khu dân cư lộ giới 14m (3,5m+7m+3,5m) và 18m (3,5m+11m+3,5m), các tuyến đường nội bộ khu nhà phố thương mại lộ giới 7m.

- Đối với Khu chức năng số 6:

Tại Phía Bắc đường Mai Chí Thọ:

+ Điều chỉnh hướng tuyến đường nội bộ đô thị R5 lộ giới 26,6m (7m+12,6m+7m);

+ Điều chỉnh bố cục các tuyến đường nội bộ đô thị lộ giới 26,6m (7m+12,6m+7m);

+ Bổ sung tuyến đường nội bộ kết hợp đi bộ lộ giới 29m giữa các lô 6-4, 6-5; 6-8, 6-9 và 6-2, 6-3 hướng từ đường Mai Chí Thọ ra công viên rạch Cá Trê.

- Tại Phía Nam đường Mai Chí Thọ:

+ Giữ nguyên các tuyến đường nội bộ dân cư lộ giới 22,6m;

+ Điều chỉnh tuyến đường nội bộ kết nối khu vực tăng lộ giới từ 22,6m thành 24,6m (5m+14,6m+5m);

+ Bổ sung các tuyến đường nội bộ khu dân cư lộ giới 14m (3,5m+7m+3,5m) và 18m (3,5m+11m+3,5m), các tuyến đường nội bộ khu nhà phố thương mại lộ giới 7m.

9. Về các nội dung điều chỉnh khác:

9.1. Về diện tích sàn tầng hầm:

Trong bước lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hoặc Thiết kế cơ sở cần được xác định về quy mô và chức năng tầng hầm theo các nguyên tắc như sau :

- Số lượng hầm có thể thay đổi so với quy định tại Hướng dẫn thiết kế đô thị trên nguyên tắc tuân thủ quy định pháp luật về quản lý không gian ngầm đô thị, quy chuẩn kỹ thuật về xây dựng ngầm.

- Đảm bảo đủ chỗ đậu xe, theo quy định :

+ Khu chung cư: 1,5 chỗ đậu ô tô/ căn hộ

+ Khu thương mại, văn phòng, dịch vụ: 1 chỗ đậu xe ô tô/125 m² sàn (hoặc 100 m² sàn hữu dụng).

+ Khu công trình công cộng: 1 chỗ đậu xe ô tô/200 m² sàn (hoặc 150 m² sàn hữu dụng)

+ Diện tích chỗ đậu xe trung bình : 25m²/xe ô tô.

- Tầng hầm dành cho mục đích thương mại được cho phép tăng, tuy nhiên, cần đảm bảo điều kiện phòng cháy chữa cháy, thoát nạn và thực hiện nghĩa vụ tài chính về sử dụng đất.

9.2. Về tỷ lệ phần trăm sàn nhà ở và sàn thương mại, dịch vụ tổng hợp:

- Tỷ lệ phần trăm sàn nhà ở và sàn thương mại, dịch vụ tổng hợp có thể linh hoạt chuyển đổi qua lại giữa lô đất này và lô đất khác trên nguyên tắc không làm thay đổi tính chất, chức năng sử dụng chính của khu vực; không tăng tổng diện tích sàn xây dựng trên mặt đất, không thay đổi tổng diện tích sàn ở và sàn thương mại, không thay đổi tỷ lệ tổng thể giữa sàn ở và sàn thương mại tổng thể.

- Ban Quản lý Đầu tư - Xây dựng Khu đô thị mới Thủ Thiêm tiếp tục rà soát trong quá trình thực hiện quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và thiết kế cơ sở sao cho đảm bảo phù hợp với các thông số đầu vào của việc thẩm định giá đất và thực hiện nghĩa vụ tài chính bổ sung.

- Số lượng căn hộ có thể điều chỉnh linh hoạt trên cơ sở đảm bảo số chỗ đậu xe theo quy định.

9.3 Về quy hoạch tầng cao, chiều cao:

- Số tầng cao, chiều cao của các loại hình nhà ở liên kế, nhà ở biệt thự phải tuân thủ tiêu chuẩn thiết kế và quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc chung của Thành phố Hồ Chí Minh.

- Việc bố trí tầng cao tuân thủ nguyên tắc quy hoạch tầng cao của Khu đô thị mới Thủ Thiêm và theo Hướng dẫn thiết kế đô thị. Trong trường hợp cụ thể, một số điểm nhấn cao tầng được xem xét thay đổi cụ thể tại từng vị trí lô đất và phải được

chấp thuận bằng văn bản của Ủy ban nhân dân Thành phố.

- Đối với các tòa nhà đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 có cách ghi tầng cao chưa phù hợp quy định QCVN 03/2012, sẽ được điều chỉnh lại cộng thêm 2 tầng.

- Chấp thuận để tạo điểm nhân cao tầng tại giao lộ chính là đại lộ Bắc Nam và đường Mai Chí Thọ. Cụ thể Lô 5-4 từ 14 tầng lên 17 tầng; Lô 5-5 từ 14 tầng lên 20 tầng.

9.4. Quy định về khoảng lùi:

- Việc thay đổi khoảng lùi có thể được xem xét thay đổi trên nguyên tắc không làm giảm tiện nghi, sự thuận tiện cho người đi bộ, (chỗ trú mưa, nắng, đi lại ngăn nắp), không làm mất đi sự đồng bộ trên tuyến phố.

Điều 2. Các nội dung khác không được đề cập, vẫn giữ nguyên và thực hiện theo các 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 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.

Điều 3. Quyết định này có đính kèm các bản vẽ quy hoạch được nêu tại Khoản 3, Điều 1 Quyết định này.

Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày được phê duyệt, cơ quan có trách nhiệm công bố công khai quy hoạch đô thị cần phải công bố công khai nội dung điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu) này theo quy định.

Điều 4. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố; Giám đốc các Sở - Ban - Ngành Thành phố, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận 2, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các phường Bình An, Bình Khánh, Thủ Thiêm, An Khánh, An Phú, An Lợi Đông, Trưởng Ban Quản lý Đầu tư - Xây dựng Khu đô thị mới Thủ Thiêm và các đơn vị, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Lê Hoàng Quân