

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

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

Số: 3936/QĐ-UBND

TP. Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 9 năm 2008

QUYẾT ĐỊNH

**Về duyệt nhiệm vụ thiết kế quy hoạch chi tiết 1/500
Khu dân cư Bình Khánh nằm trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm**

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Nghị định số 93/2001/NĐ-CP ngày 12 tháng 12 năm 2001 của Chính phủ về phân cấp quản lý một số lĩnh vực cho thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24 tháng 01 năm 2005 của Chính phủ về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 07/2008/TT-BXD ngày 07 tháng 4 năm 2008 của Bộ xây dựng hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 6566/QĐ-UBND ngày 27 tháng 12 năm 2005 về phê duyệt quy hoạch chi tiết Khu trung tâm đô thị mới Thủ Thiêm tỷ lệ 1/2000;

Xét hồ sơ nhiệm vụ thiết kế quy hoạch chi tiết 1/500 Khu dân cư Bình Khánh tại Khu đô thị mới Thủ Thiêm, quận 2, do Ban Quản lý Đầu tư và Xây dựng Khu đô thị mới Thủ Thiêm lập và trình duyệt tại Tờ trình số ngày 34/TTr-BQL-VP ngày 05 tháng 8 năm 2008 và Công văn số 525/BQL-QH ngày 05 tháng 8 năm 2008 và Công văn số 2511/SQHKT-QHKTT ngày 14 tháng 7 năm 2008 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc thành phố về nhiệm vụ đề án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ (1/500) Khu dân cư Bình Khánh (38,4ha), phường Bình Khánh quận 2,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Bình Khánh với các nội dung chủ yếu sau:

1. Vị trí, ranh giới, phạm vi quy hoạch:

- Vị trí: tại phía Đông Khu đô thị mới Thủ Thiêm, quy mô khu đất là 384.019m² xác định theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 31259/GĐ-TNMT do Trung tâm Địa chính đô thị phía Nam (thuộc Công ty đo đạc địa chính và công trình) lập, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định ngày 16 tháng 7 năm 2008.

- Giới hạn của khu đất như sau:

+ Phía Tây Bắc: giáp dự án Khu dân cư Thời báo Kinh tế Sài Gòn và một phần giáp khu dân cư hiện hữu phường Bình Khánh;

+ Phía Đông Bắc: giáp dự án An Phú - An Khánh 131ha; dự án 17,3ha tái định cư Thủ Thiêm và phần đất ven rạch Cá Trê Nhỏ - phường Bình Khánh;

+ Phía Tây Nam: giáp rạch Cá Trê Lớn;

+ Phía Đông Nam: giáp đại lộ Đông Tây.

2. Mục tiêu của đồ án:

- Xây dựng khu tái định cư cho người dân di dời giải tỏa thuộc dự án Khu đô thị mới Thủ Thiêm.

- Xây dựng khu ở với các điều kiện sống đảm bảo đầy đủ các nhu cầu về ở, sinh hoạt, giao tiếp cộng đồng, vui chơi, giải trí..., nâng cao chất lượng sống của người dân tái định cư.

- Xây dựng khu nhà ở chất lượng tốt, hài hòa với không gian đô thị mới Thủ Thiêm. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và không gian mở đồng bộ, đúng tiêu chuẩn Khu đô thị mới Thủ Thiêm.

3. Các chỉ tiêu quy hoạch:

STT	Loại chỉ tiêu	Số liệu	Đơn vị tính
1	Diện tích khu đất:	384.019	m²
a	Đất ở	130.734	m ²
b	Đất công trình công cộng, gồm	23.633	m ²
	- Trường cấp 1	7.800	m ²
	- Trường cấp 2	14.833	m ²
	- Nhà văn hóa kết hợp ga xe điện ngầm trong tương lai	1.000	m ²
	- Siêu thị, bán lẻ, dịch vụ	Kết hợp vào các chung cư	

c	Đất đường giao thông	110.624	m ²
d	Đất cây xanh công viên, gồm	119.028	m ²
2	Hệ số sử dụng đất:		
	- Nhà ở (tính trên 13,07ha)	5,07	
	- Công trình công cộng	Theo nhu cầu	
3	Mật độ xây dựng:		
	- Nhà ở	Khối đế < 90% Khối tháp < 30%	
	- Công trình công cộng	Theo nhu cầu	
4	Tầng cao:		
	- Nhà ở	< 30 tầng dọc ĐL Đông Tây < 25 tầng với các đường nhỏ	
	- Công trình công cộng	Theo tiêu chuẩn ngành	
5	Tổng diện tích sàn:		
	- Tổng diện tích sàn xây dựng các khu đất ở (không kể tầng hầm và mái)	662.000	m ²
	- Tổng diện tích xây dựng công trình công cộng	Theo nhu cầu và khả năng thiết kế	
6	Số lượng căn hộ	5.750 - 6.500 Trung bình 75 m ² /căn hộ	
7	Dân số dự kiến	24.000	người
8	Tiêu chuẩn công trình chung cư (theo Thông tư 14/2008/TT-BXD)	Hạng 2	
9	Chỗ đậu ô tô	1 chỗ/hộ hoặc vận dụng 0,7 chỗ/hộ hiện tại và dự phòng 1 chỗ/hộ khi có nhu cầu	
10	Chỉ tiêu sử dụng đất (38,4ha)	14,77 - 16,7	m ² /ng
	- Đất ở	5,0 - 5,7	m ² /ng
	- Đất công trình công cộng	0,87 - 0,98	m ² /ng
	- Đất cây xanh	4,7 - 5,3	m ² /ng
	- Đất giao thông	4,3 - 4,8	m ² /ng
11	Thương mại bán lẻ	30.000 (Kết hợp vào các chung cư)	m ²

- Các chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật và tiện ích công cộng:

- + Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt : 1.500 kWh/người/năm
- + Chỉ tiêu cấp nước sinh hoạt : 200 - 250 lít/người/ngày đêm
- + Cao trình san lấp : tối thiểu 2,5m
- + Chỉ tiêu thoát nước bản : 200 - 250 lít/người/ngày đêm
- + Chỉ tiêu điện thoại : 10 máy/100 người
- + Chỉ tiêu rác thải : 1 - 1,5 kg/người/ngày.

4. Các yêu cầu về quy hoạch đô thị:

- Về chức năng sử dụng đất: bố trí các khu đất chức năng hỗn hợp (nhà ở kết hợp thương mại - dịch vụ), công trình công cộng tập trung đông người dọc theo Đại lộ Đông - Tây, trục đường nối Đại lộ Đông - Tây và Lương Định Của. Các khu thuần ở và công viên cây xanh bố trí bên trong.

- Về quy hoạch giao thông: phát triển lưới ô phố và mạng giao thông từ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 đã được phê duyệt có điều chỉnh một số điểm cho phù hợp với tình hình thực tế. Yêu cầu thiết kế đầy đủ các tuyến đường bên trong dự án và kết nối đồng bộ với các tuyến đường bên ngoài dự án.

- Về tổ chức không gian, bố trí các khối nhà: bố trí các khu nhà ở cao tầng thưa thoáng với hướng nhìn ra trục đường giao thông và sông, rạch, công viên. Đảm bảo các căn hộ đều có hướng nhìn tốt ra cảnh quan thiên nhiên, cảnh quan đô thị, đón hướng gió mát.

- Về giải pháp thiết kế tổng thể:

+ Phù hợp với tình hình thực tế và quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt.

+ Khai thác hiệu quả nhất các thế mạnh của khu đất quy hoạch, đảm bảo phù hợp xu hướng phát triển kinh tế - xã hội.

+ Khu đất quy hoạch phải đảm bảo được gắn kết đầy đủ hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, không gian kiến trúc với toàn thể Khu đô thị mới Thủ Thiêm và khu vực xung quanh.

+ Chủ yếu là phát triển khu dân cư theo chiều cao, tăng diện tích sàn sử dụng nhằm tăng mật độ cư trú tại khu vực so với hiện trạng, giữ nguyên những tiêu chí chung về các trục cảnh quan, môi trường sống, hạ tầng xã hội, vệ sinh môi trường theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 đã phê duyệt.

+ Tổ chức tốt mỗi khu nhà ở có đầy đủ các chức năng ở tiện nghi phục vụ cho nhu cầu sinh hoạt của người dân.

+ Phải đảm bảo các khoảng lùi, các vật tầm nhìn, các tiêu chí về cây xanh và các góc nhìn để tạo cảnh quan đẹp. Theo đó cũng xác định các hướng nối kết không gian với các khu vực kế cận, tăng tính khả thi của đồ án.

5. Các yêu cầu về kiến trúc công trình chung cư và thiết kế đô thị

- Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 và thiết kế cơ sở của dự án phải làm nổi bật thêm đặc trưng riêng của từng loại kiến trúc của từng khu phố có tính chất khác nhau: khu ở kết hợp dịch vụ thương mại nội bộ khu vực, khu ở kết hợp dịch vụ thương mại cấp thành phố, khu ở kết hợp không gian xanh...

- Công trình chung cư sẽ được thiết kế theo kiểu mẫu: khối đế từ 1 - 3 tầng được bố trí bãi đậu xe (ở tầng trệt và 1 phần ở tầng 1 hoặc tầng hầm, với yêu cầu kín đáo, không được nhìn thấy từ đường phố), cửa hàng dịch vụ, bán lẻ. Không gian cảnh quan khối đế được tổ chức liên hoàn giữa cây xanh, sân chơi công cộng (có mái che và không có mái che) với các điểm mua sắm ở tầng 1, tầng 2 - 3. Các khối cao tầng có chức năng nhà ở. Các khối nhà cao tầng được bố trí xen kẽ các cao độ khác nhau hợp lý, theo ý tưởng quy hoạch không gian rõ ràng để tạo cảm giác thay đổi chiều cao.

- Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 cần phân tích rõ tính hiệu quả, điểm mạnh điểm yếu của giải pháp bố trí khu vực đậu xe ngầm, bán hầm hay trên mặt đất. Nghiên cứu này sẽ quyết định tổng số lượng căn hộ dung nạp được tại Khu dân cư Bình Khánh.

- Các căn hộ chung cư và công trình chung cư được thiết kế theo chuẩn chung cư hạng 2, quy định tại Thông tư số 14/2008/TT-BXD ngày 02 tháng 6 năm 2008 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về phân hạng nhà chung cư.

- Cơ cấu diện tích căn hộ như sau:

- a) Căn hộ 1 phòng ngủ diện tích $60m^2$: 30%;
- b) Căn hộ 2 phòng ngủ diện tích $75m^2$: 30%;
- c) Căn hộ 2 - 3 phòng ngủ diện tích $85m^2$: 20%;
- d) Căn hộ 3 phòng ngủ diện tích $100m^2$: 20%.

- Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Bình Khánh cần phác thảo các thiết kế mặt bằng chung cư tầng điển hình để cho thấy được sự bố trí hợp lý của các tòa nhà, cho phép các căn hộ có sự tận hưởng cảnh quan thiên nhiên tốt nhất.

6. Các yêu cầu về kiến trúc các công trình công cộng:

Gồm có các công trình: trường tiểu học, trường trung học cơ sở, nhà văn hóa. Các công trình này phải thiết kế theo tiêu chuẩn ngành và nhu cầu dự án. Kiến trúc các công trình sẽ là công trình thấp tầng. Trường phổ thông trung học cần bố trí tại vị trí thích hợp theo quy chuẩn xây dựng hiện hành trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm.

- Về quy hoạch đất xây dựng công trình nhà văn hóa (kết hợp ga metro): cần nghiên cứu tính toán quy mô diện tích đất đáp ứng nhu cầu cho trước mắt và tương lai như đề xuất của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Công văn số 2511/SQHKT-QHKT ngày 14 tháng 7 năm 2008.

- Về công trình trường mẫu giáo: ghép vào các khối chung cư với quy mô cần thiết đáp ứng quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng, cần đảm bảo các yêu cầu về an toàn thoát nạn, sân chơi trẻ em... và phải có sự đồng ý của sở - ngành chuyên môn.

7. Các yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật: giao thông, cấp điện, cấp nước, thoát nước, thông tin...

- Tuân thủ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2.000 đã phê duyệt và tham khảo thiết kế quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 hệ thống hạ tầng kỹ thuật chính Khu đô thị mới Thủ Thiêm đang được nghiên cứu hoàn thiện.

- Tuân theo các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành. Tùy thuộc vào tổ chức quy hoạch không gian kiến trúc, chiều cao công trình và chiều rộng lộ giới, khoảng lùi tối thiểu của nhà ở cao tầng không được nhỏ hơn 6m.

- Thiết kế hệ thống thoát nước mưa và thoát nước thải riêng biệt được đầu nối vào hạ tầng kỹ thuật chính.

- Hệ thống cấp điện, cấp nước, thông tin liên lạc, cáp truyền hình, internet... phù hợp với hạ tầng kỹ thuật chính.

8. Các yêu cầu về không gian mở và môi trường bền vững:

- Cây xanh đường phố: trồng những loại cây phù hợp để có thể cản bụi, tiếng ồn, trên tầng đường phố.

- Công viên nội bộ: tổ chức hợp lý giữa việc tạo cảnh quan và phù hợp với điều kiện khí hậu của địa phương.

- Các công viên và các thảm cỏ bao quanh các khối chung cư: nghiên cứu nâng cốt cao độ bằng hoặc cao hơn cốt vỉa hè, tạo bờ dốc khi trồng cỏ, cây xanh, tạo dáng hình bậc thang hoặc dốc để tạo tầm nhìn cho người thương ngọan và cảnh quan sinh động cho toàn khu.

- Công viên khu vực: nơi vui chơi, giải trí, sinh hoạt thể thao, đóng góp vào việc tái tạo môi trường trong lành, là điểm nhấn về cảnh quan và sinh hoạt cộng đồng.

- Công viên bờ sông: chức năng thư giãn, giải trí. Đóng góp vào việc trữ nước, chống ngập úng, bảo vệ kênh rạch và lọc rửa ô nhiễm. Cần thiết kế bờ kè mềm và thực vật hợp lý.

Các vật liệu đường phố có màu sắc nhẹ nhàng, khả năng linh hoạt trong việc duy tu bảo dưỡng, tái sử dụng, tránh đập phá.

Điều 2. Ban Quản lý Đầu tư và Xây dựng Khu đô thị mới Thủ Thiêm có trách nhiệm thực hiện đúng các quy định hiện hành của Nhà nước và thành phố về quản lý đầu tư và xây dựng, thực hiện tuyển chọn nhà đầu tư dự án để tiến hành nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Bình Khánh.

Điều 3. Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân thành phố, Trưởng Ban Quản lý Đầu tư và Xây dựng Khu đô thị mới Thủ Thiêm, Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Giám đốc Sở Tài chính, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận 2 chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

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

Nguyễn Thành Tài