

Số: 312 /QĐ-BQL

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 3 năm 2018

QUYẾT ĐỊNH

Về phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu phức hợp thể thao, giải trí tại Khu chức năng số 2c trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm, Quận 2

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 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 phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000:

- 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 5193/QĐ-UBND ngày 08 tháng 10 năm 2012 về sửa đổi, bổ sung Quyết định số 3165/QĐ-UBND ngày 19 tháng 6

lulus

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 5479/QĐ-UBND ngày 27 tháng 10 năm 2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố về phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 tại Vùng Châu thổ phía Nam thuộc Khu đô thị mới Thủ Thiêm;

- Quyết định số 5144/QĐ-UBND ngày 30 tháng 9 năm 2016 của Ủy ban nhân dân Thành phố về phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 tại Khu phức hợp thể thao giải trí (Khu 2c) tại Khu đô thị mới Thủ Thiêm;

Căn cứ các văn bản pháp lý liên quan:

- Công văn số 1913/UBND-ĐTMT ngày 10 tháng 4 năm 2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố gửi Thủ tướng Chính phủ về việc xin chấp thuận chủ trương chỉ định Tập đoàn Vingroup – Công ty CP làm Nhà đầu tư thực hiện Dự án Khu phức hợp thể thao, giải trí tại Khu chức năng số 2c trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm, Quận 2;

- Công văn số 1350/TTg-KTN ngày 12 tháng 8 năm 2015 của Thủ tướng Chính phủ về thực hiện Dự án Khu phức hợp thể thao, giải trí tại Khu chức năng số 2c trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm, Quận 2;

- Công văn số 4987/UBND-ĐTMT ngày 24 tháng 8 năm 2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố về thực hiện Dự án Khu phức hợp thể thao, giải trí tại Khu chức năng 2c trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm, Quận 2 theo chấp thuận của Thủ tướng Chính phủ tại Công văn số 1350/TTg-KTN ngày 12 tháng 8 năm 2015;

- Thông báo số 761/TB-VP ngày 30 tháng 9 năm 2015 của Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố về nội dung kết luận của đồng chí Nguyễn Hữu Tín, Phó Chủ tịch Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố về phương án quy hoạch tổng mặt bằng Khu phức hợp thể thao, giải trí tại Khu chức năng số 2c trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm, Quận 2;

- Công văn số 11939/VP-ĐTMT ngày 07 tháng 12 năm 2015 của Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố về điều chỉnh phương án giao thông của Khu chức năng số 2c trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm, Quận 2;

- Quyết định số 5810/QĐ-UBND ngày 03 tháng 11 năm 2016 của Ủy ban nhân dân Thành phố về Kết quả lựa chọn Nhà đầu tư thực hiện Dự án Khu phức hợp thể thao giải trí tại Khu chức năng số 2c trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm, Quận 2;

- Quyết định số 1562/QĐ-BQL ngày 17 tháng 11 năm 2016 của Ban Quản lý Đầu tư – Xây dựng Khu đô thị mới Thủ Thiêm về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu phức hợp thể thao, giải trí (Khu 2c) tại Khu đô thị mới Thủ Thiêm, Quận 2;

- Hợp đồng số 2488/HĐ-UBND ngày 28 tháng 4 năm 2017 giữa Ủy ban nhân dân Thành phố và Tập đoàn Vingroup – Công ty CP về Khu phức hợp thể thao, giải trí tại Khu chức năng số 2c trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm, Quận 2; Lưu

Căn cứ các văn bản góp ý của các Sở, ngành và ý kiến cộng đồng dân cư:

- Công văn số 265/UBND ngày 31 tháng 10 năm 2017 của Ủy ban nhân dân phường Thủ Thiêm về ý kiến quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu phức hợp thể thao, giải trí tại Khu chức năng số 2c trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm;

- Công văn số 152/UBND ngày 01 tháng 11 năm 2017 của Ủy ban nhân dân phường An Lợi Đông về ý kiến chỉ tiêu đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu phức hợp thể thao, giải trí tại Khu chức năng số 2c trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm;

- Công văn số 2335/SDL-KHNCPT ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Sở Du lịch về việc góp ý đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 về dự án Khu phức hợp thể thao, giải trí (Khu 2c) tại Khu đô thị mới Thủ Thiêm;

- Công văn số 528/SQHKT-QHKTT ngày 08 tháng 02 năm 2017 và số 5998/SQHKT-QHKTT ngày 29 tháng 11 năm 2017 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc về ý kiến đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu phức hợp thể thao, giải trí (Khu 2c) trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm, Quận 2;

- Công văn số 1871/SGT-VT-XD ngày 08 tháng 02 năm 2017 và số 19503/SGT-VT-XD ngày 28 tháng 11 năm 2017 của Sở Giao thông vận tải về ý kiến đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu chức năng số 2c trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm;

- Công văn số 749/SVHTT-KH ngày 28 tháng 02 năm 2017 của Sở Văn hóa và Thể thao về góp ý đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu phức hợp thể thao, giải trí tại Khu chức năng số 2c trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm;

- Công văn số 1715/CCBVMT-TĐMT ngày 09 tháng 11 năm 2017 của Chi cục Bảo vệ Môi trường Thành phố về ý kiến hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu phức hợp thể thao, giải trí tại Khu chức năng số 2c trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm, Quận 2;

- Công văn số 11984/STNMT-QLĐ ngày 17 tháng 11 năm 2017 của Sở Tài Nguyên và Môi trường về ý kiến hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu phức hợp thể thao, giải trí tại Khu chức năng số 2c trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm;

Xét Tờ trình số 03/2017/TT-VGR HCM ngày 07 tháng 12 năm 2017 và Công văn số 49/2018/CV-VGR-PTDA ngày 24 tháng 01 năm 2018 của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP về đề nghị thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu phức hợp thể thao, giải trí (Khu 2c) tại Khu đô thị mới Thủ Thiêm, Quận 2;

Xét Tờ trình số 48/TTr-QHKT ngày 13 tháng 3 năm 2018 của Trưởng phòng Quản lý Quy hoạch và Kiến trúc về thẩm định đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu phức hợp thể thao, giải trí tại Khu chức năng số 2c trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm, Quận 2, luận

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu phức hợp thể thao, giải trí tại Khu chức năng số 2c trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm, Quận 2, với các nội dung sau:

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

- Vị trí: thuộc phường Thủ Thiêm, phường An Lợi Đông, Quận 2, thành phố Hồ Chí Minh.
- Phạm vi ranh giới (theo Hợp đồng số 2488/HĐ-UBND ngày 28 tháng 4 năm 2017 về Khu phức hợp thể thao, giải trí tại Khu chức năng số 2c):
 - + Phía Đông - Nam: Giáp Vùng Châu thổ phía Nam (Công viên đầm lầy);
 - + Phía Tây - Bắc: Giáp đường nội cầu Thủ Thiêm 3 (R13);
 - + Phía Tây - Nam: Giáp khu đất thuộc Vùng Châu thổ phía Nam (Công viên đầm lầy đoạn giáp bờ sông Sài Gòn);
 - + Phía Đông - Bắc: Giáp khu đất thuộc Vùng Châu thổ phía Nam (kênh rạch).
- Tổng diện tích khu vực lập quy hoạch: khoảng **317.642,2 m²**. Trong đó:
 - + Phần diện tích thuộc Khu chức năng số 2c: khoảng **303.748,8 m²**;
 - + Phần diện tích mở rộng (phục vụ kết nối các nút giao T1, T5 và tuyến đường vòng quanh Khu 2c): khoảng **13.893,4 m²**.

(Theo Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất lập quy hoạch tỷ lệ 1/2000)

2. Chủ đầu tư:

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, Chi nhánh tại Thành phố Hồ Chí Minh: Giấy Ủy quyền số 12/2015/GUQ-TGĐ-VINGROUP ngày 27 tháng 10 năm 2015.

3. Đơn vị tư vấn:

Công ty Cổ phần tư vấn thiết kế và đầu tư DTH: Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103116373 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 04 tháng 02 năm 2010.

4. Danh mục hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết: theo Phụ lục 1 đính kèm

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

Phù hợp Quyết định số 5144/QĐ-UBND ngày 30 tháng 9 năm 2016 của Ủy ban nhân dân Thành phố về phê duyệt đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu phức hợp thể thao, giải trí (Khu 2c) tại Khu đô thị mới Thủ Thiêm, Quận 2:

- Tính chất: Khu phức hợp thể thao, giải trí cấp đô thị.
- Các chức năng gồm: Lưu

- + Chức năng thể thao: Nhà thi đấu đa năng là nơi tổ chức các sự kiện thể thao đạt chuẩn khu vực và quốc tế.
- + Chức năng giải trí: Các công viên chuyên đề, các khu thương mại - dịch vụ tổng hợp đạt đẳng cấp khu vực và quốc tế, là điểm nhấn du lịch nổi bật của Thành phố.
- + Chức năng công cộng: Các khu công viên công cộng và trụ sở Ủy ban nhân dân phường.

6. Dự báo quy mô người sử dụng:

STT	Dân số	Theo NVQH tỷ lệ 1/500 (người/ngày)	Đồ án QHCT tỷ lệ 1/500 (người/ngày)	Chênh lệch Tăng (+) Giảm (-)
1	Dân số cư trú	0	0	0
2	Số người lao động	Khoảng 3.000	Khoảng 3.000	0
3	Khách tham quan	Khoảng 17.500	Khoảng 17.500	0
Tổng cộng		20.500	20.500	0

7. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật toàn khu:

7.1. Phân khu chức năng:

- Khu Nhà thi đấu đa năng (lô NTD): Phục vụ luyện tập, thi đấu thể thao, quy mô công trình khoảng 10.000 chỗ (có sân trượt băng đạt tiêu chuẩn Olympic).
- Khu Công viên chuyên đề 1 (lô CV1): Bố trí các hạng mục công trình thương mại, dịch vụ và thể thao ngoài trời.
- Khu Công viên chuyên đề 2 (lô CV2a, CV2b, CV2c): Bố trí các công trình vui chơi giải trí, thương mại, dịch vụ (theo 03 chuyên đề: công viên nước - CV2a, cảm giác mạnh - CV2b, khám phá và khu vui chơi trẻ em - CV2c).
- Khu thương mại - dịch vụ (lô TM): tiếp giáp đường nối cầu Thủ Thiêm 3 (R13); Bố trí các hạng mục công trình khách sạn, thương mại, dịch vụ cho khách tham quan, lưu trú.
 - Khu hành chính (lô HC): trụ sở Ủy ban nhân dân phường.
 - Khu công viên cây xanh công cộng:
 - + Công viên cây xanh ven rạch Cầu Phao (lô CX1, CX2, CX3-1, CX3-2).
 - + Công viên cây xanh giáp Vùng Châu thổ (lô CX4-1, CX4-2).
 - + Mặt nước rạch Cầu Phao. luôn

7.2. Cơ cấu sử dụng đất toàn khu:

STT	Loại đất	Theo NVQH tỷ lệ 1/500		Đồ án QHCT tỷ lệ 1/500		Chênh lệch Tăng (+) Giảm (-)
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	
	TOÀN KHU	324.517,5	100	317.642,2	100	-6.875,3
I	Khu phức hợp thể thao, giải trí	314.996,6	97,07	303.748,8	95,63	-11.247,8
A	Đất phát triển	200.472,3	61,78	198.390,5	62,46	- 2.081,8
1	Đất công trình thể thao (Lô đất ký hiệu NTD)	26.064,6	8,03	25.026,9	7,88	- 1.037,7
2	Đất thương mại - dịch vụ (Lô đất ký hiệu TM)	16.058,6	4,95	15.105,9	4,76	- 952,7
3	Đất công viên chuyên đề (Các lô đất ký hiệu CV1, CV2a, CV2b, CV2c)	158.349,1	48,80	158.257,7	49,82	- 91,4
B	Đất công viên, cây xanh, mặt nước sử dụng công cộng	24.688,8	7,61	25.810,6	8,13	+ 1.121,8
1	Công viên cây xanh dọc rạch Cầu Phao (Lô đất ký hiệu CX1, CX2)	9.271,2	2,86	7.285,4	2,29	-1.985,8
2	Cây xanh ven Vùng Châu thổ (Lô đất ký hiệu CX4-1, CX4-2)	1.752,2	0,54	1.100,6	0,35	- 651,6
3	Mặt nước rạch Cầu Phao (Lô đất ký hiệu MN1, MN2, MN3)	13.665,4	4,21	17.424,6	5,49	+ 3.759,2
C	Đất giao thông đô thị	86.515,8	26,66	76.249,0	24	-10.266,8
1	Đường R2 và R3 đoạn qua Khu 2c (đoạn chuyển thành đường sử dụng nội bộ)	13.645,1	4,20	14.607,1	4,6	+ 961,9

Lưu ý

STT	Loại đất	Theo NVQH tỷ lệ 1/500		Đồ án QHCT tỷ lệ 1/500		Chênh lệch Tăng (+) Giảm (-)
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	
2	Các đường giao thông đô thị qua Khu 2c	72.870,7	22,46	61.642,0	19,4	- 11.228,8
D	Đất công trình hành chính (Lô đất ký hiệu HC)	3.319,7	1,02	3.298,7	1,04	- 21
II	Khu vực mở rộng (phục vụ kết nối giao thông)	9.520,9	2,93	13.893,4	4,37	+ 4.372,5
A	Đất công viên, cây xanh sử dụng công cộng	-	-	5.508,7	1,73	-
B	Đất giao thông đô thị	-	-	8.384,7	2,64	-

Diện tích đất phát triển giảm do: điều chỉnh giảm trừ phần diện tích thuộc lô giới của đường nối cầu Thủ Thiêm 3 (R13); cập nhật ranh mép bờ cao, tăng diện tích mặt nước của rạch Cầu Phao; cập nhật ranh giới các tuyến đường R1, R2, R3 theo thiết kế kỹ thuật thi công đã được phê duyệt.

7.3. Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc toàn khu:

Xác định trong phạm vi diện tích đất Khu phức hợp thể thao, giải trí và không tính phần diện tích khu vực mở rộng phục vụ kết nối đường vòng quanh Khu 2c.

STT	Chỉ tiêu	Theo NVQH tỷ lệ 1/500	Đồ án QHCT tỷ lệ 1/500	Chênh lệch Tăng (+) Giảm (-)
1	Diện tích Khu phức hợp thể thao, giải trí (m ²)	314.996,6	303.748,8	- 11.274,8
2	Tầng cao xây dựng tối đa (tầng)	6	6	0
3	Diện tích xây dựng tối đa (m ²)	60.124,3	57.527,7	-2.596,6
4	Mật độ xây dựng gộp tối đa (%)	18,26	18,94	+0,68
5	Tổng diện tích sàn xây dựng trên mặt đất (m ²)	137.665,9	135.005,5	-2.660,4
6	Hệ số sử dụng đất trung bình (lần)	0,4	0,4	0

lần

Nội dung chi tiết theo Phụ lục 02 (Bảng tổng hợp chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc toàn khu) và Phụ lục 03 (Bảng chi tiết các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc từng phân khu chức năng) đính kèm.

Mật độ xây dựng tối đa và tỷ lệ đất trồng cây xanh tối thiểu của từng lô đất phải tuân thủ QCVN 01:2008/BXD về quy hoạch xây dựng và TCVN 9257:2012.

7.4. Các chỉ tiêu quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

Các chỉ tiêu quy hoạch hạ tầng kỹ thuật sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn thiết kế cơ sở, lập dự án đầu tư trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hạ tầng kỹ thuật chính của Khu đô thị mới Thủ Thiêm đã được phê duyệt và phù hợp quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành.

STT	Nội dung	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
1	Giao thông		
1.1	Tỷ lệ đất giao thông	% diện tích quy hoạch	24%
1.2	Mật độ mạng lưới đường	Km/km ²	8,83
2	Cấp nước:		
2.1	Công trình công cộng, thương mại, dịch vụ	lít/m ² sàn/ngày đêm	2
2.2	Phục vụ tưới vườn hoa, công viên	lít/m ² sàn/ngày đêm	3
2.3	Phục vụ tưới rửa đường	lít/m ² sàn/ngày đêm	0,5
2	Thoát nước thải và vệ sinh môi trường		
2.1	Thoát nước thải sinh hoạt, thương mại, dịch vụ	100% tiêu chuẩn cấp nước	
2.2	Rác thải	kg/người/ngày	0,5
3	Cấp điện		
3.1	Hành chính, dịch vụ trung tâm thể dục thể thao, trung tâm thương mại	W/m ² sàn	80
3.2	Cây xanh, sân thể thao, bãi để xe, đường giao thông, quảng trường, hầm để xe	W/m ²	1,5
3.3	Kỹ thuật phụ trợ	W/m ²	20
4	Thông tin liên lạc		
4.1	Hành chính, công cộng, trung tâm dịch vụ, câu lạc bộ, trung tâm thể dục thể thao, trung tâm thương mại	Lines/m ² sàn	0,02

luôn

STT	Nội dung	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
4.2	Sân chơi, sân thể thao ngoài trời, công viên cây xanh, hầm để xe, đường giao thông, hạ tầng kỹ thuật	Lines/m ² sàn	0,01

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

8.1. Tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan:

a. Khu đất công trình thể thao (Nhà thi đấu đa năng - lô NTD):

- Công trình điểm nhấn đô thị của khu vực, hình thức kiến trúc hiện đại và hài hòa với không gian lân cận. Thiết kế công trình phải phù hợp Tiêu chuẩn thiết kế Việt Nam về nhà thể thao. Các nội dung cụ thể về kiến trúc, cảnh quan sẽ được xác định trong giai đoạn trình duyệt chấp thuận quy hoạch tổng mặt bằng qua thi tuyển hoặc tuyển chọn phương án kiến trúc theo quy định.

- Khoảng lùi xây dựng công trình phải tuân thủ QCVN 01:2008/BXD về quy hoạch xây dựng, tối thiểu 10m với mép bờ cao rách Cầu Phao và so với ranh lô đất. Bố trí bãi đỗ xe dưới tầng hầm, có 02 lối ra vào kết nối đường nội bộ R2.

- Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của lô đất:

Nội dung	Đơn vị tính	Theo NVQH tỷ lệ 1/500	Đồ án QHCT tỷ lệ 1/500	Chênh lệch (-) giảm (+) tăng
Loại công trình	-	Công trình thể thao	Công trình thể thao	-
Diện tích đất phát triển	m ²	26.064,6	25.026,9	- 1.037,7
Mật độ xây dựng tối đa	%	35	34,5	- 0,5
Tầng cao tối đa	tầng	6	6	-
Hệ số sử dụng đất	lần	1,05	1,09	+ 0,04
Tổng diện tích sàn trên mặt đất (GFA)	m ²	27.367,8	27.320,0	- 47,8
Tỷ lệ sàn hữu dụng	%	60	60	-
Tổng diện tích sàn hữu dụng	m ²	16.420,7	16.392,0	- 28,7

b. Khu đất công viên chuyên đề 1 (lô CV1):

- Là nơi bố trí các công trình thương mại dịch vụ, phục vụ nhu cầu chính của Khu phức hợp thể thao, giải trí tại Khu chức năng số 2c. Khu vực được thiết kế mở

nhằm tăng cường các không gian công cộng, tăng khả năng tương tác với cư dân đô thị; Công trình chính là nhà câu lạc bộ đa năng với thiết kế kiến trúc hiện đại. Trong khuôn viên lô đất bố trí các công trình như: thương mại, dịch vụ, ẩm thực nhà hàng và các khu vực cây xanh, sân vườn.

- Khoảng lùi xây dựng công trình phải tuân thủ QCVN 01:2008/BXD về quy hoạch xây dựng, tối thiểu 10m với mép bờ cao rách Cầu Phao. Bố trí bãi đỗ xe dưới tầng hầm, có 02 lối ra vào kết nối đường nội bộ số 1.

- Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của lô đất:

Nội dung	Đơn vị tính	Theo NVQH tỷ lệ 1/500	Đồ án QHCT tỷ lệ 1/500	Chênh lệch (-) giảm (+) tăng
Loại công trình	-	Công viên thể thao, giải trí	Công viên thể thao, giải trí	-
Diện tích đất phát triển	m ²	10.767,2	10.894,1	+ 126,9
Mật độ xây dựng tối đa	%	25	24,9	- 0,1
Tầng cao tối đa	tầng	4	4	-
Hệ số sử dụng đất	lần	1,00	0,97	- 0,03
Tổng diện tích sàn trên mặt đất (GFA)	m ²	10.767,2	10.569,3	- 198,0
Tỷ lệ sàn hữu dụng	%	75	75	-
Tổng diện tích sàn hữu dụng	m ²	8.075,4	7.926,9	- 148,5
Tỷ lệ sàn thương mại, dịch vụ	%	100	100	-
Diện tích sàn thương mại, dịch vụ	m ²	8.075,4	7.926,9	- 148,5

c. Khu đất công viên chuyên đề 2 (lô CV2a, CV2b, CV2c):

- Là nơi bố trí các công trình vui chơi giải trí, thương mại, dịch vụ (theo 03 chuyên đề: công viên nước – CV2a, cảm giác mạnh – CV2b, khám phá và khu vui chơi trẻ em – CV2c) để phục vụ nhu cầu chính của Khu phức hợp thể thao, giải trí tại Khu chức năng số 2c. Khu vực đón tiếp được thiết kế mở, việc đón trả khách tránh cản trở giao thông khu vực.

- Khoảng lùi xây dựng công trình phải tuân thủ QCVN 01:2008/BXD về quy hoạch xây dựng, tối thiểu 10m với mép bờ cao rách Cầu Phao.luôn

- Vòng quay khổng lồ (Spokeless Wheel) với chiều cao khoảng 120m bố trí tại phía Đông Khu CV2b để thu hút hướng nhìn, tạo điểm nhấn đô thị từ phía trung tâm hiện hữu của Thành phố cũng như trung tâm Khu đô thị mới Thủ Thiêm. Các nội dung cụ thể về kiến trúc, cảnh quan sẽ được xác định trong giai đoạn trình duyệt chấp thuận quy hoạch tổng mặt bằng qua thi tuyển hoặc tuyển chọn phương án kiến trúc theo quy định.

- Bố cục các công trình khối tích lớn bố trí về phía đường R1 và đường R2 – (đoạn sử dụng nội bộ), tạo thành các trục không gian mở ở lõi giữa. Bố trí xen kẽ công trình giải trí, trò chơi trong lô đất, đảm bảo trục không gian và tầm nhìn về phía nhà thi đấu đa năng.

- Lối tiếp cận chính khu vực theo đại lộ Vòng cung (R1) đến đường Ven sông (R3) - đoạn chuyển thành đường nội bộ. Bãi đỗ xe ngầm dưới tầng hầm của lô đất, có 02 lối ra vào kết nối phía đường R3 - đoạn chuyển thành đường nội bộ.

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

Nội dung	Đơn vị tính	Theo NVQH tỷ lệ 1/500	Đồ án QHCT tỷ lệ 1/500	Chênh lệch (-) giảm (+) tăng
Loại công trình	-	Công viên thể thao, giải trí	Công viên thể thao, giải trí	-
Diện tích đất phát triển, bao gồm: CV2a CV2b CV2c	m ²	147.581,9 29.068,0 57.963,5 60.550,4	147.363,6 29.020,6 57.892,8 60.450,2	- 218,3
Mật độ xây dựng tối đa	%	25	24,3	- 0,7
Tầng cao tối đa	tầng	-	3	-
Hệ số sử dụng đất	lần	0,4	0,4	0
Tổng diện tích sàn trên mặt đất (GFA), gồm: CV2a CV2b CV2c	m ²	59.032,80 11.627,2 23.185,4 24.220,2	58.971,5 11.682,1 23.166,4 24.123,0	- 61,3
Tỷ lệ sàn hữu dụng	%	75	75	0
Tổng diện tích sàn hữu dụng, bao gồm: CV2a CV2b CV2c	m ²	44.274,6 8.720,4 17.389,05 18.165,15	44.228,7 8.761,6 17.374,8 18.092,3	-45,9
Tỷ lệ sàn thương mại, dịch vụ	%	100	100	0
Diện tích sàn thương mại, dịch vụ	m ²	44.274,6	44.2287	-45,9

luôn

Lưu ý: Xác định mật độ xây dựng đường đi, sân tập kết và tỷ lệ đất trồng cây xanh tối thiểu trong công viên phải phù hợp với QCVN 01:2008/BXD và TCVN 9257:2012. Mật độ phủ xanh (mật độ tán cây) ở mức 70%.

d. Khu đất thương mại (lô TM):

- Bố trí gồm khối khách sạn và các khối thương mại, dịch vụ. Tầng 1 của khu khách sạn chỉ sử dụng cho các chức năng dịch vụ, thương mại mua sắm để kết nối tạo thành trục thương mại, dịch vụ ở lõi lô đất.

- Khoảng lùi xây dựng công trình phải tuân thủ QCVN 01:2008/BXD về quy hoạch xây dựng, tối thiểu 10m với mép bờ cao rách Cầu Phao.

- Lối tiếp cận chính vào khu theo đường Ven sông (R3) qua đường nội bộ 1, đường nội bộ 2 ngang rách Cầu Phao. Bãi đỗ xe ngầm dưới tầng hầm.

- Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của lô đất:

Nội dung	Đơn vị tính	Theo NVQH tỷ lệ 1/500	Đồ án QHCT tỷ lệ 1/500	Chênh lệch (-) giảm (+) tăng
Loại công trình		Thương mại, dịch vụ	Khách sạn, thương mại, dịch vụ	-
Diện tích đất phát triển	m ²	16.058,6	15.105,9	- 952,7
Mật độ xây dựng tối đa	%	60	60	0
Tầng cao tối đa	tầng	4	4	0
Hệ số sử dụng đất	lần	2,4	2,4	0
Tổng diện tích sàn trên mặt đất (GFA)	m ²	38.540,6	36.280,4	- 2.260,2
Tỷ lệ sàn hữu dụng	%	75	75	0
Tổng diện tích sàn hữu dụng	m ²	28.905,5	27.210,3	- 1.695,2
Tỷ lệ sàn thương mại, dịch vụ	%	100	100	0
Diện tích sàn thương mại, dịch vụ	m ²	28.905,5	27.210,3	- 1.695,2

hết trang

d. Cây xanh sử dụng công cộng (các lô công viên, cây xanh CX1, CX2 dọc rạch Cầu Phao):

- Tổ chức các không gian công cộng, công viên thể thao gắn với định hướng không gian mở. Công trình kiến trúc bố trí trong công viên là các loại hình công trình nhỏ phục vụ dừng chân và nghỉ ngơi. Không được xây dựng công trình trong hành lang bảo vệ rạch Cầu Phao (10m tính từ mép bờ cao về phía công viên).

- Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của lô đất:

Nội dung	Đơn vị tính	Theo NVQH tỷ lệ 1/500	Theo QHCT tỷ lệ 1/500	Chênh lệch (-) giảm (+) tăng
Loại công trình		Công viên, cây xanh sử dụng công cộng	Công viên, cây xanh sử dụng công cộng	-
Diện tích đất phát triển	m ²	9.271,2	7.285,4	-1.985,8
Mật độ xây dựng tối đa	%	5,0	5,0	0
Hệ số sử dụng đất	Lần	0,05	0,05	0
Tổng diện tích sàn trên mặt đất (GFA)	m ²	463,6	364,3	- 99,3
Tầng cao tối đa	tầng	1	1	0

e. Trụ sở Ủy ban nhân dân phường (lô HC):

- Theo Quyết định số 3165/QĐ-UBND 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: Quy mô xây dựng, chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc trụ sở Ủy ban nhân dân Phường sẽ được xác định trong quá trình triển khai thực hiện dự án trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế và nhu cầu sử dụng thực tế được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.

- Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của lô đất:

Nội dung	Đơn vị tính	Theo NVQH tỷ lệ 1/500	Đồ án QHCT tỷ lệ 1/500	Chênh lệch (-) giảm (+) tăng
Loại công trình		Công trình hành chính	Công trình hành chính	-
Diện tích đất phát triển	m ²	3.320	3.298,7	- 21,3
Mật độ xây dựng tối đa	%	≤40	27,3	- 12,7

lưu ý

Tầng cao tối đa	tầng	4	4	0
Hệ số sử dụng đất	Lần	0,45	0,45	0
Tổng diện tích sàn trên mặt đất (GFA)	m ²	1.493,9	≈1.500,0	+ 6,1
Tỷ lệ sàn hữu dụng	%	75	75	0
Tổng diện tích sàn hữu dụng	m ²	1.120,4	1.125,0	+ 4,6

8.2. Nguyên tắc áp dụng thiết kế đô thị:

- Các yêu cầu bắt buộc tuân thủ:

+ Tầng cao tối đa, khoảng lùi, cao độ nền các công trình chính có khối tích lớn khi triển khai xây dựng phải tuân theo chỉ giới công trình theo bản vẽ hồ sơ quy hoạch, tuân thủ nguyên tắc áp dụng thiết kế đô thị chung của Khu đô thị mới Thủ Thiêm đã được phê duyệt. Khoảng lùi của các công trình với chức năng thương mại, dịch vụ với các tuyến đường mang tính nội bộ phải tuân thủ theo QCVN 01:2008/BXD – Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

+ Khi triển khai xây dựng phải đáp ứng các yêu cầu về phòng cháy theo QCVN 06:2008, tính đến nhu cầu sử dụng cho người khuyết tật theo QCVN 10:2014 và các quy chuẩn xây dựng hiện hành khác.

+ Mặt đứng chính các công trình được bố trí theo bản vẽ thiết kế đô thị, các bề mặt có diện tích lớn khác của công trình khi xây dựng phải thích ứng với điều kiện khí hậu thành phố Hồ Chí Minh.

+ Phần hạ tầng kỹ thuật của khu đất phải được bố trí kín hoặc làm ngầm để không ảnh hưởng đến cảnh quan đô thị.

+ Nhà thi đấu đa năng và Vòng quay khổng lồ là các điểm nhấn đô thị phải thực hiện thi tuyển, tuyển chọn phương án kiến trúc theo quy định.

+ Các công trình xây dựng, các không gian kiến trúc đặc trưng phải đảm bảo hài hòa về màu sắc, khối tích chính, khoảng cách đến công trình lân cận. Các chức năng công trình, các chỉ tiêu xây dựng phải tuân thủ theo đồ án được phê duyệt.

- Các yêu cầu linh hoạt khi thiết kế công trình:

+ Áp dụng tiêu chuẩn công trình xanh thích hợp theo nguyên tắc đảm bảo tính đồng bộ và tính khả thi của hệ thống các tiêu chuẩn được áp dụng, phù hợp với các yêu cầu của quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật Quốc gia và quy định pháp luật.

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

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

9.1. Giao thông:

Tuân thủ theo quy hoạch tổ chức giao thông của đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu chức năng số 2c đã được phê duyệt tại Quyết định số 5144/QĐ-UBND ngày 30 tháng 9 năm 2016 của Ủy ban nhân dân Thành phố.

a. Giao thông đô thị:

- Chuyển một phần đường Ven hồ - R2 (đoạn đi qua Khu 2c từ Cầu số 15 đến đại lộ Vòng cung - R1) và một phần đường Ven sông - R3 (đoạn từ nhánh rẽ vuông góc đến đại lộ Vòng cung - R1) thành đường sử dụng nội bộ, giữ nguyên quy mô và hướng tuyến. Đối với đoạn R2, R3 đi qua Khu 2c được sử dụng như tuyến liên kết, không xây dựng công trình kiên cố trên lòng đường để dự phòng sử dụng cho hoạt động giao thông đô thị khi có nhu cầu.

- Đường vòng quanh Khu 2c: Được xây dựng để thay thế phần giao thông đối ngoại của đoạn tuyến R2 và R3 đã chuyển thành đường nội bộ. Lộ giới tuyến đường vòng theo 2 phân đoạn, đoạn 1 nối dài của đường R3 có chiều rộng 20,8m, gồm: vỉa hè 5,8m + lòng đường 13m + vỉa hè 2m; đoạn 2 từ đoạn tuyến đường R3 nối dài đến nút giao với đường nối cầu Thủ Thiêm 3 và đường R2 có chiều rộng 17m gồm vỉa hè 2m + lòng đường 13m + vỉa hè 2m. (Xem phụ lục đính kèm)

- Cải tạo mở rộng các nút giao thông giữa các tuyến đường đô thị theo dạng thức giao bằng, bổ sung các làn đường phục vụ rẽ trái và rẽ phải, đảm bảo tầm nhìn giao thông đoạn đi vào các nút giao, gồm: nút giao T5 (nút giao giữa đường R4 và đường vòng quanh khu 2c); nút giao T1 (nút giao đường R2 và đường vòng quanh khu 2c); nút giao T2 (giao đường R1 và R13), nút giao T3 (giao đường R1 và đường nội bộ 1), nút giao T4 (giao đường R1 và đường R2, R3).

- Giao thông công cộng: Sử dụng tuyến xe buýt liên kết với các khu chức năng khác của Khu đô thị mới Thủ Thiêm chạy dọc đường R1 theo quy hoạch giao thông công cộng toàn khu. Điểm dừng xe buýt giữ nguyên vị trí bố trí điểm dừng theo quy hoạch và Dự án 04 tuyến đường tại đầu đường R4.

- Bán kính đường cong bó vỉa:

+ Tại vị trí giao cắt với các tuyến đường cấp 1 và cấp 2 (R1, R2, R3, R4 và R12), bán kính rẽ $R = 15m$.

- Tại vị trí giao cắt giữa các tuyến đường cấp 3 (Nội bộ 1, Nội bộ 2) với nhau, bán kính rẽ $R = 8 - 12m$.

- Vát góc tại các vị trí đường giao nhau trong khu vực quy hoạch sẽ được tính toán phù hợp theo QCVN 01:2008/BXD, QCVN 07-4:2016/BXD, TCXDVN 104-2007 và Quyết định số 5872/QĐ-UBND ngày 28 tháng 10 năm 2013 của Ủy ban nhân dân Thành phố về phê duyệt Dự án đầu tư xây dựng 04 tuyến đường chính trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm.

- Các giải pháp thiết kế cụ thể sẽ được xác định trong bước lập thiết kế cơ sở và thiết kế kỹ thuật được cơ quan quản lý nhà nước thẩm định chấp thuận. luôn

b. Giao thông nội bộ:

- Giữ nguyên vị trí, lộ giới các tuyến đường nội bộ 1, đường nội bộ 2, đoạn tuyến R2 và R3 chuyển thành đường nội bộ theo điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu chức năng số 2c đã được Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt. Không cắt xén vỉa hè để tạo lối vào ra lô đất, hoạt động đón trả khách phải thực hiện bên trong lô. Các lối vào ra phải đảm bảo khoảng cách tối thiểu đến các nút giao thông theo quy định.

- Cầu bộ hành qua đường Vùng Châu thổ (R4) được thiết kế riêng là điểm nhấn kiến trúc nội khu, chiều cao tĩnh không cầu tối thiểu phải đạt +4,75m so với mặt đường R4.

- Bãi đậu xe: Phải bố trí tầng hầm đậu xe phù hợp theo Quy chuẩn, Tiêu chuẩn và mục đích sử dụng của từng loại công trình. Trong khu vực bố trí 06 bãi đỗ xe ngầm, quy mô diện tích đất tầng hầm khoảng 172.500 m². Trong giai đoạn thiết kế sau, diện tích sàn đậu xe tầng hầm phải được tính toán phù hợp Quy chuẩn, Tiêu chuẩn quy định, đảm bảo nhu cầu đậu xe cho nhân viên và người sử dụng của từng công trình chức năng và các công viên chuyên đề.

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

a. Cao độ nền:

- Cao độ nền xây dựng tối thiểu: phải phù hợp với cao độ san nền tại các nút giao và trên tuyến đường giao thông, công trình nạo vét rạch, đào hồ Trung tâm và các kênh mới trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm. Hướng dẫn chính từ các tuyến đường và trong lô đất về phía rạch Cầu Phao và Vùng Châu thổ.

- Cao độ đỉnh kè rạch Cầu Phao không chế $H_k \geq +2,5m$. Thiết kế tường chắn đất, taluy bảo vệ cho công trình cho các tuyến đường ven rạch Cầu Phao do có độ chênh cao lớn so với cao độ xây dựng công trình trong lô đất.

b. Thoát nước mặt:

- Tiêu chuẩn áp dụng: TCVN 7957: 2008 Tiêu chuẩn Thoát nước – Mạng lưới bên ngoài và công trình.

- Xây dựng riêng hệ thống thoát nước mưa và hệ thống thoát nước thải.

- Hướng thoát nước chia thành 4 lưu vực chính gồm: lưu vực 1, 2 phía Tây tuyến đường R2, R3 thoát ra rạch Cầu Phao; lưu vực 3, 4 phía Đông tuyến đường R2, R3 thoát ra Vùng Châu thổ phía Nam. Trong giai đoạn thiết kế sau phải tính toán thích ứng với biến đổi khí hậu.

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

- Chỉ tiêu cấp điện: Tổng công suất khu vực nghiên cứu thiết kế khoảng 9,08MW tương đương 10,68MVA.

- Nguồn cấp điện trong giai đoạn đầu được lấy từ tuyến cáp ngầm 22kV trên các đường R1, R2, R3 theo dự án 04 tuyến đường. Bố trí hành lang tuyến 110kV qua khu vực quy hoạch.

- Xây dựng mới 09 trạm biến áp. Các trạm biến áp trong khu vực sử dụng cấp điện áp 22/0,4KV, bố trí tại khu vực hạ tầng kỹ thuật tại tầng hầm để thuận

Luu

tiện cho việc thi công và vận hành an toàn. Các trạm biến áp có kết cấu kiểu kín loại kiot hoặc trạm xây.

- Giữ nguyên hệ thống chiếu sáng trên các tuyến đường R1, R2, R3 theo dự án 04 tuyến đường. Riêng tuyến đường R4 cải tạo mở rộng và đường vòng quanh khu 2c sẽ thiết kế mới với hình thức đèn đồng bộ với tuyến đường R1. Chiếu sáng trong lô đất thực hiện đồng bộ với các hạng mục thương mại, vui chơi, giải trí và được xác định ở bước thiết kế cơ sở.

9.4. Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn cấp nước: từ hệ thống cấp nước thành phố qua 3 điểm đấu nối trên theo Dự án 04 tuyến đường. Khu công viên chuyên đề 2c và Khu công trình thể thao (NTD) được cấp nước từ tuyến ống cấp nước thành phố D200mm trên tuyến đường R1. Khu công viên chuyên đề 2b và Khu công viên chuyên đề 1 được cấp nước từ tuyến ống cấp nước thành phố D100mm qua điểm đấu nối số 2 với đường kính ống đấu nối D100mm. Khu hành chính và thương mại, dịch vụ được cấp nước từ tuyến ống cấp nước thành phố D200mm trên đường R3.

- Xây dựng mới mạng lưới cấp nước theo mạng vòng tới các khu vực.
- Cấp nước chữa cháy: Tiêu chuẩn chữa cháy là $q=30l/s/l$ đám cháy. Bố trí các trụ cứu hỏa với khoảng cách giữa 2 trụ là 120-150m tại những vị trí phù hợp trên tuyến ống cấp nước có đường kính $D \geq 100mm$. Bổ sung cấp nước chữa cháy từ rạch Cầu Phao, các hồ trong khu công viên và nguồn nước mặt.

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

a. Thoát nước thải:

- Nguồn nước thải: từ các công trình thương mại, dịch vụ và các hoạt động khác trong khu. Chỉ tiêu xử lý nước thải lấy bằng 100% chỉ tiêu cấp nước.
- Nước thải được thu gom xử lý sơ bộ tại từng khu vực trước khi chuyển tải ra tuyến công thu gom dẫn về trạm xử lý nước thải cục bộ Khu 2c.
- Trong giai đoạn đầu, xây dựng trạm xử lý nước thải cục bộ cho Khu 2c, vị trí đặt tại khu vực dự kiến bố trí trạm bơm PS-3 theo quy hoạch Khu đô thị mới Thủ Thiêm. Nước thải sau xử lý phải đảm bảo đạt cột A theo QCVN 14:2008/BTNMT.
- Trong giai đoạn dài hạn, khi nhà máy xử lý nước thải thành phố và hệ thống thoát nước thải của Khu đô thị mới Thủ Thiêm được xây dựng hoàn thành sẽ chuyển trạm xử lý nước thải cục bộ thành trạm bơm theo quy hoạch toàn khu.

b. Thu gom và xử lý chất thải rắn:

- Rác thải phải được phân loại tại nguồn. Bố trí các thùng chứa di động để thu gom rác thải của du khách ngoài công trình. Mỗi lô đất chức năng phải có vị trí tập kết, phân loại rác thải. Tổng lượng chất thải rắn phải tính toán theo số người lao động và khách tham quan.
- Rác thải toàn khu được thu gom về vị trí tập kết bố trí cùng vị trí với trạm xử lý nước thải. Chất thải rắn sau khi thu gom, phân loại sẽ được đưa về khu xử lý rác tập trung của thành phố.

9.6. Quy hoạch thông tin liên lạc:

- Mạng ngoại vi sử dụng hệ thống cáp quang bố trí theo Dự án 04 tuyến đường chính đã được phê duyệt.
- Lắp đặt mới 08 bộ tổng đài tại mỗi khu vực có dung lượng phù hợp với nhu cầu tinh toán, đồng bộ với hệ thống đang khai thác trên mạng bao gồm cả các trang thiết bị phụ trợ như : máy phát điện dự phòng, hệ thống tiếp đất và chống sét, trạm điện, hệ thống báo cháy,...
- Mỗi lô đất được phép lắp đặt 01 trạm BTS phục vụ thông tin di động. Vị trí bố trí phải kết hợp với các công trình xây dựng, hình thức phải đảm bảo cảnh quan và thân thiện môi trường.

9.7. Tổng hợp đường dây đường ống:

- Đường dây đường ống kỹ thuật phải được bố trí trong mương, hào kỹ thuật ngầm; phải đảm bảo nguyên tắc kết nối đồng bộ với thiết kế được duyệt của Dự án đầu tư xây dựng 4 tuyến đường chính.
- Khoảng cách các công trình hạ tầng kỹ thuật theo QCXDVN 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 phải xác định rõ vị trí, quy mô các hào, mương, công bê kỹ thuật. Việc bố trí, sắp xếp đường dây, đường ống có thể thay đổi trong các bước thiết kế sau nhằm đảm bảo yêu cầu kỹ thuật theo quy định.

10. Quy hoạch không gian ngầm:

- Bố trí 01 tầng hầm bên dưới 06 lô đất phát triển (TM, NTD, CV1, CV2a, CV2b, CV2c) với tổng quy mô sử dụng đất khoảng 172.500m² gồm: lô đất thương mại, dịch vụ (lô TM) có diện tích khoảng 9.300 m²; lô đất công trình thể thao (lô NTD) có diện tích khoảng 17.200 m²; lô đất công viên chuyên đề 1 (lô CV1) có diện tích khoảng 8.200m²; các lô đất công viên chuyên đề 2 (lô CV2a, CV2b, CV2c) có tổng diện tích khoảng 137.800 m².
- Tầng hầm công trình được sử dụng làm bãi đỗ xe và bố trí công trình kỹ thuật, không bố trí hoạt động thương mại, dịch vụ.

11. Giải pháp bảo vệ và hạn chế tác động môi trường:

- Phải đảm bảo tỷ lệ diện tích đất trồng cây xanh tối thiểu của từng lô đất theo QCVN 01:2008/BXD về quy hoạch xây dựng và TCVN 9257:2012 về quy hoạch cây xanh sử dụng công cộng: tối thiểu 20% diện tích lô đất đối với công trình thể thao; tối thiểu 65% diện tích lô đất đối với các công viên chuyên đề (đa chức năng); tối thiểu 60% diện tích lô đất công viên công cộng.
- Quy hoạch cao độ nền và quy hoạch giao thông, cấp, thoát nước phải tính đến việc thích ứng biến đổi khí hậu, đảm bảo không bị ngập lụt; đảm bảo khoảng cách ly sông Sài Gòn và các kênh rạch.
- Không bố trí các hạng mục, thiết bị phục vụ vui chơi, giải trí gây ô nhiễm tiếng ồn tại khu vực tiếp giáp Vùng Chân thồ và Khu nhà ở thấp tầng tại Khu chức

năng số 5. Phải bố trí các trạm quan trắc tiếng ồn trong khu vực công viên chuyên đề. Tăng diện tích cây xanh cảnh quan dọc trực giao thông, cây xanh tập trung, cây xanh làm nhiệm vụ sinh thái và cách ly. 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.

- Xây dựng công thu nước thải riêng, phải xử lý nước thải đạt cột A theo QCVN 14:2008/BTNMT và phải bố trí điểm quan trắc chất lượng xử lý nước thải tại trạm xử lý nước thải cục bộ trước khi thoát nước ra môi trường; tận dụng nước thải sau xử lý để phục vụ tưới cây.
- Kiểm soát chất lượng nước mặt đạt QCVN 08:2008/BTNMT về chất lượng nước mặt. Định kỳ nạo vét rạch Cầu Phao theo quy định; không được khai thác, sử dụng nước ngầm.
- Phân loại chất thải tại nguồn và thu gom, vận chuyển trong ngày. Tỷ lệ thu gom và xử lý chất thải rắn là 100%.
- Xây dựng các điểm quan trắc nước thải sau trạm xử lý, chất lượng nước rạch Cầu Phao và tiếng ồn đô thị, đồng bộ với mô hình đô thị thông minh áp dụng cho Khu đô thị mới Thủ Thiêm.
- Khi triển khai dự án phải được phê duyệt Đánh giá tác động môi trường của các trạm xử lý nước thải, dự án xây dựng các khu thương mại dịch vụ, vui chơi giải trí... theo quy định

12. Các nội dung lưu ý khác khi 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 và các nghĩa vụ khác theo Hợp đồng số 2488/HĐ-UBND ngày 28 tháng 4 năm 2017 giữa Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Tập đoàn Vingroup – Công ty CP về Khu phức hợp thể thao giải trí tại Khu chức năng số 2c trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm, Quận 2.
- Khu phức hợp thể thao, giải trí tại Khu chức năng số 2c 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) trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giải pháp quy hoạch, kết nối hạ tầng kỹ thuật được duyệt tại Quyết định này. Cần tính toán an toàn đối với các thiết bị trò chơi mạo hiểm.
- Đối với các công trình điểm nhấn đô thị có ý nghĩa quan trọng về kiến trúc, cảnh quan (Nhà thi đấu đa năng, Vòng quay khổng lồ) phải 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 trong giai đoạn lập thiết kế cơ sở, lấy ý kiến thống nhất của Hội đồng Kiến trúc - Quy hoạch Thành phố, Sở Quy hoạch - Kiến trúc để báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố chấp thuận.
- Trong quá trình lập quy hoạch tổng mặt bằng, tổ chức lập thiết kế cơ sở và dự án đầu tư xây dựng, cần tiếp tục cập nhật thiết kế của các Dự án xây dựng 04 tuyến đường chính (R1, R2, R3, R4), cầu Thủ Thiêm 3 và các công trình lân cận để đảm bảo kết nối đồng bộ hạ tầng kỹ thuật. lên

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 quy mô, công suất, giải pháp thiết kế quy hoạch kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật trong hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được duyệt theo Quyết định này.

2. Chủ đầu tư có trách nhiệm:

- 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, sử dụng đất và bảo vệ môi trường theo đúng quy định hiện hành.

3. Giao các phòng ban, đơn vị trực 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.

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, Ủy ban nhân dân phường Thủ Thiêm và Ủy ban nhân dân phường An Lợi Đông thực hiện việc công bố công khai quy hoạch theo quy định.

Điều 4. Chánh Văn phòng, Trưởng các phòng ban, đơn vị trực thuộc Ban Quản lý Đầu tư – Xây dựng Khu đô thị mới Thủ Thiêm, Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và các tổ chức, cá nhân liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./. lưu

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- UBND.TP (để báo cáo);
- Sở QHKT, Sở GTVT, Sở TNMT;
- UBND Q.2 (để công bố);
- UBND các phường: Thủ Thiêm, An Lợi Đông (để công bố);
- Lãnh đạo Ban;
- Lưu: VP, PQH(2b).HN. 11b.

**KT. TRƯỞNG BAN
PHÓ TRƯỞNG BAN**



Lê Phước Tài

năng số 5. Phải bố trí các trạm quan trắc tiếng ồn trong khu vực công viên chuyên đề. Tăng diện tích cây xanh cảnh quan dọc trục giao thông, cây xanh tập trung, cây xanh làm nhiệm vụ sinh thái và cách ly. 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.

- Xây dựng cống thu nước thải riêng, phải xử lý nước thải đạt cột A theo QCVN 14:2008/BTNMT và phải bố trí điểm quan trắc chất lượng xử lý nước thải tại trạm xử lý nước thải cục bộ trước khi thoát nước ra môi trường; tận dụng nước thải sau xử lý để phục vụ tưới cây.
- Kiểm soát chất lượng nước mặt đạt QCVN 08:2008/BTNMT về chất lượng nước mặt. Định kỳ nạo vét rạch Cầu Phao theo quy định; không được khai thác, sử dụng nước ngầm.
- Phân loại chất thải tại nguồn và thu gom, vận chuyển trong ngày. Tỷ lệ thu gom và xử lý chất thải rắn là 100%.
- Xây dựng các điểm quan trắc nước thải sau trạm xử lý, chất lượng nước rạch Cầu Phao và tiếng ồn đô thị, đồng bộ với mô hình đô thị thông minh áp dụng cho Khu đô thị mới Thủ Thiêm.
- Khi triển khai dự án phải được phê duyệt Đánh giá tác động môi trường của các trạm xử lý nước thải, dự án xây dựng các khu thương mại dịch vụ, vui chơi giải trí... theo quy định

12. Các nội dung lưu ý khác khi 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 và các nghĩa vụ khác theo Hợp đồng số 2488/HĐ-UBND ngày 28 tháng 4 năm 2017 giữa Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Tập đoàn Vingroup – Công ty CP về Khu phức hợp thể thao giải trí tại Khu chức năng số 2c trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm, Quận 2.
- Khu phức hợp thể thao, giải trí tại Khu chức năng số 2c 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) trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giải pháp quy hoạch, kết nối hạ tầng kỹ thuật được duyệt tại Quyết định này. Cần tính toán an toàn đối với các thiết bị trò chơi mạo hiểm.
- Đối với các công trình điểm nhấn đô thị có ý nghĩa quan trọng về kiến trúc, cảnh quan (Nhà thi đấu đa năng, Vòng quay khổng lồ) phải 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 trong giai đoạn lập thiết kế cơ sở, lấy ý kiến thống nhất của Hội đồng Kiến trúc - Quy hoạch Thành phố, Sở Quy hoạch - Kiến trúc để báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố chấp thuận.
- Trong quá trình lập quy hoạch tổng mặt bằng, tổ chức lập thiết kế cơ sở và dự án đầu tư xây dựng, cần tiếp tục cập nhật thiết kế của các Dự án xây dựng 04 tuyến đường chính (R1, R2, R3, R4), cầu Thủ Thiêm 3 và các công trình lân cận để đảm bảo kết nối đồng bộ hạ tầng kỹ thuật. luôn

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 quy mô, công suất, giải pháp thiết kế quy hoạch kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật trong hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được duyệt theo Quyết định này.

2. Chủ đầu tư có trách nhiệm:

- 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, sử dụng đất và bảo vệ môi trường theo đúng quy định hiện hành.

3. Giao các phòng ban, đơn vị trực 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.

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, Ủy ban nhân dân phường Thủ Thiêm và Ủy ban nhân dân phường An Lợi Đông thực hiện việc công bố công khai quy hoạch theo quy định.

Điều 4. Chánh Văn phòng, Trưởng các phòng ban, đơn vị trực thuộc Ban Quản lý Đầu tư – Xây dựng Khu đô thị mới Thủ Thiêm, Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và các tổ chức, cá nhân liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./. luân

Nơi nhận:

- Nhu Điều 4;
- UBND.TP (để báo cáo);
- Sở QHKT, Sở GTVT, Sở TNMT;
- UBND Q.2 (để công bố);
- UBND các phường: Thủ Thiêm, An Lợi Đông (để công bố);
- Lãnh đạo Ban;
- Lưu: VP, PQH(2b).HN. 44 b.

**KT. TRƯỞNG BAN
PHÓ TRƯỞNG BAN**



Lê Phước Tài

Phụ lục 01: Danh mục hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết

- Thuyết minh tổng hợp đính kèm các bản vẽ thu nhỏ khổ A3;
- Các văn bản pháp lý;
- Thành phần bản vẽ:
 - + Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất tỷ lệ 1/2000 (QH01);
 - + Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan, hạ tầng xã hội và đánh giá đất xây dựng tỷ lệ 1/500 (QH02A);
 - + Bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật tỷ lệ 1/500 (QH02B);
 - + Sơ đồ so sánh các phương án quy hoạch tỷ lệ 1/2000 (QH03A);
 - + Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất tỷ lệ 1/500 (QH03B);
 - + Tổng mặt bằng quy hoạch chức năng sử dụng đất và xây dựng công trình tỷ lệ 1/500 (QH03C);
 - + Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan tỷ lệ 1/500 (QH04);
 - + Bản đồ quy hoạch giao thông đô thị tỷ lệ 1/500 (QH05A);
 - + 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 (QH05B);
 - + Bản đồ quy hoạch cao độ nền và thoát nước mặt đô thị tỷ lệ 1/500 (QH06);
 - + Bản đồ quy hoạch cấp điện và chiếu sáng đô thị tỷ lệ 1/500 (QH07);
 - + Bản đồ quy hoạch cấp nước đô thị tỷ lệ 1/500 (QH08);
 - + Bản đồ quy hoạch thoát nước thải và xử lý chất rắn đô thị tỷ lệ 1/500 (QH09);
 - + Bản đồ quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc tỷ lệ 1/500 (QH10);
 - + Bản đồ đánh giá môi trường chiến lược (QH11);
 - + Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật tỷ lệ 1/500 (QH12);
 - + Thiết kế đô thị (TKĐT);
 - + Sơ đồ tổ chức không gian ngầm (NG).

Phụ lục 2: Bảng tổng hợp chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc toàn khu

ST T	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH LÔ ĐẤT (m2)	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH (m2)	MẶT ĐỘ XÂY DỰNG (%)	SÓ TẦNG CAO TỐI ĐA (Tầng)	DIỆN TÍCH SAN XD THƯƠNG MẠI (m2)	DIỆN TÍCH SAN XD (GFA)	DIỆN TÍCH ĐẤT TÀNG HÀM (m2)	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT THUẬN (lần)
	TOÀN KHU	317.642,2	57.527,7			95.940,0	135.005,5		
I	Khu phức hợp thể thao, giải trí	303.748,8	57.527,7			95.940,0	135.005,5		
A	Đất phát triển	198.390,5	56.263,4			95.757,9	133.141,2	172.500	
1	Đất công trình thể thao (Lô đất ký hiệu NTD)	25.026,9	8.622,9	34,5	6	16.392,0	27.320,0	17.200	1,09
2	Đất thương mại, dịch vụ (Lô đất ký hiệu TM)	15.105,9	9.070,1	60,0	4	27.210,3	36.280,4	9.300	2,40
3	Đất công viên chuyên đề 1 (Lô đất ký hiệu CV1)	10.894,1	2.718,0	24,9	4	7.926,9	10.569,3	8.200	0,97
4	Đất công viên chuyên đề 2	147.363,6	35.852,4	24,3	-	44.228,7	58.971,5	137.800	0,40
4.1	CV2a	29.020,6	7.157,4	24,66	-	8.761,6	11.682,1	26.300	0,40
4.2	CV2b	57.892,8	14.182,4	24,50	-	17.374,8	23.166,4	54.600	0,40
4.3	CV2c	60.450,2	14.512,6	24,01	-	18.092,3	24.123,0	56.900	0,40
B	Đất công viên, cây xanh công cộng	25.810,6	364,3			182,1	364,3		

ST T	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH LÔ ĐẤT (m ²)	DIỆN TÍCH ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH (m ²)	MẶT ĐỘ XÂY DỰNG (%)	SỐ TẦNG CAO TỐI ĐA (Tầng)	DIỆN TÍCH SẢN XD THƯƠNG MẠI (m ²)	DIỆN TÍCH ĐẤT TÀNG HÀM (m ²)	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT THUẬN (lần)
1	Công viên, cây xanh dọc rạch Cầu Phao (Lô đất ký hiệu CX1, CX2)	7.285,4	364,3	5,0	1	182,1	364,3	0,05
2	Cây xanh ven Vùng Châu thổ (Lô đất ký hiệu CX4-1, CX4-2)	1.100,6	-					
3	Mặt nước rạch Cầu Phao (Lô đất ký hiệu MN1, MN2, MN3)	17.424,6	-					
C	Đất giao thông đô thị	76.249,0	-					
	Đường R2 và R3 (đoạn chuyền thành đường nội bộ Khu 2c)	14.607,1	-					
1	Các đường giao thông đô thị đi qua Khu 2c	61.642,0	-					
D	Đất công trình hành chính (Lô đất ký hiệu HC)	3.298,7	900,0	27,28	4		1.500,0	0,45
II	Khu vực mở rộng (phục vụ kết nối giao thông)	13.893,4	-			-	-	-

ST T	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH LÔ ĐẤT (m ²)	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH (m ²)	MẶT ĐỘ XÂY DỰNG	SỐ TẦNG CAO TỐI ĐA	DIỆN TÍCH SÀN XD THƯƠNG MẠI	DIỆN TÍCH SÀN XD (GFA)	DIỆN TÍCH ĐẤT TÀNG HÀM	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT THUẬN (lần)
A	Đất công viên, cây xanh sử dụng công công	5.508,7							
1	Công viên, cây xanh dọc rạch Cầu Phao (Lô đất ký hiệu CX3-1, CX3-2)	3.213,3							
2	Mặt nước Rạch Cầu Phao (Lô đất ký hiệu MN4)	2.295,4							
B	Đất giao thông đô thị	8.384,7							

Phụ lục 3: Bảng chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc từng phân khu, lô đất

ST T	KÝ HIỆU LÔ ĐẤT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH LÔ ĐẤT (m2)	DIỆN TÍCH ĐẤT XD CÔNG TRÌNH (m2)	MẶT ĐỘ XÂY DỤNG (%)	TẦNG CAO (Tầng)	DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG (GFA) (m2)	DIỆN TÍCH ĐẤT TẦNG HÀM (m2)
1		TOÀN KHU	317.642,2	57.527,7			135.005,5	
A		Khu phức hợp thể thao, giải trí	303.748,8	57.527,7			135.005,5	
1	NTD	Đất phát triển	198.390,5	56.263,4			133.141,2	172.500
		Đất công trình thể thao	25.026,9	8.622,9	34,5	6	27.320,0	17.200
N1		Nhà đa năng (Nhà thi đấu, Sân bóng, Trò chơi trong nhà)	6.610,9	6.610,9	26,4	6	24375,0	
N2		Thương mại - dịch vụ	629,4	629,4	2,5	2	1258,8	
N3		Câu lạc bộ thể thao	303,6	303,6	1,2	2	607,2	
N4		Cửa hàng thể thao	455,0	455,0	1,8	1	455,0	
N5		Ẩm thực, nhà hàng	624,0	624,00	2,5	1	624,0	
N.S		Cây xanh, sân vườn, đường nội bộ	16.404,0		-		0,0	
2	TM	Đất thương mại - dịch vụ	15.105,9	9.070,1	60,0	4	36280,4	9.300
	T1	Khách sạn, thương mại- dịch vụ	4.460,6	4.460,6	29,5	4	17842,4	
	T2	Thương mại- dịch vụ	3.210,6	3.210,6	21,3	4	12842,4	
	T3	Thương mại- dịch vụ	1.398,9	1.398,9	9,3	4	5595,6	

ST T	KÝ HIỆU LÔ ĐẤT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH LÔ ĐẤT	DIỆN TÍCH ĐẤT CÔNG TRÌNH	MẶT ĐỘ XÂY DỰNG	TẦNG CAO	DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG (GFA)	DIỆN TÍCH ĐẤT TÀNG HÀM
	T.S	Cây xanh, sân vườn, đường nội bộ	6.035,8					
3	CV1	Đất công viên chuyên đề 1	10.894,1	2.718	24,9	4	10569,3	8.200
	V1	Câu lạc bộ	1.640,9	1.640,9	15,06	4	6563,6	
	V2	Ẩm thực, nhà hàng	471,6	471,6	4,33	4	1886,4	
	V3	Thương mại - dịch vụ	605,5	605,5	5,56	3,5	2119,3	
	V.S	Cây xanh, sân vườn, đường nội bộ	8.176,1					
4		Đất công viên chuyên đề 2	147.363,6	35.852,4	24,3		58911,5	137.800
4.1	CV2a	Đất công viên chuyên đề - 2a	29.020,6	7.157,4	24,66		11682,1	26.300
	A1	Ẩm thực, nhà hàng	990,1	990,1	3,41	3	2970,3	
	A2	Kiểm soát & Dịch vụ	292,7	292,7	1,01	3	878,1	
	A3	Kỹ thuật, phụ trợ	453,4	453,4	1,56	3	1360,2	
	A4	Đường trượt 6 làn	1.625,6	795,5	2,74	2	1433,1	
	A5	Đường trượt xoắn ốc	1.874,9	721,6	2,49	2	783,3	
	A6	Đường trượt gia đình	1.603,7	833,7	2,87	2	914,4	
	A7	Phao trượt gia đình	1.457,4	986,2	3,40	1	986,2	
	A8	Đường trượt vòi rồng	1.418,9	757,2	2,61	2	990,5	

ST T	KÝ HIỆU LÔ ĐẤT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH LÔ ĐẤT	DIỆN TÍCH ĐẤT XD CÔNG TRÌNH	MẶT ĐỘ XÂY DỰNG	TẦNG CAO	DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG (GFA)	DIỆN TÍCH ĐẤT TẦNG HÀM
	A9	Đường trượt xoắn thẳng	622,5	116,7	0,40	2	116,7	
	A10	Đường trượt hố đèn vũ trụ	797,2	410,8	1,42	2	449,8	
	A.N	Mặt nước nhân tạo / Ngôi nhà Hawaii / Bể tạo sóng	3.461,1	799,5	2,75	2	799,5	
	A.S	Cây xanh, sân vườn, đường nội bộ	14.423,1	-	-			
4.2	CV2b	Đất công viên chuyên đề - 2b	57.892,8	14.182,4	24,50		23166,4	54.600
	B1	Cửa hàng lưu niệm	141,0	141,0	0,24	2	282,0	
	B2	Thương mại - dịch vụ	407,7	407,7	0,70	2	815,4	
	B3	Thương mại - dịch vụ, Âm thực	637,2	637,2	1,10	3	1911,6	
	B4	Thương mại - dịch vụ	305,4	305,4	0,53	2	610,8	
	B5	Thương mại - dịch vụ	305,4	305,4	0,53	2	610,8	
	B6	Thương mại - dịch vụ, Tàu lượn trong nhà	1.374,3	1.374,3	2,37	3	4122,9	
	B7	Âm thực	263,9	263,9	0,46	1	263,9	
	B8	Ký thuật, phụ trợ	113,3	113,3	0,20	1	113,3	
	B9	Rạp chiếu phim 5D	1.303,2	1.303,2	2,25	3	3909,6	
	B10	Vòng quay không lò cao 120m	3.959,1	1.756,4	3,03	2	2951,5	

ST T	KÝ HIỆU LÔ ĐẤT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH LÔ ĐẤT	DIỆN TÍCH ĐẤT CÔNG TRÌNH	MẶT ĐỘ XÂY DỰNG	TẦNG CAO	DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG (GFA)	DIỆN TÍCH ĐẤT TÀNG HÀM
B11		Tàu lượn hòn mỏ	7.094,4	2.228,5	3,85	1	2228,5	
B12		Tàu lượn siêu mạo hiểm	7.598,1	2.965,4	5,12	1	2965,4	
B13		Roi tự do	302,7	302,7	0,52	1	302,7	
B14		Đu quay dây văng	227,0	227,0	0,39	1	227,0	
B15		Thuyền lá cát	117,1	117,1	0,20	1	117,1	
B16		Đu quay lộn ngược	341,3	193,3	0,33	1	193,3	
B17		Tàu lượn treo (Bao gồm mặt nước)	4.996,5	1.540,6	2,66	1	1540,6	
B.Q		Quảng trường tổ chức sự kiện, Đài phun nước	1.940,3	-	-			
B.S		Cây xanh, sân vườn, đường nội bộ	26.464,9	-	-			
4.3 CV2c		Đất công viên chuyên đề - 2c	60.450,2	14.512,6	24,01		24123,0	56.900
C1		Dịch vụ khách hàng	294,3	294,3	0,49	3	264,9	
C2		Thương mại - dịch vụ	863,1	863,1	1,43	2	1726,2	
C3		Quầy vé	294,3	294,3	0,49	3	264,9	
C4		Thương mại - dịch vụ	967,7	967,7	1,60	2	1935,4	
C5		Thương mại - dịch vụ	1.394,8	1.394,8	2,31	2	2789,6	

ST T	KÝ HIỆU LÔ ĐẤT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH LÔ ĐẤT	DIỆN TÍCH CÔNG TRÌNH	MẶT ĐỘ XÂY DỰNG	TẦNG CAO	DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG (GFA)	DIỆN TÍCH ĐẤT TÀNG HÀM
C6	Âm thực, nhà hàng	234,2	234,2	0,39	1	234,2		
C7	Thuyền tròn bắn nước (Bao gồm mặt nước)	1.702,6	229,0	0,38	1	229,0		
C8	Sân chơi vận động cho trẻ em	2.072,7	302,9	0,50	1	302,9		
C9	Du quay phi cơ bay	78,1	78,1	0,13	1	78,1		
C10	Ong bay	113,6	113,6	0,19	1	113,6		
C11	Cốc xoay	118,1	118,1	0,20	1	118,1		
C12	Thế giới đồ chơi trẻ em	388,8	388,8	0,64	1	388,8		
C13	Du quay nhảy trẻ em	81,1	81,1	0,13	1	81,1		
C14	Du quay thú nhún	175,8	175,8	0,29	1	175,8		
C15	Du quay gia đình	132,0	132,0	0,22	1	132,0		
C16	Tàu điện trẻ em	828,2	215,5	0,36	1	215,5		
C17	Sân khấu ngoài trời	302,3	302,3	0,50	1	302,3		
C18	Lâu đài ma	837,5	837,5	1,39	2	1675,0		
C19	Cuộc phiêu lưu trong lòng đất	3.522,1	3.522,1	5,83	2	7044,2		
C20	Thế giới Tata	1.523,9	1.523,9	2,52	2	3047,8		
C21	Âm thực, nhà hàng	897,8	897,8	1,49	1	897,8		
C22	Đi thuyền khám phá	274,9	274,9	0,45	1	274,9		

ST T	KÝ HIỆU LÔ ĐẤT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH LÔ ĐẤT	DIỆN TÍCH ĐẤT XD CÔNG TRÌNH	MẶT ĐỘ XÂY DỰNG	TẦNG CAO	DIỆN TÍCH SẢN XÂY DỰNG (GFA)	DIỆN TÍCH ĐẤT TẦNG HÀM
	C23	Trượt máng nước	1.748,7	1.270,8	2,10	2	1831,0	
	C.Q1	Quảng trường tổ chức sự kiện, Đài phun nước	1.017,9	-	-	-		
	C.Q2	Quảng trường tổ chức sự kiện, Đài phun nước	3.850,7	-	-	-		
	C.N	Mặt nước nhân tạo, Khu chèo thuyền	3.655,5	-	-	-		
	C.S	Cây xanh, sân vườn, đường nội bộ	33.079,5	-	-	-		
B		Đất công viên, cây xanh sử dụng công cộng	25.810,6	364,3			364,3	
1	CX1,CX2	Công viên, cây xanh dọc Rạch Cầu Phao	7.285,4	364,3			364,3	
	CX1		6.399,3	320,0	5,0	1	320,0	
	CX2		886,1	44,3	5,0	1	44,3	
2	CX4	Cây xanh ven công viên châu thổ	1.100,6					
	CX4-1		239,0	-			0,0	
	CX4-2		861,6	-			0,0	
3	MN	Mặt nước Rạch Cầu Phao	17.424,6					

ST T	KÝ HIỆU LÔ ĐẤT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH LÔ ĐẤT	DIỆN TÍCH ĐẤT XD CÔNG TRÌNH	MẶT ĐỘ XÂY DỤNG	TẦNG CAO	DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỤNG (GFA)	DIỆN TÍCH ĐẤT TÀNG HÀM
	MN1			6.894,7	-		0,0	
	MN2			7.219,4	-		0,0	
	MN3			3.310,5	-		0,0	
C		Đất giao thông đô thị		76.249,0				
1	GT	Đường R2 - R3 đi qua khu 2c đoạn chuyển thành đường nội bộ		14.607,1				
1.1	GT1	Đường R2 - đoạn từ cầu 15 đến R1		7.632,6				
1.2	GT2	Đường R3 - đoạn từ nhánh rẽ vuông góc đến R1		6.974,5				
2		Các đường giao thông đô thị đi qua khu 2c		61.642,0				
2.1	-	Đường R1 - Đại lộ vòng cung		15.866,9				
2.2	-	Đường R2 - Đoạn từ cầu 15 đến R13		1.542,3				
2.3	-	Đường R3 - Đường ven sông		10.810,0				
2.4	-	Đường R4 - Đường châu thổ		8.126,8				
		Đoạn theo dự án 04 tuyến đường		6.044,1				

ST T	KÝ HIỆU LÔ ĐẤT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH LÔ ĐẤT	DIỆN TÍCH ĐẤT CÔNG TRÌNH	MẶT ĐỘ XÂY DỰNG	TẦNG CAO	DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG (GFA)	DIỆN TÍCH ĐẤT TẦNG HÀM
2.5	-	Phần bù sung	2.082,7					
2.6	-	Đường R3 nối dài và Đường vòng quanh khu 2c đoạn trong khu 2c	17.546,2					
2.7	-	Đường nội bộ 1	6.414,7					
D	HC	Đất công trình hành chính (Trụ sở UBND phường)	3.298,7	900	27,28	4	1500,0	
	HC1	Công trình hành chính	900,0	900	27,28	4	1500,0	
	HC.S	Cây xanh, sân vườn, đường nội bộ	2.398,7					
II		Khu vực mở rộng (Phục vụ kết nối giao thông)	13.893,4	-	-	-	-	
A		Đất công viên, cây xanh sử dụng công cộng	5.508,7	-	-	-	-	
1	CX3	Công viên, cây xanh dọc Rạch Cầu Phao	3.213,3					
	CX3-1			726,5				
	CX3-2			2.486,8				
2	MN	Mặt nước Rạch Cầu Phao	2.295,4					

ST T	KÝ HIỆU LÔ ĐẤT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH LÔ ĐẤT	DIỆN TÍCH ĐẤT XD CÔNG TRÌNH	MẶT ĐỘ XÂY DỰNG	TẦNG CAO	DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG (GFA)	DIỆN TÍCH ĐẤT TÀNG HÀM
	MN4		2.295,4					
B		Đất giao thông đô thị	8.384,7					
	-	Đường R4 - Đường chung thô	4.510,7					
		<i>Đoạn theo dự án 04 tuyến đường</i>	<i>1.837,0</i>					
		<i>Phản bối sung</i>	<i>2.673,7</i>					
	-	Đường R3 nối dài và Đường vòng quanh khu 2c đoạn ngoài khu 2c	3.874,0					

1146
C90

