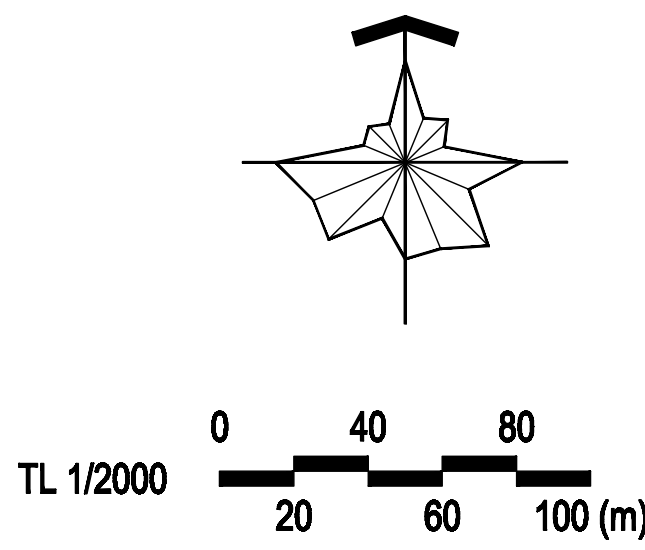


BẢN ĐỒ QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT
Khu Nam Thị Nghè, Khu Ba Sơn



CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT

	Khu Tân Cảng	Khu Nam Thị Nghè	Khu Ba Sơn	Khu CV Bến Bạch Đằng	Khu Cảng Quận 4
- Diện tích khu đất quy hoạch	77,85 ha	24,36 ha	42,91 ha	24,65 ha	78,57 ha
- Dân số dự kiến	15.000 người	5.000 người	4.700 người	-	6.500 người
- Mật độ xây dựng	3 - 80 %	50 - 80 %	50 - 80 %	5 - 90 %	5 - 80 %
- Hệ số SDB (Thuận Trung Bình) (*)	6,3	5,9	9,3	-	3,9
- Hệ số SDB (GDP) (**)	2,4	2,5	3,9	0,01	1,9
- Chiều Cao Tối Thiểu - Tối Đa	4 - 220 m	4 - 150 m	4 - 220 m	0 - 5 m	4 - 140 m
- Chỉ tiêu Đất Đơn Vị Ở	18,4 m/người	14,4 m/người	19,2 m/người	-	20,7 m/người
- Mật độ Mạng Lưới Đường	22,9 km/km²	20,9 km/km²	20,8 km/km²	66,4 km/km²	17,3 km/km²

GHI CHÚ:
(*) HSSDD thuần trung bình = Tổng DT sản / Tổng diện tích lô đất xây dựng
(**) HSSDD gộp = Tổng DT sản (bỏ cả tổng DT sản trong công viên) / Tổng DT khu đất, không tính DT mặt nước.

STT	KY HIỆU	CHỨC NĂNG	DT ĐẤT	DT ĐẤT	MBXD (tối đa)	CHIỀU CAO (tối đa)	HS SDB	DÂN SỐ	TỔNG DT SẢN	DTXD
1	E1	Chủ đạo chức năng văn phòng	5.131,92	0,51	70	150	10	0	51.319	3.592
2	E2	Chủ đạo chức năng ở	4.184,84	0,42	70	50	8	539	25.109	2.929
3	E3	Chủ đạo chức năng ở	3.813,80	0,38	70	30	3	240	11.441	2.670
4	E4	Phức hợp	11.554,27	1,16	70	150	9	1450	103.988	8.088
5	E5	Giáo dục	13.877,79	1,39	50	15	1,5	0	20.817	6.939
6	E6	Chủ đạo chức năng ở	8.193,24	0,82	70	150	7	1200	57.353	5.735
7	F1	Phức hợp	8.650,80	0,87	70	150	9	1090	77.857	6.056
8	F2	Phức hợp	4.110,56	0,41	70	150	9	510	36.995	2.877
9	F3	Trạm bơm	6.557,46	0,66	70	-	-	1	0	4.590
TỔNG CỘNG đất XD công trình			66.074,68	6,61	65,80	-	5,92	5.000	391.437	43.777
10	E-P1	Công viên xây xanh	18.205,95	1,82	3	4	0,03	0	546	546
11	E-P2	Công viên xây xanh	5.901,93	0,59	0	-	-	0	0	-
12	E-P3	Quảng trường/đường dạo	693,31	0,07	0	-	-	0	0	-
13	E-P4	Cây xanh cách ly	403,44	0,04	0	-	-	0	0	-
14	F-P1	Công viên xây xanh	3.748,77	0,37	0	-	-	0	0	-
15	F-P2	Công viên xây xanh	1.928,10	0,19	0	-	-	0	0	-
16	F-P3	Cây xanh cách ly	848,8	0,08	0	-	-	0	0	-
17	F-P4	Cây xanh cách ly	586,96	0,06	0	-	-	0	0	-
18	F-P5	Công viên xây xanh	2.544,38	0,25	0	-	-	0	0	-
TỔNG CỘNG không gian mở			34.862,65	3,49	-	-	0,02	-	546	546
TỔNG CỘNG			100.937,33	10,09	-	-	-	5.000	391.983	44.023

STT	KY HIỆU	CHỨC NĂNG	DT ĐẤT	DT ĐẤT	MBXD	CHIỀU CAO	HS SDB	DÂN SỐ	TỔNG DT SẢN	DTXD
1	G1	Chủ đạo chức năng ở	14.139,01	1,4139	70	200	10,00	2.640	141.390	9.897
2	G2	Giáo dục	4.845,50	0,4846	50	15	1,50	-	7.268	2.423
3	G3	Chủ đạo chức năng văn phòng	6.585,18	0,6585	70	150	10,00	-	65.850	4.610
4	G4	Chủ đạo chức năng ở (*)	8.221,73	0,8222	70	60	7,00	1.210	57.550	5.755
5	G5	Chủ đạo chức năng văn hóa/giải trí	4.693,03	0,4693	50	30	1,50	-	7.040	2.347
6	G6	Chủ đạo chức năng văn hóa/giải trí	2.450,11	0,245	80	30	1,50	-	3.675	1.980
7	H1	Chủ đạo chức năng văn hóa/giải trí	11.009,48	1,1009	70	30	1,00	-	11.009	7.707
8	H2	Cao ốc văn phòng trung điểm (*)	13.866,38	1,3866	80	220	17,00	-	232.311	10.932
9	H3	Chủ đạo chức năng thương mại	2.946,07	0,2947	80	30	4,00	-	11.787	2.357
10	H4	Phức hợp	8.617,07	0,8617	70	130	10,00	800	86.171	6.032
11	H5	Chủ đạo chức năng văn phòng	9.761,87	0,9762	80	150	15,00	-	146.428	7.809
12	H6	Chủ đạo chức năng văn phòng	5.752,67	0,5753	80	180	16,00	-	92.043	4.602
TỔNG CỘNG đất XD công trình			92.687,70	9,27	71,67	-	9,31	4,7	862.526	66.431
13	G-P1	Công viên cây xanh	5.501,90	0,5502	-	-	-	-	-	-
14	G-P2	Không gian xanh cách ly	1.661,72	0,1662	-	-	-	-	-	-
15	G-P3	Công viên cây xanh	20.164,02	2,0164	3	4	0,03	-	605	605
16	G-P4	Công viên cây xanh	11.711,34	1,1711	-	-	-	-	-	-
17	G-P5	Không gian xanh cách ly	563,04	0,0563	-	-	-	-	-	-
18	G-P6	Không gian xanh cách ly	381,83	0,0382	-	-	-	-	-	-
19	H-P1	Công viên cây xanh	6.453,43	0,6453	3	4	0,03	-	194	194
20	H-P2	Công viên cây xanh	9.483,37	0,9483	3	4	0,03	-	285	-
21	H-P3	Quảng trường	3.155,80	0,3156	-	-	-	-	-	-
22	H-P4	Quảng trường ga	1.638,43	0,1638	-	-	-	-	-	-
23	H-P5	Không gian xanh cách ly	1.299,87	0,13	-	-	-	-	-	-
TỔNG CỘNG không gian mở			62.014,72	6,2	-	-	0,02	-	1.083	799
TỔNG CỘNG			154.702,42	15,47	-	-	-	4.700	863.609	67.230

Ghi chú: (*) : Có phần để thương mại

(Phát triển không gian ngầm Khu Ba Sơn)

STT	KY HIỆU	Chức năng	DTXD	DT đất	MBXD	HSSDD	Tổng DT sản	DTXD	Số tầng phía dưới
1		Phòng đợi nhà ga Ba Sơn	2.200	0,22	100	-1	2.200	2.200	1

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
A	ĐẤT DÂN DỤNG	22,44	52,29
1	Phức hợp	0,86	2,01
2	Phức hợp - Chủ đạo chức năng ở	2,24	5,21
3	Phức hợp - Chủ đạo chức năng văn phòng	2,21	5,15
4	Phức hợp - Chủ đạo chức năng văn hóa/ Giải trí	1,82	4,23
5	Cao ốc văn phòng điểm nhấn	1,37	3,18
6	Chủ đạo chức năng thương mại	0,29	0,69
7	Giáo dục	0,48	1,13
8	Công viên cây xanh	5,33	12,42
9	Quảng trường	0,32	0,74
10	Quảng trường ga	0,16	0,38
11	Không gian xanh cách ly	0,38	0,91
12	Đường giao thông > 12m	4,2	9,78
13	UMRT	0,51	1,2
14	Đường Nguyễn Hữu Cánh và cầu Thủ Thiêm 2	2,26	5,26
B	ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG	20,48	47,71
1	Sông hồ, kênh rạch	20,48	47,71
TỔNG CỘNG		42,91	100

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
A	ĐẤT DÂN DỤNG	22,44	52,29
1	Phức hợp	0,86	2,01
2	Phức hợp - Chủ đạo chức năng ở	2,24	5,21
3	Phức hợp - Chủ đạo chức năng văn phòng	2,21	5,15
4	Phức hợp - Chủ đạo chức năng văn hóa/ Giải trí	1,82	4,23
5	Cao ốc văn phòng điểm nhấn	1,37	3,18
6	Chủ đạo chức năng thương mại	0,29	0,69
7	Giáo dục	0,48	1,13
8	Công viên cây xanh	5,33	12,42
9	Quảng trường	0,32	0,74
10	Quảng trường ga	0,16	0,38
11	Không gian xanh cách ly	0,38	0,91
12	Đường giao thông > 12m	4,2	9,78
13	UMRT	0,51	1,2
14	Đường Nguyễn Hữu Cánh và cầu Thủ Thiêm 2	2,26	5,26
B	ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG	20,48	47,71
1	Sông hồ, kênh rạch	20,48	47,71
TỔNG CỘNG		42,91	100

KÍ HIỆU

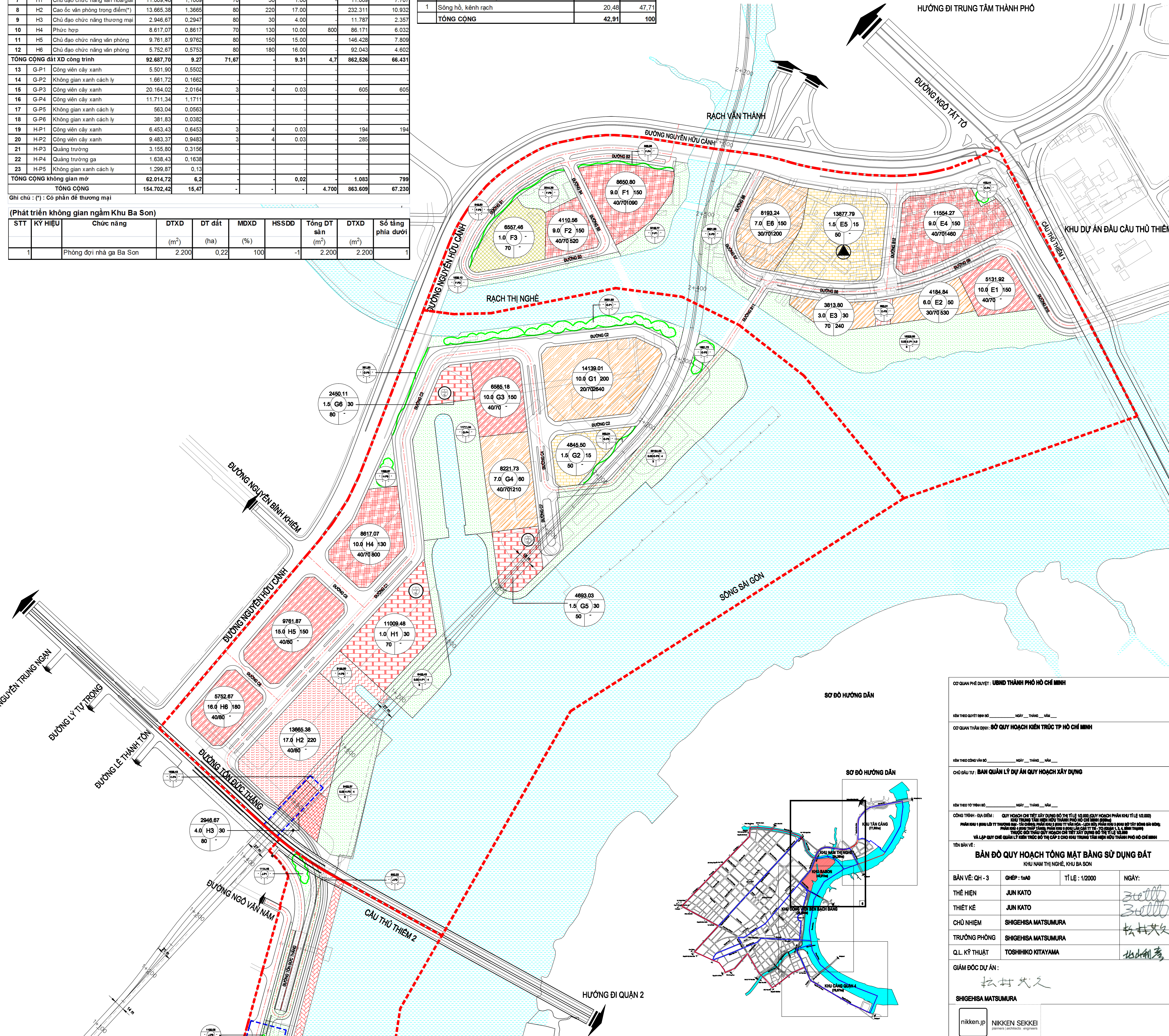
- CAO ỐC VĂN PHÒNG ĐIỂM NHẤN
- PHỨC HỢP - CHỦ ĐẠO CHỨC NĂNG Ở
- PHỨC HỢP - CHỦ ĐẠO CHỨC NĂNG KHÁCH SẠN / VĂN HÓA / GIẢI TRÍ
- PHỨC HỢP - CHỦ ĐẠO CHỨC NĂNG THƯƠNG MẠI
- PHỨC HỢP
- GIÁO DỤC
- Y TẾ
- ĐỂ THƯƠNG MẠI
- VĂN PHÒNG
- MẶT NƯỚC
- QUẢNG TRƯỜNG PHA
- ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT
- ĐƯỜNG GIAO THÔNG
- CÔNG VIÊN CÂY XANH
- QUẢNG TRƯỜNG
- QUẢNG TRƯỜNG GA
- CÂY XANH CÁCH LY
- KHÔNG GIAN MỞ DỌC VÍA HÈ
- TRẠM GAS / TRẠM ĐIỆN
- BẾN PHÀ
- ĐẤT QUÂN SỰ
- ĐẤT TÔN GIÁO HIỆN HỮU
- Bãi đậu xe của Bến Phà
- ĐƯỜNG ĐẠO
- BẾN XE BUÝT
- RANH THIẾT KẾ

- TRUNG TÂM VĂN HÓA
- TRUNG TÂM HÀNH CHÍNH CHÍNH TRỊ
- TRƯỜNG TRUNG HỌC PHỔ THÔNG
- TRƯỜNG TRUNG HỌC CƠ SỞ
- TRƯỜNG TIỂU HỌC
- TRƯỜNG MẪU GIÁO

CHÚ THÍCH

DT: DIỆN TÍCH VÙNG QUY ĐỊNH (Ở PHỐ) ĐƠN VỊ: (m²)
HSSDD: HẸ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT TỐI ĐA CHO TỪNG LÔ ĐẤT TRONG GIỚI HẠN VÙNG QUY ĐỊNH (Ở PHỐ) ĐƠN VỊ: %
KH: KÝ HIỆU VÙNG QUY ĐỊNH (Ở PHỐ HOẶC MỘT PHẦN Ở PHỐ)
H: QUY ĐỊNH CHIỀU CAO TỐI ĐA CÔNG TRÌNH (BẢO GỒM CÁC TẦNG TRÊN MẶT ĐẤT THEO QCVN 03:2009/BXD) TRONG VÙNG GIỚI HẠN (Ở PHỐ) ĐƠN VỊ: m
DS: DÂN SỐ PHÂN BỐ CHO TOÀN VÙNG QUY ĐỊNH (Ở PHỐ) ĐƠN VỊ: %
MBXD: QUY ĐỊNH MẶT ĐÓNG XÂY DỰNG TỐI ĐA CÔNG TRÌNH (THEO QCVN 03:2009/BXD) TRONG VÙNG QUY ĐỊNH (Ở PHỐ) ĐƠN VỊ: %

GHI CHÚ: * CÁC CHỈ TIÊU QUY ĐỊNH TRONG VÒNG TRÒN CHỈ TIÊU LÀ CHỈ TIÊU TỐI ĐA, CHỈ TIÊU CỤ THỂ CẦN ĐẢM BẢO CÁC QUY ĐỊNH KHÁC CỦA ĐỒ ÁN VÀ QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC QUY HOẠCH KHU TRUNG TÂM HIỆN HỮU TP.HCM
* TRƯỜNG HỢP LÔ ĐẤT ĐÁP ỨNG ĐƯỢC CÁC ĐIỀU KIỆN ƯU TIÊN QUY ĐỊNH TẠI QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC QUY HOẠCH CÓ THỂ XEM XÉT CẤP THÊM HẸ SỐ ƯU ĐÃI THEO QUY ĐỊNH NHƯNG HẸ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT CHO LÔ ĐẤT KHÔNG QUÁ 10.



CO QUAN PHÊ DUYỆT: UBND THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
HƯỚNG ĐI TRUNG TÂM THÀNH PHỐ
HƯỚNG ĐI QUẬN 2
SƠ ĐỒ HƯỚNG DẪN
SƠ ĐỒ HƯỚNG DẪN
TÊN BẢN VẼ: BẢN ĐỒ QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT
Khu Nam Thị Nghè, Khu Ba Sơn
BẢN VẼ: QH - 3
CHẾP: 1:500
TỈ LỆ: 1:2000
NGÀY:
THẺ HIỆN: JUN KATO
THIẾT KẾ: JUN KATO
CHỦ NHIỆM: SHIGEHISA MATSUMURA
TRƯỞNG PHÒNG: SHIGEHISA MATSUMURA
QL. KỸ THUẬT: TOSHIKO KITAYAMA
Ghi chú: 松村 久
SHIGEHISA MATSUMURA
nikken.jp NIKKEN SEKKEI