

**PHIẾU THEO DÕI VĂN BẢN**

Số văn bản đến: 9316/2017CVDEN		Ngày: 11/9/2017	
Số văn bản gốc: 4793/QĐ-UBND			
Về việc: Về duyệt Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư phường Tân Định, quận 1 (Nội dung quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông)			
<b>VĂN BẢN GIẢI QUYẾT</b> (Phải có VB trả lời của Sở QH-KT)		<b>VĂN BẢN lưu tại Sở</b>	
<b>BAN GIÁM ĐỐC</b>			
• Mã hồ sơ		• Chuyển đơn vị: ...	
• Hạn giải quyết		.....	
• Đơn vị giải quyết		.....	
• Đơn vị phối hợp		.....	
• Ý kiến chỉ đạo của BGD	..... ..... ..... ..... ..... .....	• Ý kiến chỉ đạo của BGD	..... ..... ..... ..... ..... .....
Ngày.....	Ký tên.....	Ngày 12/9/2017	Ký tên.....
<b>TRƯỞNG ĐƠN VỊ</b>			
• Hạn giải quyết		• Chuyển chuyên viên:	
• CV giải quyết			
• CV phối hợp			
• Ý kiến chỉ đạo của Trưởng đơn vị	..... ..... ..... ..... .....	• Ý kiến chỉ đạo của Trưởng đơn vị	..... ..... ..... ..... .....
Ngày.....	Ký tên.....	Ngày.....	Ký tên.....



Số: 4793 /QĐ-UBND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 02 tháng 9 năm 2017

SỞ QUY HOẠCH - KIẾN TRÚC TP.HCM

**ĐẾN**

Số: 9816/1700

Ngày: 11-09-2017

Chuyên: .....

Lưu hồ sơ số: .....

## QUYẾT ĐỊNH

Về duyệt Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000  
Khu dân cư phường Tân Định, quận 1

(Nội dung quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông)

## ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Văn bản Hợp nhất số 01/VBHN-VPQH ngày 20 tháng 7 năm 2015 của Văn phòng Quốc hội về sửa đổi, bổ sung Luật quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009, bởi Luật tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;

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 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 của Chính phủ về quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 24/2010/QĐ-TTg ngày 06 tháng 01 năm 2010 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2025;

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

Căn cứ Quyết định số 50/2011/QĐ-UBND ngày 12 tháng 7 năm 2011 của Ủy ban nhân dân thành phố về 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 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 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 ban hành Quy định về điều chỉnh quy hoạch đô thị tại Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 4759/QĐ-UBND ngày 24 tháng 9 năm 2015 của Ủy ban nhân dân thành phố về duyệt Nhiệm vụ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư phường Tân Định, quận 1;

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 4084/TTr-SQHKT ngày 21 tháng 8 năm 2017 về trình phê duyệt Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 (điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000) Khu dân cư phường Tân Định, quận 1 (nội dung quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông),

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư phường Tân Định, quận 1 (nội dung quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông) với các nội dung chính như sau:

### **1. Vị trí, giới hạn và phạm vi quy hoạch:**

- Vị trí khu vực quy hoạch: thuộc phường Tân Định, quận 1.
- Giới hạn khu vực quy hoạch như sau:
  - + Phía Bắc và Tây Bắc giáp: Rạch Thị Nghè.
  - + Phía Tây Nam giáp: Quận 3 với ranh là đường Hai Bà Trưng.
  - + Phía Đông giáp: Phường Đa Kao với ranh là đường Đinh Tiên Hoàng.
  - + Phía Đông Nam giáp: Phường Đakao với ranh là đường Võ Thị Sáu.
- Tổng diện tích phạm vi khu vực lập quy hoạch: 61,02ha.
- Tính chất khu vực quy hoạch: Khu dân cư hiện hữu ổn định, có bổ sung một số khu vực khuyến khích cải tạo chỉnh trang kết hợp xây dựng mới, nhằm đảm bảo bố trí hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội cho phù hợp.

**2. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch:** Ủy ban nhân dân quận 1 (Chủ đầu tư: Ban Quản lý Đầu tư Xây dựng Công trình Quận 1).

**3. Đơn vị tư vấn lập đồ án quy hoạch:** Công ty Tư vấn Đầu tư và Xây dựng Sài Thành.

### **4. Danh mục hồ sơ, bản vẽ đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000:**

- Thuyết minh tổng hợp;
- Thành phần bản vẽ bao gồm:
  - + Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất, tỷ lệ 1/10.000;
  - + Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan và đánh giá đất xây dựng, tỷ lệ 1/2000;
  - + Bản đồ hiện trạng hệ thống giao thông, tỷ lệ 1/2000.
  - + Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, tỷ lệ 1/2000
  - + Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, tỷ lệ 1/2000;

+ Bản đồ quy hoạch giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, tỷ lệ 1/2000.

**5. Dự báo quy mô dân số, các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đô thị toàn khu vực quy hoạch:**

**5.1. Thời hạn quy hoạch:**

Theo thời hạn quy hoạch của đề án điều chỉnh quy hoạch chung thành phố đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 24/2010/QĐ-TTg ngày 06 tháng 01 năm 2010 và theo yêu cầu quản lý, phát triển đô thị.

**5.2. Dự báo quy mô dân số trong khu vực quy hoạch (theo thời hạn quy hoạch):** 34.000 người

**5.3. Các chỉ tiêu sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đô thị toàn khu vực quy hoạch:**

STT	Loại chỉ tiêu	Đơn vị tính	Theo nhiệm vụ quy hoạch phân khu 1/2000 đã duyệt	Theo đề xuất của đề án
A	Diện tích toàn khu vực quy hoạch	ha	61,02	61,02
B	Dân số dự kiến	người	32.000-35.000	34.000
C	Chỉ tiêu sử dụng đất toàn khu	m <sup>2</sup> /người	17,43-19,07	17,95
D	Chỉ tiêu sử dụng đất đơn vị ở trung bình toàn khu	m <sup>2</sup> /người	15,0-17,0	15,64
E	<b>Các chỉ tiêu sử dụng đất trong các đơn vị ở</b>			
	- Đất nhóm nhà ở	m <sup>2</sup> /người	8,0-9,0	11,22
	+ Đất ở hiện hữu ổn định	m <sup>2</sup> /người		10,28
	+ Đất ở xây dựng mới	m <sup>2</sup> /người		0,71
	+ Đất ở hỗn hợp	m <sup>2</sup> /người		0,23
	- Đất công trình giáo dục	m <sup>2</sup> /người	0,5-0,7	0,49 (*)
	- Đất công trình dịch vụ đô thị khác cấp đơn vị ở:	m <sup>2</sup> /người		0,18
	+ Trạm y tế	m <sup>2</sup> /người	Sẽ nghiên cứu đề xuất cụ thể trong giai đoạn lập đề án	0,02
	+ Trung tâm hành chính	m <sup>2</sup> /người		0,10
	+ Trung tâm thương mại dịch vụ khác	m <sup>2</sup> /người		0,06
	- Đất cây xanh sử dụng công cộng (vườn hoa, sân chơi, sân bãi thể dục thể thao)	m <sup>2</sup> /người	≥ 0,5	0,2 (**)
	- Đất đường giao thông cấp phân khu vực	km/km <sup>2</sup>	10 - 13,3	12,4
G	<b>Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật đô thị</b>			
	Đất giao thông tính đến mạng lưới đường khu vực (từ đường khu vực trở lên), kể cả giao thông tĩnh	%	≥ 13	22,74
	Tiêu chuẩn cấp nước	lít/người/ngày	180	180

	Tiêu chuẩn thoát nước	lít/người/ngày	180	180
	Tiêu chuẩn cấp điện	Kwh/người/năm	2.000 - 2500	2.000-2500
	Tiêu chuẩn rác thải	kg/người/ngày	1,0 - 1,3	1,0-1,3
<b>H</b>	<b>Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị toàn khu</b>			
	Mật độ xây dựng chung	%		49
	Hệ số sử dụng đất	Lần		3,0
	Chiều cao xây dựng, tương ứng với tầng cao công trình (theo QCVN 03:2012/BXD)	Tối đa	Mét	140 (35 tầng)
		Tối thiểu	Mét	5 (1 tầng)

*Ghi chú:*

(\**) Chỉ tiêu đất giáo dục thấp hơn nhiệm vụ được duyệt (tính theo quy chuẩn cho các cấp: mầm non, cấp 1, cấp 2) là do đất công trình giáo dục xây dựng mới thể hiện trên tổng mặt bằng là trường cấp 1, cấp 2. Khi đi vào các dự án cụ thể, mỗi dự án cần bố trí thêm chỉ tiêu đất trường mầm non theo quy định để đảm bảo phục vụ cho bản thân dự án đó.*

(\**\*) Chỉ tiêu đất cây xanh thấp hơn nhiệm vụ được duyệt (tính theo quy chuẩn). Khi đi vào đồ án cụ thể, khu vực quy hoạch chỉ có cây xanh ven kênh (không tính vào chỉ tiêu đất đơn vị ở), chỉ tiêu cây xanh này trích từ 1m<sup>2</sup>/người trong mỗi dự án xây dựng mới để tính vào đất cây xanh đơn vị ở.*

## **6. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:**

### **6.1. Các khu chức năng trong khu vực quy hoạch:**

Toàn khu vực quy hoạch được phân chia thành 02 đơn vị ở và các khu chức năng cấp đô thị ngoài đơn vị ở được xác định như sau:

- Đơn vị ở 1: diện tích 28,22 ha; dân số dự kiến 16.463 người; được giới hạn bởi các tuyến đường Hai Bà Trưng - Hoàng Sa - Trần Khắc Chân - Nguyễn Hữu Cầu.

- Đơn vị ở 2: diện tích 32,80 ha; dân số dự kiến 17.537 người; được giới hạn bởi các tuyến đường Hai Bà Trưng - Võ Thị Sáu - Đinh Tiên Hoàng - Hoàng Sa - Trần Khắc Chân - Nguyễn Hữu Cầu.

Các khu chức năng thuộc các đơn vị ở (có đan xen các khu chức năng ngoài đơn vị ở) bao gồm:

#### **a) Các khu chức năng thuộc các đơn vị ở: tổng diện tích 53,17 ha:**

a.1 Các khu chức năng xây dựng nhà ở (khu ở, nhóm nhà ở): tổng diện tích 38,15 ha, bao gồm:

- Các khu ở (nhóm nhà ở) hiện hữu ổn định (cải tạo chỉnh trang): tổng diện tích 34,95 ha

- Các khu ở (nhóm nhà ở) xây dựng mới: tổng diện tích 2,40 ha

- Các khu ở (nhóm nhà ở) xây dựng hỗn hợp: tổng diện tích 0,81 ha

a.2 Các khu chức năng dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở: tổng diện tích 2,24 ha, bao gồm:

- Khu chức năng giáo dục: tổng diện tích 1.65 ha
- Khu chức năng trung tâm hành chính cấp phường: tổng diện tích 0,13 ha.
- Khu chức năng dịch vụ - thương mại: tổng diện tích 0,3ha.
- Khu chức năng y tế: tổng diện tích 0,06 ha.

a.3 Đất cây xanh công cộng: tổng diện tích 0,69 ha.

a.4 Đất giao thông đối nội: tổng diện tích 12,09 ha.

**b) Các khu chức năng ngoài đơn vị ở nằm đan xen trong đơn vị ở:** tổng diện tích 7,85 ha, bao gồm:

b.1 Đất trung tâm giáo dục đào tạo (đại học): tổng diện tích 1,01 ha.

b.2 Đất Bệnh viện Quận 1: tổng diện tích 0,21 ha.

b.3 Đất Chợ Tân Định: tổng diện tích 0,3 ha.

b.4 Đất công trình tôn giáo: tổng diện tích 0,5 ha.

b.5 Đất cây xanh ven kênh: tổng diện tích 0,99 ha;

b.6 Khu đất kênh rạch: tổng diện tích 2,03 ha;

b.7 Đất đường giao thông đối ngoại: tính đến mạng lưới đường khu vực (từ đường khu vực trở lên: trên mặt đất, trên cao, ngầm, đường sắt, đường thủy), tổng diện tích 2,81 ha.

## 6.2. Cơ cấu sử dụng đất toàn khu vực quy hoạch:

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH	TỶ LỆ	CHỈ TIÊU
		(Ha)	(%)	(m <sup>2</sup> /người)
<b>A</b>	<b>ĐẤT ĐƠN VỊ Ở</b>	<b>53.17</b>	<b>100.00</b>	<b>15.64</b>
<b>1</b>	<b>ĐẤT NHÓM NHÀ Ở</b>	<b>38.15</b>	<b>71.75</b>	<b>11.22</b>
	- ĐẤT Ở HIỆN HỮU, CHÍNH TRANG	34.95	65.73	10.28
	- ĐẤT Ở XÂY DỰNG MỚI (đã trừ diện tích cây xanh nhóm ở 1m <sup>2</sup> /người)	2.40	4.51	0.71
	- ĐẤT HỖN HỢP (đã trừ diện tích cây xanh nhóm ở 1m <sup>2</sup> /người)	0.81	1.51	
<b>2</b>	<b>ĐẤT CÔNG TRÌNH DỊCH VỤ CẤP ĐƠN VỊ Ở</b>	<b>2.24</b>	<b>4.21</b>	<b>0.66</b>
	- ĐẤT GIÁO DỤC	1.65	3.10	0.49
	- ĐẤT Y TẾ	0.06	0.11	0.02
	- ĐẤT HÀNH CHÍNH	0.34	0.64	0.10
	- ĐẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ	0.19	0.36	0.06
<b>3</b>	<b>ĐẤT CÂY XANH CÔNG CỘNG</b>	<b>0.69</b>	<b>1.30</b>	<b>0.20</b>
	- ĐẤT CÂY XANH TRONG ĐƠN VỊ Ở	0.02		

	- ĐẤT CÂY XANH TRONG ĐẤT Ở XÂY DỰNG MỚI VÀ HỖN HỢP	0.67		
4	ĐẤT GIAO THÔNG ĐỐI NỘI	12.09	22.74	12,4 km/km2
B	ĐẤT NGOÀI ĐƠN VỊ Ở	7.85		
1	ĐẤT TRUNG TÂM GIÁO DỤC, ĐÀO TẠO + ĐẠI HỌC	1.01		
2	ĐẤT BỆNH VIỆN QUẬN 1	0.21		
3	ĐẤT CHỢ TÂN ĐỊNH	0.30		
4	ĐẤT CÔNG TRÌNH TÔN GIÁO	0.50		
5	ĐẤT CÂY XANH VEN KÊNH	0.99		
6	ĐẤT KÊNH RẠCH, MẶT NƯỚC	2.03		
7	ĐẤT GIAO THÔNG ĐỐI NGOẠI	2.81		
	TỔNG CỘNG	61.02		17.95
	DÂN SỐ DỰ KIẾN	34000	NGƯỜI	

**6.3. Cơ cấu sử dụng đất và các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị từng đơn vị ở và ngoài đơn vị ở:**

Ký hiệu	Chức năng	DT ô phố (m <sup>2</sup> )	DT đất (ha)	MĐXD (%)	Chiều cao tối đa (mét)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Dân số (người)	Chỉ tiêu (m <sup>2</sup> /người)
I	ĐƠN VỊ Ở I	282,181	28.22	-	-	-	16,463	17.14
1	Đất ở, Tôn giáo	27,600	2.76	65	140	3.5	2,033	13.48
1a	Đất tôn giáo	1,400	0.14	50	25	2.5	-	-
1b	Đất ở hiện hữu chính trang	26,200	2.62	75	140	3.8	2,033	12.89
2	Đất ở, Giáo dục	22,800	2.28	60	100	1.6	1,032	22.10
2a	Trung tâm Giáo dục, Đào tạo	9,300	0.93	40	100	2.0	-	-
2b	Đất ở hiện hữu chính trang	4,700	0.47	75	25	3.9	365	12.89
2c	Đất ở hiện hữu (Dự án 55B-10A Trần Nhật Duật)	8,000	0.80	75	25	3.9	621	12.89
2d	Đất ở hiện hữu chính trang	600	0.06	75	25	4.5	47	12.89
2e	Đất cây xanh	200	0.02					
3	Đất ở	7,400	0.74	65	75	8.0	1,464	5.05
3a	Đất ở hiện hữu chính trang	2,000	0.20	75	25	4.7	155	12.80
3b	Đất ở xây dựng mới	4,900 (**)	0.49	50	75	10.0 (***)	1,270	3.86 (*)
3c	Đất ở hiện hữu chính trang	500	0.05	75	25	3.8	39	12.80



4	<b>Đất ở</b>	<b>7,700</b>	<b>0.77</b>	<b>75</b>	<b>20,4</b>	<b>4.0</b>	<b>597</b>	<b>12.89</b>
5	<b>Đất ở</b>	<b>22,181</b>	<b>2.22</b>	<b>75</b>	<b>85</b>	<b>4.5</b>	<b>2,538</b>	<b>8.74</b>
5a	Đất ở xây dựng mới	3,400 (**)	0.34	47	85	5.0 (***)	900	3.78 (*)
5b	Đất ở hiện hữu chính trang	17,300	1.73	75	50	4.4	1,342	12.89
5c	Chung cư 214/19 Nguyễn Văn Nguyễn	1,480.78	0.15	75	80	8.5	296	5.0
6	<b>Đất ở</b>	<b>12,300</b>	<b>1.23</b>	<b>75</b>	<b>25</b>	<b>4.5</b>	<b>954</b>	<b>12.89</b>
7	<b>Đất ở, Y tế</b>	<b>9,800</b>	<b>0.98</b>	<b>75</b>	<b>25</b>	<b>3.5</b>	<b>659</b>	<b>14.86</b>
7a	Đất giáo dục	1,000	0.10	40	25	2.0	-	-
7b	Đất y tế	300	0.03	40	25	2.0	-	-
7c	Đất ở hiện hữu chính trang	8,500	0.85	75	25	4.0	659	12.89
8	<b>Đất ở, Y tế</b>	<b>8,400</b>	<b>0.84</b>	<b>75</b>	<b>17</b>	<b>4.0</b>	<b>628</b>	<b>13.28</b>
8a	Đất y tế	300	0.03	40	25	2.0	-	-
8b	Đất ở hiện hữu chính trang	8,100	0.81	75	25	4.0	628	12.89
9	<b>Đất ở, Hành chính Giáo dục</b>	<b>15,700</b>	<b>1.57</b>	<b>70</b>	<b>50</b>	<b>4.0</b>	<b>1,063</b>	<b>14.77</b>
9a	Đất ở hiện hữu chính trang	13,700	1.37	75	50	4.2	1,063	12.89
9b	Trường đại học kinh tế	800	0.08	40	25	2.0	-	-
9c	Đất giáo dục	500	0.05	40	25	2.0	-	-
9d	Đất hành chính	700	0.07	60	25	2.5	-	-
10	<b>Đất ở, Giáo dục</b>	<b>24,900</b>	<b>2.49</b>	<b>70</b>	<b>50</b>	<b>4.0</b>	<b>1,893</b>	<b>13.15</b>
10a	Đất giáo dục	500	0.05	40	25	2.0	-	-
10b	Đất ở hiện hữu chính trang	24,400	2.44	75	25	3.9	1,893	12.89
11	<b>Đất ở</b>	<b>12,900</b>	<b>1.29</b>	<b>75</b>	<b>50</b>	<b>4.5</b>	<b>1,001</b>	<b>12.89</b>
12	<b>Đất ở, Hành chính</b>	<b>14,300</b>	<b>1.43</b>	<b>75</b>	<b>50</b>	<b>4.5</b>	<b>1,063</b>	<b>13.45</b>
12a	Đất hành chính	600	0.06	60	25	2.5	-	-
12b	Đất ở hiện hữu chính trang	13,700	1.37	75	50	4.6	1,063	12.89
13	<b>Đất ở, TMDV, Y tế</b>	<b>24,900</b>	<b>2.49</b>	<b>70</b>	<b>50</b>	<b>3.5</b>	<b>1,536</b>	<b>16.21</b>
13a	Bệnh viện Quận 1	2,100	0.21	40	25	2.0	-	-
13b	Chợ Tân Định	3,000	0.30	50	25	2.5	-	-
13c	Đất ở hiện hữu chính trang	19,800	1.98	75	50	4.1	1,536	12.89
	<b>Đất cây xanh, giao thông, kênh rạch</b>	<b>71,300</b>	<b>7.13</b>					
	Đất cây xanh ven kênh	3,400	0.34					
	Đất giao thông đối nội	43,500	4.35					
	Đất giao thông đối ngoại	15,000	1.50					

	Đất kênh rạch	9,400	0.94					
<b>II</b>	<b>ĐƠN VỊ Ở II</b>	<b>328,038</b>	<b>32.80</b>				<b>17,537</b>	<b>18.71</b>
<b>1</b>	<b>Đất ở, Giáo dục</b>	<b>7,000</b>	<b>0.70</b>	<b>70</b>	<b>25</b>	<b>3.5</b>	<b>403</b>	<b>17.35</b>
1a	Đất giáo dục	1,800	0.18	40	25	2.0	-	-
1b	Đất ở hiện hữu chính trang	5,200	0.52	75	25	4.1	403	12.89
<b>2</b>	<b>Đất ở, Giáo dục</b>	<b>19,000</b>	<b>1.90</b>	<b>75</b>	<b>25</b>	<b>3.5</b>	<b>1,210</b>	<b>15.70</b>
2a	Đất giáo dục	3,400	0.34	40	25	2.0	-	-
2b	Đất ở hiện hữu chính trang	15,600	1.56	75	25	3.7	1,210	12.89
<b>3</b>	<b>Đất ở, Giáo dục</b>	<b>16,500</b>	<b>1.65</b>	<b>60</b>	<b>140</b>	<b>10.0</b>	<b>2,400</b>	<b>6.88</b>
3a	Đất giáo dục	500	0.05	40	25	2.0	-	-
3b	Đất ở xây dựng mới	16,000 (**)	1.60	50	140	10.0 (***)	2,400	6.67 (*)
<b>4</b>	<b>Đất ở, Công trình công cộng, Giáo dục</b>	<b>21,600</b>	<b>2.16</b>	<b>75</b>	<b>100</b>	<b>5.0</b>	<b>1,456</b>	<b>14.83</b>
4a	Đất ở xây dựng mới	5,000 (**)	0.50	50	100	10.0 (***)	750	6.67 (*)
4b	Đất giáo dục	6,400	0.64	40	25	2.0	-	-
4c	Đất công trình công cộng (Rạp Văn Hoa)	1,100	0.11	60	50	8.0	-	-
4d	Đất ở hiện hữu chính trang	9,100	0.91	75	50	4.5	706	12.89
<b>5</b>	<b>Đất ở, Hành chính</b>	<b>20,300</b>	<b>2.03</b>	<b>75</b>	<b>50</b>	<b>4.0</b>	<b>1,521</b>	<b>13.35</b>
5a	Đất hành chính	700	0.07	60	25	2.5	-	-
5b	Đất ở hiện hữu chính trang	19,600	1.96	75	50	4.0	1,521	12.89
<b>6</b>	<b>Đất ở, Công trình công cộng, Hành chính, Giáo dục, Tôn giáo</b>	<b>21,200</b>	<b>2.12</b>	<b>70</b>	<b>50</b>	<b>4.5</b>	<b>1,412</b>	<b>15.01</b>
6a	Đất hành chính	300	0.03	60	25	2.5	-	-
6b	Đất tôn giáo	1,100	0.11	50	25	2.5	-	-
6c	Đất tôn giáo	600	0.06	50	25	2.5	-	-
6d	Đất công trình công cộng (Rạp Cầu Bông)	300	0.03	50	25	2.5	-	-
6e	Đất ở hiện hữu chính trang	1,200	0.12	75	25	6.0	93	12.89
6f	Đất ở hiện hữu chính trang	3,900	0.39	75	25	4.1	303	12.89
6g	Đất giáo dục	700	0.07	40	25	2.0	-	-
6h	Đất ở hiện hữu chính trang	13,100	1.31	75	50	4.6	1,023	12.89
<b>7</b>	<b>Đất ở, Giáo dục, Đất hỗn hợp</b>	<b>39,190</b>	<b>3.92</b>	<b>75</b>	<b>100</b>	<b>4.5</b>	<b>3,559</b>	<b>11.06</b>

7a	Đất ở hiện hữu chính trang	3,200	0.32	75	25	4.2	248	12.89
7b	Đất giáo dục	900	0.09	40	25	2.0	-	-
7c	Đất hỗn hợp	7,289.7 (**)	0.73	55	100	10.0 (***)	1,138	6.41 (*)
7d	Đất ở hiện hữu chính trang	27,800	2.78	75	25	3.4	2,157	12.89
8	<b>Đất ở, Tôn giáo</b>	<b>14,500</b>	<b>1.45</b>	<b>75</b>	<b>50</b>	<b>4.0</b>	<b>978</b>	<b>13.56</b>
8a	Đất tôn giáo	1,900	0.19	50	25	2.5	-	-
8b	Đất ở hiện hữu chính trang	12,600	1.26	75	50	4.2	978	12.89
9	<b>Đất ở, Hành chính, Giáo dục</b>	<b>22,100</b>	<b>2.21</b>	<b>75</b>	<b>50</b>	<b>4.0</b>	<b>1,629</b>	<b>13.56</b>
9a	Đất giáo dục	500	0.05	40	25	2.0	-	-
9b	Đất hành chính	600	0.06	60	25	2.5	-	-
9c	Đất ở hiện hữu chính trang	21,000	2.10	75	50	4.0	1,629	12.89
10	<b>Đất ở, Công trình công cộng, Hành chính, Giáo dục</b>	<b>38,748</b>	<b>3.87</b>	<b>75</b>	<b>100</b>	<b>4.0</b>	<b>2,985</b>	<b>12.98</b>
10a	Đất công trình công cộng	500	0.05	50	25	2.5	-	-
10b	Đất hỗn hợp	2,148 (**)	0.21	50	100	10.0 (***)	246	8.73 (*)
10c	Đất giáo dục	300	0.03	40	25	2.0	-	-
10d	Đất hành chính	500	0.05	60	25	2.5	-	-
10e	Đất ở hiện hữu chính trang	35,300	3.53	75	50	3.8	2,737	12.89
	<b>Đất cây xanh, giao thông, kênh rạch</b>	<b>107,900</b>	<b>10.79</b>					
	Đất cây xanh ven kênh	6,500	0.65					
	Đất giao thông đối nội	77,400	7.74					
	Đất giao thông đối ngoại	13,100	1.31					
	Đất kênh rạch	10,900	1.09					
	<b>Tổng cộng</b>	<b>610,218</b>	<b>61.02</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3,0</b>	<b>34,000</b>	<b>17.95</b>

(\*) Chỉ tiêu sử dụng đất ở toàn khu, chỉ tiêu sử dụng đất ở (sau khi quy đổi với chức năng ở) đảm bảo không thấp hơn  $4m^2$ /người.

(\*\*) Trong diện tích này đã bao gồm diện tích đất cây xanh trong đơn vị ở (chỉ tiêu tối thiểu  $1m^2$ /người).

(\*\*\*) Chỉ tiêu về hệ số sử dụng đất được cân đối trong toàn ô phố, khi vào dự án cụ thể sẽ được tính toán trên diện tích lô đất phù hợp quy hoạch (được xác định bằng văn bản cung cấp thông tin của cơ quan có thẩm quyền).

## 7. Tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị:

- Nguyên tắc định hướng, giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị toàn khu vực quy hoạch: Ưu tiên phát triển cao tầng tại khu vực tiếp giáp trục đường lớn (như Võ Thị Sáu, Đinh Tiên Hoàng), trong phạm vi bán kính 500m của nhà ga metro, các khu vực khuyến khích cải tạo chỉnh trang (các dự án tái thiết đô thị), giảm dần tầng cao về phía các trục đường có lộ giới nhỏ hơn và gần về phía bờ sông, kênh, rạch; áp dụng quy định về kiến trúc nhà liên kế trong khu đô thị hiện hữu thành phố có chọn lọc (áp dụng thêm Quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc đô thị chung thành phố) nhưng vẫn đảm bảo đồng bộ về cảnh quan (chiều cao tầng trệt, chiều cao tại chỉ giới xây dựng) đối với dãy nhà liên kế giáp mặt tiền đường; giữ được khối nền thấp tầng tại khu vực có kiến trúc biệt thự như Đặng Dung, Đặng Tất, Trần Quý Khoách, Trần Khánh Dư...

- Nêu nguyên tắc định hướng, giải pháp tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan đô thị từng khu chức năng, từng ô phố, trục đường chính, khu vực không gian mở, điểm nhấn, khu vực dọc bờ kênh Nhiêu Lộc-Thị Nghè:

+ Đối với các khu vực hiện hữu:

Các khu vực, công trình di tích lịch sử, văn hóa, công trình có giá trị về kiến trúc cần giữ lại bảo tồn: Đình Nam Chơn.

Các khu vực hiện hữu ổn định (cải tạo chỉnh trang) được áp dụng Quyết định số 135/2007/QĐ-UBND ngày 08 tháng 12 năm 2007 và Quyết định số 45/2009/QĐ-UBND ngày 03 tháng 7 năm 2009 của Ủy ban nhân dân thành phố: toàn bộ khu vực dân cư có nhà liên kế hiện hữu, chỉ áp dụng yếu tố cộng thêm tầng tại cột 4, cột 5 theo Bảng 2, Khoản 1, Điều 8 của Quyết định trên đối với các trục đường thương mại dịch vụ như Hai Bà Trưng, Võ Thị Sáu, Đinh Tiên Hoàng, Trần Quang Khải, Trần Nhật Duật.

Các khu vực cần thực hiện tái thiết đô thị (phá dỡ công trình hiện hữu để xây dựng mới): khu vực giáp 2 bên cầu Hoàng Hoa Thám (kí hiệu 3b, 4a); khu vực giáp Hoàng Sa, Nguyễn Văn Nguyễn (kí hiệu 1b).

+ Đối với các khu vực phát triển xây dựng mới: ưu tiên khai thác tầm nhìn về hướng bờ sông, kênh, rạch; dành nhiều không gian cho bố trí tiện ích công cộng (quảng trường, công viên cây xanh, mặt nước...) và các công trình hạ tầng xã hội phục vụ dân cư khu vực quy hoạch.

- Vị trí, quy mô các khu vực có ý nghĩa quan trọng, khu vực đặc trưng, khu vực cảnh quan đặc thù, khu vực dọc bờ sông, kênh, rạch, khu vực dọc các tuyến đường quan trọng mang tính chất động lực phát triển cần lập Quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc đô thị khu vực cụ thể (theo 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) để kiểm soát về kiến trúc cảnh quan và xác định các nội dung cần thực hiện để kiểm soát sự phát triển: khu vực dọc bờ kênh Nhiêu Lộc-Thị Nghè; khu vực tiếp giáp trục đường lớn (như Võ Thị Sáu, Đinh Tiên Hoàng), trong phạm vi bán kính 500m của nhà ga metro, các khu vực khuyến khích cải tạo chỉnh trang; khu thấp tầng Đặng Dung, Đặng Tất, Trần Quý Khoách, Trần Khánh Dư...

- Giải pháp xác định tầng cao xây dựng công trình cho từng ô phố theo định hướng không gian kiến trúc khu vực.

- Về khoảng lùi các công trình đối với các trục đường:

Khoảng lùi công trình (chỉ giới xây dựng) trên từng lô đất sẽ được xác định cụ thể theo các Quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc đô thị, các đồ án thiết kế đô thị riêng (sẽ được thiết lập sau khi đồ án quy hoạch phân khu này được phê duyệt) hoặc căn cứ vào Quy chuẩn Việt Nam (QCVN 01:2008/BXD) và các Quy định về quản lý kiến trúc đô thị do các cơ quan có thẩm quyền ban hành.

## 8. Quy hoạch giao thông đô thị:

### a) Giao thông đường bộ:

- Về quy hoạch mạng lưới giao thông phù hợp với quy hoạch ngành, quy hoạch phát triển giao thông vận tải thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2020, định hướng điều chỉnh quy hoạch chung Quận 1. Tổ chức giao thông theo hướng cải tạo, mở rộng lộ giới theo đúng quy định, kết hợp xây mới một số tuyến đường, tạo thành mạng lưới đường hoàn chỉnh.

- Các chỉ tiêu thiết kế:

+ Tổng diện tích đất giao thông: 14,9ha (chiếm 24,4%).

+ Tổng chiều dài đường: 10,490 km.

- Quy hoạch xây dựng cầu Trần Khánh Dư nối Quận 1 và Quận Phú Nhuận (theo Công văn số 6571/SGTVT-XD ngày 26/4/2017 của Sở Giao thông vận tải)

- Quy hoạch mạng lưới đường giao thông đối ngoại và đối nội thể hiện trong bảng sau:

STT	TÊN ĐƯỜNG	Kí hiệu mặt cắt	Chiều Dài (m)	Lộ Giới (m)	Mặt cắt ngang đường (m)			Khoảng lùi (chỉ giới xây dựng)
					Lề trái (m)	Mặt đường (m)	Lề phải (m)	
1	VÕ THỊ SÁU	1b-1b	610	30	6	18	6	Được xác định theo Quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc đô thị, các đồ án thiết kế đô thị riêng (sẽ được thiết lập sau khi đồ án này được phê duyệt) hoặc căn cứ vào QCVN và các Quy định về kiến trúc đô thị.
2	ĐINH TIÊN HOÀNG	1a-1a	145	40	6	28	6	
3	NGUYỄN HỮU CẦU	2-2	300	16	4	8	4	
4	BÀ LÊ CHÂN	3-3	180	20	4,5	11	4,5	
6	HAI BÀ TRUNG	4-4	779	20	4	12	4	
7	THẠCH THỊ THANH	5-5	328	12	3	6	3	
8	LÝ VĂN PHÚC	6-6	192	10	2,5	5	2,5	
10	NGUYỄN PHI KHANH	7-7	465	8	1,5	5	1,5	
11	TRẦN QUANG KHẢI	4-4	880	20	4	12	4	
12	NGUYỄN VĂN NGUYỄN	8-8	400	14	3,5	7	3,5	
13	TRẦN NHẬT DUẬT	4-4	400	20	4	12	4	
14	TRẦN KHẮC CHÂN	9-9	360	15	4	7	4	
15	ĐINH CÔNG TRÁNG	5-5	240	12	3	6	3	
16	ĐẶNG DUNG	10-10	611	10	2	6	2	
17	ĐẶNG TẮT	10-10	293	10	2	60	2	
18	TRẦN QUÝ KHOÁCH	6-6	324	10	2,5	5	2,5	

19	TRẦN KHÁNH DƯ	5-5	580	12	3	6	3
20	HÒANG SA	9-9	1968	15	4	7	4
21	NGUYỄN VĂN NGUYỄN	11-11	70	15	3	9	3
22	MÃ LỘ	8-8	110	14	3,5	7	3,3,5
23	HUYỀN QUANG		95	6,4	0	6,4	0
24	ĐƯỜNG D1	10-10	297	16,5	3,25	10	3,25
25	D2	6-6	100	10	2,5	5	2,5
26	D3	12-12	250	16,5	3,0	10,5	3,0
27	D4	10-10	335	10	2	6	2
	TỔNG CỘNG		10.490				

**b) Giao thông đường thủy:** Kênh Nhiêu Lộc Thị Nghè, phân cấp kỹ thuật theo các quy định của cơ quan quản lý chuyên ngành (Thông tư 46/2016/TT-BGTVT ngày 29 tháng 12 năm 2016 của Bộ Giao thông vận tải về quy định cấp kỹ thuật đường thủy nội địa; Quyết định số 22/2017/QĐ-UBND ngày 18 tháng 4 năm 2017 của Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quy định về quản lý, sử dụng hành lang trên bờ sông, suối, kênh, rạch, mương và hồ công cộng thuộc địa bàn thành phố Hồ Chí Minh).

**c) Giao thông đường sắt (quốc gia):** Tuyến đường sắt ngầm số 4 chạy dọc, ngầm dưới đường Hai Bà Trưng (tuyến Thạnh Xuân - Khu đô thị Hiệp Phước), phạm vi chiếm dụng, bảo vệ công trình đường sắt đô thị thực hiện theo quy định tại Thông tư 37/2014/TT-BGTVT ngày 03/9/2014 của Bộ Giao thông vận tải.

\* **Ghi chú:** Việc thể hiện tọa độ mốc thiết kế để tạo điều kiện thuận lợi cho việc công bố quy hoạch và cắm mốc giới xây dựng ngoài thực địa, nhằm phục vụ công tác quản lý và tổ chức thực hiện theo quy hoạch được duyệt, Ủy ban nhân dân quận 1 và đơn vị tư vấn chịu trách nhiệm về tính chính xác của các số liệu này.

## **9. Những hạng mục ưu tiên đầu tư; các vấn đề về tổ chức thực hiện theo quy hoạch:**

- Căn cứ định hướng phát triển đô thị, các chương trình, công trình trọng điểm của thành phố, quy hoạch - kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch - kế hoạch phát triển kinh tế xã hội, quy hoạch phát triển ngành, lĩnh vực theo từng giai đoạn, để xác định các phân kỳ tổ chức thực hiện theo quy hoạch, có dự kiến các dự án ưu tiên đầu tư trong phạm vi quy hoạch (trong đó có các công trình hạ tầng xã hội: y tế, giáo dục, văn hóa,...; cây xanh sử dụng công cộng; hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật,...).

- Khi triển khai các dự án phát triển các tuyến đường giao thông theo quy hoạch được duyệt, tùy theo điều kiện cụ thể và để tạo nguồn lực thực hiện, cần khai thác hiệu quả quỹ đất 2 bên đường, tổ chức thu hồi, đấu giá hoặc đấu thầu để lựa chọn chủ đầu tư theo quy định của pháp luật hiện hành.

## **Điều 2. Trách nhiệm của các cơ quan, đơn vị có liên quan**

- Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Ủy ban nhân dân quận 1 và đơn vị tư vấn chịu trách nhiệm về tính chính xác các số liệu đánh giá hiện trạng, tính toán chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật thể hiện trong hồ sơ, bản vẽ trình đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư phường Tân Định, quận 1.

- Để đảm bảo cân đối các chỉ tiêu sử dụng đất hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật phù hợp với quy hoạch chung quận 1; trong quá trình triển khai tổ chức thực hiện theo quy hoạch, Ủy ban nhân dân quận 1 và các cơ quan, đơn vị có liên quan cần lưu ý kiểm soát và khống chế quy mô dân số trong phạm vi đồ án, theo đó, các dự án phát triển nhà ở mới hoặc dự án tái thiết đô thị cần có giải pháp để ưu tiên bố trí tái định cư tại chỗ.

- Trong quá trình tổ chức triển khai các dự án đầu tư xây dựng tại các khu vực có sông, kênh, rạch trong khu vực quy hoạch; Ủy ban nhân dân quận 1, Sở Giao thông vận tải, Sở Xây dựng và các đơn vị có liên quan cần quản lý chặt chẽ, đảm bảo tuân thủ Quy định về quản lý, sử dụng hành lang trên bờ sông, suối, kênh rạch, mương và hồ công cộng thuộc địa bàn thành phố đã được Ủy ban nhân dân thành phố ban hành tại Quyết định số 22/2017/QĐ-UBND ngày 18 tháng 4 năm 2017. Việc san lấp kênh, mương, rạch (nếu có) trong khu vực quy hoạch cần có ý kiến thỏa thuận của các cơ quan có thẩm quyền đã được quy định tại Quyết định số 319/2003/QĐ-UB ngày 26 tháng 12 năm 2003 của Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quy định về quản lý việc san lấp và xây dựng công trình trên sông, kênh, rạch, đầm, hồ công cộng thuộc địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

- Để có cơ sở quản lý không gian kiến trúc cảnh quan đô thị, quản lý xây dựng đô thị phù hợp với quy hoạch; sau khi đồ án này được phê duyệt, Ủy ban nhân dân quận 1 cần phối hợp Sở Quy hoạch - Kiến trúc đề xuất kế hoạch tổ chức lập các Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị theo quy định, phù hợp với nội dung đồ án hoặc lập các đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, các đồ án thiết kế đô thị riêng tại các khu vực có ý nghĩa quan trọng, khu vực đặc trưng, khu vực cảnh quan đặc thù, khu vực dọc các tuyến đường quan trọng mang tính chất động lực phát triển.

- Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày đồ án này được phê duyệt, Ủy ban nhân dân quận 1 cần tổ chức công bố công khai đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 này theo Luật Quy hoạch đô thị và Quyết định số 49/2011/QĐ-UBND ngày 12 tháng 7 năm 2011 của Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quy định về công bố công khai và cung cấp thông tin về quy hoạch đô thị tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Chậm nhất 01 tháng kể từ ngày Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt nội dung quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông của đồ án này, Ủy ban nhân dân quận 1 có trách nhiệm chuyển nội dung Thiết kế đô thị, nội dung quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật của đồ án cho Sở Quy hoạch - Kiến trúc thẩm định tiếp theo, trình Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt bổ sung.

- Giao Ủy ban nhân dân quận 1 yêu cầu đơn vị tư vấn lập Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu thị tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư phường Tân Định, quận 1 để trình Sở Quy hoạch - Kiến trúc phê duyệt (theo Chỉ thị số 24/2012/CT-UBND ngày 03/11/2012 của Ủy ban nhân dân thành phố về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị trên địa bàn thành phố);

- Đối với các công trình có chiều cao trên 45m: cần có ý kiến thỏa thuận chấp thuận độ cao công trình của Cục tác chiến - Bộ Tổng tham mưu Quân đội nhân dân Việt Nam theo Nghị định số 32/2016/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2016 của Chính phủ về quy định quản lý độ cao chướng ngại vật hàng không và các trận địa quản lý, bảo vệ vùng trời tại Việt Nam.

- Công tác cấm mốc giới theo quy hoạch được duyệt cần thực hiện theo Thông tư số 10/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 3 năm 2016 của Bộ Xây dựng quy định về cấm mốc giới và quản lý mốc giới theo quy hoạch đô thị.

**Điều 3.** Quyết định này đính kèm bản thuyết minh tổng hợp và các bản vẽ quy hoạch được nêu tại khoản 4, Điều 1 Quyết định này.

**Điều 4.** Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố, Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Giám đốc Sở Giao thông vận tải, Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư, Giám đốc Sở Tài chính, Giám đốc Sở Thông tin và Truyền thông, Giám đốc Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Viện trưởng Viện Nghiên cứu phát triển thành phố, Thủ trưởng các Sở - Ban - Ngành; Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận 1, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Tân Định, quận 1 và các đơn vị, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận :**

- Như Điều 4;
- Thường trực Thành ủy;
- Thường trực HĐND/TP;
- TTUB: CT, các PCT;
- VPUB: các PVP;
- Các phòng Chuyên viên;
- Lưu: VT, (ĐT-MTu) D.21

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



Trần Vĩnh Tuyên