

PHIẾU THEO DÕI VĂN BẢN

Số văn bản đến: 9315/2017CVĐEN		Ngày: 11/9/2017	
Số văn bản gốc: 4792/QĐ-UBND			
Về việc: Về duyệt Đề án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư phường Cô Giang và một phần phường Cầu Ông Lãnh, quận 1 (Nội dung quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông)			
VĂN BẢN GIẢI QUYẾT (Phải có VB trả lời của Sở QH-KT)		VĂN BẢN lưu tại Sở	
BAN GIÁM ĐỐC			
• Mã hồ sơ		• Chuyển đơn vị: <i>MT</i>	
• Hạn giải quyết		<i>ĐQT, HTKT</i>	
• Đơn vị giải quyết		<i>P. THCTPC</i>	
• Đơn vị phối hợp		<i>T.T. CAT</i>	
• Ý kiến chỉ đạo của BGD		• Ý kiến chỉ đạo của BGD	
.....		<i>Lập nhật +/sm</i>	
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
Ngày.....	Ký tên.....	Ngày <i>12/9/01</i>	Ký tên <i>[Signature]</i>
TRƯỞNG ĐƠN VỊ			
• 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: 4792 /QĐ-UBND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 08 tháng 9 năm 2017

SỞ QUY HOẠCH-KIẾN TRÚC TP.HCM

ĐẾN Số: 9815/17010
Ngày: 11-09-2017
Chuyên:
Lưu hồ sơ số:

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt Đề án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư phường Cô Giang và một phần phường Cầu Ông Lãnh, 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 đề 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 đề 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 1067/QĐ-UBND ngày 10 tháng 3 năm 2014 của Ủy ban nhân dân thành phố về duyệt đề án thiết kế đô thị (riêng) tỷ lệ 1/2000 và Quy định quản lý không gian kiến trúc cảnh quan Trục đường Mai Chí Thọ - Võ Văn Kiệt;

Căn cứ Quyết định số 4675/QĐ-UBND ngày 18 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 Cô Giang và một phần phường Cầu Ông Lãnh, quận 1;

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch – Kiến trúc tại Tờ trình số 4083/TTr-SQHKT ngày 21 tháng 8 năm 2017 về trình phê duyệt Đề 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 Cô Giang và một phần phường Cầu Ông Lãnh, quận 1 (nội dung quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông),

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt Đề án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư phường Cô Giang và một phần phường Cầu Ông Lãnh, 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 Cô Giang và một phần phường Cầu Ông Lãnh, quận 1.

- Giới hạn khu vực quy hoạch như sau:

+ Phía Đông Nam giáp: Quận 4 với ranh là Kênh Bến Nghé.

+ Phía Tây Bắc giáp: Phường Phạm Ngũ Lão với ranh là Trần Hưng Đạo.

+ Phía Tây Nam giáp: Phường Cầu Kho với ranh là đường Trần Đình Xu.

+ Phía Đông Bắc giáp: Phần còn lại của phường Cầu Ông Lãnh với ranh là đường Nguyễn Thái Học.

- Tổng diện tích phạm vi khu vực lập quy hoạch: 46,15 ha.

- Tính chất khu vực quy hoạch: Khu dân cư hiện hữu ổn định, bổ sung một số khu vực khuyến khích cải tạo chỉnh trang kết hợp xây dựng mới, nhằm đảm bảo bố trí đầy đủ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội 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 đề án quy hoạch: Công ty Tư vấn Đầu tư và Xây dựng Sài Thành.

4. Danh mục hồ sơ, bản vẽ đề 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 đồ 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): 37.000 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 đồ án
A	Diện tích toàn khu vực quy hoạch	ha	46,15	46,15
B	Dân số dự kiến	người	36000-38000	37.000
C	Chỉ tiêu sử dụng đất toàn khu	m ² /người	12,14	12,47
D	Chỉ tiêu sử dụng đất đơn vị ở trung bình toàn khu	m ² /người	10,5 – 11,0	9,99
E	Các chỉ tiêu sử dụng đất trong các đơn vị ở			
	- Đất nhóm nhà ở	m ² /người	5,0 – 6,0	6,93
	+ Đất ở hiện hữu ổn định	m ² /người		6,0
	+ Đất ở xây dựng mới	m ² /người		0,89
	+ Đất ở hỗn hợp	m ² /người		0,04
	- Đất công trình giáo dục	m ² /người	0,6 - 0,7	0,43 (*)
	- Đất công trình dịch vụ đô thị khác cấp đơn vị ở:	m ² /người	(cần nghiên cứu đề xuất cụ thể trong giai đoạn lập đồ án)	0,15
	+ Trạm y tế	m ² /người		0,02
	+ Trung tâm hành chính	m ² /người		0,01
	+ Trung tâm thương mại dịch vụ khác	m ² /người		0,12
	- Đất cây xanh sử dụng công cộng (vườn hoa, sân chơi, sân bãi thể dục thể thao)	m ² /người	≥ 0,5	0,26 (**)
	- Đất đường giao thông cấp phân	km/km ²	10 - 13,3	10,7

	khu vực			
G	Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật đô thị			
	Đất giao thông tính đến mạng lưới đường khu vực (từ đường khu vực trở lên), kể cả giao thông tĩnh	%	≥ 13	22,22
	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
H	Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị toàn khu			
	Mật độ xây dựng chung	%		46,8
	Hệ số sử dụng đất	lần		3,6
	Chiều cao xây dựng công trình	Tối đa	mét	140
		Tối thiểu	mét	5

Ghi chú:

() Chỉ tiêu đất giáo dục thấp hơn nhiệm vụ được duyệt do xóa bỏ quy hoạch đất giáo dục trên đất khu dân cư hiện hữu. Diện tích đất giáo dục đơn vị ở sẽ được bổ sung ở các dự án khu dân cư xây dựng mới và hỗn hợp được triển khai đảm bảo phục vụ cho dân cư dự án đó.*

*(**) Chỉ tiêu đất cây xanh thấp hơn nhiệm vụ được duyệt (tính theo quy chuẩn). Hiện nay đồ án quy hoạch này chỉ có cây xanh ven kênh (không tính vào chỉ tiêu đất đơn vị ở), chỉ tiêu cây xanh của đồ án này trích từ 1m²/người trong mỗi dự án xây dựng mới và hỗn hợp 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 20,66 ha và dân số dự kiến 19.134 người, giới hạn bởi các tuyến đường Trần Hưng Đạo - Trần Đình Xu - Đường Đ2 (Cô Giang nối dài) - Cô Giang - Đề Thám - Cô Bắc - Nguyễn Thái Học.

- Đơn vị ở 2: diện tích 25,48 ha và dân số dự kiến 17.866 người, được giới hạn bởi các tuyến đường Trần Đình Xu - Đường Đ2 (Cô Giang nối dài) - Cô Giang - Đề Thám - Cô Bắc - Nguyễn Thái Học - Kênh Bến Nghé.

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 36,95 ha:

a.1 Các khu chức năng xây dựng nhà ở (khu ở, nhóm nhà ở): tổng diện tích 25,64 ha, bao gồm:

- Các khu ở (nhóm nhà ở) hiện hữu ổn định (cải tạo chỉnh trang): tổng diện tích 22,17 ha

- Các khu ở (nhóm nhà ở) xây dựng mới: tổng diện tích 3,31 ha

- Các khu ở (nhóm nhà ở) xây dựng hỗn hợp: tổng diện tích 0,16 ha

a.2 Các khu chức năng dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở: tổng diện tích 2,16 ha, bao gồm:

- Khu chức năng giáo dục: tổng diện tích 1,58 ha

- Khu chức năng trung tâm hành chính phường: tổng diện tích 0,04 ha

- Khu chức năng dịch vụ - thương mại khác: tổng diện tích 0,46 ha.

- Khu chức năng y tế: tổng diện tích 0,08 ha.

a.3 Đất cây xanh công cộng: tổng diện tích 0,95 ha.

a.4 Đất giao thông đối nội: tổng diện tích 8,21 ha.

b. Các khu chức năng ngoài đơn vị ở nằm đan xen trong đơn vị ở: tổng diện tích 9,19 ha, bao gồm:

b.1 Đất trung tâm giáo dục, đào tạo: tổng diện tích 0,24 ha.

b.2 Đất thương mại dịch vụ, khách sạn: tổng diện tích 1,84 ha.

b.3 Đất hành chính văn phòng: tổng diện tích 0,62 ha.

b.4 Đất trung tâm y tế (Bệnh viện Răng Hàm Mặt): tổng diện tích 0,38 ha.

b.5 Đất công trình tôn giáo: tổng diện tích 0,45 ha.

b.6 Đất an ninh, quốc phòng: tổng diện tích 0,13 ha.

b.7 Đất cây xanh ven kênh: tổng diện tích 0,17 ha;

b.8 Đất kênh rạch: tổng diện tích 2,01 ha;

b.9 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 3,35 ha;

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

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH	TỶ LỆ	CHỈ TIÊU
		(ha)	(%)	(m ² /người)
A	ĐẤT ĐƠN VỊ Ở	36,95	100	9,99
1	ĐẤT NHÓM NHÀ Ở	25,64	69,37	6,93
	- ĐẤT Ở HIỆN HỮU CHỈNH TRANG	22,17	59,99	6,0
	- ĐẤT Ở XÂY DỰNG MỚI (đã trừ diện tích cây xanh nhóm ở 1m ² /người)	3,31	8,96	0,89
	- ĐẤT HỖN HỢP (đã trừ diện tích cây xanh nhóm ở 1m ² /người)	0,16	0,42	0,04
2	ĐẤT CÔNG TRÌNH DỊCH VỤ CẤP ĐƠN VỊ Ở	2,16	5,84	0,58
	- ĐẤT GIÁO DỤC	1,58	4,28	0,43
	- ĐẤT Y TẾ	0,08	0,22	0,02

	- ĐẤT HÀNH CHÁNH	0,04	0,11	0,01
	- ĐẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ	0,46	1,24	0,12
3	ĐẤT CÂY XANH CÔNG CỘNG	0,95	2,56	0,26
	- ĐẤT CÂY XANH TRONG ĐẤT Ở XÂY DỰNG MỚI + HỖN HỢP	0,95	2,56	
4	ĐẤT GIAO THÔNG ĐỐI NỘI	8,21	22,22	10,7 km/km ²
B	ĐẤT NGOÀI ĐƠN VỊ Ở	9,19		
1	ĐẤT TRUNG TÂM GIÁO DỤC ĐÀO TẠO	0,24		
2	ĐẤT HÀNH CHÁNH VĂN PHÒNG	0,62		
3	ĐẤT Y TẾ (BỆNH VIỆN RĂNG HÀM MẶT)	0,38		
4	ĐẤT TMDV -VP- KHÁCH SẠN	1,84		
5	ĐẤT CÂY XANH VEN KÊNH	0,17		
6	ĐẤT KÊNH RẠCH	2,01		
7	ĐẤT CÔNG TRÌNH TÔN GIÁO	0,45		
8	ĐẤT AN NINH QUỐC PHÒNG	0,13		
9	ĐẤT GIAO THÔNG ĐỐI NGOẠI	3,35		
	TỔNG CỘNG	46,15		12,47
	DÂN SỐ DỰ KIẾN	37.000	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	Diện tích ô phố (m ²)	DT đất (ha)	MĐXD (%)	Chiều cao tối đa (m)	HSS ĐĐ (lần)	Dân số (người)	Chỉ tiêu (m ² /người)
I	ĐƠN VỊ Ở I	206,641	20.66				19,134	10.80
1	Đất ở, Giáo dục	28,438	2.84	75	50	4.0	2,793	10.33
1a	Đất ở hiện hữu chính trang	1,000	0.10	75	50	5.2	122	8.17
1b	Đất giáo dục	5,700	0.57	40	25	2.0	-	-
1c	Đất ở hiện hữu chính trang	21,500	2.15	75	50	4.3	2,630	8.17
1d	Đất TMDV-VP-Khách sạn	237.58	0.02	75	50	6.0	-	-
2	Đất ở, Văn phòng, TMDV, Tôn giáo, Y tế, An ninh Quốc phòng	36,830	3.68	75	100	4.5	3,093	11.91
2a	Đất tôn giáo	1,000	0.10	50	25	2.5	-	-
2b	Đất thương mại dịch vụ	2,100	0.21	50	25	2.5	-	-
2c	Đất tôn giáo	100	0.01	50	25	2.5	-	-
2d	Đất y tế	700	0.07	40	25	2.0	-	-
2e	Đất ở hiện hữu chính trang	20,700	2.07	75	50	4.1	2,532	8.17
2f	Đất an ninh quốc phòng	1,300	0.13	50	25	3.0	-	-
2g	Đất hành chính văn phòng (255 Trần Hưng Đạo)	2,600	0.26	50	100	6.0	-	-
2h	Đất ở hiện hữu chính trang	3,200	0.32	75	50	4.4	391	8.17

2i	Đất hành chính văn phòng	3,600	0.36	60	50	7.0	-	-
2k	Đất ở hiện hữu chính trang	200	0.02	75	50	5.2	24	8.17
2l	Chung cư 247-249 Trần Hưng Đạo	852.83	0.09	75	100	9.5	104	8.17
2m	Chung cư 147 Đề Thám	336.05	0.03	75	25	6.0	41	8.17
2n	Đất TMDV-VP-Khách sạn	140.65	0.01	75	25	6.0	-	-
3	Đất ở, Tôn giáo, Giáo dục	29,902	2.99	65	140	7.0	5,151	5.81
3a	Đất giáo dục	9,100	0.91	40	25	2.0	-	-
3b	Chung cư Cô Giang (100 Cô Giang)	14,002 (**)	1.40	50	140	11.96 (***)	4,368	3.21 (*)
3c	Đất tôn giáo	400	0.04	50	25	2.5	-	-
3d	Đất ở hiện hữu chính trang	6,400	0.64	75	50	4.4	794	8.17
4	Đất ở, TMDV, Y tế	20,169	2.02	75	130	8.5	1,570	12.84
4a	Đất ở xây dựng mới (Sở VH TT)	2,400 (**)	0.24	50	100	11.0	327	7.33 (*)
4b	Đất hành chính văn phòng	1,400	0.14	50	100	6.0	-	-
4c	Đất y tế (Bệnh viện Răng Hàm Mặt TP.HCM)	3,800	0.38	40	50	4.0	-	-
4d	Đất TMDV-VP-Bãi xe nổi (289 Trần Hưng Đạo và 74 Hồ Hào Hớn)	4,236	0.42	70	130	17.0	-	-
4e	Đất ở hiện hữu chính trang	5,100	0.51	75	50	4.5	624	8.17
4h	Đất ở hiện hữu chính trang	1,300	0.13	75	50	3.2	159	8.17
4i	Chung cư 284 Cô Bắc	1,933	0.19	75	100	10.0	460	4.20
5	Đất ở, Tôn giáo, Giáo dục	27,800	2.78	75	50	4.0	3,144	8.84
5a	Trung tâm GD, ĐT (Trường Đại Học Văn Lang)	1,200	0.12	40	50	7.0	-	-
5b	Đất giáo dục	200	0.02	40	25	2.0	-	-
5c	Đất giáo dục	600	0.06	40	25	2.0	-	-
5d	Đất tôn giáo	100	0.01	40	25	2.5	-	-
5e	Đất ở hiện hữu chính trang	25,700	2.57	75	25	4.0	3,144	8.17
6	Đất ở, Giáo dục, Hành chính	29,903	2.99	75	80	4.0	3,423	8.74
6a	Đất ở hiện hữu chính trang	27,500	2.75	75	25	4.1	3,364	8.17
6b	Đất hành chính	100	0.01	60	25	2.5	-	-
6c	Đất hành chính	300	0.03	60	25	2.5	-	-
6d	Trung tâm GD, ĐT (Trường Đại Học Mở Bán Công TP.HCM)	1,200	0.12	60	50	7.0	-	-
6e	Chung cư 73/8 Hồ Hào Hớn	481.78	0.05	75	50	6.0	59	8.17
6f	Đất TMDV-VP-Khách sạn	113.24	0.01	75	25	6.0	-	-
6g	Đất TMDV-VP-Khách sạn	208	0.02	75	25	6.0	-	-
	Đất giao thông đối nội	33,600	3.36	-	-	-	-	-

II	ĐƠN VỊ Ở II	254,844	25.48	-	-	-	17,866	14.264
1	Đất ở, TMDV	27,046	2.70	70	100	6.0	3,452	7.84
1a	Đất ở xây dựng mới	10,046 (**)	1.00	50	100	10.0 (***)	1,507	6.67 (*)
1b	Đất thương mại dịch vụ	1,100	0.11	50	25	2.5	-	-
1c	Đất ở hiện hữu chính trang	15,900	1.59	75	50	4.0	1,945	8.17
2	Đất ở, Tôn giáo	27,098	2.71	75	50	3.5	3,229	8.39
2a	Đất ở hiện hữu chính trang	21,500	2.15	75	50	3.9	2,630	8.17
2b	Đất tôn giáo	700	0.07	50	25	2.5	-	-
2c	Đất ở hiện hữu (dãy nhà cổ bảo tồn)	4,400	0.44	85	12	2.0	538	8.17
2d	Chung cư 17 Nguyễn Thái Học	497.86	0.05	75	50	6.0	61	8.17
3	Đất ở, Tôn giáo, Y tế	36,500	3.65	75	120	6.5	3,291	11.09
3a	Đất ở hiện hữu chính trang	3,600	0.36	75	50	4.4	440	8.17
3b	Đất TMDV - VP - Khách sạn + Nhà để xe	13,500	1.35	50	120	8.1	-	-
3c	Đất ở hiện hữu chính trang	4,600	0.46	75	50	4.1	563	8.17
3d	Đất ở hiện hữu (dãy nhà cổ bảo tồn)	2,200	0.22	85	12	2.0	269	8.17
3e	Đất ở hiện hữu chính trang	200	0.02	75	25	5.2	24	8.17
3f	Đất tôn giáo	1,900	0.19	50	25	2.5	-	-
3g	Đất ở hiện hữu chính trang	1,100	0.11	75	25	4.0	135	8.17
3h	Đất ở xây dựng mới	8,211 (**)	0.82	40	100	7.5 (***)	1,642	5.00 (*)
3i	Chung cư 225 Bến Chương Dương	1,089 (**)	0.11	40	75	7.5 (***)	218	5.00 (*)
3k	Đất y tế	100	0.01	40	25	2.0	-	-
4	Đất ở, Tôn giáo, Giáo dục	34,000	3.40	75	100	5.0	4,386	7.75
4a	Đất giáo dục	200	0.02	40	25	2.0	-	-
4b	Đất ở xây dựng mới	6,500 (**)	0.65	40	100	9.0 (***)	1,083	6.00 (*)
4c	Đất tôn giáo	200	0.02	40	25	2.5	-	-
4d	Đất ở hiện hữu chính trang	27,000	2.70	75	50	4.0	3,303	8.17
4e	Đất tôn giáo	100	0.01	40	25	2.5	-	-
5	Đất ở, Đất hỗn hợp	26,400	2.64	75	80	5.0	3,508	7.53
5a	Đất hỗn hợp	1,900 (**)	0.19	65	75	10.0 (***)	333	5.71 (*)
5b	Đất ở hiện hữu chính trang	22,200	2.22	75	50	4.2	2,716	8.17
5c	Cao ốc căn hộ BMC (258 Bến Chương Dương)	1,500	0.15	50	80	10.0	300	5.0
5d	Cao ốc căn hộ (17 Hồ Hảo Hớn)	800	0.08	75	50	8.0	160	5.0
	Đất cây xanh, giao thông, kênh rạch	103,800	10.38	-	-	-	-	-
	Đất cây xanh ven kênh	1,700	0.17	-	-	-	-	-

	Đất giao thông đối nội	48,500	4.85	-	-	-	-	
	Đất giao thông đối ngoại	33,500	3.35	-	-	-	-	
	Đất kênh rạch	20,100	2.01	-	-	-	-	
	TỔNG CỘNG	461,485	46.15	-	-	3.5	37,000	12.47

(*) 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 $4m^2/\text{người}$.

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

(***) 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 Văn Kiệt, Trần Hưng Đạo), các khu vực khuyến khích cải tạo chỉnh trang (các dự án tái thiết đô thị, các khu vực nhà xưởng máy cần di dời), 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 đã thực hiện từ trước tới nay.

- 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 Bến Nghé:

+ 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: dãy nhà cổ Bến Chương Dương.

Các khu vực hiện hữu ổn định (cải tạo chỉnh trang) được áp dụng Quyết định số 135/2007/QĐ-UBND ngày 08/12/2007 và Quyết định số 45/2009/QĐ-UBND ngày 03/7/2009 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 (tất cả các đường thuộc đồ án, trừ đường Võ Văn Kiệt).

+ 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 07/4/2010 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 Bến Nghé, đường Võ Văn Kiệt; khu vực tiếp giáp trục đường lớn (như Trần Hưng Đạo), các khu vực khuyến khích cải tạo chỉnh trang, khu vực dãy nhà cổ Bến Chương Dương.

- 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: 11,68ha (chiếm 25,31%).

Tổng chiều dài đường: 5,064 km.

- Quy hoạch xây dựng cầu Trần Đình Xu nối quận 1 và quận 4 (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	TRẦN HƯNG ĐẠO	1-1	768	40	5	3-2-20-2-3	5	Được xác định theo Quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc đô thị, các đồ án thiết kế
2	CÔ BẮC	2-2	481	20	4	12	4	
3	CÔ GIANG	2-2	574	20	4	12	4	
4	HỒ HẢO HÓN	3-3	483	20	4,5	11	4,5	
5	NGUYỄN KHẮC NHU	3-3	307	20	4,5	11	4,5	

6	TRẦN ĐÌNH XU	4-4	431	20	4,75	10,5	4,75	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.
7	ĐỀ THÁM	4-4	559	20	4,75	10,5	4,75	
8	VÕ VĂN KIẾT	5-5	650	42	2-4-2,5	10,5-4-10,5	2-4-2,5	
9	NGUYỄN THÁI HỌC	6-6	582	40	8,5	8,5-23-8,5	8,5	
10	DI	3-3	229	20	4,5	4,5-11-4,5	4,5	
TỔNG CỘNG			5.064					

b. Giao thông đường thủy: Kênh Bến Nghé, 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).

* **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 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 phê duyệt, tùy theo điều kiện cụ thể, 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.

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 của 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 Cô Giang và một phần phường Cầu Ông Lãnh, 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 chuyên 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 tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư phường Cô Giang và một phần phường Cầu Ông Lãnh, 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 06/5/2016 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 Cô Giang, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Cầu Ông Lãnh, 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).

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Trần Vĩnh Tuyền

12

13

14