

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

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

Số: 5169/QĐ-UBND

*Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 10 năm 2011*

## **QUYẾT ĐỊNH**

**Về duyệt nhiệm vụ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu) Khu trung tâm hiện hữu thành phố Hồ Chí Minh (thuộc gói thầu “Lập Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 và Quy chế quản lý kiến trúc đô thị cấp 2 cho khu trung tâm hiện hữu thành phố Hồ Chí Minh)**

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

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26 tháng 11 năm 2003;

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

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị 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 08/2005/NĐ-CP ngày 24 tháng 01 năm 2005 của Chính phủ về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 10/2010/TT-BXD ngày 11 tháng 8 năm 2010 của Bộ Xây dựng về quy định hồ sơ của từng loại quy hoạch đô thị;

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

Căn cứ Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03 tháng 4 năm 2008 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch - Xây dựng;

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 2775/TTr-SQHKT ngày 14 tháng 9 năm 2011 về nhiệm vụ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu) Khu trung tâm hiện hữu thành phố Hồ Chí Minh (thuộc

gói thầu “Lập Quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 và Quy chế quản lý kiến trúc đô thị cấp 2 Khu trung tâm hiện hữu thành phố Hồ Chí Minh”),

### QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Duyệt nhiệm vụ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu) Khu trung tâm hiện hữu thành phố Hồ Chí Minh (thuộc gói thầu “Lập Quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 và Quy chế quản lý kiến trúc đô thị cấp 2 Khu trung tâm hiện hữu thành phố Hồ Chí Minh”) với các nội dung chính như sau:

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

- Vị trí và ranh giới quy hoạch:

+ Phía Bắc: giáp đường Nguyễn Hữu Cảnh - rạch Thị Nghè;

+ Phía Tây: giáp đường Đinh Tiên Hoàng - đường Võ Thị Sáu - đường Cách Mạng Tháng Tám;

+ Phía Nam: giáp đường Nguyễn Thị Minh Khai - đường Cống Quỳnh - đường Nguyễn Cư Trinh - đường Nguyễn Thái Học - cầu Ông Lãnh - đường Vĩnh Phước - đường Hoàng Diệu và đường Nguyễn Tất Thành.

+ Phía Đông: giáp sông Sài Gòn.

- Diện tích khu vực quy hoạch: 929,06 ha

Quận	Các phường có liên quan	Diện tích thuộc ranh quy hoạch
Quận 1	Các phường Nguyễn Thái Bình, Bến Thành, Bến Nghé, Phạm Ngũ Lão, một phần phường Cầu Ông Lãnh, một phần phường Đa Kao	554,35
Quận 3	Phường 6, một phần phường 7	131,94
Quận 4	Các phường 9, 12, 13, 18	112,11
Quận Bình Thạnh	Phường 22 và một phần phường 19	128,65
<b>Tổng cộng</b>		<b>929,06 ha</b>

#### 2. Cơ quan tổ chức lập đồ án quy hoạch:

Ban Quản lý dự án Quy hoạch xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh thuộc Sở Quy hoạch - Kiến trúc.

**3. Đơn vị tư vấn lập đồ án quy hoạch:**

Công ty Nikken Sekkei (Nhật Bản).

**4. Danh mục các bản vẽ nhiệm vụ quy hoạch đô thị:**

- Thuyết minh tổng hợp;
- Thành phần bản vẽ bao gồm;
  - + Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất quy hoạch;
  - + Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan và đánh giá đất xây dựng tỷ lệ 1/2000;
  - + Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất phương án so sánh tỷ lệ 1/10000;
  - + Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất phương án chọn tỷ lệ 1/10000.

**5. Tính chất của khu vực quy hoạch:**

- Là khu trung tâm cấp thành phố đạt chuẩn quốc tế về chất lượng sống, là nơi ghi dấu lịch sử với các công trình di sản kiến trúc cần được quan tâm bảo tồn và tôn tạo, với các chức năng đa dạng như dân cư kết hợp với các cơ quan hành chính, văn hóa, thương mại, dịch vụ, .v.v...

- Là một phần của khu trung tâm chính thành phố bao gồm khu trung tâm hiện hữu mở rộng và Khu đô thị mới Thủ Thiêm, cần đổi về chức năng và quy mô phát triển đảm bảo một số tính chất như sau: phát huy chức năng trung tâm hành chính - chính trị; bảo tồn tính chất lịch sử - văn hóa; phát huy hiệu quả hoạt động tài chính - thương mại - dịch vụ, tạo điều kiện thu hút đầu tư; tăng khả năng phục vụ của hạ tầng kỹ thuật và xã hội đô thị; ổn định quy mô dân số thường trú, tăng khả năng phục vụ dân số vãng lai; cải tạo, chỉnh trang và phát triển đô thị kết hợp với các dự án đã và đang thực hiện; phát huy bản sắc đặc thù của trung tâm thành phố bên bờ sông: thành phố nhiệt đới, sông nước (khai thác triệt để cảnh quan bờ sông Sài Gòn và rạch Bến Nghé)...; thể hiện sự tiếp nối của các giai đoạn phát triển Thành phố: vừa mang tính hiện đại vừa giữ gìn, tôn tạo bản sắc truyền thống, lịch sử; không gian đô thị sống động, thân thiện với người hưởng dụng; tạo được hình ảnh thành phố đặc sắc, độc đáo, mang tính biểu tượng cao.

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

**6.1. Dự báo quy mô dân số:**

- Quy mô dân số dự kiến đến năm 2020 của khu vực nghiên cứu trong khoảng 273.000 người.

- Quy mô dân số này dựa trên các tiêu chí sau: Hạn chế tăng quy mô dân số, tái định cư tại chỗ và tái định cư tại các khu vực lân cận trong phạm vi quận 1, quận 3 và bổ sung dân số đối với quận Bình Thạnh.

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

**Bảng tổng hợp các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật theo quy mô dân số**

Số TT	LOẠI CHỈ TIÊU	ĐƠN VỊ TÍNH	CHỈ TIÊU QUY HOẠCH
<b>A</b>	<b>Chỉ tiêu sử dụng đất toàn khu</b>	m <sup>2</sup> /người	<b>34.0</b>
<b>B</b>	<b>Chỉ tiêu đất đơn vị ở trung bình toàn khu</b>	m <sup>2</sup> /người	<b>15.8</b>
<b>C</b>	<b>Chỉ tiêu sử dụng đất trong các đơn vị ở</b>		
	Đất nhóm nhà ở		8.7
	Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở	m <sup>2</sup> /người	2.2
	Trong đó đất giáo dục	m <sup>2</sup> /người	0.6
	Đất cây xanh sử dụng công cộng	m <sup>2</sup> /người	0.2
	Đất giao thông	Km/km <sup>2</sup>	13.1
		m <sup>2</sup> /người	4.8
<b>D</b>	<b>Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật đô thị</b>		
	Tiêu chuẩn cấp nước (sinh hoạt)	Lít/người/ngày	200
	Văn phòng	Lít/m <sup>2</sup> /ngày	5
	Thương mại	Lít/m <sup>2</sup> /ngày	10
	Khách sạn	Lít/phòng/ngày	500
	Giáo dục	Lít/m <sup>2</sup> /ngày	5
	Y tế	Lít/m <sup>2</sup> /ngày	20
	Văn hóa	Lít/m <sup>2</sup> /ngày	15
	Công viên	Lít/ha/ngày	30
	Giao thông	Lít/ha/ngày	5
	Tỷ lệ rò rỉ	%	30
	Nước chữa cháy	%	10

Tiêu chuẩn thoát nước (sinh hoạt)	Lít/người/ngày	200
Tiêu chuẩn cấp điện	Kwh/người/năm	1400-2400
Văn phòng	W/m <sup>2</sup>	30
Thương mại	W/m <sup>2</sup>	30
Khách sạn	W/phòng/ngày	3500
Giáo dục	W/m <sup>2</sup>	20
Y tế	W/m <sup>2</sup>	25
Văn hóa	W/m <sup>2</sup>	25
Nhà máy xử lý nước thải	W/m <sup>2</sup>	25
Công viên	W/m <sup>2</sup>	3
Giao thông	W/m <sup>2</sup>	1
Tiêu chuẩn rác thải	Kg/người/ngày	1,3
Đất cây xanh cấp đô thị		<b>978,128 (ha)</b>
Đất giao thông cấp đô thị		<b>905,012 (ha)</b>

**Bảng tổng hợp các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc**

SỐ TT	LOẠI CHỈ TIÊU	ĐƠN VỊ TÍNH	CHỈ TIÊU QUY HOẠCH
1	TỔNG DIỆN TÍCH KHU ĐẤT	m <sup>2</sup>	<b>929,06</b>
2	DÂN SỐ DỰ KIẾN	Người	<b>257.780</b>
3	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG	%	<b>3 - 80</b>
4	CHIỀU CAO	TỐI ĐA	<b>230</b>
		TỐI THIỂU	<b>4</b>
5	HSSDD (thuần trung bình)*		<b>4,3</b>
	HSSDD (gộp)**		<b>2,5</b>

### 7. Các khu chức năng chính trong khu vực quy hoạch:

Việc phân khu chức năng đảm bảo ý tưởng của phương án đạt giải nhất cuộc thi “Ý tưởng thiết kế đô thị khu trung tâm hiện hữu mở rộng Thành phố Hồ Chí Minh”. Phù hợp với đồ án Quy hoạch chung quận 1, quận 3, quận 4 và quận Bình Thạnh. Trên cơ sở nguyên tắc trên, khu vực quy hoạch dự kiến được phân thành 5 khu vực với các chức năng chính như sau:

#### 7.1. Khu vực Thương mại - Tài chính (CBD):

- Là khu vực lõi trung tâm kinh doanh thương mại của thành phố toàn bộ nằm

trong ranh giới quận 1; giới hạn bởi phía Bắc và phía Đông giáp đường Tôn Đức Thắng, phía Tây giáp đường Lê Lai và Lê Thánh Tôn, phía Nam giáp đường Phạm Ngũ Lão và Hàm Nghi; diện tích khoảng 93ha; sẽ được giữ nguyên với các chức năng đô thị như trung tâm kinh doanh thương mại và hành chính/ dịch vụ công cộng phục vụ cho Thành phố Hồ Chí Minh và các đô thị khác trong vùng. Ngoài ra khu vực này cũng sẽ có các chức năng khách sạn, mua sắm và văn hóa giải trí dành cho khách du lịch vì đây cũng là khu vực thu hút du lịch với các công trình lịch sử và cảnh quan bờ sông Sài Gòn. Sẽ có các khu vực được thiết kế ưu tiên cho người đi bộ và nghiêm cấm lưu thông xe hơi.

### **7.2. Khu vực Trung tâm Văn hóa - Lịch sử:**

- Là trục trung tâm văn hóa lịch sử quanh trục đường Lê Duẩn, hoàn toàn thuộc ranh giới quận 1; giới hạn phía Bắc giáp rạch Thị Nghè và đường Hoàng Sa, phía Tây giáp đường Nguyễn Thị Minh Khai, phía Nam giáp đường Cống Quỳnh, phía Đông giáp đường Lê Lai và Lê Thánh Tôn; diện tích khoảng 223ha; sẽ được bố trí là khu vực trung tâm về văn hóa và lịch sử cùng với các chức năng kinh doanh, thương mại, dân cư và giáo dục. Các cao ốc văn phòng, căn hộ và trung tâm mua sắm sẽ được xây dựng để tạo nên cảnh quan đô thị lịch sử. Các công viên, quảng trường lớn từ thời Pháp phải được giữ lại để tạo sự thoải mái và tiện nghi hàng ngày.

### **7.3. Khu Bờ Tây sông Sài Gòn:**

Khu vực bờ Tây sông Sài Gòn, trải dài từ cầu Sài Gòn đến cầu Tân Thuận, thuộc một phần quận 1, quận 4 và quận Bình Thạnh; giới hạn bởi phía Bắc giáp cầu Sài Gòn, phía Tây giáp đường Nguyễn Hữu Cảnh và Tôn Đức Thắng, phía Nam giáp đường Nguyễn Tất Thành và kênh Tè, phía Đông giáp sông Sài Gòn; diện tích khoảng 274,8ha. Chức năng sử dụng đất: thương mại, dịch vụ, ở, du lịch, giải trí, y tế, văn hóa, giáo dục, kết hợp tổ chức không gian công cộng dành cho người dân thành phố với hình thức công viên tập trung, đề xuất giải tỏa khu dân cư hiện hữu với khu phố Tân Cảng. Tận dụng ưu thế của bờ sông, hình thành dải công viên văn hóa, giải trí và không gian công cộng dọc bờ sông từ cầu Sài Gòn đến cầu Tân Thuận. Đảm bảo sự tiếp cận của người dân thành phố đến toàn bộ khu vực cây xanh không gian dọc bờ sông.

### **7.4. Khu Biệt thự:**

- Khu vực biệt thự ở quận 1 và quận 3; giới hạn bởi phía Bắc giáp rạch Thị Nghè và đường Hoàng Sa, phía Tây giáp đường Võ Thị Sáu, phía Nam giáp đường Cách Mạng Tháng Tám, phía Đông giáp đường Nguyễn Thị Minh Khai; diện tích khoảng

232ha; sẽ được phát triển thành khu dân cư, thương mại thấp tầng với các công trình văn hóa và giáo dục. Việc phát triển khu vực này sẽ phải hài hòa đối với các biệt thự lâu đời từ thời Pháp thuộc.

#### **7.5. Khu vực lân cận CBD (lân cận khu thương mại, tài chính):**

- Khu vực kế cận khu trung tâm CBD thuộc một phần quận 1 và quận 4; giới hạn bởi phía Bắc giáp đường Hàm Nghi và Phạm Ngũ Lão, phía Tây giáp đường Nguyễn Thái Học và Cống Quỳnh, phía Nam giáp đường Hoàng Diệu, phía Đông giáp đường Tôn Đức Thắng và Nguyễn Tất Thành; diện tích khoảng 117ha; sẽ được phát triển với chức năng kinh doanh thương mại tiếp nối từ khu Trung tâm Thương mại - Tài chính. Một số lô công trình đã được xây dựng sẽ phải được cải tạo lại nhằm đảm bảo sự phân bổ chức năng hợp lý.

Trong các phân khu chức năng nêu trên, ngoài các chức năng chính còn bao gồm các chức năng khác (đa chức năng) đảm bảo hoạt động của khu trung tâm thành phố.

#### **8. Các điểm lưu ý khi nghiên cứu, lập đề án quy hoạch:**

- Nhiệm vụ quy hoạch được lập dựa trên cơ sở kết quả cuộc thi “Ý tưởng Thiết kế đô thị khu trung tâm hiện hữu mở rộng thành phố Hồ Chí Minh” có quy mô 930 ha. Kết quả cuộc thi sau khi được Ủy ban nhân dân thành phố thông qua đã được triển lãm lấy ý kiến rộng rãi của nhân dân thành phố từ ngày 29 tháng 10 năm 2008 đến ngày 02 tháng 11 năm 2008 tại Trung tâm triển lãm thành phố.

- Xét đến tính cấp bách của thực tế phát triển, tư vấn được yêu cầu phải hoàn tất công việc lập Thiết kế đô thị và quy hoạch chi tiết liên quan đến kiến trúc và giao thông cho khu bờ Tây sông Sài Gòn trong giai đoạn đầu tiên.

- Trong quá trình thực hiện đề án, các dự án được Ủy ban nhân dân thành phố chấp thuận về chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc sẽ được coi như điều kiện hiện trạng để cập nhật vào đề án khi phê duyệt.

**Điều 2.** Trên cơ sở nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt này, Ban Quản lý dự án quy hoạch xây dựng (thuộc Sở Quy hoạch - Kiến trúc) cần tổ chức lập, trình thẩm định và phê duyệt đề án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu) Khu trung tâm hiện hữu thành phố Hồ Chí Minh trong thời hạn theo quy định để làm cơ sở quản lý xây dựng đô thị, phát triển đô thị theo quy hoạch.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố, Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Giám đốc Sở Tài chính, Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư, Giám đốc Sở Giao thông vận

tại, Giám đốc Sở Thông tin và Truyền thông, Viện trưởng Viện Nghiên cứu phát triển thành phố; Thủ trưởng các Sở, Ban, Ngành có liên quan, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận 1, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận 3, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận 4, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các phường thuộc phạm vi quy hoạch và Giám đốc Ban Quản lý dự án Quy hoạch xây dựng (thuộc Sở Quy hoạch - Kiến trúc) chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

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

**Nguyễn Hữu Tín**