

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh Phúc



THUYẾT MINH

QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG THƯ VIỆN THIẾU NHI TẠI KHUÔN VIÊN THƯ VIỆN KHOA HỌC TỔNG HỢP THÀNH PHỐ

**Địa điểm: số 69 đường Lý Tự Trọng, phường Bến Thành,
Thành phố Hồ Chí Minh**



PAC
PLANNING AND ARCHITECTURE CENTER
OF HO CHI MINH CITY

Năm 2026

THUYẾT MINH

**QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG THƯ VIỆN THIẾU NHI
TẠI KHUÔN VIÊN THƯ VIỆN KHOA HỌC TỔNG HỢP THÀNH PHỐ**

**Địa điểm: số 69 đường Lý Tự Trọng, phường Bến Thành,
Thành phố Hồ Chí Minh**

CƠ QUAN CHẤP THUẬN: ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG BẾN THÀNH	Ngày.....tháng.....năm 2026
CHỦ ĐẦU TƯ: BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÁC CÔNG TRÌNH DÂN DỤNG VÀ CÔNG NGHIỆP	Ngày.....tháng năm 2026 GIÁM ĐỐC
ĐƠN VỊ TƯ VẤN LẬP QUY HOẠCH: TRUNG TÂM QUY HOẠCH VÀ KIẾN TRÚC THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	Ngày.....tháng năm 2026 KT. GIÁM ĐỐC PHÓ GIÁM ĐỐC

MỤC LỤC

PHẦN I: MỞ ĐẦU	4
I. LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT LẬP QUY HOẠCH:	4
1. Lý do và sự cần thiết lập Quy hoạch tổng mặt bằng:	4
2. Tính chất	4
3. Mục tiêu và yêu cầu	4
II. CÁC CĂN CỨ, CƠ SỞ THIẾT KẾ QUY HOẠCH:	4
1. Các căn cứ pháp lý về Luật và quy định hiện hành:	4
2. Nguồn tài liệu, số liệu	6
PHẦN II: NỘI DUNG NGHIÊN CỨU QUY HOẠCH	7
I. VỊ TRÍ – QUY MÔ – GIỚI HẠN KHU ĐẤT QUY HOẠCH	7
1. Vị trí	7
2. Quy mô	7
3. Giới hạn khu đất quy hoạch	7
II. HIỆN TRẠNG KHU VỰC QUY HOẠCH	7
1. Hiện trạng điều kiện tự nhiên	7
2. Hiện trạng kiến trúc, công trình xây dựng	7
PHẦN III: NỘI DUNG QUY HOẠCH	9
I. CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT	9
1. Cơ cấu sử dụng đất khu vực quy hoạch như sau:	9
2. Bảng chỉ tiêu sử dụng đất	9
II. TỔ CHỨC KHÔNG GIAN, KIẾN TRÚC CẢNH QUAN	10
1. Bố cục, giải pháp tổng mặt bằng khối xây mới	10
2. Xác định hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc	10
3. Hệ thống cây xanh mặt nước	11
4. Giải pháp vật liệu kiến trúc	11
PHẦN IV: KẾT LUẬN, KIẾN NGHỊ	12
I. KẾT LUẬN	12
II. KIẾN NGHỊ	12

PHẦN I: MỞ ĐẦU

I. LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT LẬP QUY HOẠCH:

1. Lý do và sự cần thiết lập Quy hoạch tổng mặt bằng:

Việc lập Quy hoạch tổng mặt bằng làm cơ sở thực hiện lập dự án đầu tư và cấp phép xây dựng cho công trình Thư viện Thiếu nhi Thành phố.

Căn cứ Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật quy hoạch Đô thị và Nông thôn. Tại mục 3 điều 10 Nghị định này quy định các khu đất có quy mô nhỏ được lập quy hoạch tổng mặt bằng.

Là cơ sở pháp lý để thực hiện các bước thủ tục tiếp theo, đảm bảo trình tự thủ tục quy định của Luật và cơ quan có liên quan.

2. Tính chất

Mục đích sử dụng của quy hoạch tổng mặt bằng: Thư viện.

3. Mục tiêu và yêu cầu

Mục tiêu của việc lập Quy hoạch tổng mặt bằng dự án công trình thư viện thiếu nhi để nhằm khai thác hiệu quả sử dụng đất và là pháp lý để thực hiện các bước xin phép xây dựng tuân theo trình tự, quy định pháp luật.

Việc lập đồ án quy hoạch tổng mặt bằng còn nhằm đảm bảo tính khả thi, hiệu quả đầu tư và triển khai dự án, từ khâu thiết kế chi tiết, thi công xây dựng đến quản lý và vận hành; tạo điều kiện thuận lợi cho các giai đoạn thực hiện dự án, đảm bảo đúng tiến độ và chất lượng công trình.

II. CÁC CĂN CỨ, CƠ SỞ THIẾT KẾ QUY HOẠCH:

1. Các căn cứ pháp lý về Luật và quy định hiện hành:

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024;

Căn cứ Luật tổ chức Chính quyền địa phương số 72/2025/QH15 ngày 16/6/2025;

Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24/11/2017;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;

Căn cứ Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 của Quốc hội về sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25/11/2014;

Căn cứ Nghị định 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch Đô thị và Nông thôn;

Căn cứ Nghị quyết số 260/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025 của Quốc hội về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị quyết 98/2023/QH15 ngày 24 tháng

6 năm 2023 của Quốc hội về thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Thông tư số 32/2023/TT-BTC ngày 29 tháng 5 năm 2023 của Bộ Tài chính về hướng dẫn việc sử dụng kinh phí chi thường xuyên của ngân sách nhà nước, bao gồm cả nguồn vốn tài trợ của các tổ chức, cá nhân để lập, thẩm định, quyết định hoặc phê duyệt công bố, điều chỉnh quy hoạch;

Căn cứ Quyết định số 1125/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ về Phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung Thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2060;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 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 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng Ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 15/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023 của Bộ Xây dựng Ban hành QCVN 07:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật;

Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch Đô thị và Nông thôn; Căn cứ Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch Đô thị và Nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 50/2011/QĐ-UBND ngày 12/7/2011 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;

Căn cứ Quyết định số 56/2021/QĐ-UBND ngày 28 tháng 12 năm 2021 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về ban hành Quy chế quản lý kiến trúc Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 6708/QĐ-UBND ngày 29 tháng 12 năm 2012 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về phê duyệt Đồ án quy chi tiết xây dựng

đô thị tỷ lệ 1/2000 (Quy hoạch phân khu) Khu Trung tâm hiện hữu thành phố Hồ Chí Minh (930ha);

Căn cứ Quyết định số 3804/QĐ-UBND ngày 14/9/2024 của UBND thành phố về bổ sung nội dung quy hoạch không gian xây dựng ngầm đối với các đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000, tỷ lệ 1/2000, quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 đã được phê duyệt trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh;

2.Nguồn tài liệu, số liệu

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC336434 do Sở Tài nguyên và Môi trường (TUQ. Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố) cấp ngày 29 tháng 07 năm 2016

Bản đồ hiện trạng vị trí số 149/2026/HĐ-DDCN do Công ty TNHH Địa Tin học lập ngày 28/04/2026, đã được Trung tâm Kiểm định Bản đồ và Tư vấn Tài nguyên - Môi trường kiểm tra nội nghiệp số 359/KĐBV/L1 ngày 20 tháng 4 năm 2026.

Bình đồ hiện trạng địa hình tháng 12 năm 2025 do Công ty Cổ phần Khoa học Công Nghệ Bách Khoa TP.HCM

Các nguồn tài liệu, số liệu hiện trạng và các thống kê có liên quan tới khu vực quy hoạch do Chủ đầu tư cung cấp.

Chủ đầu tư chịu trách nhiệm về tính chính xác của số liệu trên.

PHẦN II: NỘI DUNG NGHIÊN CỨU QUY HOẠCH

I. VỊ TRÍ – QUY MÔ – GIỚI HẠN KHU ĐẤT QUY HOẠCH

1. Vị trí

Địa điểm khu đất: số 69 đường Lý Tự Trọng, phường Bến Thành, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Quy mô

Diện tích theo giấy chứng nhận QSDĐ: **9.309,70 m²**.

Diện tích lập quy hoạch: **9.193,45 m²**.

3. Giới hạn khu đất lập quy hoạch

Giới hạn khu đất lập quy hoạch như sau:

- + Phía Đông Bắc: giáp đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa;
- + Phía Tây Bắc: giáp đường Lý Tự Trọng;
- + Phía Đông Nam: giáp đường Lê Thánh Tôn;
- + Phía Tây Nam: giáp đường Nguyễn Trung Trực.

II. HIỆN TRẠNG KHU VỰC QUY HOẠCH

1. Hiện trạng điều kiện tự nhiên

Tổng hợp từ Trung tâm dự báo khí tượng Thủy văn Quốc gia và Đài khí tượng Thủy văn khu vực Nam Bộ năm 2025.

a. Đặc điểm địa hình - địa mạo

Hiện trạng địa hình tương đối bằng phẳng.

b. Đặc điểm khí hậu

Khu vực nằm trong vùng nhiệt đới gió mùa cận xích đạo, nhiệt độ cao đều trong năm và có hai mùa rõ rệt: mùa mưa và mùa khô. Mùa mưa từ tháng 5 đến tháng 11, mùa khô từ tháng 12 đến tháng 4 năm sau.

Lượng bức xạ dồi dào, trung bình khoảng 140 Kcal/cm²/năm. Số giờ nắng trung bình/tháng 160-270 giờ. Nhiệt độ không khí trung bình 27°C.

Lượng mưa cao, bình quân/năm 1,949 mm.

c. Hướng gió - hướng nắng

Hai hướng gió chính và chủ yếu là gió mùa Tây – Tây Nam và Bắc – Đông Bắc. Gió Tây – Tây Nam thổi vào mùa mưa, khoảng từ tháng 6 đến tháng 10, tốc độ trung bình 3,6 m/s và gió thổi mạnh nhất vào tháng 8, tốc độ trung bình 4,5 m/s. Gió Bắc – Đông Bắc từ biển Đông thổi vào trong mùa khô, khoảng từ tháng 11 đến tháng 2, tốc độ trung bình 2,4 m/s. Ngoài ra có gió tín phong, hướng Nam – Đông Nam, khoảng từ tháng 3 đến tháng 5 tốc độ trung bình 3,7m/s.

2. Hiện trạng kiến trúc, công trình xây dựng

Khu đất lập quy hoạch nằm trọn trong khuôn viên Thư viện Khoa học Tổng hợp TP.HCM (số 69 Lý Tự Trọng, Quận 1) — một trong những không gian văn

hóa, tri thức lâu đời và đặc sắc bậc nhất tại khu lõi trung tâm thành phố. Công trình Thư viện Khoa học Tổng hợp được khởi công xây dựng vào khoảng năm 1968, là một công trình tiêu biểu của dòng kiến trúc Hiện đại nhiệt đới tại miền Nam Việt Nam. Được bao bọc bởi hệ thống cây xanh cổ thụ cùng các trục đường di sản như Lý Tự Trọng, Lê Thánh Tôn và Nam Kỳ Khởi Nghĩa, khuôn viên đóng vai trò là khoảng đệm xanh quý giá, lưu giữ ký ức đô thị và giá trị cảnh quan đặc thù giữa lòng đô thị.

Về tổ chức không gian, tổ hợp kiến trúc Thư viện Khoa học Tổng hợp hiện hữu có bố cục phân tầng và phân khu chức năng chặt chẽ theo hai khối rõ rệt: khối đế cao 3 tầng trải rộng phục vụ độc giả, kết hợp cùng khối tháp kho sách vươn cao 14 tầng đóng vai trò điểm nhấn phương đứng của toàn bộ khuôn viên.

Vị trí dự kiến triển khai công trình Thư viện Thiếu nhi TP.HCM nằm ở phân khu phụ trợ phía sau khối công trình chính hiện hữu. Hiện trạng khu đất này cơ bản còn để trống, chưa được đầu tư xây dựng các hạng mục kiên cố tương xứng với giá trị vị trí, chủ yếu đang được tận dụng làm bãi giữ xe máy và ô tô cho cán bộ, độc giả; bề mặt cảnh quan mang tính tạm bợ và chưa khai thác được tính kết nối không gian mở với khối thư viện hiện hữu. Do đó, việc nghiên cứu quy hoạch tổng mặt bằng tại khu đất này là hết sức cần thiết nhằm tối ưu hóa quỹ đất và hoàn thiện tổ chức không gian chung.



(Hình chụp hiện trạng khu đất lập quy hoạch nhìn từ đường Lý Tự Trọng)

PHẦN III: NỘI DUNG QUY HOẠCH

I. CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT

1. Cơ cấu sử dụng đất khu vực quy hoạch như sau:

Số TT	Nội dung	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
	Tổng diện tích khu đất	9.309,70	
	Diện tích đất thuộc quy hoạch giao thông (lộ giới đường)	116,25	
I	Diện tích khu đất lập quy hoạch	9.193,45	100,00
1	Đất xây dựng các công trình kiến trúc chính	3.677,38	40,00
2	Đất xây dựng các công trình phụ	36,30	0,39
3	Đất cây xanh, sân vườn, tượng đài	2.758,03	30,00
4	Đất giao thông	2.721,74	29,61

2. Bảng chỉ tiêu sử dụng đất

Stt	Nội dung	Đơn vị	Chỉ tiêu
1	Diện tích khu đất lập quy hoạch	m²	9.193,45
2	Diện tích đất xây dựng các công trình chính	m²	3.677,38
a	Công trình xây mới	m²	1.859,58
	+ Hạng mục số 1- khối thư viện thiếu nhi	m ²	1.859,58
b	Công trình hiện hữu cải tạo	m²	1.817,80
	+ Hạng mục số 2 - phòng đọc thiếu niên	m ²	178,10
	+ Hạng mục số 3 - khối nhà làm việc	m ²	1.399,70
	+ Hạng mục số 4 - khối nhà làm việc	m ²	240,00
3	Diện tích đất xây dựng các công trình phụ (nhà bảo vệ, trạm điện...)	m²	36,30
	+ Khối 5a	m ²	10,20
	+ Khối 5b	m ²	13,00
	+ Khối 5c	m ²	7,00
	+ Khối số 6	m ²	6,10
4	Tổng diện tích sàn xây dựng	m²	18.386,89

5	Hệ số sử dụng đất	lần	2,00
6	Mật độ xây dựng tối đa	%	40,00
7	Tầng cao công trình tối đa		
	+ Công trình xây mới	tầng	1-5
	+ Công trình hiện hữu	tầng	1-13
8	Chiều cao tối đa công trình		
	+ Công trình xây mới	m	20,00
	+ Công trình hiện hữu	m	42,00
9	Số tầng hầm	tầng	3

II. TỔ CHỨC KHÔNG GIAN, KIẾN TRÚC CẢNH QUAN

1. Bố cục, giải pháp tổng mặt bằng khối xây mới

Khối công trình Thư viện Thiếu nhi TP.HCM dự kiến có quy mô gồm 03 tầng hầm và 05 tầng nổi, được tổ chức theo hướng mở, sinh thái và thân thiện với trẻ em, đóng vai trò là vùng đệm kết nối hài hòa giữa khối xây mới và Thư viện Khoa học Tổng hợp hiện hữu.

Về tổ chức giao thông, sảnh đón chính được bố trí tại tầng trệt kết hợp điểm đón – trả an toàn cho học sinh và phụ huynh; lối xuống hầm được tách biệt hợp lý nhằm tránh xung đột với luồng người đi bộ.

Các khoảng lùi xây dựng tuân thủ nghiêm ngặt chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng, đáp ứng đầy đủ yêu cầu kỹ thuật và an toàn PCCC theo quy chuẩn, đồng thời tận dụng diện tích đất trống để bố trí sân chơi và thảm cỏ xanh.

Công năng phân chia rõ ràng với 03 tầng hầm phục vụ bãi đỗ xe và hệ thống kỹ thuật phụ trợ; từ tầng 1 đến tầng 5 bố trí các sảnh đón, phòng đọc theo lứa tuổi, không gian trải nghiệm sáng tạo, phòng chuyên đề và khu quản trị văn phòng.

2. Xác định hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc

Hình thức kiến trúc công trình được định hướng theo phong cách hiện đại, trẻ trung và sinh động với chiều cao 05 tầng vừa phải, đảm bảo tính thẩm mỹ, tạo điểm nhấn tạo hình ấn tượng nhưng vẫn tôn trọng tầm nhìn và không lấn át công trình di sản hiện hữu trong khuôn viên.

Mặt đứng công trình áp dụng triệt để giải pháp kiến trúc nhiệt đới thích ứng khí hậu thông qua hệ lam che nắng, ô văng và các khoảng ban công mở, vừa tạo diện mạo nhận diện đặc trưng cho thư viện thiếu nhi, vừa hạn chế tối đa bức xạ mặt trời trực tiếp và tăng cường thông gió tự nhiên.

Về màu sắc, công trình ưu tiên sử dụng gam màu tươi sáng, trang nhã kết hợp các điểm nhấn màu sắc sinh động, đem lại cảm giác ấm áp, gần gũi và khơi gợi cảm hứng sáng tạo cho thiếu nhi.

3. Hệ thống cây xanh mặt nước

Hệ thống mảng xanh được tổ chức đa tầng bậc và lồng ghép linh hoạt tại các dải khoảng lùi công trình, sảnh thông tầng, ban công và khu vườn sinh thái trên mái nhằm cải thiện vi khí hậu và giảm thiểu bức xạ nhiệt. Cảnh quan cây xanh tầm thấp kết hợp thảm cỏ nhưng tại mặt đất vừa tạo khoảng đệm thư giãn, vừa kết nối mượt mà với thảm thực vật và hệ thống cây cổ thụ sẵn có của thư viện hiện hữu. Chúng loại cây bóng mát và hoa cảnh được lựa chọn kỹ lưỡng theo hướng thích nghi tốt với thổ nhưỡng Nam Bộ, ưu tiên các loại cây an toàn tuyệt đối cho trẻ nhỏ, cành nhánh dẻo dai khó gãy đổ, không có gai nhọn và không tiết độc tố.

4. Giải pháp vật liệu kiến trúc

Giải pháp vật liệu được lựa chọn kỹ lưỡng nhằm bảo đảm tính bền vững, tiết kiệm năng lượng và an toàn tối đa cho đối tượng sử dụng.

Mặt đứng hoàn thiện bằng sự tổ hợp hài hòa giữa hệ lam kim loại che nắng bền thời tiết và vách kính hộp cách âm, cách nhiệt, giúp đón tối đa ánh sáng tự nhiên nhưng vẫn kiểm soát tốt nhiệt độ bên trong. Toàn bộ vật liệu nội thất ưu tiên sử dụng vật liệu xanh, thân thiện môi trường, bề mặt sàn chống trơn trượt và các chi tiết bo tròn góc cạnh, đáp ứng các tiêu chuẩn khắt khe về an toàn cho hoạt động học tập, vui chơi của thiếu nhi.

PHẦN IV: KẾT LUẬN, KIẾN NGHỊ

I.KẾT LUẬN

Trên đây là các nội dung của hồ sơ Quy hoạch tổng mặt bằng Thư viện thiếu nhi tại khuôn viên Thư viện Khoa học tổng hợp Thành phố tại số 69 đường Lý Tự Trọng, phường Bến Thành, Thành phố Hồ Chí Minh do Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình Dân dụng và Công nghiệp làm chủ đầu tư.

Hồ sơ Quy hoạch tổng mặt bằng được căn cứ trên các quy định hiện hành, đảm bảo kết nối đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật và xã hội, kết nối hài hòa về kiến trúc cảnh quan và môi trường sinh thái của các khu vực lân cận.

II.KIẾN NGHỊ

Kính trình Ủy ban nhân dân phường Bến Thành và các cơ quan liên quan chấp thuận Quy hoạch tổng mặt bằng để làm căn cứ thực hiện hoàn chỉnh đầu nối hạ tầng kỹ thuật và xây dựng, góp phần giải quyết nhu cầu xây dựng công trình thư viện thiếu nhi Thành phố của chủ đầu tư./.

PHỤ LỤC PHÁP LÝ

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

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

Số : 6708 /QĐ-UBND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 12 năm 2012

SỞ QUY HOẠCH KIẾN TRÚC TP	
ĐẾN	Số: 1749 / 3 WD Ngày: 25 / 2 / 2013

K.T.
(Chức vụ, họ tên)

QUYẾT ĐỊNH

**Về duyệt 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 (930ha)**

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 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 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 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 04/2008/QĐ-BXD ngày 03 tháng 04 năm 2008 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch – Xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 03/2008/QĐ-BXD ngày 31 tháng 03 năm 2008 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về ban hành quy định nội dung thể hiện bản vẽ, thuyết minh đối với Nhiệm vụ và Đồ án quy hoạch xây dựng;

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 5169/QĐ-UBND ngày 27 tháng 10 năm 2011 của Ủy ban nhân dân thành phố 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 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”);

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch-Kiến trúc tại Tờ trình số 3865/TTr-SQHKT ngày 20 tháng 11 năm 2012 và Tờ trình số 4395/TTr-SQHKT ngày 28 tháng 12 năm 2012 về trình phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng

8

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 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 (930 ha) với các nội dung chính như sau:

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

Khu Trung tâm hiện hữu thành phố Hồ Chí Minh (bao gồm một phần các quận 1,3,4, Bình Thạnh). Vị trí ranh giới quy hoạch:

- + Phía Bắc: giáp đường Nguyễn Hữu Cánh - 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.

- Quy mô: khu vực quy hoạch có diện tích khoảng 930ha, bao gồm các quận, phường sau đây:

Quận	Các phường có liên quan
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
Quận 3	Phường 6, một phần phường 7
Quận 4	Các phường 9, 12, 13, 18
Quận Bình Thạnh	Phường 22 và một phần phường 19

2. Cơ quan tổ chức lập đồ án quy hoạch đô thị: Ban Quản lý dự án quy hoạch xây dựng thuộc Sở Quy hoạch – Kiến trúc.

3. Đơn vị tư vấn lập đồ án quy hoạch đô thị: Công ty Nikken Sekkei (Nhật Bản)

4. Danh mục các bản vẽ đồ án quy hoạch phân khu:

- 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;
 - + Các bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường tỷ lệ 1/2000, gồm:

- Bản đồ hiện trạng hệ thống giao thông
- Bản đồ hiện trạng cao độ nền và thoát nước mặt
- Bản đồ hiện trạng cấp điện
- Bản đồ hiện trạng cấp nước
- Bản đồ hiện trạng thoát nước thải và xử lý chất rắn
- + 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 vẽ bố cục không gian kiến trúc công trình và vị trí không gian ngầm tỷ lệ 1/2000;
- + Các bản vẽ thiết kế đô thị toàn khu vực quy hoạch;
- + Bản đồ quy hoạch giao thông và chỉ giới xây dựng, chỉ giới đường đỏ tỷ lệ 1/2000;
- + Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác và môi trường tỷ lệ 1/2000, gồm:
 - Bản đồ quy hoạch cao độ nền và thoát nước mặt
 - Bản đồ quy hoạch cấp điện và chiếu sáng đô thị
 - Bản đồ quy hoạch cấp nước
 - Bản đồ quy hoạch thoát nước thải và xử lý chất thải rắn
- + Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật tỷ lệ 1/2000;
- Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu.

5. 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:

5.1. Dự báo quy mô dân số:

- Quy mô dân số dự kiến đến năm 2020 của khu vực nghiên cứu khoảng 248.190 người (so với quy mô dân số dự kiến là 273.000 người tại nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 khu 930 ha được duyệt, quy mô dân số hiện nay giảm do cân đối điều chỉnh lại chức năng quy hoạch Khu Trung tâm và cập nhật hiện trạng dân số theo điều tra thống kê dân số mới nhất) phân bố đối với từng phân khu như sau:

Phân khu	Dân số dự kiến
Phân khu 1 (Khu lõi Trung tâm Thương mại-Tài chính)	31.800
Phân khu 2 (Khu Trung tâm Văn hóa-Lịch sử)	42.700
Phân khu 3 (Khu bờ Tây sông Sài Gòn)	46.560 ~ 56.490***
Phân khu 4 (khu thấp tầng)	74.400
Phân khu 5 (khu lân cận lõi trung tâm)	42.800

- Quy mô dân số dự kiến dựa trên các tiêu chí: 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.

5.2. Các chỉ tiêu sử dụng đất, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đô thị trong khu vực quy hoạch:

Bảng cân bằng đất đai:

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỉ lệ (%)
A	ĐẤT DÂN DỤNG	789,07	84,94
1	Phức hợp	141,45	15,23
2	Phức hợp chủ đạo ở	126,44	13,61
3	Phức hợp chủ đạo văn hóa/giải trí	6,53	0,70
4	Phức hợp chủ đạo văn phòng	22,27	2,40
5	Văn phòng điểm nhấn	5,18	0,56
6	Phức hợp chủ đạo khách sạn	24,84	2,67
7	Thương mại	3,13	0,34
8	Ở (Khu Saigon Pearl và Khu dân cư đầu cầu Thủ Thiêm 3)	6,90	0,74
9	Giáo dục	34,17	3,68
10	Y tế	14,35	1,54
11	Hành chính	76,16	8,20
12	Thảo Cầm viên Sài Gòn	19,10	2,06
13	Chợ Bến Thành	1,27	0,14
14	Phức hợp nhà ga xe buýt (Khu cảng quận 4)	1,00	0,11
15	Phức hợp và bãi đậu xe bến phà (Khu cảng quận 4)	2,25	0,24
16	Bảo tàng Hồ Chí Minh và công viên (Khu cảng Quận 4)	2,94	0,32
17	Công viên cây xanh	59,43	6,40
18	Quảng trường/đường dạo	4,41	0,47
19	Cây xanh cách ly	1,99	0,21
20	Quảng trường ga	3,24	0,35
21	Không gian mở dọc lối đi (Khu cảng quận 4)	0,51	0,05
22	Quảng trường nhà ga bến phà (Khu cảng quận 4)	0,72	0,08
23	Đường giao thông $\geq 12m$	208,61	22,45
24	Đường giao thông $< 12m$	0,83	0,09

25	Đường Nguyễn Hữu Cánh, Cầu Thủ Thiêm 2, đường Nguyễn Tất Thành, Cầu Thủ Thiêm 1, Cầu Sài Gòn, phần nổi của đường ngầm Tôn Đức Thắng, tuyến LRT đoạn qua công viên Bến Bạch Đằng, tuyến UMRT đoạn qua Ba Son	21,33	2,30
B	ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG	139,94	15,06
1	Trạm bơm (Khu Nam Thị Nghè)	0,66	0,07
2	Trạm xăng (Khu cảng quận 4)	0,03	0,00
3	Đất tôn giáo hiện hữu	15,31	1,65
4	Đất hải quân (Khu Tân Cảng), đất quân sự (Khu cảng quận 4)	6,65	0,72
5	Sông ngòi, kênh rạch	117,29	12,63
TỔNG		929,02	100,00

Bảng tổng hợp các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

STT	Loại đất	ĐVT	Theo đồ án đề xuất	So với QCXĐ VN 01:2008/BXD
1	Diện tích toàn khu	ha	929,02	
2	Dân số dự kiến	người	248.190	
3	Chỉ tiêu sử dụng đất toàn khu			
	Chỉ tiêu đất đơn vị ở trung bình	m ² /người	16,5	≤50
	+ Đất nhóm nhà ở	m ² /người	9,2	
	+ Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở	Tổng	0,8	
		Giáo dục	0,7	≥ 2.7
	+ Đất cây xanh sử dụng công cộng	m ² /người	0,2	≥ 2,0
	+ Đất giao thông (đến đường cấp phân khu vực)	Mật độ	17,0	10 – 13,3
		Sử dụng đất	6,2	
4	Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật			
	+ Tiêu chuẩn cấp nước	lít/người/ngày	180	
	+ Tiêu chuẩn thoát nước	lít/người/ngày	180	

	+ Tiêu chuẩn cấp điện	KWh/người/năm	1.400~2.400	
	+ Tiêu chuẩn rác thải và vệ sinh môi trường	Kg/người/ngày	1,3	
5	Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc			
	Hệ số sử dụng đất	Trên diện tích đất xây dựng (Thuần trung bình)*		3,80
		Toàn khu (Gộp)**		2,4
	Chiều cao	Tối đa	m	230
		Tối thiểu	m	4
	Mật độ xây dựng		%	3~80

(*) Hệ số sử dụng đất thuần trung bình = Tổng diện tích sàn/Tổng diện tích lô đất xây dựng

(**) Hệ số sử dụng đất gộp = Tổng Diện tích sàn (kể cả tổng Diện tích sàn trong công viên)/Tổng diện tích khu đất, không tính diện tích mặt nước.

6. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

6.1. Nguyên tắc chung:

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 điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận 1, quận 3, quận 4 và quận Bình Thạnh được duyệt.

6.2. Các khu chức năng chính trong khu vực quy hoạch:

Trên cơ sở nguyên tắc trên, khu vực quy hoạch được phân chia thành các vùng đặc thù với các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật, định hướng quy hoạch và giải pháp phát triển cải tạo đô thị phù hợp bao gồm 5 phân khu:

Phân khu 1: Khu lõi Trung tâm Thương mại – Tài Chính (CBD)

Phân khu 2: Khu Trung tâm Văn hóa – Lịch sử

Phân khu 3: Khu bờ Tây sông Sài Gòn

Phân khu 4: Khu thấp tầng

Phân khu 5: Khu lân cận lõi trung tâm (CBD)

- 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.

6.2.1. Phân khu 1 (Khu lõi Trung tâm Thương mại Tài Chính - CBD): Là khu vực tập trung các công trình có chức năng Thương mại - Tài Chính (CBD) của thành phố, đây cũng là khu vực lõi trung tâm kinh doanh thương mại; phát triển với chức năng kinh doanh, thương mại, khách sạn, du lịch và hành chính, dịch vụ công cộng; 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), có diện tích khoảng 92,3ha.

Bảng cân bằng đất đai và các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật trong phân khu thể hiện tại phụ lục 1.

6.2.2. Phân khu 2 (Khu Trung tâm Văn hóa - Lịch sử): Là khu vực tập trung các công trình có chức năng Văn hóa - Lịch sử, là trục trung tâm văn hóa lịch sử, quanh trục đường Lê Duẩn; phát triển với chức năng văn hóa, kinh doanh, thương mại, du lịch, dân cư và giáo dục; toàn bộ nằm trong ranh giới quận 1 (giới hạn bởi: phía Bắc giáp rạch Thị Nghè và đường Hoàng Sa, phía Tây giáp đường Nguyễn Thị Minh Khai, phía Nam giáp đường Công Quỳnh, phía Đông giáp đường Lê Lai và Lê Thánh Tôn), có diện tích khoảng 212,2ha.

Bảng cân bằng đất đai và các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật trong phân khu thể hiện tại phụ lục 1.

6.2.3. Phân khu 3 (Khu bờ Tây sông Sài Gòn): Là khu vực phát triển mới đa chức năng, trải dài từ cầu Sài Gòn đến cầu Tân Thuận, thuộc một phần quận Bình Thạnh, quận 1 và quận 4 (giới hạn bởi: phía Bắc giáp cầu Sài Gòn, phía Tây giáp đường Nguyễn Hữu Cánh, Tôn Đức Thắng, phía Nam giáp đường Nguyễn Tất Thành, kênh Tẻ, phía Đông giáp sông Sài Gòn), có diện tích khoảng 274.8 ha.

Bảng cân bằng đất đai và các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật trong phân khu thể hiện tại phụ lục 1.

6.2.4. Phân khu 4 (Khu thấp tầng): Là khu dân cư hiện hữu, khu vực có nhiều công trình nhà biệt thự từ thời Pháp thuộc; phát triển với chức năng khu dân cư, văn hóa, giáo dục và thương mại thấp tầng thuộc một phần 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), có diện tích khoảng 232,3 ha.

Bảng cân bằng đất đai và các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật trong phân khu thể hiện tại phụ lục 1.

6.2.5. Phân khu 5 (Khu lân cận lõi trung tâm): Là khu vực kế cận phân khu 1 về phía Nam, phát triển với chức năng kinh doanh thương mại tiếp nối từ khu Trung tâm Thương mại - Tài chính, 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 Công Quỳnh, phía Nam giáp đường Hoàng Diệu, phía Đông giáp đường Tôn Đức Thắng và Nguyễn Tất Thành), có diện tích khoảng 117,5 ha.

Bảng cân bằng đất đai và các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật trong phân khu thể hiện tại phụ lục 1.

6.3. Tổ chức không gian kiến trúc, thiết kế đô thị:

6.3.1. Nguyên tắc chung:

- Tuân thủ các Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận 1, 3, 4 và Bình Thạnh

- Tầng cao của các công trình mới sẽ thấp dần để tạo sự cân bằng đối với các công trình lịch sử. Tuy nhiên, các công trình trong các khu vực tái phát triển dọc Sông Sài Gòn và gần chợ Bến Thành sẽ được xây cao hơn nhằm tạo điểm nhấn kiến trúc. Cùng với việc đảm bảo tầm nhìn từ phía trong ra sông Sài Gòn bằng cách tổ chức tầng cao công trình thấp dần về phía bờ sông, không gian mở và công trình cao tầng điểm nhấn sẽ được bố trí tại các nút giao thông kết nối Khu đô thị mới Thủ Thiêm.

- Dựa trên 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” đã được thông qua:

- Hạn chế tăng dân số khu trung tâm.

- Cân đối lại một cách hợp lý việc phát triển cao tầng ở khu vực lõi trung tâm hiện hữu.

- Tập trung phát triển cao tầng, thu hút đầu tư vào các khu vực dọc bờ Tây sông Sài Gòn (khu vực Ba Son, Tân Cảng, khu Cảng Sài Gòn..).

- Mở không gian đô thị về phía sông Sài Gòn: Tổ chức các không gian công cộng liên hoàn dọc bờ Tây sông Sài Gòn, dành mặt đất đường Tôn Đức Thắng (đoạn từ Hàm Nghi đến Công trường Mê Linh) cho không gian đi bộ và xe điện; chuyển giao thông cơ giới xuống đường ngầm bên dưới kết hợp với bãi xe ngầm.

- Nối dài một số trục đường trong đó đặc biệt là trục đường Lê Lợi từ Nhà hát Thành phố qua khu Ba Son, hình thành Đại lộ Lê Lợi tiếp cận về phía bờ sông.

- Tổ chức các loại hình giao thông công cộng như xe điện mặt đất, xe bus nhanh, taxi thủy,...

- Giữ lại toàn bộ khu vực công viên 23/9 làm mảng xanh chính của Khu Trung tâm và kết hợp một số công trình văn hóa.

- Bảo tồn một số khu vực không gian biệt thự quận 3

- Tổ chức hệ thống không gian ngầm và không gian đi bộ.

6.3.2. Tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan đô thị các phân khu:

- Phân khu 1:

Tạo sự cân bằng giữa bảo tồn những giá trị cảnh quan lịch sử với phát triển chức năng đô thị mới của Trung tâm thành phố. Với mục đích này, tầng cao công trình quanh những công trình kiến trúc có giá trị lịch sử, như Trụ sở Ủy ban nhân dân thành phố, Nhà hát Thành phố và chợ Bến Thành, phải được kiểm soát nghiêm ngặt để có thể giữ gìn cảnh quan lịch sử. Ngoài ra, có thể cho phép phát triển mật độ cao tại các khu vực gần nhà ga UMRT (vận tải đô thị khối lượng lớn, tốc độ cao) và công trường Mê Linh.

Tận dụng cơ hội phát triển nhà ga UMRT ngầm, không gian ngầm, trong đó có đường ngầm, khu mua sắm và đậu xe, sẽ được phát triển dọc theo đường Lê Lợi và Nguyễn Huệ. Những tuyến phố lớn này sẽ trở thành các trục đô thị, kiểm soát chặt chẽ công trình xây dựng và chuyển đổi dần thành khu mua sắm (tuyến phố đi bộ, cấm xe hơi và xe gắn máy; chỉ cho phép phương tiện vận tải công cộng và người đi bộ).

- Phân khu 2:

Trong Phân khu 2, đa số là các khu đất xây dựng mật độ thấp, bao gồm công viên, trường đại học, công trình văn hóa, hành chính, tôn giáo và bệnh viện. Để gắn kết quy mô và tính lịch sử của công trình và cảnh quan, sẽ giữ mật độ xây dựng thấp và vừa để người dân có thể cảm nhận được một không gian rộng mở thoáng đãng với đầy cây xanh của trục đường Lê Duẩn.

Một phần khu vực phía Tây Nam đường Cách Mạng Tháng 8 hiện được đô thị hóa khá dày đặc với chức năng văn phòng, cửa hàng, dân cư... có tiềm năng phát triển khối lượng cao hơn nhờ vào việc cải tạo các nhân tố đô thị hiện hữu.

Đường Lê Duẩn kết nối Dinh Độc Lập và Thảo Cầm Viên Sài Gòn sẽ là trục cây xanh đặc trưng của khu trung tâm hiện hữu bằng cách kết hợp không gian công cộng vào công trình. Do đường Nguyễn Thị Minh Khai là tuyến chính với lộ giới lớn nên cho phép xây dựng phát triển mật độ cao với chức năng phức hợp. Ở những khu khác, sẽ bố trí công trình mật độ vừa hoặc thấp với chức năng chính là hành chính và phức hợp để có thể kết nối các công trình quanh trục cây xanh nói trên.

- Phân khu 3:

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.

Định hướng không gian kiến trúc khu vực bờ Tây sông Sài Gòn là phát triển cao tầng với mật độ xây dựng thấp, theo nguyên tắc chiều cao công trình thấp dần từ trong ra phía bờ sông nhằm đảm bảo thông thoáng và kết nối không gian giữa các khu vực bên trong với bờ sông Sài Gòn và công viên dọc bờ sông. Hình thành các điểm nhấn cao tầng tại các đầu mối giao thông kết nối giữa khu trung tâm hiện hữu và Thủ Thiêm. Hình thành các không gian mở tại các vị trí phù hợp.

- Phân khu 4:

Quy mô và đặc trưng cảnh quan đường phố được tạo ra bởi những công trình lịch sử khu vực có nhiều công trình nhà biệt thự từ thời Pháp thuộc là những tài sản quan trọng đối với Khu trung tâm hiện hữu thành phố Hồ Chí Minh. Do đó, chiều cao và mật độ xây dựng các công trình trong Khu biệt thự cần được kiểm soát ở mức thấp hoặc vừa phải. Đặc biệt, ở phía Tây khu vực còn nhiều công trình Biệt Thự cổ, chiều cao sẽ được kiểm soát chặt chẽ nhằm giữ được không gian kiến trúc cảnh quan hiện hữu cho khu vực, là một không gian thấp tầng.

- Phân khu 5:

Trong khu lân cận CBD, sẽ cho phép phát triển công trình cao tầng ở các vị trí gần với nhà ga Bến Thành, dọc đường Hàm Nghi, kênh Bến Nghé, và đoạn nối dài của đường Nguyễn Thái Học sang quận 4, với chức năng văn phòng và thương mại. Đặc biệt, với các ô phố gần nhà ga Bến Thành – nơi tập trung 4 tuyến UMRT, xe buýt và BRT – sẽ cho phép chiều cao tối đa công trình hơn 200m. Mặt khác, ở các ô phố phức hợp và có chức năng ở, chiều cao tối đa được kiểm soát để tương xứng với các công trình hiện hữu.

6.4. Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình trên từng ô phố:

Trên cơ sở các chỉ tiêu sử dụng đất đơn vị ở, nhóm ở và định hướng tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị; các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị (mật độ xây dựng, tầng cao tối đa - tối thiểu, hệ số sử dụng đất) trên từng ô phố được xác định trên bản vẽ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất và theo bảng tổng hợp tại phụ lục 2.

6.5. Các yêu cầu về quản lý xây dựng:

Để quá trình triển khai xây dựng các hạng mục công trình của đồ án đảm bảo được các mục tiêu ban đầu, đảm bảo các tiêu chí của một khu ở tiện nghi, hiện đại và vệ sinh, đồng thời đảm bảo các tổ chức và bố cục không gian của khu ở theo đúng thiết kế đã được phê duyệt, quá trình quản lý quy hoạch xây dựng tại khu vực cần tuân thủ theo một số yêu cầu sau:

- Đảm bảo các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất của từng lô đất, từng công trình theo đúng quy định đồ án đã đề ra;
- Các chỉ tiêu quy hoạch -kiến trúc (hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng) được quy định cho từng lô đất, nghiêm cấm tiến hành đầu tư xây dựng bằng cách giả định hoặc áp dụng các chỉ tiêu trên cho toàn ô phố;
- Về khoảng lùi xây dựng công trình đảm bảo theo đúng hồ sơ chỉ giới của đồ án đã được quy định đến từng ô phố;
- Các công trình hạ tầng kỹ thuật và các công trình được phép xây dựng phải tuân thủ trình tự đầu tư xây dựng, quản lý chất lượng công trình xây dựng theo các quy định của pháp luật về xây dựng đối với việc khảo sát, thiết kế và thi công các công trình ngầm và tầng hầm nhà cao tầng phải đảm bảo chất lượng và an toàn

7. Phân kỳ đầu tư, xác định danh mục các dự án ưu tiên đầu tư:

7.1. Phân khu 1: Những dự án ưu tiên đầu tư xây dựng trong Phân khu 1:

- Cải tạo chỉnh trang đường sá.
- Xây dựng các tuyến UMRT số 1, 2, 3A, và 4 và xây dựng nhà ga Bến Thành như một nhà ga trung tâm, xây dựng tuyến LRT, tổ chức tuyến BRT (vận chuyển nhanh bằng xe buýt).
- Xây dựng đường ngầm theo đường Tôn Đức Thắng đoạn dọc công viên Bến Bạch Đằng tạo công viên bờ sông (hạng mục này thuộc phân khu 3 nhưng ảnh hưởng trực tiếp đến phân khu 1)
- Xây dựng đường trên cao Nhiêu Lộc – Thị Nghè.
- Xây dựng cầu Thủ Thiêm 2.
- Tổ chức đường Lê Lợi nối dài và Nguyễn Huệ thành phố thương mại.
- Tổ chức bùng binh chợ Bến Thành thành quảng trường đi bộ.
- Bảo tồn các công trình có giá trị lịch sử.

7.2. Phân khu 2: Những dự án ưu tiên đầu tư xây dựng trong Phân khu 2:

- Cải tạo chỉnh trang đường sá.
- Xây dựng các tuyến UMRT số 2, 3 và 4.
- Xây dựng đường trên cao dọc đường Cách Mạng Tháng 8 và kênh Nhiêu Lộc – Thị Nghè.
- Tăng cường tính chất của đường Lê Duẩn như một trục kết nối mảng xanh từ Thảo Cầm viên Sài Gòn qua Dinh Thống Nhất đến Công viên Tao Đàn.
- Bảo tồn các công trình có giá trị lịch sử.

7.3. Phân khu 3:

Phân khu 3 là một dải đất dài hẹp, được chia thành 5 tiểu khu với các chức năng sử dụng đất khác nhau. Do vậy, tùy thuộc điều kiện quy hoạch và điều kiện ngoại vi, tiến trình phát triển sẽ thay đổi theo từng tiểu khu. Các dự án chính có ảnh hưởng tầm khu vực bao gồm những dự án phát triển cơ sở hạ tầng như cầu Thủ Thiêm 1 và 2, cầu đi bộ Thủ Thiêm, tuyến UMRT số 1 và tuyến LRT.

7.4. Phân khu 4: Những dự án ưu tiên đầu tư xây dựng trong Phân khu 4:

- Cải tạo chỉnh trang đường sá.
- Xây dựng các tuyến UMRT số 2, 3 và 4.
- Xây dựng đường trên cao dọc đường Cách Mạng Tháng 8 và kênh Nhiêu Lộc - Thị Nghè.
- Nâng cấp đường Phạm Ngọc Thạch, Võ Văn Tần và Trần Cao Vân thành các hành lang định hướng đi bộ.
- Tổ chức trục cây xanh, bao gồm các tuyến đường Nguyễn Đình Chiểu, Bà Huyện Thanh Quan, Lê Quý Đôn, Mạc Đĩnh Chi, Nguyễn Bình Khiêm và Hoàng Sa.
- Bảo tồn các công trình có giá trị lịch sử.

7.5. Phân khu 5: Những dự án ưu tiên đầu tư xây dựng trong Phân khu 5:

- Cải tạo chỉnh trang đường sá.
- Xây dựng các tuyến UMRT số 2, 3A và 4; xây dựng tuyến LRT; xây dựng tuyến BRT (vận tải buýt nhanh).
- Xây dựng cầu Thủ Thiêm 3.
- Nâng cấp đường Phó Đức Chính thành phố định hướng đi bộ.
- Tổ chức đường dạo dọc kênh Bến Nghé.
- Chỉnh trang đất đai ở các khu vực xây dựng dày đặc.

8. Quy hoạch không gian ngầm:

Các không gian ngầm sẽ được phát triển tại các khu vực sau :

- Bên dưới đường Lê Lợi, giữa ga Bến Thành và ga Nhà hát Thành phố (không gian bên trên tuyến UMRT 1) / Đường bộ ngầm và Trung tâm mua sắm ngầm.

- Bên dưới đường Nguyễn Huệ, giữa ga Nhà hát Thành phố và đường Tôn Đức Thắng làm đường bộ, Bãi đậu xe và Trung tâm mua sắm.

- Không gian ngầm bên dưới ga Bến Thành làm quảng trường ga và trung tâm mua sắm.

- Không gian bên dưới Công viên 23/9 làm đường bộ ngầm, Bãi đậu xe, Bến xe buýt và Trung tâm mua sắm.

- Không gian bên dưới công viên dọc bờ sông Sài Gòn (dọc đường Tôn Đức Thắng) và Công trường Mê Linh làm Bãi đậu xe và Trung tâm mua sắm.

Ngoài ra còn các dự án đang được xem xét, triển khai như bãi xe ngầm dưới công viên Lê Văn Tám, sân khấu Trống Đồng, sân thể thao Hoa Lư..

9. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

9.1. Quy hoạch giao thông:

9.1.1. Tuyến UMRT và hệ thống giao thông công cộng, các nút giao thông công cộng bổ sung

- Phân khu 1 có tổng cộng 7 nhà ga UMRT ngầm sẽ được xây dựng, gồm 02 nhà ga của tuyến số 1, 02 nhà ga của tuyến số 2, 02 nhà ga của tuyến số 3A và 01 nhà ga của tuyến số 4. Nhà ga Bến Thành là điểm gặp nhau của các tuyến số 1, 2, 3A và 4.

Tuyến BRT sẽ được bố trí trên đường Hàm Nghi, chạy từ khu bờ Tây sông Sài Gòn thuộc quận 4, nơi không có tuyến UMRT. Như vậy, trước chợ Bến Thành, bên cạnh nhà ga xe buýt hiện hữu, còn có các nhà ga UMRT và BRT, tạo thành một khu vực ga giao thông công cộng quan trọng nhất của Phân khu 1 cũng như của Thành phố Hồ Chí Minh. Cuối cùng, nhà ga xe buýt sẽ được bố trí dưới công viên 23/9 và đường Hàm Nghi theo dự án xây dựng cải tạo công viên này.

Trên đường Tôn Đức Thắng sẽ bố trí tuyến LRT, tạo thành nút giao thông tại điểm giao nhau của tuyến UMRT số 2 và BRT gần sông Sài Gòn.

- Phân khu 2 được có 3 tuyến UMRT, đó là tuyến số 3 đi dưới đường Nguyễn Thị Minh Khai với 3 nhà ga; tuyến số 4 đi từ Hai Bà Trưng lên nhà ga Bến Thành xuyên qua khu quy hoạch; và tuyến số 2 đi dưới đường Cách Mạng Tháng 8 tới nhà ga Bến Thành.

Khi tuyến UMRT 4 cắt ngang đường Nguyễn Thị Minh Khai, cần phải có nhà ga kết nối với ga gần nhất của tuyến 3. Tuyến 4 đi gần Dinh Độc Lập với một ga được bố trí gần nút giao Lê Duẩn sẽ giúp sử dụng thuận tiện hơn.

- Phân khu 3 sẽ có hai nhà ga UMRT được quy hoạch cho tuyến số 1 và số 5. Tuy nhiên, do các tuyến UMRT đã duyệt không phủ kín được toàn bộ Phân khu 3 nên tuyến LRT (vận tải đường sắt hạng nhẹ) và BRT (vận tải buýt nhanh) được đề xuất cho những nơi mà tuyến UMRT không đi tới. Tuyến LRT được bố trí nối dài thêm tuyến LRT đi từ Công trường Mê Linh sang Khu Tân Cảng và sẽ còn tiếp tục (tuyến LRT được duyệt đi từ Công trường Mê Linh đến quận 6). Tuyến BRT đi từ chợ Bến Thành sang quận 7 qua đường Nguyễn Tất Thành.

Dự kiến Nhà ga UMRT bố trí gần cầu Sài Gòn. Hiện tại, khả năng tiếp cận từ khu CBD tới đường Nguyễn Hữu Cánh còn hạn chế, nhưng dịch vụ kèm theo của tuyến UMRT sẽ tăng cường khả năng tiếp cận của khu vực trong tương lai.

Đối với Khu công viên bên Bạch Đằng, xét đến yếu tố khu vực này kề cận Phân khu 1, giao thông đường bộ phải được điều chỉnh để thuận tiện hơn, với nhiều không gian tiện nghi cho người dân, trong đó dự kiến sẽ có tuyến LRT.

Ngoài ra, ở Khu Ba Son và Tân Cảng, các nút giao thông (nhà ga) sẽ được bố trí tăng hiệu quả kết nối các tuyến UMRT, LRT và dịch vụ xe buýt thông thường với nhau. Tại giao lộ Hàm Nghi – Tôn Đức Thắng, các nhà trạm LRT và BRT sẽ được bố trí cụ thể sao cho hành khách có thể dễ dàng chuyển tuyến. Nằm trong những hệ thống giao thông bổ sung, hệ thống taxi thủy sẽ được đưa vào. Để phục vụ hệ thống này, các bến taxi thủy sẽ được bố trí ở tất cả khu vực dọc bờ Tây sông Sài Gòn.

- Phân khu 4, sẽ có các tuyến UMRT 2, 3, và 4. Tuyến số 2 và số 3 sẽ lần lượt chạy dưới đường Cách Mạng Tháng Tám và Nguyễn Thị Minh Khai. Tuyến số 4 sẽ đi dưới đường Hai Bà Trưng.

Tuyến UMRT sẽ có ít nhất 5 trạm, bao gồm các trạm của tuyến số 3 được bố trí tại Phân khu 4 và Phân khu 2.

Nhà ga UMRT (Urban Mass Rapid Transit: Vận tải đường sắt nội đô khối lượng lớn) Bến Thành nằm ở phía Bắc của Phân khu 5 tương lai sẽ là một đầu mối giao thông rất lớn tính đến cả nhà ga xe buýt kế bên. Các tuyến UMRT số 2, 3A và 4 từ nhà ga Bến Thành cũng tiếp giáp với khu vực. Ba nhà ga UMRT sẽ được bố trí trong khu vực này.

Tuyến LRT (Light Rail Transit: Vận tải đường sắt hạng nhẹ) sẽ chạy theo đường Bến Chương Dương dọc kênh Bến Nghé về khu vực bên Bạch Đằng của khu bờ Tây sông Sài Gòn.

Ở trục Hàm Nghi, tuyến BRT (Bus Rapid Transit: Vận tải buýt nhanh) sẽ được xây dựng nhằm bao phủ khu vực dọc sông Sài Gòn, đoạn quận 4, nơi không có tuyến UMRT đi qua.

Do các tuyến UMRT số 2, BRT và LRT lần lượt dừng lại tại các nút giao Hàm Nghi và Tôn Đức Thắng, nên sẽ bố trí nút giao thông tại giao lộ này. Với tuyến UMRT số 4 và LRT chạy qua, giao lộ Nguyễn Thái Học và Bến Chương Dương cũng sẽ trở thành một nút giao thông khác.

9.1.2. Mạng lưới đường lưu thông xe cộ và đi bộ:

Phân khu 1:

Phân khu 1 sẽ được tái bố trí thành một khu vực cho người đi bộ. Với mục đích này, giao thông xuyên khu sẽ được đưa ra khỏi khu vực bằng những biện pháp sau:

- Xây dựng tuyến đường ngầm Tôn Đức Thắng dọc sông Sài Gòn, giao thông xuyên khu sẽ được đưa ra khỏi tuyến này bằng cách sử dụng đường ngầm.

- Chuyển đổi đường Lê Lợi và Nguyễn Huệ thành các phố buôn bán bộ hành (từng bước hạn chế xe hơi và xe gắn máy, cho phép phương tiện công cộng phục vụ giao thông chuyển tiếp và người đi bộ).

- Vòng xoay trước chợ Bến Thành cũng được chuyển đổi thành khu đi bộ (quảng trường đi bộ).

Để có thể chuyển đổi Phân khu 1 thành một khu bộ hành, cần tiến hành các phố đi bộ và định hướng đi bộ như sau:

- Đường Đồng Khởi và một phần đường Huỳnh Thúc Kháng (đoạn giữa Nam Kỳ Khởi Nghĩa và Hàm Nghi) sẽ là phố đi bộ, trong đó chỉ cho phép xe ô tô/xe máy phục vụ các công trình thuộc tuyến ra vào.

- Đường Tôn Đức Thắng, Lê Lợi, Nguyễn Huệ và Huỳnh Thúc Kháng (ngoại trừ phần thuộc phố đi bộ nói trên) sẽ là tuyến định hướng đi bộ, trong đó giảm thiểu phương tiện giao thông xuyên khu và tập trung phát triển không gian đi bộ.

Đường Lê Lợi sẽ được mở rộng sang hướng Đông, phía sau nhà hát thành phố, trên tuyến UMRT 1, để trở thành một trục thương mại. Bằng những biện pháp phát triển và chuyển đổi đã đề cập, trục đi bộ phủ xanh đẹp mắt của Phân khu 1 sẽ được thiết lập cho đường Lê Lợi, đoạn từ khu Ba Son đến quảng trường trước chợ Bến Thành và công viên 23/9.

Phân khu 2:

- Phân khu 2 (Khu Trung tâm Văn hóa – Lịch sử) được hình thành bởi những con đường theo ô bàn cờ. Về mặt cắt dọc, đường Nguyễn Thị Minh Khai, Lê Thánh Tôn và Lý Tự Trọng vốn đã là những trục đường chính. Hai tuyến đường Cách Mạng Tháng 8 và Tôn Đức Thắng, Đinh Tiên Hoàng cũng được mở rộng. Đường Cách Mạng Tháng 8 sẽ là lối ra/ vào tiếp cận nhà ga xe buýt dưới công viên 23/9.

- Hầu hết các tuyến đường nội khu sẽ có đủ vỉa hè cho người đi bộ. Trong số đó, đường Lê Duẩn từ Thảo Cầm viên Sài Gòn đến Dinh Độc Lập sẽ có chức năng như một trục cây xanh xương sống kết nối khu vực dinh và công viên Tao Đàn. Nhiều không gian đi bộ sẽ được kết nối với đường Lê Duẩn. Đường Đồng Khởi, Phạm Ngọc Thạch được tổ chức thành một trục nhộn nhịp cho các hoạt động kinh doanh và du lịch.

Phân khu 3:

- Tổ chức quảng trường giao thông giáp chân cầu Sài Gòn phía Bắc khu đất kết nối xe bus, LRT, ga metro tuyến số 1 và taxi.

- Hệ thống giao thông đi bộ: kết nối với công viên bờ sông, các không gian mở và công trình công cộng thành một hệ thống liên tục và rộng khắp.

- Để tổ chức dải công viên cây xanh dọc bờ sông (bao gồm cả phần lòng đường Tôn Đức Thắng hiện hữu), sẽ bố trí như sau: Chuyển đường giao thông cơ giới dọc đường Tôn Đức Thắng xuống tầng ngầm dưới đường Tôn Đức Thắng, dành toàn bộ phần không gian dọc sông làm công viên, nghiên cứu xây dựng các tầng hầm dưới đường Tôn Đức Thắng với chức năng thương mại, bãi đậu xe, đường lưu thông. Phương án cụ thể sẽ được đề xuất khi thực hiện thiết kế đô thị tỷ lệ 1/500.

- Kéo dài tuyến xe điện (LRT) từ quảng trường Mê Linh dọc đường Tôn Đức Thắng chạy dọc bờ sông kết hợp với công viên, cần nghiên cứu, đề xuất phương án nút giao thông khu vực cầu Thủ Thiêm 2 với phương án không có 2 nhánh đường chạy dọc bờ sông Sài Gòn, mà đi thẳng dọc theo trục đường Tôn Đức Thắng.

- Hệ thống giao thông đi bộ: liên tục dọc theo đường Tôn Đức Thắng, kết nối với Thủ Thiêm, có cầu đi bộ kết nối Cột cờ Thủ Ngũ và Bảo tàng Hồ Chí Minh.

Phân khu 4:

- Tương tự Khu Trung tâm Văn hóa – Lịch sử, Phân khu 4 được hình thành từ các ô phố theo dạng bàn cờ. Trên mặt cắt dọc, những tuyến đường trục chính như Nguyễn Thị Minh Khai, Điện Biên Phủ và Võ Thị Sáu cắt ngang các tuyến đường nhánh như Cách Mạng Tháng Tám, Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Pasteur, Hai Bà Trưng, Đinh Tiên Hoàng, .v.v.

- Đường Phạm Ngọc Thạch, Võ Văn Tần và Trần Cao Vân tiếp giáp với Trường đại học Quốc gia sẽ được định hướng dành cho người đi bộ do trên cả hai tuyến đường này có nhiều loại hình cửa hiệu, nhà hàng đa dạng.

- Lề đường Nguyễn Đình Chiểu sẽ được bố trí cây xanh tạo sự kết nối mảng xanh với các tuyến đường Bà Huyện Thanh Quan, Lê Quý Đôn, Mạc Đĩnh Chi và Nguyễn Bình Khiêm. Đường Hoàng Sa được bố trí phủ xanh dọc kênh Thị Nghè.

Phân khu 5:

- Phân khu 5 chịu ảnh hưởng lớn của lưu lượng giao thông từ Khu CBD và các khu lân cận từ phía Nam sang phía Tây. Đường Võ Văn Kiệt và đường Nguyễn Thái Học (sẽ được mở rộng) được xếp thành đường cao tốc, các trục đường kết nối được xem là đường trục chính. Đường Calmette/Đoàn Văn Bơ chạy từ công viên 23/9 sang quận 4 sẽ là một tuyến chính tại trung tâm khu vực.

- Đường Phó Đức Chính có Bảo tàng mỹ thuật và nhiều cửa hiệu sẽ được định hướng bố trí thành phố đi bộ. Do Khu Lân cận CBD đang thiếu hụt cây xanh và không gian tiện ích, nên sẽ bố trí đường Bến Chương Dương và Bến Vân Đồn thành các trục phủ xanh dọc bờ sông.

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

*** Quy hoạch chiều cao:**

Chọn cao độ khống chế cho toàn khu là $H \geq 2,00\text{m}$ (Hệ VN2000).

Giữ nguyên cao độ hiện hữu đối với những khu vực có cao độ trên cao độ khống chế.

Đối với khu vực hiện hữu cải tạo có cao độ thấp ($< 2,00\text{m}$): khuyến cáo cải tạo cục bộ, hoàn thiện dần nền theo khả năng cho phép của điều kiện hiện trạng để đạt cao độ khống chế quy định.

Đối với khu vực dự kiến xây dựng mới có cao độ thấp ($<2,00\text{m}$): nâng nền triệt để đến cao độ xây dựng lựa chọn.

*** Quy hoạch thoát nước mặt:**

Sử dụng hệ thống thoát chung nước bẩn và nước mặt. Nước mặt từ giếng tách dòng sẽ được xả ra hệ thống sông rạch của thành phố.

Tổ chức mạng lưới:

Giữ lại các tuyến cống hiện trạng đang phục vụ thoát nước hiệu quả cho khu vực.

Cập nhật các tuyến cống chính có tính hệ thống theo các dự án thoát nước lưu vực kênh Nhiêu Lộc-Thị Nghè và dự án thoát nước Tàu Hũ, Bến Nghé-kênh Đồi, kênh Tê.

Cập nhật các tuyến cống chính theo định hướng thoát nước của các đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận 3, quận 4.

Bổ sung các tuyến cống mới và thay thế các tuyến cống hiện hữu không còn khả năng thoát nước cho khu vực nhằm giải quyết thoát nước triệt để cho toàn khu.

Hướng thoát: thoát về các sông rạch tự nhiên như kênh Nhiêu Lộc - Thị Nghè, kênh Bến Nghé, sông Sài Gòn.

Cống xây mới sử dụng cống ngầm, độ dốc cống đảm bảo khả năng tự làm sạch $\geq 1/D$, độ sâu chôn cống tối thiểu $H \geq 0,7\text{m}$.

* Lưu ý: Với những tuyến cống chính thuộc dự án thoát nước lưu vực kênh Nhiêu Lộc-Thị Nghè và dự án thoát nước Tàu Hũ, Bến Nghé-kênh Đồi, kênh Tê: đề nghị quản lý xây dựng và đầu nối theo những số liệu cụ thể đã được phê duyệt trong các dự án nêu trên.

9.3. Quy hoạch cấp điện và chiếu sáng đô thị:

Chỉ tiêu cấp điện:

Sinh hoạt: 900W/người .

Thương Mại-Văn phòng: 30W/m^2 .

Khách sạn: $3,5\text{KW/phòng}$.

Văn hóa-Y tế - Giáo dục: $20-25\text{W/m}^2$.

Nguồn cấp điện giai đoạn đầu cho khu quy hoạch được lấy từ trạm hiện hữu 110/15-22KV Đa Kao, Tao Đàn, Thị Nghè. Giai đoạn sau được bổ sung từ các trạm 110/22KV Tân Cảng, Khánh Hội và Công Viên 23/9. Tuy nhiên, các vị trí trạm được xây dựng mới thể hiện trên bản vẽ chỉ mang tính định hướng và vị trí cụ thể sẽ được xác định khi đối chiếu phù hợp với các công trình cụ thể trong phạm vi đồ án.

Trạm biến áp phân phối 15-22/0,4KV đặt ngoài trời kém mỹ quan và thiếu an toàn sẽ thay dần bằng trạm phòng, trạm đơn thân (trạm cột), riêng các trạm phòng có công suất nhỏ cần cải tạo và thay máy có công suất lớn.

Xây dựng mới các trạm biến áp phân phối 15-22/0,4KV xây dựng kiểu trạm phòng có công suất đơn vị $\geq 400\text{KVA}$.

Phương án quy hoạch lưới phân phối phù hợp:

Mạng trung thế 15KV hiện hữu trên các trục đường chính: đi trên trụ BTLT được thay thế dần bằng cáp ngầm 22KV tiết diện trên các trục chính $S \geq 240\text{mm}^2$.

Xây dựng mới các tuyến 22KV xuất phát từ trạm 110/15-22KV dẫn dọc theo các trục đường giao thông chính dùng cáp đồng 3 lõi cách điện XLPE, chôn ngầm.

Mạng hạ thế cấp điện cho các công trình dùng cáp đồng 4 lõi bọc cách điện chôn ngầm, tiết diện phù hợp với với các công trình.

Mạng hạ thế hiện hữu đi trên trụ BTLT sử dụng cáp ABC sẽ dần được thay thế bằng cáp ngầm.

Chiếu sáng giao thông sử dụng đèn cao áp Sodium 150W÷250W-220V gắn trên trụ thép mạ kẽm

9.4. Quy hoạch cấp nước:

Nguồn cấp nước: Sử dụng nguồn nước máy thành phố, lấy từ nhà máy nước sông Sài Gòn giai đoạn 1; nhà máy nước Thủ Đức; nhà máy nước BOO Thủ Đức từ các tuyến ống cấp 1: Ø2000 trên đường Nguyễn Hữu Cánh, Điện Biên Phủ, Ø1500 trên đường Nguyễn Bình Khiêm, Lê Thánh Tôn, Ø1200 trên đường Trần Hưng Đạo, Võ Thị Sáu

Chỉ tiêu cấp nước:

- Sinh hoạt : 180 lít/người/ngày;
- Công cộng-thương mại : 30 lít/người/ngày;
- Khách vãng lai : 30 lít/người/ngày;
- Tưới cây-rửa đường : 15 lít/người/ngày;
- Tổng lượng nước cấp : 85.360 m³/ngày.

Chỉ tiêu cấp nước chữa cháy: 55 lít/s cho 01 đám cháy, số đám cháy xảy ra đồng thời cùng lúc là 03 đám cháy.

Mạng lưới cấp nước: Sử dụng mạng lưới cấp nước hiện hữu, bổ sung các tuyến ống cấp nước mới thay thế các tuyến ống cũ và đảm bảo áp lực lưu lượng cấp nước cho dân cư.

9.5. Quy hoạch thoát nước thải và xử lý chất thải rắn:

9.5.1. Thoát nước thải:

Giải pháp thoát nước thải: Sử dụng hệ thống cống thoát nước chung (nước mưa và tất cả các nước thải bản thoát chung vào một hệ thống cống). Xây dựng giếng tách dòng gần các miệng xả (để tách nước thải bản và một phần nước mưa ra khỏi cống thoát nước chung). Nước thải được tách đưa về tuyến cống bao để thu gom nước thải bản đưa về các nhà máy xử lý nước thải theo từng lưu vực:

- Lưu vực kênh Nhiêu Lộc-Thị Nghè (phía Tây Bắc khu quy hoạch từ đường Nguyễn Thị Minh Khai đến đường Võ Thị Sáu): Toàn bộ nước thải nằm trong lưu vực này theo cống thoát nước chung đi trên các trục đường chính chảy ra kênh Nhiêu Lộc-Thị Nghè. Tại các miệng xả sẽ xây dựng các giếng tách dòng để tách nước thải ra khỏi cống chung và đưa vào cống bao Ø3000 đi dọc kênh Nhiêu Lộc-Thị Nghè về nhà máy bơm chuyển tiếp tại phường 22 Quận Bình Thạnh.

- Lưu vực kênh Tàu Hũ, Bến Nghé-Đôi, Tê: phía Đông Nam khu quy hoạch. Nước thải sẽ được thu gom và xử lý trong giai đoạn 1 của dự án cải thiện môi trường nước thành phố, về các tuyến cống bao, kích thước cống từ D400mm đến D2500mm để thu gom nước thải được tách ra từ giếng tách dòng đặt tại miệng xả của cống chung, đưa về trạm bơm chuyển tiếp tại Đồng Điều, quận 8. Sau đó, cống chuyển tải sẽ đưa nước thải về nhà máy xử lý nước thải đặt tại xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, trong đó:

Tiêu chuẩn thoát nước:

- + Sinh hoạt : 180 lít/người/ngày.;
- + Công cộng-thương mại : 30 lít/người/ngày;
- + Khách vắng lai : 30 lít/người/ngày.
- + Tổng lượng nước thải : 64.196 (m³/ngày).

Mạng lưới thoát nước:

+ Khu vực quận 4: nước thải được tập trung về tuyến cống bao trên đường Tôn Thất Thuyết, Bến Vân Đồn về trạm bơm chuyển tiếp tại Đồng Điều, Quận 8.

+ Khu vực nằm giữa đường Trần Hưng Đạo và Võ Văn Kiệt: nước thải được tập trung về tuyến cống bao trên đường Võ Văn Kiệt.

+ Khu vực còn lại: nước thải được tập trung về tuyến cống bao dọc đường Hàm Nghi-Trần Hưng Đạo-Trần Tuấn Khải.

9.5.2. Xử lý rác thải:

Tiêu chuẩn rác thải sinh hoạt: 1,3 (kg/người/ngày).

Tổng lượng rác thải sinh hoạt: 290 (tấn/ngày).

Phương án thu gom và xử lý rác: rác được vận chuyển về các Khu liên hợp xử lý chất thải tập trung của thành phố theo quy hoạch.

9.6. Bản đồ tổng hợp đường dây đường ống:

Việc bố trí, sắp xếp đường dây, đường ống có thể thay đổi trong các bước triển khai thiết kế tiếp theo (thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật thi công của dự án) đảm bảo theo yêu cầu kỹ thuật.

10. Các điểm lưu ý khác:

- Việc công bố công khai quy hoạch đô thị và cấm mốc giới theo quy hoạch đô thị cần thực hiện theo Thông tư số 15/2010/TT-BXD ngày 27/8/2010 và Điều 53, Điều 54 và Điều 57 Luật Quy hoạch đô thị.

- Các khu vực, công trình đã được chấp thuận chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc trong ranh quy hoạch trước khi đồ án này được phê duyệt (khác với chỉ tiêu thể hiện trong đồ án) được sử dụng các chỉ tiêu đã được chấp thuận hoặc theo đồ án. Trường hợp có sự thay đổi lớn (về ranh đất, về quy mô dự án..) thì cần thực hiện theo đồ án quy hoạch này.

- Giao Sở Quy hoạch-Kiến trúc phối hợp với các Sở ban ngành liên quan tiếp tục nghiên cứu, rà soát để điều chỉnh mặt cắt, lộ giới các tuyến đường, các trường hợp khả thi báo cáo lại Ủy ban nhân dân thành phố xem xét phê duyệt điều chỉnh.

- Giao Sở Quy hoạch-Kiến trúc phối hợp với các Sở ban ngành liên quan tiếp tục nghiên cứu các chính sách nhằm đảm bảo tính khả thi của việc thực hiện quy hoạch, báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố xem xét phê duyệt.

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

- Sở Quy hoạch-Kiến trúc, Ban Quản lý dự án quy hoạch xây dựng và đơn vị tư vấn thiết kế chịu trách nhiệm về tính chính xác của các số liệu đánh giá hiện trạng và phải đảm bảo phù hợp quy hợp quy chuẩn quy định của các số liệu trong hồ sơ, bản vẽ trình duyệt đồ án quy hoạch phân khu này.

- Trong quá trình triển khai tổ chức thực hiện theo quy hoạch, Ủy ban nhân dân các quận 1, 3, 4, Bình Thạnh cần lưu ý việc kiểm soát và khống chế quy mô dân số trong phạm vi đồ án, theo đó, các dự án phát triển nhà ở mới cần có giải pháp để ưu tiên bố trí tái định cư tại chỗ.

- Đối với chỉ tiêu đất công trình giáo dục, trong quá trình thực hiện quy hoạch cần đảm bảo tuân thủ theo quy hoạch ngành giáo dục các quận liên quan đã được Ủy ban nhân dân quận phê duyệt;

- 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 các quận 1, 3, 4, Bình Thạnh, Sở Giao thông vận tải, Sở Quy hoạch-Kiến trúc, Sở Xây dựng và các đơn vị có liên quan cần quản lý chặt chẽ việc tuân thủ về chỉ giới hành lang sông, kênh, rạch đã được quy định tại Quyết định số 150/2004/QĐ-UBND ngày 09 tháng 5 năm 2004 của Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quy định quản lý, sử dụng hành lang sông, kênh, rạch trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh. 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.

- Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày được phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu này, Sở Quy hoạch-Kiến trúc phối hợp với Ủy ban nhân dân các quận 1, 3, 4, Bình Thạnh 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; đồng thời tổ chức thực hiện công tác cắm mốc giới ngoài thực địa theo quy định tại Thông tư số 15/2010/TT-BXD ngày 27 tháng 8 năm 2010 của Bộ Xây dựng để làm cơ sở quản lý xây dựng đô thị, bảo vệ cảnh quan đô thị, chỉnh trang, phát triển đô thị theo quy hoạch được duyệt.

Điều 3. Quyết định này đính kèm thuyết minh tổng hợp và các bản vẽ 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 (930ha) 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, Giám đốc Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Giám đốc Sở Giáo dục và Đào tạo, Giám đốc Sở Công Thương, Giám đốc Sở Y tế, 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 đồ án 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./.

Nơi nhận :

- Như Điều 4;
- Thường trực Thành ủy;
- Thường trực HĐND, TP;
- TTUB : CT, các PCT;
- VPUB: các PVP; Các Phòng CV;
- Lưu: VT, (ĐTMT-MTu) MH. 45

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

Nguyễn Hữu Tín

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

BẢN SAO



GIẤY CHỨNG NHẬN
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

I. Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất:

THỦ VIỆN KHOA HỌC TỔNG HỢP THÀNH PHỐ

Địa chỉ: 69 đường Lý Tự Trọng, phường Bến Thành, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.

CC 336434

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
------------------------------------	------------------------------------

Chứng thực vào sổ địa chính với bản nháp:

Số chứng từ: 0665 - Quận số: 1/2017 - 85758

Ngày: 20 tháng 01 năm 2017

Trưởng ban: TCH



Nguyễn Minh Quốc Việt

Người được cấp Giấy chứng nhận không được sửa chữa, tẩy xóa hoặc bổ sung bất kỳ nội dung nào trong Giấy chứng nhận, khi bị mất hoặc hư hỏng Giấy chứng nhận phải khai báo ngay với cơ quan cấp Giấy.



792674316010753

II. Thừa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

1. Thừa đất:

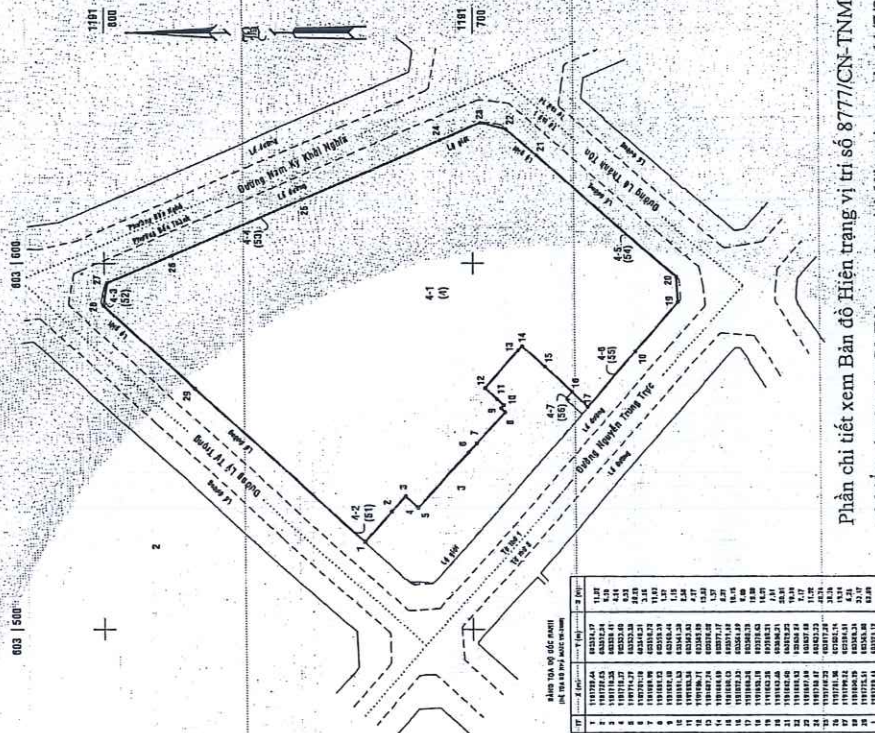
- Thửa đất số: 4, tờ bản đồ số: 1, Bộ địa chính phường Bến Thành, quận 1 (Tài liệu năm 2001).
- Địa chỉ: Số 69 đường Lý Tự Trọng, phường Bến Thành, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.
- Diện tích: 9.309,7 m² (Bảng chữ: Chín ngàn ba trăm lẻ chín phẩy bảy mét vuông)
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng.
- Mục đích sử dụng: Đất xây dựng cơ sở văn hóa (Thư viện).
- Thời hạn sử dụng: Lâu dài.
- Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất.

Quyết định số 1015/QĐ-UBND ngày 10/3/2016 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh.

2. Nhà ở: -/-

- Công trình xây dựng khác: -/-
- Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-
- Cây lâu năm: -/-
- Chú chú: -/-

III. Sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất



TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 07 năm 2016
TM. ỦY BAN NHÂN DÂN TP. HỒ CHÍ MINH

TUQ. CHỦ TỊCH

GIÁM ĐỐC SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG
CÓ VPH ĐR3

Nguyễn Toàn Thắng

Số vào sổ cấp GCN: CT 56503

Phần chi tiết xem Bản đồ Hiện trạng vị trí số 8777/CN-TNMT
có kiểm duyệt của Sở Tài nguyên và Môi trường ngày 11/7/2016.

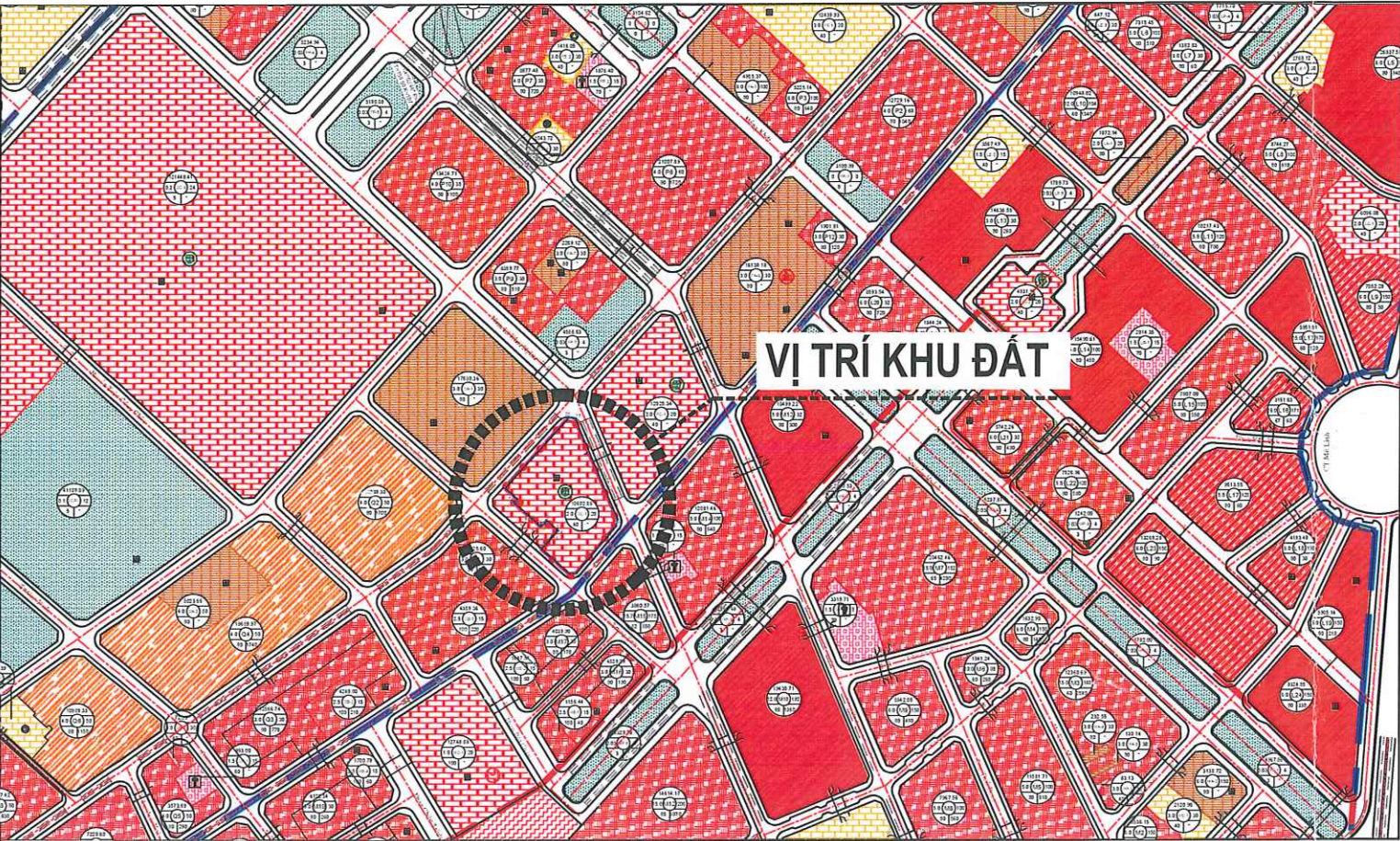
IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền



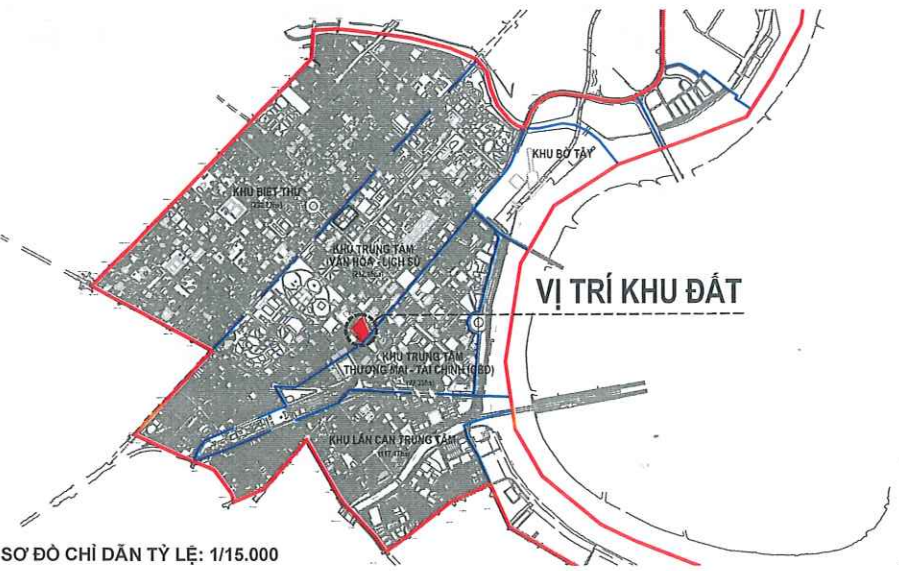
PHỤ LỤC
BẢN VẼ THU NHỎ (A3)

PHƯỜNG BẾN THÀNH- THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG THƯ VIỆN THIẾU NHI TẠI KHUÔN VIÊN THƯ VIỆN KHOA HỌC TỔNG HỢP THÀNH PHỐ
ĐỊA ĐIỂM: TẠI SỐ 69 ĐƯỜNG LÝ TỰ TRỌNG, PHƯỜNG BẾN THÀNH, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
SƠ ĐỒ VỊ TRÍ, PHẠM VI RANH GIỚI KHU ĐẤT



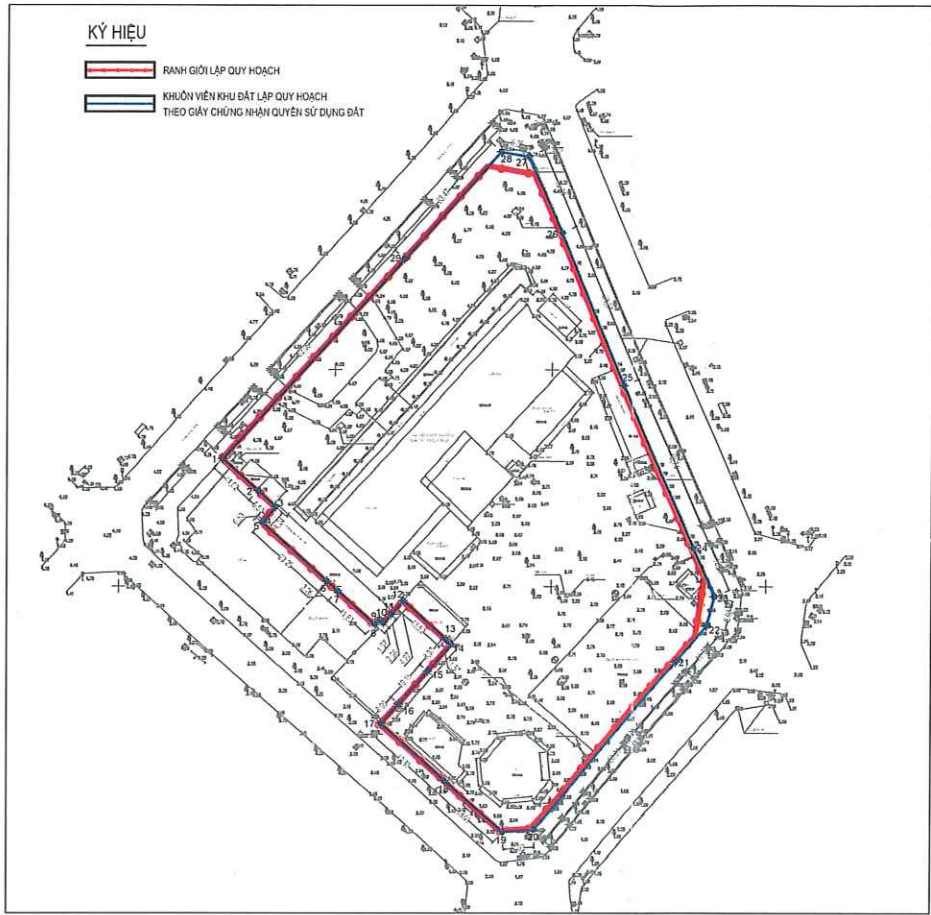
SƠ ĐỒ VỊ TRÍ LẬP QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG - TỶ LỆ 1/2000

TRÍCH TỪ ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG ĐÔ THỊ TỶ LỆ 1/2000 (QUY HOẠCH PHÂN KHU) KHU TRUNG TÂM HIỆN HỮU CỦA THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH (93HA), ĐƯỢC PHÉ DUYỆT T/Ư QUYẾT ĐỊNH SỐ 6708/QĐ-UBND NGÀY 29/12/2012 CỦA UBND TP. HỒ CHÍ MINH VÀ ĐIỀU CHỈNH CỤC ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG ĐÔ THỊ TỶ LỆ 1/2000 KHU TRUNG TÂM TẠI ĐỊA ĐIỂM SỐ 4 ĐƯỜNG PHẠM NGỌC THÁCH, ĐƯỢC PHÉ DUYỆT TẠI QUYẾT ĐỊNH SỐ 4399/QĐ-UBND NGÀY 25/11/2024 CỦA UBND TP. HỒ CHÍ MINH



SƠ ĐỒ CHỈ DẪN TỶ LỆ: 1/15.000

- ĐẤT PHỨC HỢP - CHỦ ĐẠO CHỨC NĂNG Ơ**
ĐẤT PHỨC HỢP - CHỦ ĐẠO CHỨC NĂNG VĂN HÓA / GIẢI TRÍ
ĐẤT PHỨC HỢP - CHỦ ĐẠO CHỨC NĂNG KHÁCH SẠN
ĐẤT PHỨC HỢP
ĐẤT GIÁO DỤC
ĐẤT Y TẾ
ĐẤT VĂN PHÒNG
ĐẤT HÀNH CHÍNH
TRUNG TÂM HÀNH CHÍNH CHÍNH TRỊ
TRUNG TÂM VĂN HÓA
TRUNG TÂM THỂ DỤC THỂ THAO
TRƯỜNG PHỔ THÔNG TRUNG HỌC
- ĐẤT TÔN GIÁO**
RANH PHẦN KHU VỰC
RANH GIỚI LẬP QUY HOẠCH
RANH GIỚI KHU ĐẤT THEO CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
MẶT NƯỚC
ĐƯỜNG GIAO THÔNG
ĐƯỜNG METRO DỰ KIẾN
ĐẤT CÔNG VIÊN CÂY XANH
TRƯỜNG TRUNG HỌC CƠ SỞ
TRƯỜNG TIỂU HỌC
NHÀ TRÉ
TÔN GIÁO
DI TÍCH



SƠ ĐỒ HIỆN TRẠNG VÀ CAO ĐỘ NỀN - TỶ LỆ 1/500

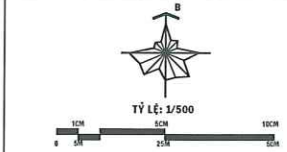
BẢN ĐỒ HIỆN TRẠNG CAO ĐỘ SỐ DO CÔNG TY CỔ PHẦN KHOA HỌC CÔNG NGHỆ BÁCH KHOA TP.HCM (BKTECHS) ĐO VẼ VÀ BẢN ĐỒ HIỆN TRẠNG VỊ TRÍ S00S/2026/HĐ-ĐCN DO CÔNG TY TNHH ĐỊA TIN HỌC LẬP NGÀY 28/04/2026 - ĐƯỢC TRUNG TÂM KIỂM ĐỊNH BẢN ĐỒ VÀ TƯ VẤN TÀI NGUYÊN - MÔI TRƯỜNG KIỂM TRA NỘI NGHIỆP, HỆ TỌA ĐỘ NHÀ NƯỚC: VN - 2000, CAO ĐỘ: QUỐC GIA (HỒN DẦU - HẢI PHÒNG)

BẢNG LIỆT KÊ TỌA ĐỘ RANH

TRÍCH GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT SỐ CC336434
ĐO SỐ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG CẤP) (HỆ TỌA ĐỘ VN2000)

SỐ HIỆU ĐIỂM	X	Y
1	1.191.729,44	603.524,17
2	1.191.722,05	603.532,34
3	1.191.718,35	603.536,41
4	1.191.715,17	603.533,60
5	1.191.714,77	603.533,25
6	1.191.701,18	603.548,31
7	1.191.698,99	603.550,73
8	1.191.691,23	603.559,39
9	1.191.692,40	603.560,44
10	1.191.691,63	603.561,30
11	1.191.693,54	603.563,03
12	1.191.698,71	603.565,89
13	1.191.687,74	603.576,00
14	1.191.688,69	603.577,17
15	1.191.680,43	603.571,62
16	1.191.672,83	603.564,89
17	1.191.668,36	603.560,75
18	1.191.655,19	603.575,63
19	1.191.643,36	603.589,21
20	1.191.643,85	603.596,21
21	1.191.682,60	603.629,23
22	1.191.690,93	603.636,24
23	1.191.697,69	603.637,98
24	1.191.708,82	603.633,23
25	1.191.746,30	603.617,26
26	1.191.781,56	603.602,14
27	1.191.799,22	603.594,51
28	1.191.800,25	603.588,34
29	1.191.775,51	603.565,80
1	1.191.729,44	603.524,17

- ĐỊA CHỈ: SỐ 69 ĐƯỜNG LÝ TỰ TRỌNG, PHƯỜNG BẾN THÀNH, TP. HỒ CHÍ MINH
- THỪA ĐẤT SỐ 4, TỜ BẢN ĐỒ SỐ 1, BỘ ĐỊA CHÍNH PHƯỜNG BẾN THÀNH, QUẬN 1 (TÀI LIỆU NĂM 2001) (THEO GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT SỐ CC336434 DO SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG CẤP NGÀY 29/7/2016)
- GIỚI HẠN KHU ĐẤT TRONG QUY HOẠCH PHÂN KHU 1/2000 KHU TRUNG TÂM HIỆN HỮU (930HA) NHƯ SAU:
 - PHÍA ĐÔNG - BẮC: GIÁP ĐƯỜNG NAM KỶ KHÔI NGHĨA (LỘ GIỚI 20m);
 - PHÍA TÂY - BẮC: GIÁP ĐƯỜNG LÝ TỰ TRỌNG (LỘ GIỚI 20m);
 - PHÍA ĐÔNG - NAM : GIÁP ĐƯỜNG LÊ THÁNH TÔN (LỘ GIỚI 20m);
 - PHÍA TÂY - NAM : GIÁP ĐƯỜNG NGUYỄN TRUNG TRỰC (LỘ GIỚI 20m).
- DIỆN TÍCH ĐẤT THEO GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT: 9.309,7m²
- DIỆN TÍCH KHU ĐẤT PHÙ HỢP QUY HOẠCH: 9.193,4 m²
- HỆ TỌA ĐỘ NHÀ NƯỚC: VN-2000; CAO ĐỘ: QUỐC GIA (HỒN DẦU - HẢI PHÒNG).



CƠ QUAN CHẤP THUẬN:
ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG BẾN THÀNH

KÊM THEO CÔNG VĂN SỐ: _____ NGÀY ____ THÁNG ____ NĂM 2026

CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM:
QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG THƯ VIỆN THIẾU NHI
TẠI KHUÔN VIÊN THƯ VIỆN KHOA HỌC TỔNG HỢP THÀNH PHỐ
(ĐỊA ĐIỂM: TẠI SỐ 69 ĐƯỜNG LÝ TỰ TRỌNG, PHƯỜNG BẾN THÀNH, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH)

TÊN BẢN VẼ:
SƠ ĐỒ VỊ TRÍ, PHẠM VI RANH GIỚI KHU ĐẤT

BẢN VẼ: QH01; CHẾP: 1xA1; TỶ LỆ: 1/500; NGÀY: / / 2026

THIẾT KẾ: THS.KTS. PHẠM MINH CÁT KHÁNH

CHỦ TRÌ: THS. KTS. TRẦN VĂN ĐỨC

QL. KỸ THUẬT: THS. KTS. LÊ NGỌC HẢI

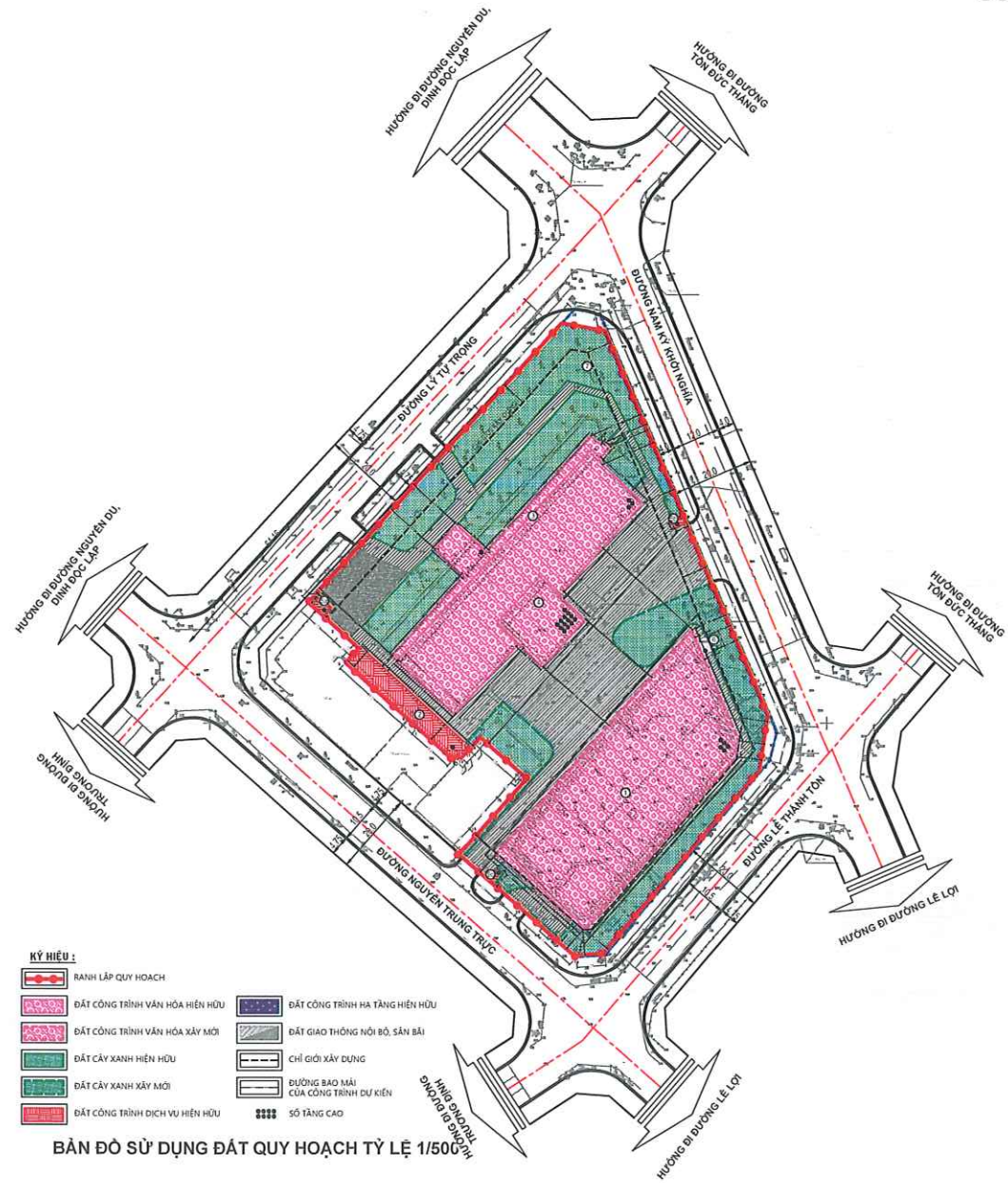
KT. GIÁM ĐỐC: _____

PHÓ GIÁM ĐỐC: _____

HỌANG QUANG VINH

PAC TRUNG TÂM QUY HOẠCH VÀ KIẾN TRÚC TP. HỒ CHÍ MINH
168 PASTEUR, PHƯỜNG SÁO GÒN, TP. HỒ CHÍ MINH

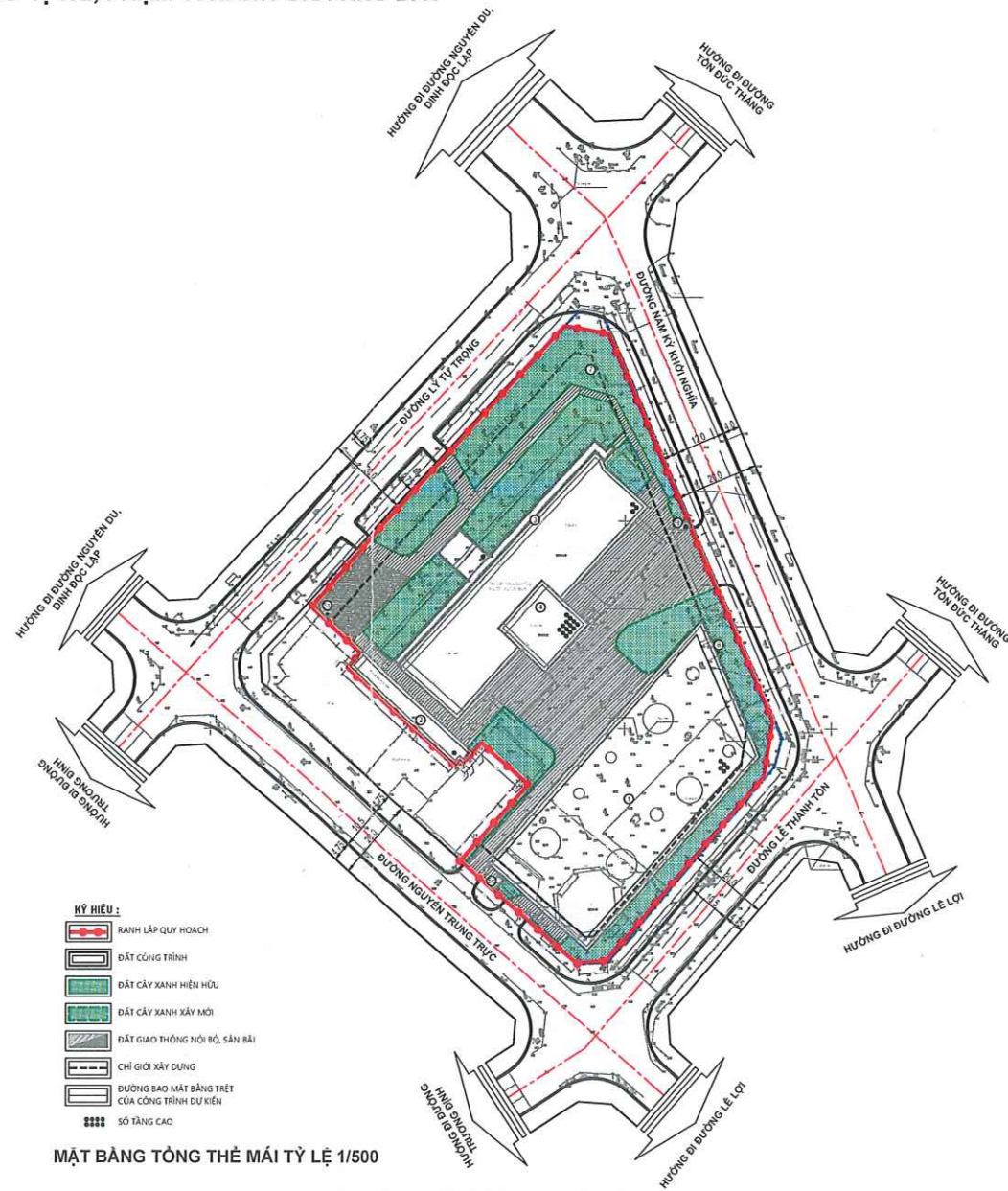
PHƯỜNG BẾN THÀNH- THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG THƯ VIỆN THIẾU NHI TẠI KHUÔN VIÊN THƯ VIỆN KHOA HỌC TỔNG HỢP THÀNH PHỐ
ĐỊA ĐIỂM: TẠI SỐ 69 ĐƯỜNG LÝ TỰ TRỌNG, PHƯỜNG BẾN THÀNH, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
SƠ ĐỒ VỊ TRÍ, PHẠM VI RANH GIỚI KHU ĐẤT



KÝ HIỆU :

- RANH LẬP QUY HOẠCH
- ĐẤT CÔNG TRÌNH VĂN HÓA HIỆN HỮU
- ĐẤT CÔNG TRÌNH VĂN HÓA XÂY MỚI
- ĐẤT CÂY XANH HIỆN HỮU
- ĐẤT CÂY XANH XÂY MỚI
- ĐẤT CÔNG TRÌNH DỊCH VỤ HIỆN HỮU
- ĐẤT CÔNG TRÌNH NHÀ TÀNG HIỆN HỮU
- ĐẤT GIAO THÔNG NỘI BỘ, SÂN BÃI
- CHỈ GIỚI XÂY DỰNG
- ĐƯỜNG BAO MÃI CỦA CÔNG TRÌNH DỰ KIẾN
- SỐ TẦNG CAO

BẢN ĐỒ SỬ DỤNG ĐẤT QUY HOẠCH TỶ LỆ 1/500



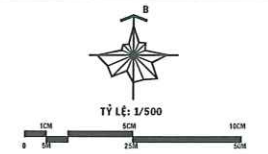
KÝ HIỆU :

- RANH LẬP QUY HOẠCH
- ĐẤT CÔNG TRÌNH
- ĐẤT CÂY XANH HIỆN HỮU
- ĐẤT CÂY XANH XÂY MỚI
- ĐẤT GIAO THÔNG NỘI BỘ, SÂN BÃI
- CHỈ GIỚI XÂY DỰNG
- ĐƯỜNG BAO MÃI CỦA CÔNG TRÌNH DỰ KIẾN
- SỐ TẦNG CAO

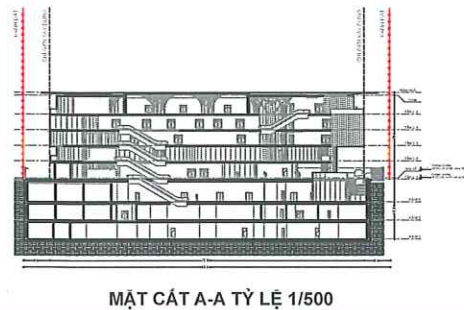
MẶT BẰNG TỔNG THỂ MÃI TỶ LỆ 1/500

BẢNG CÂN BẰNG ĐẤT ĐAI			
STT	NỘI DUNG	DIỆN TÍCH (M ²)	TỶ LỆ (%)
	TỔNG DIỆN TÍCH KHU ĐẤT	9.309,70	
	DIỆN TÍCH ĐẤT THUỘC QUY HOẠCH GIAO THÔNG (LỘ GIỚI ĐƯỜNG)	116,25	
1	DIỆN TÍCH KHU ĐẤT LẬP QUY HOẠCH	9.193,45	100,00
1	ĐẤT XÂY DỰNG CÁC CÔNG TRÌNH KIẾN TRÚC CHÍNH	3.677,38	40,00
2	ĐẤT XÂY DỰNG CÁC CÔNG TRÌNH PHỤ (NHÀ BẢO VỆ, TRẠM ĐIỆN)	36,30	0,39
4	ĐẤT CÂY XANH, SÂN VƯỜN, TƯỜNG ĐÀI	2.768,03	30,00
5	ĐẤT GIAO THÔNG	2.721,74	29,61

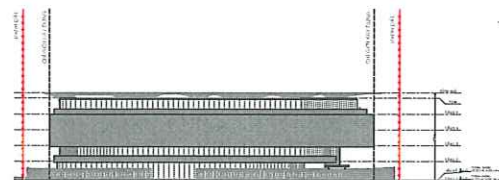
BẢNG CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT			
STT	NỘI DUNG	ĐƠN VỊ	CHỈ TIÊU
1	DIỆN TÍCH KHU ĐẤT PHÙ HỢP QUY HOẠCH	m ²	9.193,45
2	DIỆN TÍCH ĐẤT VĂN HÓA XÂY DỰNG CÁC CÔNG TRÌNH CHÍNH	m ²	3.677,38
a	CÔNG TRÌNH XÂY MỚI	m ²	1.859,58
	+ HÀNG MỤC SỐ 1- KHỐI THƯ VIỆN THIẾU NHI	m ²	1.859,58
b	CÔNG TRÌNH HIỆN HỮU CẢI TẠO	m ²	1.817,80
	+ HÀNG MỤC SỐ 2 - PHÒNG ĐỌC THIẾU NIÊN	m ²	178,10
	+ HÀNG MỤC SỐ 3 - KHỐI NHÀ LÀM VIỆC	m ²	1.399,70
	+ HÀNG MỤC SỐ 4 - KHỐI NHÀ LÀM VIỆC	m ²	240,00
3	DIỆN TÍCH ĐẤT XÂY DỰNG CÁC CÔNG TRÌNH PHỤ (NHÀ BẢO VỆ, TRẠM ĐIỆN...)	m ²	36,30
	+ KHỐI 5a	m ²	10,20
	+ KHỐI 5b	m ²	13,00
	+ KHỐI 5c	m ²	7,00
	+ KHỐI SỐ 6	m ²	6,10
4	TỔNG DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG	m ²	18.386,89
5	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT	LẦN	2,00
6	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG	%	40,00
7	TẦNG CAO CÔNG TRÌNH	TẦNG	1-5
	+ CÔNG TRÌNH XÂY MỚI	TẦNG	1-13
8	CHIỀU CAO TỐI ĐA CÔNG TRÌNH	m	42,0
	+ CÔNG TRÌNH XÂY MỚI	m	20,00
	+ CÔNG TRÌNH HIỆN HỮU	m	42,00
9	SỐ TẦNG HẠM	TẦNG	3



- GHI CHÚ :
- 1 KHỐI THƯ VIỆN THIẾU NHI
 - 2 KHỐI PHÒNG ĐỌC THIẾU NIÊN
 - 3 KHỐI NHÀ LÀM VIỆC
 - 4 KHỐI NHÀ LÀM VIỆC
 - 5a KHỐI NHÀ BẢO VỆ
 - 5b KHỐI NHÀ BẢO VỆ
 - 5c KHỐI NHÀ BẢO VỆ
 - 6 TRẠM ĐIỆN
 - 7 TƯỜNG ĐÀI



MẶT CẮT A-A TỶ LỆ 1/500



MẶT ĐƯỜNG ĐƯỜNG LÊ THÁNH TÔN TỶ LỆ 1/500



PHỐI CẢNH CÔNG TRÌNH NHÌN TỪ ĐƯỜNG NGUYỄN THỊ MINH KHAI



PHỐI CẢNH CÔNG TRÌNH NHÌN TỪ GÓC ĐƯỜNG NGUYỄN TRUNG TRỰC - LÊ THÁNH TÔN

CƠ QUAN CHẤP THUẬN:
ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG BẾN THÀNH

KÊNH THEO CÔNG VĂN SỐ: NGÀY THÁNG NĂM 2024
CHỖ ĐẤU TẤU:
BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÁC CÔNG TRÌNH DÂN DỤNG VÀ CÔNG NGHIỆP

KÊNH THEO TỜ TRÌNH SỐ: NGÀY THÁNG NĂM 2024
CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM:
QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG THƯ VIỆN THIẾU NHI
TẠI KHUÔN VIÊN THƯ VIỆN KHOA HỌC TỔNG HỢP THÀNH PHỐ

TÊN BẢN VẼ: BẢN VẼ TỔNG MẶT BẰNG, PHƯƠNG ÁN KIẾN TRÚC CÔNG TRÌNH
BẢN VẼ: QH02; CHẾP: 1x A1; TỶ LỆ: 1/500; NGÀY: 1/2024
THIẾT KẾ: THS. KTS. PHẠM MINH CÁT KHÁNH
CHỦ TRÌ: THS. KTS. TRẦN VĂN ĐỨC
QL. KỸ THUẬT: THS. KTS. LÊ NGỌC HÂN
KT. QUẢN LÝ: PHO QUẢN LÝ

HỌA QUANG VINH
PAC TRUNG TÂM QUY HOẠCH VÀ KIẾN TRÚC TP. HỒ CHÍ MINH
168 PASTEUR, PHƯỜNG SÀI GÒN, TP. HỒ CHÍ MINH