

THÀNH PHỐ

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

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

Số: 1251/QĐ-UBND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 3 năm 2007

QUYẾT ĐỊNH

**Về duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chung
xây dựng đô thị quận Phú Nhuận, 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 ban hành ngày 26 tháng 11 năm 2003;

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

Xét nội dung hồ sơ Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận Phú Nhuận do Viện Quy hoạch xây dựng thành phố lập;

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 520/TTr-SQHKT ngày 14 tháng 02 năm 2007 về việc xin phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng đô thị quận Phú Nhuận do Viện Quy hoạch xây dựng thành phố lập và Nghị quyết số 40/2006/NQ-HĐND ngày 03 tháng 11 năm 2006 của Hội đồng nhân dân quận Phú Nhuận thống nhất về quy mô dân số và các chỉ tiêu của nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận Phú Nhuận đến năm 2020,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng đô thị quận Phú Nhuận đến năm 2020 với các nội dung chính như sau: (đính kèm hồ sơ lập nhiệm vụ quy hoạch chung quận Phú Nhuận).

1. Vị trí và quy mô nghiên cứu và lý do điều chỉnh:

1.1. Vị trí quận Phú Nhuận:

Quận Phú Nhuận nằm ở vị trí trung tâm khu vực nội thành cũ, gồm 15 phường có ranh giới như sau:

- + Phía Đông : giáp quận Bình Thạnh;
- + Phía Tây : giáp quận Tân Bình;
- + Phía Nam : giáp quận 1 và quận 3;
- + Phía Bắc : giáp quận Gò Vấp.

1.2. Quy mô diện tích đất và dân số:

a) Quy mô diện tích đất:

- Tổng diện tích đất tự nhiên toàn quận: 486,34ha.

b) Dân số:

- Dân số hiện trạng năm 2005 : 175.716 người.
- Dân số dự kiến đến năm 2010 : 180.000 người.
- Dân số dự kiến đến năm 2015 : 190.000 người.
- Dân số dự kiến sẽ ổn định từ năm 2020 : 200.000 người.

1.3. Lý do điều chỉnh quy hoạch:

Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung quận Phú Nhuận đã được phê duyệt tại Quyết định số 6789/QĐ-UB-QLĐT ngày 18 tháng 12 năm 1998 của Ủy ban nhân dân thành phố. Tuy nhiên trong quá trình thực hiện quy hoạch trên địa bàn quận có những vấn đề cần phải điều chỉnh như sau:

- Sự phát triển các ngành dịch vụ trên địa bàn quận.
- Vấn đề thiếu đất dành cho đầu tư phát triển các công trình hạ tầng xã hội, công viên cây xanh cũng cần phải nghiên cứu điều chỉnh quy hoạch.
- Điều chỉnh mạng lưới giao thông chính của quận, quy hoạch đồng bộ giữa việc mở đường, các nút giao thông kết hợp quy hoạch chỉnh trang xây dựng mới các khu vực xung quanh.

2. Nội dung nghiên cứu điều chỉnh quy hoạch chung:

2.1. Tính chất và chức năng quy hoạch: Tính chất, chức năng quận Phú Nhuận về cơ bản không thay đổi so với quy hoạch chung năm 1998 đã phê duyệt.

- Quận Phú Nhuận được xác định là quận có chức năng dân dụng là chính.

- Cơ cấu kinh tế quận Phú Nhuận phát triển theo hướng dịch vụ - thương mại - công nghiệp - tiểu thủ công nghiệp.

Dịch vụ phát triển mạnh các loại hình dịch vụ cao cấp như tài chính - tín dụng, văn phòng cho thuê, nhà ở cao cấp, dịch vụ du lịch,... Công nghiệp phát triển các ngành sản xuất sạch, kỹ thuật cao.

2.2. Định hướng quy hoạch: Điều chỉnh quy hoạch theo hướng giảm mật độ, tăng chiều cao, dành đất phát triển hạ tầng xã hội; ưu tiên xây dựng nhà cao tầng, kết hợp chức năng ở và các loại hình dịch vụ qua việc kết hợp quy hoạch đồng bộ giữa công tác chỉnh trang giải tỏa xây dựng mới và phát triển mạng lưới giao thông.

2.2.1. Phân bố dân cư: Việc phân bố dân cư trên địa bàn quận không thay đổi so với quy hoạch chung năm 1998 đã phê duyệt, bao gồm 5 khu ở:

• *Khu ở 1:* gồm phường 9

- Diện tích : 139,99ha

- Dân số dự kiến : 25.000 người

- Xây dựng khu ở cao tầng kết hợp dịch vụ tại phần đất thuộc Quận khu 7 dọc các trục đường Hoàng Văn Thụ, Đào Duy Anh, Hồ Văn Huê. Cải tạo xây dựng mới khu dân cư thuộc đường Chiến Thắng, phường 9.

• *Khu ở 2:* gồm phường 3, 4 và 5

- Diện tích : 76,89ha

- Dân số dự kiến : 42.000 người.

- Cải tạo xây dựng mới khu dân cư tại phường 5 theo hình thức căn hộ cao tầng.

• *Khu ở 3:* gồm phường 1, 2 và 7

- Diện tích : 100,17ha

- Dân số dự kiến : 48.000 người

- Cải tạo khoét lõm một số khu ở lụp xụp tại phường 7. Xây dựng các khu cao tầng tại hai bên đường dự phóng tại phường 1, 2.

• *Khu ở 4:* gồm phường 8, 15 và 17

- Diện tích : 68,08ha

- Dân số dự kiến : 35.000 người

- Giải tỏa xây dựng khu dân cư kết hợp dịch vụ thương mại tại đường Cao Thắng, phường 17.

• *Khu ở 5*: gồm phường 10, 11, 12, 13 và 14

- Diện tích : 101,21ha

- Dân số dự kiến : 50.000 người

- Khu vực dọc kênh Nhiêu Lộc - Thị Nghè: cải tạo các khu ở kết hợp xây dựng nhà ở cao tầng.

2.2.2. Trung tâm quận và các công trình công cộng:

Trung tâm hành chính quận và hệ thống công trình công cộng trên địa bàn quận Phú Nhuận được bố trí như sau:

- Trung tâm hành chính quận: tại trục đường Nguyễn Văn Trỗi.

- Các trung tâm giao dịch - dịch vụ - thương mại tập trung phát triển theo các tuyến đường chính: Nguyễn Văn Trỗi, Hoàng Văn Thụ - Phan Đăng Lưu, Nguyễn Kiệm - Phan Đình Phùng.

- Các trung tâm dịch vụ thương mại cho 5 khu ở.

+ *Khu ở 1*: siêu thị Coop Mart hiện hữu.

+ *Khu ở 2, 4, 5*: xây dựng các trung tâm thương mại từ các chợ (chợ Phú Nhuận phường 17, Trần Hữu Trang phường 10, Nguyễn Đình Chiểu phường 4) kết hợp quy hoạch chỉnh trang các khu dân cư lân cận.

+ *Khu ở 3*: xây dựng trung tâm thương mại tại khu Rạch Miễu.

- Công trình giáo dục: dự kiến xây dựng mới một số trường theo quy hoạch mạng lưới giáo dục.

- Công trình y tế, thể dục thể thao: phát triển đồng bộ cho các khu ở.

- Các cơ sở công nghiệp: chỉ phát triển công nghiệp kỹ thuật cao tại phường 9, một phần đất tại các cơ sở công nghiệp hiện nay sẽ chuyển thành đất công trình công cộng, dịch vụ hoặc khu ở kết hợp dịch vụ.

- Hệ thống công viên và cây xanh tập trung.

+ Đầu tư xây dựng công viên Gia Định 15,5ha, các mảng xanh công cộng dọc kênh Nhiêu Lộc - Thị Nghè tại khu vực 2, 3 và 5.

+ Bố trí các mảng xanh xen cài trong các khu nhà cao tầng dự kiến xây dựng mới.

+ Bố trí cây xanh dọc các trục đường, các dải phân cách.

2.3. Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc chủ yếu đến năm 2020:

- + Dân số quy hoạch : 200.000 người
- + Đất dân dụng : 19 - 20m²/người
- Đất ở : 11 - 12m²/người
- Đất công trình công cộng : 3 - 3,6m²/người
- Đất cây xanh : 1,4 - 1,6m²/người
- Đất giao thông : 3,0 - 3,2m²/người.
- + Chỉ tiêu về xây dựng các khu nhà ở hiện hữu chính trang.
- Tầng cao tối thiểu : 2
- tối đa : 18 (60m)
- Mật độ xây dựng : 40 - 45%

2.4. Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật đến năm 2020:

- + Cấp điện: điện sinh hoạt dân dụng : 2.500 - 3.000 KWh/ngày/năm
- + Cấp nước sinh hoạt : 200 l/người/ngày đêm
- + Vệ sinh đô thị: rác sinh hoạt : 1 - 1,2kg/người/ngày.

2.5. Quy hoạch mạng lưới hạ tầng kỹ thuật:

2.5.1. Giao thông:

Khi tiến hành lập đồ án quy hoạch chung cần lưu ý các nội dung sau:

+ Bổ sung thêm diện tích đất giao thông tĩnh (bến bãi đậu xe) trên cơ sở tận dụng quỹ đất của các dự án chính trang, xây dựng.

+ Việc dự kiến tuyến đường dự phóng nối từ giao lộ Phan Đình Phùng - Nguyễn Trọng Tuyển đến Phan Đăng Lưu có thay đổi với quy hoạch chung được duyệt trước đây (theo Quyết định số 6789/QĐ-UB-QLĐT ngày 18 tháng 12 năm 1998 của Ủy ban nhân dân thành phố) cần được đánh giá kỹ hiện trạng khu vực tuyến đi qua để dự án được khả thi.

+ Đường trên cao dọc Nhiêu Lộc - Thị Nghè khi triển khai cần nghiên cứu kết hợp với hệ thống giao thông trong khu vực tuyến đường đi qua.

+ Tuyến đường sắt quốc gia đi từ ga Hòa Hưng xuyên qua quận Phú Nhuận theo quy hoạch tổng thể giao thông vận tải thành phố đến năm 2020 được Thủ tướng

Chính phủ phê duyệt là tuyến đường sắt đi trên cao. Do đó cần lưu ý nghiên cứu và tổ chức các nút giao thông trong khu vực đường sắt đi qua.

+ Việc điều chỉnh tuyến đường dự phóng Bắc Rạch Miễu theo quy hoạch chung đã được phê duyệt trước, cần có nghiên cứu phân tích cụ thể để đảm bảo được nhu cầu giao thông khu vực.

2.5.2. Chuẩn bị kỹ thuật:

+ Cao độ nền xây dựng lựa chọn: $H_{xd} \geq 2,00m$ (cao độ chuẩn Quốc gia Hòn Dấu). Giữ nguyên nền hiện hữu khu vực đã xây dựng có nền đất cao trên 2,00m. Tôn nền nâng dần khu vực xây dựng có nền thấp ven rạch Nhiều Lộc, phù hợp với hướng thoát nước đô thị.

+ Sử dụng hệ thống cống thoát nước chung, phân tách nước thải bằng hệ thống cống gom kết hợp giếng ngăn tràn.

+ Hướng thoát nước: thoát theo hướng Tây Bắc - Đông Nam ra rạch Nhiều Lộc - Thị Nghè.

+ Cải tạo nâng cấp các tuyến cống chính kết hợp cùng dự án cải thiện môi trường nước lưu vực Nhiều Lộc - Thị Nghè.

- Khi tiến hành lập đồ án quy hoạch chung cần lưu ý các nội dung sau:

+ Cập nhật thông tin về đồ án quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật quận Tân Bình đã được phê duyệt và kế hoạch điều chỉnh quy hoạch chung quận Bình Thạnh, Gò Vấp để đảm bảo sự kết nối đồng bộ.

+ Kết hợp nghiên cứu dựa trên những thông tin về dự án và quy hoạch chi tiết 5 khu vực thoát nước tại thành phố Hồ Chí Minh do Sở Giao thông - Công chính đang triển khai hoặc tiến hành lập và nghiên cứu.

2.5.3. Hệ thống cấp điện:

+ Nguồn cấp điện: chủ yếu từ trạm 110KV/15-22KV Hòa xa 2 x 63MVA, trạm 110KV/15-22KV Hòa Hưng 2 x 63MVA (theo quy hoạch phát triển điện lực quận Phú Nhuận đang trình duyệt). Ngoài ra còn được hỗ trợ từ trạm 110KV/15-22KV Tân Sơn Nhất 2 x 63MVA dự kiến xây dựng năm 2007 (trong Công viên Gia Định).

+ Lưới điện: Ngầm hóa từng bước các lưới trung hạ thế hiện có và sử dụng cáp ngầm lưới điện trung hạ thế xây dựng mới. Lưới trung thế phải được thiết kế theo quy chuẩn lưới 22KV.

+ Trạm biến áp: Chủ yếu sử dụng loại trạm phòng, trạm giàn hoặc trạm treo phù hợp với mỹ quan đô thị.

+ Cải tạo các tuyến 110KV hiện có để đảm bảo an toàn lưới điện cao áp theo Nghị định số 106/2005/NĐ-CP của Chính phủ. Xây dựng mới tuyến cáp ngầm 110KV đầu nối từ trạm 110KV Hòa xa về trạm 110KV Tân Sơn Nhất.

2.5.4. Quy hoạch thoát nước bản và vệ sinh môi trường:

a) Thoát nước bản:

- Thống nhất phương án tách nước thải từ hệ thống cống chung đưa về nhà máy xử lý nước thải cơ học tại ngã 3 rạch Văn Thánh - rạch Thị Nghè hoàn thành năm 2008.

b) Rác thải và vệ sinh môi trường:

+ Tăng cường thu gom, vận chuyển rác thải từ điểm tiếp nhận đến nơi chôn rác.

+ Bố trí các nhà vệ sinh công cộng tại các nơi sinh hoạt công cộng.

3. Một số vấn đề cần nghiên cứu khi lập quy hoạch chung:

- Các kho tàng và cơ sở sản xuất phải di dời cần nghiên cứu chuyển đổi chức năng sử dụng đất trên cơ sở gia tăng giá trị sử dụng đất hợp lý nhất và ưu tiên cho quy hoạch hạ tầng xã hội.

- Lưu ý nghiên cứu tổ chức các nút giao thông nơi có đường sắt đi qua (tuyến đường sắt quốc gia đi trên cao) tạo thuận lợi cho giao thông và hài hòa cảnh quan khu vực.

- Về quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật cần cập nhật và đảm bảo nối kết đồng bộ với quy hoạch chung xây dựng quận Tân Bình đã được phê duyệt và hướng điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận Bình Thạnh và Gò Vấp đang thực hiện.

- Kết hợp nghiên cứu dựa trên những thông tin về quy hoạch chi tiết 5 khu vực thoát nước tại thành phố Hồ Chí Minh do Sở Giao thông - Công chính đang tiến hành lập và nghiên cứu.

Điều 2. Trên cơ sở nội dung nhiệm vụ quy hoạch được duyệt, Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Ủy ban nhân dân quận Phú Nhuận và Viện Quy hoạch xây dựng thành phố triển khai thực hiện nghiên cứu đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận Phú Nhuận và trình duyệt theo quy định.

Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Sở Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân quận

Phú Nhuận xác lập ranh đất quy hoạch, thực hiện tốt việc quản lý đất trong phạm vi quy hoạch.

Điều 3. Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân thành phố, Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư, Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc Sở Giao thông - Công chính, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Phú Nhuận chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

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

Nguyễn Hữu Tín