

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: 1388/QĐ-UBND

TP. Hồ Chí Minh, ngày 04 tháng 4 năm 2007

QUYẾT ĐỊNH**Về phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chung
xây dựng quận 4, 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 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 15/2005/TT-BXD ngày 13 tháng 10 năm 2005 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch - xây dựng;

Xét nội dung hồ sơ Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận 4, thành phố Hồ Chí Minh do Viện Quy hoạch xây dựng thành phố lập;

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Công văn số 355/QHKT-QH ngày 31 tháng 01 năm 2007 về phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận 4, thành phố Hồ Chí Minh do Viện Quy hoạch xây dựng thành phố lập và theo đề nghị của Ủy ban nhân dân quận 4 tại Tờ trình số 42/TTr-UBND ngày 10 tháng 10 năm 2006 và Công văn số 494/UBND-ĐT ngày 27 tháng 3 năm 2007,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận 4 với các nội dung chính như sau: (đính kèm hồ sơ lập nhiệm vụ quy hoạch chung).

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

1.1. Vị trí giới hạn: Khu đất quy hoạch có các mặt giáp giới như sau:

- Phía Bắc : giáp quận 2 (sông Sài Gòn làm ranh);
- Phía Tây Bắc : giáp quận 1, quận 5 (kênh Tẻ làm ranh);
- Phía Nam : giáp quận 7, quận 8 (rạch Bến Nghé làm ranh).

1.2. Quy mô diện tích và dân số nghiên cứu:

- Quy mô diện tích đất quy hoạch điều chỉnh mới: 417,08ha, so với diện tích đất quy hoạch được phê duyệt tại Quyết định số 6785/QĐ-UB-QLĐT ngày 18 tháng 12 năm 1998 của Ủy ban nhân dân thành phố là 418,51ha; chênh lệch 1,43ha.

- Dân số hiện trạng: Năm 2005 : 185.268 người

- Dân số dự kiến: Năm 2010 : 205.000 người

Năm 2015 : 210.000 người

Năm 2020 : 210.000 người

1.3. Lý do điều chỉnh:

- Do tình hình phát triển kinh tế - xã hội, thực tế xây dựng tại quận 4 có nhiều thay đổi.

- Việc điều chỉnh quy hoạch chung thành phố có nhiều thay đổi lớn như Khu đô thị mới Thủ Thiêm, dự án đại lộ Đông Tây, dự án di dời cảng Sài Gòn... tác động đến định hướng quy hoạch quận 4.

- Quận 4 sẽ là một phần của khu Trung tâm thành phố.

2. Tính chất chức năng quy hoạch:

Theo quy hoạch chung quận 4 được duyệt trước (1998) là công nghiệp, thương mại và dịch vụ. Điều chỉnh quy hoạch đến năm 2020 được xác định là: trung tâm thành phố, khu dân dụng, thương mại - dịch vụ, tiêu thủ công nghiệp, trong đó ưu tiên đẩy mạnh phát triển ngành thương mại.

- Khu Trung tâm thành phố: cùng với quận 1, 2, 3 và quận Bình Thạnh, quận 4 sẽ có chức năng một phần thuộc Trung tâm thành phố.

- Khu Trung tâm thương mại - dịch vụ cấp khu vực: việc di dời Cảng Sài Gòn tạo quỹ đất để bố trí khu thương mại - dịch vụ, cảng du lịch.

- Khu ở đô thị: khu dân cư hiện hữu và xây dựng mới với hệ thống hạ tầng xã

hội, hạ tầng kỹ thuật đồng bộ.

3. Định hướng quy hoạch:

3.1. Phân bố dân cư:

Hai trục giao thông đối ngoại là đường Bắc - Nam và đường hướng qua quận 2 kéo dài từ Tôn Đản, chia quận 4 thành 3 cụm dân cư như sau:

+ Cụm dân cư 1: khu vực phía Tây quận 4, giới hạn bởi trục đường Bắc - Nam, kéo dài tới Cù Lao phường 1, bao gồm phường 1, 2, 3, 4, 5 và một phần phường 6.

- Diện tích: 147,7ha, chiếm 35,41% diện tích toàn quận.

- Dân số dự kiến: 59.500 người.

+ Cụm dân cư 2: khu vực phía Đông Bắc quận 4, giới hạn bởi phía Bắc đường Bắc - Nam, phía Bắc đường Tôn Đản kéo dài đến cầu bắc qua sông Sài Gòn nối quận 4 với Thủ Thiêm, bao gồm một phần phường 6, các phường 8, 9, 10, 12 và một phần phường 13.

- Diện tích: 104,08ha, chiếm 24,95% diện tích toàn quận.

- Dân số dự kiến: 78.500 người.

+ Cụm dân cư 3: khu vực phía Đông Nam quận 4, giới hạn bởi phía Đông đường Tôn Đản kéo dài đến cầu bắc qua sông Sài Gòn nối quận 4 với Thủ Thiêm, và phía Đông đoạn phía Nam đường Bắc - Nam, bao gồm một phần phường 13, các phường 14, 16, 18.

- Diện tích: 165,3ha, chiếm 39,64% diện tích toàn quận.

- Dân số dự kiến: 72.000 người.

Trong mỗi cụm dân cư, đảm bảo đủ các loại hình phục vụ thiết yếu như hành chính, thương mại - dịch vụ, cùng các công trình phúc lợi công cộng như giáo dục, y tế... với bán kính phục vụ, quy mô diện tích hợp lý tương ứng cho dân số trong mỗi cụm dân cư.

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

- Đảm bảo các loại hình phục vụ thiết yếu, cấp phục vụ, quy mô phục vụ và bố trí theo giải pháp phân tán trong các khu ở, đảm bảo bán kính phục vụ và vị trí phù hợp với chức năng, đồng thời kết hợp các mảng hoa viên sân chơi thể dục thể thao tạo nên những khoảng không gian rộng mở cho từng khu vực.

- Cải tạo chỉnh trang hoặc xây dựng mới trung tâm hành chính cấp phường.

- Xây dựng mở rộng các công trình phúc lợi giáo dục, y tế và thương mại hiện hữu.
- Xây dựng mới một số công trình phúc lợi công cộng tại mặt bằng các cơ sở công nghiệp đã di dời.

- Trung tâm hành chính quận: vẫn bố trí theo đường Đoàn Như Hải (đoạn từ Nguyễn Tất Thành đến đường Nguyễn Trường Tộ).

- Hệ thống trung tâm thương mại - dịch vụ: tập trung chủ yếu dọc bờ sông Sài Gòn - trên tuyến đường Nguyễn Tất Thành và phát triển dọc theo đường Hoàng Diệu. Trong thời gian tới, cảng Sài Gòn sẽ di dời và chuyển đổi mục đích sử dụng thành khu trung tâm thương mại - văn phòng - dịch vụ và cảng du lịch. Các công trình thương mại - dịch vụ tại vị trí cảng di dời với hình thức công trình mang tính thẩm mỹ cao tạo cảnh quan cho sông Sài Gòn, hài hòa với Trung tâm Khu đô thị mới Thủ Thiêm.

- Trung tâm thể dục thể thao, vui chơi giải trí: tập trung trên đường Khánh Hội và tại công viên Hồ Khánh Hội (không thay đổi so với quy hoạch chung 1998).

3.3. Công viên cây xanh:

- Giữ nguyên vị trí các công viên cây xanh như quy hoạch chung quận 4 được phê duyệt năm 1998 là: công viên Hồ Khánh Hội, công viên Cù Lao phường 1, công viên phường 16, 18, công viên tại nút giao thông cầu Tân Thuận và các khu cây xanh dọc kênh Tẻ, Bến Nghé.

- Tăng cường thêm diện tích cây xanh tại khu vực cảng Sài Gòn di dời và các dự án chỉnh trang.

- Trong các dự án dân cư bố trí các khu công viên - cây xanh. Kết hợp chặt chẽ giữa các sân tập thể thao với công viên cây xanh.

3.4. Tiểu thủ công nghiệp:

- Di dời hầu hết các xí nghiệp công nghiệp gây ô nhiễm trên địa bàn quận.
- Duy trì tiểu thủ công nghiệp truyền thống gia đình, loại không gây ô nhiễm môi trường (sản xuất hàng mây tre lá, hàng mỹ nghệ bằng bạc, nghề làm đàn).

- Tận dụng một cách hiệu quả nhất quỹ đất có được từ việc hoán đổi các xí nghiệp công nghiệp di dời hoặc các kho bãi hiện có để xây dựng các khu thương mại - dịch vụ, công trình phúc lợi công cộng và nhà ở cao tầng.

3.5. Cảng:

- Cảng Sài Gòn sẽ được di dời và chuyển đổi công năng: Phần lớn diện tích của

Cảng Sài Gòn sẽ xây dựng thành khu trung tâm thương mại - dịch vụ nhằm thu hút đầu tư trên lĩnh vực dịch vụ và bố trí cảng du lịch (phía hạ lưu cầu qua Thủ Thiêm, khu kho số 5).

- Cảng hàng hóa Tôn Thất Thuyết được chuyển đổi thành cảng vận tải khách.

4. Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật:

4.1. Chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc chủ yếu:

| | | |
|--|---|-----------------------------|
| + Dân số quy hoạch | : | 210.000 người |
| + Đất dân dụng | : | 14 - 14,8m ² /ng |
| • Đất ở | : | 7,1 - 7,5m ² /ng |
| • Đất công trình công cộng | : | 2 - 2,2m ² /ng |
| • Đất công viên cây xanh | : | 2,2 - 2,3m ² /ng |
| • Đất giao thông đối nội | : | 2,4 - 2,6m ² /ng |
| + Chỉ tiêu về xây dựng các khu nhà ở hiện hữu chính trang. | | |
| • Tầng cao tối thiểu: | | |
| - Nhà ở | : | 2 tầng |
| - Chung cư | : | 5 tầng |
| • Mật độ xây dựng | : | 40 - 50% |
| • Hệ số sử dụng đất chung | : | 3 |

4.2. Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

| | | |
|---------------------------------------|---|-------------------------------|
| + Giao thông: | | |
| • Diện tích giao thông dự kiến chiếm | : | 18 - 20% tổng diện tích. |
| + Chuẩn bị kỹ thuật: | | |
| • Cao độ xây dựng | : | ≥ 2,0m (cao độ chuẩn Hòn Dấu) |
| • Độ dốc nền đắp: | | |
| Khu công trình công cộng và khu nhà ở | : | ≥ 0,4% |
| Khu công viên - cây xanh | : | ≥ 0,3% |
| + Cấp điện: | | |
| Điện sinh hoạt dân dụng | : | 2.500 - 3.000 KWh/ng/năm. |

+ Cấp nước:

Sinh hoạt : 200 lít/ng/ngày đêm

+ Thoát nước bẩn:

Sinh hoạt : 200 lít/ng/ngày đêm

+ Vệ sinh đô thị:

Rác sinh hoạt : 1 - 1,2 kg/ng/ngày.

5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

5.1. Hệ thống giao thông:

- Giao thông đối ngoại: bao gồm đường Bắc - Nam, Nguyễn Tất Thành, Tôn Dàn cùng cầu dự kiến sông Sài Gòn nối quận 4 với quận 2.

Việc điều chỉnh lộ giới các tuyến đường chính và các trục giao thông thành phố đi qua địa bàn của quận 4, giao Ủy ban nhân dân quận 4 và các sở - ngành thành phố nghiên cứu phù hợp với tình hình phát triển đô thị của quận 4 trong giai đoạn tới và thể hiện chi tiết trong đồ án quy hoạch chung tỷ lệ 1/5000.

- Đầu mối giao thông và bến bãi: xác định các nút giao thông chính cần cải tạo, không chế và một số bến bãi xe khu vực.

- Hệ thống đường sắt đô thị: có một tuyến tàu điện ngầm đi qua quận theo hành lang đường Bắc - Nam.

- Giao thông thủy:

+ Có 2 tuyến có chức năng giao thông thủy sông Sài Gòn và kênh Tẻ.

+ Cảng Tôn Thất Thuyết được xem xét chỉ giữ lại chức năng bến sông vận tải khách.

5.2. Hệ thống cấp nước:

- Sử dụng nguồn nước máy thành phố, chủ yếu dựa vào hệ thống cấp nước nhà máy Thủ Đức đưa về, ngoài ra còn được hòa mạng với hệ thống Nhà máy nước BOO Thủ Đức vào năm 2007 với tuyến ống cấp nước D 450mm trên đường Khánh Hội.

5.3. Hệ thống cấp nước:

- Sử dụng hệ thống cống thoát nước chung, xây dựng giếng ngăn tràn tách nước thải bẩn vào tuyến cống bao dọc theo Bến Vân Đồn, Tôn Thất Thuyết và theo tuyến cống bao dọc đường Phạm Thế Hiển về nhà máy xử lý đặt tại xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh.

5.4. Chuẩn bị kỹ thuật:

- Cao độ xây dựng chọn $\geq 2,0\text{m}$ (theo cao độ Quốc gia Hòn Dấu).
- Khuyến cáo nâng dần nền đường, nền công trình theo cao độ xây dựng chọn.
- Phân chia lưu vực, tính toán kiểm tra và đề xuất giải pháp giải quyết ngập triệt để.

5.5. Hệ thống cấp điện:

- Quận 4 được cấp điện từ các trạm 110/15-22KV hiện hữu cải tạo: Việt Thành, Chánh Hưng và trạm Nam Sài Gòn 3 sẽ xây dựng ở phường Tân Phong, quận 7.
- Lưới điện trung hạ thế cải tạo sẽ thay dần bằng cáp ngầm, lưới trung hạ thế xây dựng mới dùng cáp đi ngầm.

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

- Quận 4 sẽ là một phần của khu Trung tâm thành phố, do vậy cần nghiên cứu xác định cụ thể chức năng Trung tâm; cần dành đất và có kế hoạch triển khai cụ thể các công trình thể hiện chức năng Trung tâm.

- Đối với khu đất Cảng Sài Gòn di dời: cần nghiên cứu thiết kế đô thị nhằm khai thác cảnh quan sông Sài Gòn và hài hòa tương xứng với Khu đô thị mới Thủ Thiêm; đồng thời tổ chức không gian kiến trúc đối với các tuyến đường ven kênh như: Tôn Thất Thuyết, Bến Vân Đồn nhằm hài hòa với trung tâm thành phố hiện hữu. Đặc biệt lưu ý thiết kế đô thị tuyến đường cảnh quan: Hoàng Diệu, Nguyễn Tất Thành tạo bộ mặt quận trong tương lai.

- Trong định hướng phát triển đô thị cho giai đoạn ngắn hạn cần nghiên cứu, đánh giá kỹ hiện trạng để có giải pháp khoét lõm hoặc sử dụng các nhà xưởng di dời để xây dựng các khu nhà ở chung cư cao tầng nhằm giảm mật độ xây dựng, tăng đất công viên cây xanh, công trình công cộng nhằm từng bước cải thiện các chỉ tiêu về công viên cây xanh, công trình công cộng trong tương lai.

- Cần nghiên cứu kỹ hệ thống các cầu nối giữa quận 4 với các quận lân cận (quận 1, 5, 7 và 8). Đồng thời chú trọng tổ chức giao thông công cộng và giao thông tĩnh.

Điều 2. Trên cơ sở nội dung Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng được duyệt, Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Ủy ban nhân dân quận 4 và Viện Quy hoạch xây dựng triển khai thực hiện nghiên cứu đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận 4 và trình duyệt theo quy định.

Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Sở Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân quận 4 xác lập ranh đất quy hoạch, thực hiện tốt 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 4 chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

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

Nguyễn Hữu Tín