

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

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

Số: 1547/QĐ-UBND

TP. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 4 năm 2007

QUYẾT ĐỊNH

**Về duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chung
xây dựng đô thị quận 10, 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;

Căn cứ Thông tư số 15/2005/TT-BXD ngày 13 tháng 10 năm 2005 của Bộ Xây dựng về 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 10, do Viện Quy hoạch xây dựng thành phố lập;

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 585/QHKT-QH ngày 28 tháng 02 năm 2007 về việc xin phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng đô thị quận 10 và Nghị quyết số 40/2006/NQ-HĐND ngày 03 tháng 11 năm 2006 của Hội đồng nhân dân quận 10 thống nhất về qui mô dân số và các chỉ tiêu của nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận 10 đến năm 2020,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng đô thị quận 10 đến năm 2020 với các nội dung chính như sau: (đính kèm hồ sơ lập nhiệm vụ quy hoạch chung quận 10).

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

1.1. Vị trí quận 10:

Quận 10 nằm ở vị trí trung tâm khu vực nội thành cũ, gồm 15 phường có ranh giới như sau:

+ Phía Đông: giáp quận 3, giới hạn bởi các tuyến đường Cách Mạng Tháng Tám, Điện Biên Phủ, Lý Thái Tổ.

+ Phía Tây: giáp quận 11, giới hạn bởi đường Lý Thường Kiệt.

+ Phía Nam: giáp quận 5, giới hạn bởi đường Hùng Vương và Nguyễn Chí Thanh.

+ Phía Bắc: giáp quận Tân Bình, giới hạn bởi đường Bắc Hải.

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

1.2.1. Quy mô diện tích đất:

Quy mô diện tích đất quy hoạch điều chỉnh mới: 571,81ha, so với diện tích đất quy hoạch được duyệt tại Quyết định số 6858/QĐ-UB-QLĐT ngày 21 tháng 12 năm 1998 của Ủy ban nhân dân thành phố là: 570,2ha, chênh lệch 1,61ha.

- Dân số hiện trạng năm 2005	:	235.370 người
- Dân số dự kiến đến năm 2010	:	246.000 người
- Dân số dự kiến đến năm 2015	:	254.000 người
- Dân số dự kiến sẽ ổn định từ năm 2020	:	260.000 người.

1.3. Lý do điều chỉnh quy hoạch:

Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung quận 10 đã được phê duyệt tại Quyết định số 6858/QĐ-UB-QLĐT ngày 21 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 chuyển dịch cơ cấu kinh tế của quận từ công nghiệp - tiểu thủ công nghiệp là ngành kinh tế chủ lực, nay chuyển dần sang kinh tế thương mại - dịch vụ.

- Chuyển mục đích sử dụng đất của một số khu đất quân đội và kho bãi, xí nghiệp của thành phố, Trung ương.

- Điều chỉnh về mạng lưới đường 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.

- Cập nhật quy hoạch mạng lưới các cơ sở giáo dục theo quy hoạch ngành.

2. Tính chất và chức năng quy hoạch:

Tính chất, chức năng quận 10 có thay đổi so với quy hoạch chung năm 1998 đã phê duyệt, chuyển dịch cơ cấu kinh tế từ công nghiệp - tiểu thủ công nghiệp là chủ yếu sang kinh tế thương mại - dịch vụ là chủ yếu.

- Quận 10 là quận dân cư nội thành, có chức năng y tế - giáo dục của thành phố.

- Cơ cấu kinh tế quận 10 phát triển theo hướng thương mại - dịch vụ. Trong giai đoạn trước mắt sẽ kết hợp công nghiệp - tiểu thủ công nghiệp, tuy nhiên về lâu dài sẽ chuyển đổi thành công nghiệp kỹ thuật cao.

3. 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.

3.1. 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:

Khu vực 1: gồm phường 15 với diện tích 77,66ha và dân số dự kiến 32.000 người. Chức năng chính là khu công viên văn hóa, khu thương mại - dịch vụ cấp quận và khu dân cư hiện hữu ổn định.

Khu vực 2: gồm phường 14 với diện tích 126,79ha và dân số dự kiến 32.000 người. Chức năng chính là khu công trình công cộng cấp TP, khu trung tâm hành chính của quận và khu dân cư hiện hữu cải tạo.

Khu vực 3: gồm các phường 10, 11, 12, 13 với diện tích 217,02ha và dân số quy hoạch dự kiến 78.000 người. Chức năng chính là khu trung tâm dịch vụ và khu dân cư trong đó phát triển khu nhà ở cao tầng tại vị trí khu đất Z756 và khu trại giam Chí Hòa.

Khu vực 4: gồm các phường 5, 6, 7, 8 với diện tích 63,1ha và dân số dự kiến 44.000 người. Chức năng chính là khu thể dục thể thao của quận, tập trung phát triển chung cư cao tầng tại khu chung cư xuống cấp (Nguyễn Kim) để giảm mật độ xây dựng, dành đất bố trí cây xanh và công trình công cộng.

Khu vực 5: gồm các phường 1, 2, 3, 4, 9 với diện tích 87,24ha và dân số dự kiến 74.000 người. Chức năng chính là khu công trình công cộng cấp thành phố và khu dân cư hiện hữu ổn định, xây mới chung cư cao tầng tại phường 1 và phường 2, khu chung cư xuống cấp Ngô Gia Tự.

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

- Tập trung đầu tư vào ngành thương mại dịch vụ, chuyển đổi mục đích sử dụng một số quỹ đất ở và đất quân đội quản lý theo quy hoạch được duyệt trước đây thành các khu có chức năng thương mại dịch vụ tập trung.

- Cải tạo mở rộng và bổ sung thêm một số cơ sở trường trung học cơ sở, tiểu học, mầm non, tại các phường nằm trong mạng lưới giáo dục trên địa bàn quận.

- Trung tâm hành chính quận: tại trục đường Thành Thái và 3 Tháng 2.

- Các trung tâm giao dịch - dịch vụ - thương mại tập trung phát triển theo các tuyến đường chính: 3 Tháng 2, Tô Hiến Thành, Nguyễn Tri Phương, Lý Thường Kiệt.

- 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. Riêng sân vận động Thống nhất (cấp thành phố) sẽ không mở rộng sân vận động như quy hoạch năm 1998.

3.4. Công nghiệp - tiểu thủ công nghiệp:

Tiếp tục di dời các xí nghiệp sản xuất ô nhiễm ra các khu - cụm công nghiệp tập trung ngoài vùng ven thành phố, duy trì một số cơ sở sản xuất công nghiệp - tiểu thủ công nghiệp không ô nhiễm như dệt, may, cơ khí, điện - điện tử, kim khí điện máy, chế biến lương thực - thực phẩm, bào chế thuốc... Khuyến khích nâng cấp, đổi mới dây chuyền công nghệ theo mô hình kỹ thuật cao. Tổ chức quy hoạch Khu C30, phường 14, quận 10 với công trình văn minh hiện đại, cao tầng chức năng tổng hợp.

3.5. Công viên cây xanh:

Giữ nguyên không thay đổi các công viên tập trung. Điều chỉnh giảm diện tích công viên ở một số các khu ở do không thể giải tỏa nhiều dân cư hiện hữu ổn định như phường 1, 13 và 14, so với quy hoạch được duyệt năm 1998. 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.

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	:	260.000 người
+ Đất dân dụng:	:	18 - 20m ² /người
- Đất ở	:	10,5 - 12m ² /người
- Đất công trình công cộng	:	2 - 3m ² /người

- Đất công viên cây xanh : 1 - 1,2m²/người
- Đất giao thông : 4,5 - 5m²/người
- + Chỉ tiêu về xây dựng các khu nhà ở hiện hữu chính trang.
- Tầng cao tối thiểu:
 - . Nhà ở thấp tầng : 2 tầng
 - . Chung cư : 5 tầng
- Mật độ xây dựng : 40 - 50%
- Hệ số sử dụng đất chung : 2,5

4.2. Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

+ Giao thông:

Diện tích đất giao thông dự kiến chiếm : 20 - 22%

+ Chuẩn bị kỹ thuật:

Cao độ xây dựng không chế : $\geq 2\text{m}$ (cao độ chuẩn Hòn Dấu)

Độ dốc nền đắp:

Khu CTCC và nhà ở : $\geq 0,4\%$

Khu công viên cây xanh : $\geq 0,3\%$

+ Cấp điện:

Điện sinh hoạt dân dụng : 2.500 - 3.000K Wh/ngày/năm

+ Cấp nước:

Sinh hoạt : 200l/người/ngày đêm

+ Thoát nước bản:

Sinh hoạt : 200l/người/ngày đêm

+ Vệ sinh đô thị:

Rác sinh hoạt : 1 - 1,2kg/người/ngày

5. Quy hoạch mạng lưới hạ tầng kỹ thuật:

5.1. Giao thông:

- Giao thông đô thị: các tuyến đường Lý Thường Kiệt, đường 3 Tháng 2, đường Nguyễn Tri Phương, đường Hùng Vương, đường Lý Thái Tổ là đường phố chính nội đô.

Xem xét và đánh giá các tuyến đường quy hoạch đã được duyệt trước đây theo hướng giữ lại hoặc điều chỉnh cho khả thi hơn về hướng tuyến hoặc quy mô mặt cắt ngang.

- Đầu mối giao thông bến bãi: xác định các nút giao thông chính cần nghiên cứu cải tạo và không chế xây dựng cho yêu cầu phát triển lâu dài. Xác định vị trí bến bãi xe khu vực theo định hướng quy hoạch giao thông đầu mối của thành phố.

- Hệ thống đường trên cao: có 2 tuyến đi qua địa bàn:

+ Theo hành lang đường Tô Hiến Thành (tuyến số 2)

+ Theo hành lang tuyến đường Lê Hồng Phong.

- Hệ thống tàu điện ngầm: có 2 tuyến đi qua địa bàn:

+ Theo hành lang đường Cách Mạng Tháng Tám (tuyến số 2)

+ Theo hành lang đường Hùng Vương (tuyến số 3).

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 những khu vực xây dựng có nền thấp để phù hợp với hướng thoát nước đô thị.

+ Quy hoạch thoát nước mưa: sử dụng hệ thống cống thoát nước chung, phân tách nước thải bằng hệ thống cống gom kết hợp giếng ngăn tràn. Nghiên cứu phân chia lại lưu vực thoát nước (từ cống hiện hữu và cống xây dựng mới theo các dự án). Tính toán kiểm tra khả năng tiêu thoát nước để xây dựng mới bổ sung hoặc thay thế những đường ống cống thoát nước hư hỏng.

5.3. Hệ thống cấp nước:

+ Sử dụng nguồn nước máy thành phố, chủ yếu dựa vào hệ thống cấp nước từ Nhà máy nước Thủ Đức, ngoài ra còn được hòa mạng với hệ thống nhà máy nước sông Sài Gòn giai đoạn 1.

5.4. Hệ thống cấp điện:

+ Nguồn cấp điện: chủ yếu từ các trạm 110KV/15-22KV hiện hữu cải tạo: Trường Đua, Hùng Vương và trạm Hòa Hưng đang chuẩn bị xây dựng ở góc công viên Lê Thị Riêng.

+ Lưới điện: đường dây 110KV hiện hữu được cải tạo nâng cấp, xây dựng mới tuyến cáp ngầm 110KV Tao Đàn - Hòa Hưng đi dọc đường Cách Mạng Tháng 8 và

rẽ vào trạm Hòa Hưng (góc công viên Lê Thị Riêng). Lưới điện trung hạ thế hiện hữu sẽ cải tạo và thay thế dần bằng cáp ngầm.

5.5. Hệ thống thoát nước bản và vệ sinh môi trường:

- Thoát nước bản: sử dụng hệ thống cống thoát nước chung, nước thải được tách ra khỏi cống chung và được đưa vào các tuyến cống bao để về nhà máy xử lý của thành phố theo dự án vệ sinh môi trường lưu vực Nhiêu Lộc - Thị Nghè và dự án cải thiện môi trường nước lưu vực kênh Tàu Hũ - Bến Nghé, kênh Đôi, kênh Tẻ.

- Vệ sinh đô thị:

+ Rác thải: phân loại chất thải rắn vô cơ và hữu cơ ngay tại nguồn thu, duy trì hệ thống thu gom chất thải rắn hiện có đồng thời xây dựng thêm trạm ép rác kín tại khu C30.

+ Vệ sinh công cộng: bố trí nhà vệ sinh công cộng tại các khu công trình công cộng và các trạm xăng.

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

- 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, kết hợp dự án giao thông hoặc sử dụng các nhà xưởng di dời để xây dựng các khu nhà ở cao tầng nhằm giảm mật độ xây dựng, tăng đất công viên cây xanh, công trình công cộng từng bước cải thiện các chỉ tiêu về công trình công cộng, công viên cây xanh trong tương lai.

- 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 công trình 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.

- Cập nhật thông tin về nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chung các quận Tân Bình, quận 11, quận 5, quận 3 đã và đang trình phê duyệt để đảm bảo có sự kết nối đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật.

- Kết hợp nghiên cứu dựa trên những thông tin về quy hoạch chi tiết 5 lưu 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 -

0964720
Tel: +84 8 3845 6684 * www.ThuVienPhapLuat.com
LawSout * Tel: +84 8 3845 6684 * www.ThuVienPhapLuat.com

Kiến trúc, Ủy ban nhân dân quận 10 và Viện Quy hoạch xây dựng thành phố triển khai thực hiện nghiên cứu đề án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận 10 và trình duyệt theo quy định.

Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Sở Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân quận 10 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 và Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận 10 chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

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

Nguyễn Hữu Tín