

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

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

Số: 5665/QĐ-UBND

TP. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 12 năm 2007

QUYẾT ĐỊNH
Về duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chung
xây dựng quận 7, 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 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 19 tháng 8 năm 2005 của Bộ Xây dựng hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị quyết số 28/2007/NQ-HĐND ngày 26 tháng 7 năm 2007 của Hội đồng nhân dân quận 7 về nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận 7 đến năm 2025;

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 4698/TTr-SQHKT ngày 14 tháng 11 năm 2007 về phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận 7 (kèm hồ sơ thẩm định gửi ngày 07 tháng 12 năm 2007),

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận 7 với các nội dung chính như sau: (đính kèm hồ sơ lập nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chung).

1. Vị trí giới hạn, phạm vi và lý do điều chỉnh:

1.1. Vị trí giới hạn:

Khu đất quy hoạch có các mặt giáp giới như sau:

- Phía Đông: giáp quận 2 và tỉnh Đồng Nai;

- Phía Tây : giáp quận 8 và huyện Bình Chánh;
- Phía Nam : giáp huyện Nhà Bè;
- Phía Bắc : giáp quận 4 và quận 2.

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

Quy mô diện tích đất quy hoạch điều chỉnh mới: 3.546,79ha, so với diện tích đất quy hoạch được phê duyệt tại Quyết định số 2131/QĐ-UB-QLĐT ngày 14 tháng 4 năm 1999 của Ủy ban nhân dân thành phố là 3.576ha, chênh lệch giảm 29,21ha.

- | | |
|---------------------|-------------------------|
| - Dân số hiện trạng | Năm 2006: 194.334 người |
| - Dân số dự kiến | Năm 2010: 250.000 người |
| | Năm 2015: 320.000 người |
| | Năm 2020: 400.000 người |

1.3. Lý do điều chỉnh:

Diện tích đất toàn quận 7 có thay đổi giảm so với năm 1999 là 29,21ha do bản đồ địa chính được đo đạc với công nghệ chính xác hơn và chuẩn hóa diện tích của các phường qua đợt kiểm tra đất đai năm 2005.

Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung quận 7 được duyệt năm 1999, quá trình thực hiện quy hoạch cho đến nay có nhiều thay đổi cơ bản do:

- Định hướng phát triển kinh tế của quận 7 trước đây là Công nghiệp - Dịch vụ - Thương mại và Tiểu thủ công nghiệp, nhưng cơ cấu kinh tế quận quản lý là Thương mại - Dịch vụ - Công nghiệp, Tiểu thủ công nghiệp theo Văn kiện Đại hội Đảng bộ quận 7 lần thứ 3 (nhiệm kỳ 2005 - 2010), trong đó tăng dần tỷ trọng của các khu vực Dịch vụ, Thương mại, Xây dựng.

- Có sự điều chỉnh cục bộ một số khu, cụm công nghiệp trong đó có địa bàn quận 7 làm thay đổi chức năng sử dụng đất tại một số khu vực, theo hướng giảm diện tích công nghiệp.

- Vấn đề di dời hệ thống cảng biển dọc sông Sài Gòn, Nhà Bè, di dời các cơ sở sản xuất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp ô nhiễm và việc giải tỏa di dời tại một số khu vực phục vụ nhu cầu đầu tư phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật chính của thành phố.

- Thay đổi vị trí đặt trung tâm hành chính và một số trung tâm thương mại xác định từ quy hoạch năm 1999 đến nay không còn phù hợp. Việc phát triển quỹ nhà ở

xã hội, phục vụ tái định cư và tăng cường quỹ đất dành cho hạ tầng xã hội cũng như việc phát triển bền vững, bảo vệ được môi trường, cảnh quan.

2. Tính chất chức năng quy hoạch:

Quận 7 là một quận nội thành mới có chức năng ở, thương mại, dịch vụ - công nghiệp - tiểu thủ công nghiệp.

3. Phương án bố cục, phân khu chức năng:

3.1. Các khu dân cư:

Quận 7 được chia thành 4 khu dân cư:

+ Khu 1: Nằm phía Tây Bắc của quận gồm phường Tân Kiểng, Tân Quy, Tân Hưng và một phần phường Tân Phong.

- Diện tích đất tự nhiên là 639,1ha.

- Dự kiến quy mô dân số: khoảng 91.000 người.

- Chức năng: Là khu công cộng với các trường đại học, trường phổ thông trung học và khu dân cư hiện hữu cải tạo, chỉnh trang, xen cài xây dựng mới các cụm cao tầng tại phường Tân Phong, dọc trục Bắc Nam, đường Nguyễn Văn Linh.

+ Khu 2: Nằm phía Bắc của quận gồm các phường Bình Thuận, Tân Thuận Tây, Tân Thuận Đông.

- Diện tích tự nhiên là 1.018,5ha.

- Dự kiến quy mô dân số: khoảng 84.000 người.

- Chức năng: Là khu có nhiều dân cư hiện hữu, giải pháp chính là cải tạo các khu vực dọc tỉnh lộ 15 và thực hiện các dự án mới trên đường Nguyễn Văn Linh (đường Bình Thuận cũ) theo dạng tổ hợp từng nhóm công trình cao và thấp tầng. Công trình phúc lợi công cộng lớn có trường phổ thông trung học, bệnh viện và các công trình công cộng khác.

+ Khu 3: Nằm phía Tây Nam của quận: khu A - Nam Sài Gòn.

- Diện tích tự nhiên là 482,2ha.

- Dự kiến quy mô dân số: 100.000 người.

- Chức năng: Là đô thị mới, trung tâm khu vực cấp thành phố, kiến trúc hiện đại gồm khu ở đồng bộ, các công trình phúc lợi công cộng lớn như trường đại học, trường phổ thông trung học, bệnh viện, trung tâm hành chính quận và các công trình công cộng khác.

+ Khu 4: Nằm phía Nam của quận gồm các phường Phú Thuận, Phú Mỹ và một phần phường Tân Phú.

- Diện tích tự nhiên là 1.406,99ha.

- Dự kiến quy mô dân số: khoảng 125.000 người.

- Chức năng: Là khu dân cư nhà vườn phục vụ du lịch phối hợp xây dựng xen cài khu cao tầng dọc đường Huỳnh Tấn Phát theo từng nhóm cao tầng làm hạt nhân khu ở.

3.2. Các khu trung tâm - công trình công cộng:

Các công trình công cộng đảm bảo đủ các loại hình phục vụ thiết yếu, cấp phục vụ, quy mô phục vụ và được bố trí theo giải pháp phân tán trong các khu ở, đảm bảo bán kính phục vụ, 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.

+ Trung tâm công cộng cấp quận:

- Công trình công cộng trong các khu dân cư, mang tính thường xuyên (cấp II) như công trình hành chính cấp quận, thương mại dịch vụ, chợ, phòng khám đa khoa, bệnh viện đa khoa quận, trường phổ thông trung học và các công trình công cộng khu vực (liên phường) hoặc quận, ...

- Tại khu A - Đô thị Nam Sài Gòn: công trình công cộng cấp quận gồm công trình hành chánh quận, hội nghị triển lãm, thương mại - dịch vụ hỗn hợp, trường phổ thông trung học, ...

+ Công trình công cộng cấp thành phố, Trung ương:

- Khu A - Đô thị Nam Sài Gòn hình thành các trung tâm công cộng hiện đại, quy mô tầm cỡ quốc tế, mang bản sắc riêng cho thành phố, với các công trình trọng điểm đảm bảo phục vụ cho khu đô thị, thành phố và cả khu vực của vùng.

- Khu giáo dục đào tạo cho nhu cầu quốc gia và quốc tế: Trường chuyên ngành Hepza, Trường Hàn Quốc, Trường Đài Bắc, Trường Nhật Bản, Trường Đại học RMIT, Trường Đại học An ninh, Đại học Sài Gòn...

- Khu dịch vụ y tế: Bệnh viện Việt Pháp, Bệnh viện tim Tâm Đức, Bệnh viện Phụ sản, Trung tâm Y tế Dự phòng...

- Trung tâm dịch vụ: gồm khu thương mại, dịch vụ, hội chợ triển lãm, văn phòng, khách sạn...

3.3. Công viên cây xanh - thể dục thể thao:

Tính chất đặc thù của quận 7 là nhiều sông rạch, khu cây xanh bố trí tập trung thành từng mảng xanh lớn kết hợp mặt nước, bảo vệ môi trường, không gian xanh cho đô thị và khu vực.

- Khu công viên cây xanh - thể dục thể thao cấp quận bao gồm các khu công viên vui chơi giải trí nghỉ ngơi, tổ chức mảng xanh liên hoàn tạo cảnh quan, phát triển du lịch sinh thái,...: Công viên Mũi Đèn Đỏ - phường Phú Thuận; công viên Hương Tràm và khu công viên - thể dục thể thao - phường Bình Thuận; công viên tập trung - thể dục thể thao - sân tập golf trong khu A - Nam Sài Gòn; khu công viên - thể dục thể thao - phường Phú Mỹ.

- Giữa các nhóm nhà ở bố trí các khu cây xanh hoa viên - thể dục thể thao; kết hợp chặt chẽ đất cây xanh công viên với các sân tập thể thao.

- Ngoài ra, quận 7 còn có hệ thống cây xanh cảnh quan dọc bờ sông, rạch, cây xanh cách ly giữa khu dân cư với khu, cụm công nghiệp và cây xanh dọc hành lang hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

3.4. Đất công nghiệp - kho tàng, cảng:

+ Đối với đất công nghiệp tập trung: thực hiện theo đúng định hướng điều chỉnh cục bộ các khu - cụm công nghiệp trên địa bàn thành phố đến năm 2020.

- Tiếp tục phát huy thế mạnh của Khu chế xuất Tân Thuận, giữ nguyên quy mô 300ha.

- Khu công nghiệp Phú Mỹ (nay thuộc phường Phú Thuận) chuyển thành cụm công nghiệp Phú Mỹ với quy mô ở giai đoạn dài hạn giảm xuống còn khoảng 80ha.

+ Các nhà máy, xí nghiệp, kho tàng không gây ô nhiễm hiện hữu bố trí xen cài trong các khu dân cư trên địa bàn quận 7 được duy trì và hạn chế phát triển mở rộng.

+ Đối với hệ thống cảng dọc sông Sài Gòn, Nhà Bè trên địa bàn quận 7: thực hiện theo đúng quy hoạch chi tiết nhóm cảng biển khu vực thành phố Hồ Chí Minh - Đồng Nai - Bà Rịa - Vũng Tàu (nhóm cảng biển số 5) đến năm 2010 và định hướng đến năm 2020 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 791/QĐ-TTg ngày 12 tháng 8 năm 2005.

- Cảng Tân Thuận Đông, cảng rau quả: di dời trước năm 2010, có kế hoạch chuyển đổi chức năng sử dụng đất để đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng xã hội, khu đa chức năng có kết hợp với nhà ở cao tầng.

- Các cảng hiện hữu còn lại vẫn được duy trì đến năm 2020. Riêng cảng Bến Nghé, cảng Công ty liên doanh Phát triển tiếp vận số 1 sẽ nghiên cứu chuyển đổi chức năng sử dụng đất sau năm 2020.

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

4.1. Chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc:

- + Dân số quy hoạch : 400.000 người
- + Đất dân dụng : 48 - 54 m²/người
- Đất khu ở : 25 - 28 m²/người
- Đất công trình công cộng cấp quận : 2,8 - 3,5 m²/người
- Đất cây xanh : 6,5 - 8 m²/người
- Công viên cây xanh tập trung - thể dục thể thao : 4,5 - 5 m²/người
- Cây xanh cảnh quan dọc sông, rạch : 2 - 3,0 m²/người
- Đất giao thông đối nội : 13 - 15 m²/người.
- + Tầng cao xây dựng:
- Tầng cao tối thiểu : 2 tầng
- Tầng cao tối đa: không khống chế (tùy khu vực).
- + Mật độ xây dựng bình quân:
- Khu dân cư : 50 - 60% (khu dân cư hiện hữu)
40% (khu dân cư phát triển)
- Khu công trình công cộng : 30 - 35 %
- Khu công viên : 10%.

4.2. Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

+ Giao thông:

- Diện tích giao thông dự kiến chiếm : 19 - 21% tổng diện tích

+ Chuẩn bị kỹ thuật:

- Cao độ xây dựng : $\geq 2,0\text{m}$ (cao độ chuẩn Hòn Dấu)

- Độ dốc nền đắp:

- Khu công trình công cộng và khu nhà ở : $\geq 0,4\%$

Khu công viên - cây xanh	: $\geq 0,3\%$
+ Cấp điện sinh hoạt dân dụng	: 3.000 kWh/ng/năm
+ Cấp nước sinh hoạt	: 200 lít/ng/ngày đêm
+ Thoát nước bẩn sinh hoạt	: 200 lít/ng/ngày đêm
+ Rác sinh hoạt	: 1 - 1,5 kg/ng/ngày.

5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

5.1. Hệ thống giao thông:

- Giao thông đường bộ: Thực hiện đúng lộ giới các tuyến đường đã được duyệt quy hoạch trước đây, dự kiến bổ sung trục đường nối kết với quận 2 với cầu qua sông Sài Gòn. Ngoài cầu Phú Mỹ trên tuyến Vành đai 1 và Vành đai 2 trên cơ sở đường Nguyễn Văn Linh, dự kiến các trục đường chính khác như sau: Tỉnh lộ 15B, Nguyễn Thị Thập nối dài, trục đường ngang nối kết huyện Nhà Bè và trục đường nối kết Khu đô thị mới Thủ Thiêm - quận 2.

- Giao thông thủy: các cảng trên sông Sài Gòn, Nhà Bè thực hiện đúng kế hoạch di dời.

- Hệ thống tàu điện ngầm và xe điện mặt đất: có tuyến xe điện mặt đất (LRT) hoặc Monorail - tuyến số 2 (Quốc lộ 50 - Nguyễn Văn Linh - quận 2) và tuyến tàu điện ngầm - tuyến số 4 (Cầu Bến Cát - Lê Văn Lương - Nguyễn Văn Linh) phù hợp với quy hoạch phát triển giao thông vận tải thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2020 và tầm nhìn sau năm 2020 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 101/QĐ-TTg ngày 22 tháng 01 năm 2007.

5.2. Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng:

- Cao độ xây dựng chọn $\geq 2,0\text{m}$ (theo cao độ Quốc gia Hòn Dấu).
- Tôn nền khu vực xây mới có nền đất thấp.
- Khu hiện hữu giữ lại, cải tạo không san lấp; chỉ khuyến cáo nâng dần nền đất theo cao độ khống chế trong khu vực.
- Phân chia lưu vực, tính toán kiểm tra và đề xuất giải pháp giải quyết ngập triệt để.

5.3. Hệ thống cấp điện:

Nguồn điện được cấp từ lưới điện của thành phố và từ Nhà máy Điện Hiệp Phước (cấp điện cho Khu Chế xuất Tân Thuận và khu A - Nam Sài Gòn).

5.4. Hệ thống cấp nước:

Sử dụng nguồn nước máy thành phố, chủ yếu dựa vào hệ thống cấp nước Nhà máy nước Thủ Đức và Nhà máy nước BOO Thủ Đức.

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

+ Xây dựng hệ thống thoát nước mưa và nước bẩn riêng biệt.

- Đối với khu dân cư: Đối với khu dân cư hiện hữu sử dụng hệ thống cống thoát nước chung để thu gom nước thải từ nguồn xả. Khu dân cư xây dựng mới phải bố trí hệ thống cống thoát nước thải bẩn và nước mưa riêng hoàn toàn, nước thải bẩn sẽ được tập trung đưa về nhà máy xử lý nước thải tập trung của khu vực.

- Đối với khu công nghiệp: Nước thải công nghiệp được thu gom vào hệ thống cống riêng và xử lý theo từng khu công nghiệp trước khi thoát vào kênh rạch gần nhất.

+ Vệ sinh đô thị: Rác được thu gom và vận chuyển đến khu xử lý rác tập trung.

6. Một số vấn đề lưu ý:

- Cần nghiên cứu tổ chức không gian kiến trúc hài hòa và phân khu chức năng hợp lý giữa Khu đô thị Nam thành phố và phần còn lại của quận 7, đưa ra các mô hình ở đối với khu dân cư hiện hữu cải tạo cũng như khu dân cư xây dựng mới.

- Cần nghiên cứu thiết kế đô thị đối với các tuyến đường chính như: Nguyễn Văn Linh, Nguyễn Thị Thập, Nguyễn Văn Quỳ, Huỳnh Tấn Phát. Đặc biệt chú trọng thiết kế đô thị cảnh quan dọc sông Sài Gòn, sông Nhà Bè...

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

- Cập nhật một số dự án lớn trên địa bàn quận đã có chủ trương của thành phố và các quy hoạch chuyên ngành (giao thông, cảng biển, công nghiệp...) đã được Thủ tướng Chính phủ hoặc Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt liên quan đến quận 7 để định hướng quy hoạch chung phù hợp với các quy hoạch nói trên.

- Phối hợp với Sở Giao thông - Công chính để cập nhật các dự án giao thông có ảnh hưởng đến khu vực điều chỉnh quy hoạch để có phương án tổ chức không gian

kiến trúc phù hợp, đặc biệt là các tuyến đường nối liền sang các quận liền kề. Đồng thời chú trọng tổ chức giao thông công cộng và giao thông tĩnh.

- Việc san lấp kênh rạch cần được sự thống nhất của Sở Giao thông - Công chính hoặc Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; đặc biệt lưu ý tổ chức thoát nước phải phù hợp với các lưu vực thoát nước của thành phố. Trong đó, cần nghiên cứu hướng duy trì các kênh rạch kết hợp với công viên cây xanh cảnh quan dọc bờ sông, kênh, rạch theo quy định.

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 7 và Viện Quy hoạch xây dựng thành phố triển khai thực hiện nghiên cứu đề án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận 7 và trình duyệt theo quy định.

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 7, Viện Quy hoạch xây dựng thành phố và các cơ quan liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

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

Nguyễn Hữu Tín