

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: 4570/QĐ-UBND

TP. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 10 năm 2008

QUYẾT ĐỊNH

**Về duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chung
xây dựng quận 11 đến năm 2020**

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 07/2008/TT-BXD ngày 07 tháng 4 năm 2008 của Bộ Xây dựng hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch-xây dựng;

Căn cứ Nghị quyết số 07/2007/NQ-HĐND ngày 30 tháng 10 năm 2007 của Hội đồng nhân dân quận 11 về việc thông qua nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận 11;

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Công văn số 2063/TTr-SQHKT ngày 06 tháng 6 năm 2008 về nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận 11;

Xét nội dung hồ sơ phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận 11 do Viện Quy hoạch xây dựng thành phố lập,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận 11 với các nội dung chính như sau: (đính kèm hồ sơ lập quy hoạch chi tiết).

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

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

- Phía Đông : giáp quận 10 và quận 5;
- Phía Tây : giáp quận Tân Phú;
- Phía Nam : giáp quận 6;
- Phía Bắc : giáp quận Tân Bình và quận Tân Phú.

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

1.2.1. Quy mô diện tích: quy mô diện tích đất quy hoạch điều chỉnh mới 513,94ha (so với diện tích đất quy hoạch được duyệt tại Quyết định số 6860/QĐ-UB-QLĐT ngày 21 tháng 12 năm 1998 của Ủy ban nhân dân thành phố là 515,53ha, giảm 1,59ha do đo đạc lại vào tháng 3 năm 2000).

1.2.2. Dân số nghiên cứu:

- + Hiện trạng 2005 : 225.915 người
- + Đến năm 2010 : 238.000 người
- + Đến năm 2015 : 244.000 người
- + Đến năm 2020 : 250.000 người.

1.3. Lý do điều chỉnh quy hoạch:

Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung quận 11 đến năm 2020 trước đây đã được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt tại Quyết định số 6860/QĐ-UB-QLĐT ngày 21 tháng 12 năm 1998. Tuy nhiên trong quá trình quản lý và thực hiện quy hoạch trên địa bàn quận 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 đổi sang thương mại - dịch vụ.

- Điều chỉnh về hệ thống giao thông, quy hoạch đồng bộ giữa việc mở đường, các nút giao thông kết hợp với quy hoạch chỉnh trang xây dựng mới các khu vực xung quanh.

- Một số các dự án và đồ án đã được phê duyệt làm thay đổi chức năng sử dụng đất của một số khu vực trên địa bàn quận.

- Cập nhật quy hoạch mạng lưới các ngành (y tế, giáo dục, thể dục thể thao, v.v...).

2. Tính chất và chức năng quy hoạch:

Theo quy hoạch chung được duyệt năm 1998 chức năng của quận 11 là: quận nội thành mang chức năng dân dụng, công nghiệp - tiểu thủ công nghiệp, thương nghiệp và dịch vụ, là trung tâm văn hóa - giải trí - thể dục thể thao của thành phố.

Chức năng điều chỉnh của quận là: dân dụng, thương mại - dịch vụ, du lịch, là một trong những trung tâm văn hóa - giải trí - thể dục thể thao của thành phố.

3. Định hướng quy hoạch:

Điều chỉnh quy hoạch theo hướng giảm mật độ xây dựng, tăng tầng cao, dành đất để 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 6 khu:

+ Khu ở 1: gồm phường 1, 3 và 10 với diện tích 131,02ha dân số dự kiến 51.000 người.

Chức năng chính là khu công viên văn hóa cấp thành phố, khu thương mại - dịch vụ và khu dân cư hiện hữu.

+ Khu ở 2: gồm phường 2 và 16 với diện tích: 50,25ha, dân số dự kiến: 29.800 người.

Chức năng chính là khu dân cư hiện hữu.

+ Khu ở 3: gồm phường 4, 6, 7 và 15 với diện tích 131,12ha, dân số dự kiến 55.000 người.

Chức năng chính là khu trung tâm thể dục thể thao cấp thành phố, khu dân cư hiện hữu cải tạo chỉnh trang.

+ Khu ở 4: gồm phường 5 và 14 với diện tích 97,93ha, dân số dự kiến 55.000 người.

Chức năng chính là khu dân cư hiện hữu cải tạo chỉnh trang.

+ Khu ở 5: gồm phường 8, 12 và 13 với diện tích 64,77ha, dân số dự kiến 34.200 người.

Chức năng chính là khu dân cư hiện hữu cải tạo.

+ Khu ở 6: gồm phường 9 và 11 với diện tích 38,85ha, dân số dự kiến 25.000 người.

Chức năng chính là khu dân cư hiện hữu cải tạo chỉnh trang.

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

- Trung tâm hành chính quận: tại trục đường Bình Thới.

- Các trung tâm giao dịch - dịch vụ thương mại tập trung phát triển tại khu vực Trường đua Phú Thọ (đường 3 Tháng 2, Lê Đại Hành, Lãnh Binh Thăng) và dọc theo đường Hòa Bình, đường 3 Tháng 2.

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

- Trung tâm văn hóa - giải trí - du lịch bố trí dọc đường Lãnh Binh Thăng và tại khu vực Công viên Văn hóa Đầm Sen.

- Công trình y tế, thể dục thể thao: phát triển đồng bộ cho các khu ở, riêng khu thể dục thể thao Phú Thọ sẽ được quy hoạch thành khu liên hợp thể dục thể thao, thương mại - dịch vụ.

3.3. 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 và chuyển đổi sang chức năng khu công trình công cộng, công viên cây xanh, khu phức hợp. Duy trì một số cơ sở sản xuất công nghiệp tiểu thủ công nghiệp không gây ô nhiễm.

3.4. Công viên cây xanh:

- Nâng cấp Công viên Văn hóa Đầm Sen hiện hữu.

- Mở rộng và hoàn thiện khu di tích Chùa Gò (phường 2) và đồn Cây Mai (phường 16).

- Bố trí các mảng xanh xen cài trong các khu nhà ở cao tầng dự kiến xây dựng mới và các khu phức hợp.

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

4.1. Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc đến năm 2020:

. Dân số quy hoạch: 250.000 người

. Đất ở: 10,2 - 10,5m²/người

- . Đất công trình công cộng: $1,6 - 1,8\text{m}^2/\text{người}$
- . Đất công viên cây xanh: $2\text{m}^2/\text{người}$ (tính luôn Công viên Văn hóa Đầm Sen).
- . Đất giao thông: $3,5 - 3,6\text{m}^2/\text{người}$.

4.2. Chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật:

- + Cấp điện: điện sinh hoạt dân dụng: $2.500 - 3.000 \text{ kWh}/\text{người}/\text{năm}$
- + Cấp nước: nước sinh hoạt: $200 \text{ lít}/\text{người}/\text{ngày}$
- + Vệ sinh đô thị: rác sinh hoạt: $1 - 1,2\text{kg}/\text{người}/\text{ngày}$.

5. Quy hoạch mạng lưới hạ tầng kỹ thuật:

5.1. Giao thông:

- Giao thông đô thị:

+ Các tuyến đường Hồng Bàng, 3 Tháng 2, Lý Thường Kiệt vừa có chức năng đối ngoại, vừa có chức năng đô thị. Cần xem xét, cân nhắc xác định là chức năng đường phố chính nội đô.

+ Thực hiện đúng lộ giới các tuyến đường đã được duyệt trong quy hoạch. Xây dựng các nút giao thông cùng cốt nhằm hạn chế đền bù giải tỏa.

+ Xem xét và đánh giá các tuyến đường quy hoạch đã duyệt trước đây theo hướng giữ lại hoặc điều chỉnh.

+ Xây dựng hoàn chỉnh lộ giới các hẻm trong quận.

- Đầu mối giao thông và bến bãi:

+ Xác định các nút giao thông chính cần cải tạo và không chế.

+ Xác định một số bến bãi khu vực phù hợp với quy hoạch hệ thống giao thông (Metro, đường sắt trên cao...).

- Hệ thống đường trên cao:

+ Có tuyến đường trên cao đi qua địa bàn quận 11 theo hành lang tuyến đường Tô Hiến Thành, Lữ Gia, Bình Thới, Lạc Long Quân (tuyến 2), lộ giới tối thiểu 30m.

- Hệ thống đường sắt quốc gia:

Hệ thống đường sắt trên cao từ Ga Hòa Hưng - Tân Kiên qua quận 11 có tuyến theo hành lang đường 3 Tháng 2 và Hồng Bàng theo quy hoạch phát triển giao thông vận tải thành phố Hồ Chí Minh đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt theo Quyết định số 101/QĐ-TTg ngày 22 tháng 01 năm 2007.

- Hệ thống đường sắt đô thị:

+ Hệ thống tàu điện ngầm (metro) đi qua quận 11 có tuyến theo hành lang đường Tân Hóa.

5.2. Hệ thống cấp nước:

Sử dụng nguồn nước máy thành phố, chủ yếu dựa vào hệ thống cấp nước nhà máy nước Thủ Đức đưa về, ngoài ra còn được hòa mạng với hệ thống nhà máy nước ngầm Hóc Môn và Nhà máy nước sông Sài Gòn giai đoạn 1 (lưu lượng bổ sung khoảng 30.000m³/ngày).

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

+ Thoát nước bản: sử dụng hệ thống cống thoát nước chung. Nước thải chủ yếu là nước thải sinh hoạt được tách ra khỏi cống chung và được đưa vào các tuyến cống bao dọc theo kênh rạch để về nhà máy xử lý nước thải của thành phố.

+ Vệ sinh đô thị:

- Rác thải: duy trì hệ thống thu gom chất thải rắn hiện có và tăng cường xe vận chuyển rác thải từ điểm tiếp nhận rác đến khu xử lý rác tập trung của thành phố theo quy hoạch.

- Vệ sinh công cộng: dự kiến bố trí tại khu công trình công cộng trên các trục giao thông chính với khoảng cách tối thiểu là 2,5km.

5.4. Chuẩn bị kỹ thuật:

* Quy hoạch chiều cao:

+ Cao độ nền xây dựng lựa chọn $\geq 2,1\text{m}$ (cao độ chuẩn quốc gia Hòn Dấu).

+ Tôn nền khu vực xây mới có nền đất thấp.

+ Nâng dần nền đường, nền công trình khu hiện hữu kết hợp với việc cải tạo nạo vét nâng cấp các tuyến cống thoát nước mặt, giải quyết thoát nước mưa, chống tình trạng ngập úng.

* Quy hoạch thoát nước mưa: kết hợp với dự án cải thiện môi trường nước và dự án nâng cấp đô thị lưu vực Tân Hóa - Lò Gốm.

5.5. Hệ thống cấp điện:

+ Nguồn điện: cấp điện từ các trạm 110/15-22kV Chợ Lớn và Trường đua.

+ Lưới điện: lưới điện trung thế, hạ thế hiện hữu sẽ được cải tạo và thay dần bằng cáp ngầm, lưới hạ thế xây dựng mới dùng cáp ngầm. Xây dựng thêm lưới mới

cho các khu dân cư phát triển. Cải tạo các tuyến 110kV hiện có để đảm bảo an toàn cách điện.

6. Một số vấn đề cần nghiên cứu khi lập đồ án điều chỉnh 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 mặt bằng 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 trên về công trình công cộng, công viên cây xanh trong tương lai.

- Tập trung triển khai chương trình phát triển nhà ở trên địa bàn, xây dựng các khu nhà ở cao tầng phục vụ cho công tác di dời, tái định cư tại các hộ chung cư xuống cấp kết hợp với thực hiện việc chỉnh trang đô thị.

- Về quy hoạch cây xanh: ngoài diện tích quy hoạch cây xanh đã có trên địa bàn quận, cần nghiên cứu dành quỹ đất để xây dựng công viên cây xanh khi di dời các cơ sở công nghiệp - tiểu thủ công nghiệp, xây dựng các dự án cao tầng trong tương lai.

- Cần phối hợp Sở Giao thông vận tải để cập nhật các dự án giao thông, hệ thống metro, tuyến đường trên cao đi qua địa bàn quận có phương án tổ chức không gian phù hợp.

- Cần nghiên cứu thiết kế đô thị đối với các tuyến đường chính liên quận tạo nên trục thương mại trung tâm văn hóa giải trí của quận.

Điều 2. Trên cơ sở nội dung nhiệm vụ quy hoạch được duyệt, Sở Quy hoạch Kiến trúc, Ủy ban nhân dân quận 11 và Viện Quy hoạch xây dựng thành phố triển khai thực hiện nghiên cứu đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận 11 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 vận tải, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận 11 chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

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

Nguyễn Thành Tài