

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

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

Số: 2674/QĐ-UBND

TP. Hồ Chí Minh, ngày 21 tháng 6 năm 2007

QUYẾT ĐỊNH

**Về duyệt Nhiệm vụ quy hoạch đồ án điều chỉnh
quy hoạch chung quận 8, thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2025**

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 ban hành về quy hoạch xây dựng đô thị;

Xét nội dung hồ sơ Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chung quận 8, 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 1018/TTr-SQHKT ngày 06 tháng 4 năm 2007 về phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chung quận 8,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chung quận 8 với các nội dung chính như sau: (đính kèm hồ sơ lập nhiệm vụ đồ án chung quận 8).

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

1.1. Vị trí: khu đất quy hoạch nằm về phía Nam của nội thành thành phố Hồ Chí Minh. Các mặt giáp giới, như sau:

- + Phía Đông : giáp quận 7 (rạch Ông làm ranh)
- + Phía Tây : giáp huyện Bình Chánh
- + Phía Nam : giáp huyện Bình Chánh
- + Phía Bắc : giáp quận 5, quận 6 (kênh Tàu Hũ làm ranh).

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

+ Quy mô đất quy hoạch điều chỉnh mới: 1917,75ha (trong đó có 1 phần diện tích đất 268ha thuộc ranh Khu đô thị Nam thành phố), so với diện tích đất quy hoạch được phê duyệt theo Quyết định số 6859/QĐ-UB-QLĐT ngày 21 tháng 12 năm 1998 của Ủy ban nhân dân thành phố là 1899,89ha, chênh lệch 17,86ha.

Lý do sự khác biệt trên:

Theo Quyết định số 5767/QĐ-UBND ngày 11 tháng 11 năm 2005 của Ủy ban nhân dân thành phố về duyệt kế hoạch sử dụng đất đai năm 2005 của quận 8: tổng diện tích đất tự nhiên được xác định là 1917,7533ha.

| | | |
|----------------------|---------------------|------------------|
| + Dân số hiện trạng: | - Năm 2005 | : 366.251 người |
| + Dân số dự kiến: | - Năm 2010 | : 425.000 người |
| | - Năm 2015 | : 500.000 người |
| | - Năm 2020 đến 2025 | : 480.000 người. |

1.3. Lý do điều chỉnh:

- Xuất phát từ mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội thành phố Hồ Chí Minh là tạo chuyển dịch cơ cấu kinh tế, đẩy mạnh nhóm ngành dịch vụ; quận 8 đã định hướng lại chiến lược phát triển kinh tế - xã hội có sự thay đổi cơ cấu từ công nghiệp, thương mại và dịch vụ trước đây sang định hướng cơ cấu: dân dụng, thương mại; dịch vụ - công nghiệp.

- Đồ án quy hoạch chung quận 8 đến năm 2020 đã được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt vào tháng 12 năm 1998, quá trình thực hiện quy hoạch cho đến nay có nhiều thay đổi và quận 8 tiếp giáp với Khu đô thị Nam thành phố đã và đang trong quá trình phát triển mạnh. Do vậy việc điều chỉnh quy hoạch là cần thiết nhằm khắc phục một số dự án không khả thi cũng như một số khu chức năng không còn phù hợp, đồng thời tạo không gian kiến trúc hài hòa với khu vực lân cận.

2. Tính chất, chức năng quy hoạch:

- Theo quy hoạch chung quận 8 được duyệt trước đây (năm 1998) là: công nghiệp - thương mại và dịch vụ. Điều chỉnh quy hoạch năm được xác định là: dân dụng, thương mại, dịch vụ - công nghiệp.

- Khu ở đô thị: Khu dân cư hiện hữu và xây dựng mới hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đồng bộ.

- Trung tâm thương mại - dịch vụ cấp khu vực. Trung tâm Thương mại Bình Điền.

- Khu Công nghiệp Bình Đăng.

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

3.1. Khu vực do Ban Quản lý khu Nam quản lý: Thuộc một phần phường 7, diện tích 268ha chức năng là khu kho cảng, chợ bến bãi và dân cư (gồm các khu D & E của Công ty Liên doanh Phú Mỹ Hưng và khu Bến Lức theo như Quyết định số 6555/QĐ-UBND ngày 27 tháng 12 năm 2005 của Ủy ban nhân dân thành phố về duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị Khu đô thị mới Nam thành phố).

3.2. Khu vực do quận 8 quản lý:

a) Các khu ở:

- Các khu ở hiện hữu: chỉ tiêu đất ở bình quân 10 - 12m²/người, tập trung ở các phường 1, 2, 3, 4, 5, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 với định hướng phát triển theo hướng cải tạo chỉnh trang, nâng cấp thông qua việc xác định thêm các tuyến đường nội bộ, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, đồng thời sắp xếp lại để tạo thêm quỹ đất xây dựng công trình công cộng, cải thiện môi trường sống cho khu vực.

- Khu ở mới bố trí ở các phường 6, 7, 15, 16 với chỉ tiêu đất ở bình quân 19 - 20m²/người. Chủ yếu phát triển chung cư cao tầng, giải quyết nhà ở cho người thu nhập thấp và phục vụ tái định cư.

- Hình thái kiến trúc: Chung cư cao tầng bố trí trong khu dân cư phát triển. Khu dân cư hiện hữu với kiến trúc thấp tầng chủ yếu cải tạo, chỉnh trang.

- Phát triển quỹ đất từ việc chuyển đổi mục đích sử dụng một số bến bãi, kho tàng và các cơ sở công nghiệp ô nhiễm cần di dời thành dân cư và công trình công cộng cần thiết.

- Thực hiện việc di dời các hộ dân dọc các kênh rạch (dọc bờ Bắc kênh Đồi, kênh Tàu Hũ, kênh Ngang và các kênh rạch khác) kết hợp với chỉnh trang khu vực ven kênh rạch.

b) Các công trình công cộng:

- Đảm bảo đủ 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 với các mảng hoa viên, sân chơi thể dục thể thao tạo nên những khoảng không gian mở cho từng khu vực.

- Công trình công cộng trong các phường gồm các công trình công cộng mang

tính thường xuyên như công trình hành chính cấp phường, thương mại dịch vụ, chợ, trạm y tế, trường mầm non, trường tiểu học, trường trung học cơ sở. Đối với công trình công cộng cấp quận: Trung tâm hành chính quận tại phường 5.

- Đất công trình công cộng cấp Trung ương, Thành phố:

+ Trung tâm thương mại Bình Điền.

+ Viện Điều dưỡng của Sở Y tế thành phố, 03 trường dạy nghề, 03 trường phổ thông trung học thuộc Sở Giáo dục và Đào tạo thành phố quản lý.

c) Công viên - cây xanh - thể dục thể thao: Chỉ tiêu bình quân 5 - 5,5m²/người.

- Khu cây xanh - thể dục thể thao: Bố trí tập trung thành từng cụm lớn (trong đó có công viên rạch Hiệp An và tại các phường 4, 15, 16...).

- Trong các dự án dân cư bố trí các khu cây xanh hoa viên - thể dục thể thao.

- Kết hợp chặt chẽ giữa các sân tập thể thao, cây xanh công viên.

Ngoài ra tổ chức hệ thống cây xanh cách ly hành lang kỹ thuật và cây xanh cảnh quan dọc kênh - rạch ...

d) Công nghiệp - tiểu thủ công nghiệp:

- Khu công nghiệp và dân cư Bình Dãng dự kiến chuyển đổi chức năng thành khu dân cư và công nghiệp sạch.

- Các cơ sở công nghiệp ô nhiễm sẽ di dời vào khu công nghiệp của thành phố, những cơ sở công nghiệp - tiểu thủ công nghiệp không ô nhiễm hoặc ít ô nhiễm được lưu sử dụng xen cài trong khu dân cư.

- Khu kho cảng Phú Định tại phường 16.

e) Công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật:

Trạm điện và hành lang cách ly điện cao thế đi qua khu vực phường 7.

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

4.1. Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc đến năm 2025:

+ Dân số quy hoạch đến năm 2025 : 480.000 người

+ Đất dân dụng : 28 - 30m²/người, trong đó:

- Đất khu ở : 14 - 15m²/người

- Đất công trình công cộng : 3 - 4m²/người

- Đất công viên - cây xanh : 5 - 6m²/người

- Đất giao thông : 6 - 7m²/người
- + Tầng cao xây dựng : tối thiểu: 2 tầng
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 viên : 10 - 15%
 - . Khu công trình công cộng : 30 - 35%

4.2. Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

* Giao thông:

Diện tích đất giao thông dự kiến chiếm : 18 - 20% tổng diện tích.

* Chuẩn bị kỹ thuật:

- . Cao độ xây dựng : $\geq 2\text{m}$ (cao độ chuẩn IIòn Dầu)
- . Độ dốc nền đắp:
- Khu công trình công cộng và nhà ở : $\geq 0,4\%$
- Khu công viên cây xanh : $\geq 0,3\%$

* Cấp điện:

Điện sinh hoạt dân dụng : 2.500KWh/người/năm

* Cấp nước:

Sinh hoạt : 200 l/người/ngày đêm

* Thoát nước bẩn:

Sinh hoạt : 200 l/người/ngày đêm

* Vệ sinh đô thị:

Rác sinh hoạt : 1,2kg/người/ngày

5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

5.1. Hệ thống giao thông:

- Thực hiện đúng lộ giới các tuyến đường đã được duyệt quy hoạch.
- Dợt đầu: Xây dựng các nút giao thông cùng mức, nhằm hạn chế giải tỏa, bồi thường.

- Dài hạn: Xây dựng, mở lộ giới các tuyến đường theo định hướng chung của quận, thành phố. Xây dựng các nút giao thông tại các cầu mới đáp ứng nhu cầu giao thông. Xây dựng hoàn chỉnh lộ giới các hẻm trong quận.

- Xây dựng cảng sông Phú Định.

5.2. Hệ thống cấp nước:

- Nguồn nước cấp: Hệ thống Nhà máy nước Thủ Đức nối với nguồn nước của Nhà máy nước sông Sài Gòn giai đoạn 1 (tuyến D600 trên đường Tạ Quang Bửu lấy nước từ tuyến ống D1000 đường Bình Tiên) - Nhà máy nước BOO Thủ Đức tuyến D500 trên đường Phạm Thế Hiển.

- Mạng cấp nước: Xây dựng các tuyến cấp nước nhánh cấp 3 cho khu dân cư.

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

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

Phần lớn khu vực quận 8 (phường 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14): nằm trong lưu vực kênh Tàu Hũ, Bến Nghé, kênh Đồi và kênh Tè, do đó sử dụng hệ thống cống chung để thu gom nước thải cho khu vực này. Các phường 7, 15, 16: xây dựng hệ thống cống thoát riêng và trạm xử lý cục bộ cho từng khu vực. 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 Đa Phước, huyện Bình Chánh.

5.4. Chuẩn bị kỹ thuật:

- + Chọn cao độ xây dựng $\geq 2,0\text{m}$ (hệ cao độ quốc gia Hòn Dấu).
- + Tôn nền khu vực xây mới có nền đất thấp (khu vực phía Nam và Tây).
- + Sử dụng hệ thống cống ngầm thoát nước mặt ra kênh rạch gần nhất.
- + Kết hợp với dự án cải thiện môi trường nước giải quyết ngập khu vực phường 15 và các vùng đất phía Nam, phía Tây.

5.5. Hệ thống cấp điện:

Nguồn điện: được cấp điện từ lưới điện quốc gia thông qua trạm 110/22KV Chánh Hưng và Phú Định, tương lai sẽ xây dựng thêm 2 trạm 110/22KV Phú Lợi và Hưng Phú để đáp ứng nhu cầu phụ tải của quận.

6. Một số vấn đề cần nghiên cứu khi lập đồ án điều chỉnh quy hoạch chung:

- Quận 8 tiếp giáp với Khu đô thị Nam thành phố đang trong quá trình phát triển nhanh và mạnh, cần nghiên cứu tổ chức không gian kiến trúc hài hòa và phân khu chức năng hợp lý.

- 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 hiện 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.

- Về quy hoạch cây xanh: ngoài diện tích quy hoạch cây xanh đã có trên địa bàn quận, cần nghiên cứu dành đất để xây dựng công viên cây xanh khi chuyển hóa đất nông nghiệp, di dời nhà xưởng ô nhiễm, hạn chế quy hoạch cây xanh tại các khu dân cư hiện hữu ổn định lâu đời.

- Phối hợp 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. Đồng thời chú trọng tổ chức giao thông tĩnh.

- Cần nghiên cứu thiết kế đô thị đối với các tuyến đường chính như Vành đai trong, đại lộ Đông - Tây, Quốc lộ 50, Chánh Hưng, Tạ Quang Bửu, Hồ Học Lãm, Bình Tiên.

Điều 2. Trên cơ sở nội dung Nhiệm vụ quy hoạch được duyệt, Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Ủy ban nhân dân quận 8 và Viện Quy hoạch xây dựng thành phố triển khai thực hiện nghiên cứu đề án điều chỉnh quy hoạch chung quận 8 và trình duyệt theo quy định.

Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Sở Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân quận 8 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 8 chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

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

Nguyễn Hữu Tín