

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: 2061/QĐ-UBND

TP. Hồ Chí Minh, ngày 07 tháng 5 năm 2007

QUYẾT ĐỊNH

**Về duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chung
xây dựng quận 3, 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 3, 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 398/TTr-SQHKT ngày 02 tháng 02 năm 2007 về phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận 3, thành phố Hồ Chí Minh do Viện Quy hoạch xây dựng thành phố lập,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận 3 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 Đông Nam : giáp quận 1 qua đường Nguyễn Thị Minh Khai

- Phía Đông Bắc : giáp quận 1 qua đường Hai Bà Trưng
- Phía Tây Nam : giáp quận 10 qua đường Cách Mạng Tháng 8
- Phía Tây Bắc : giáp quận Phú Nhuận và quận Tân Bình.

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

- Quy mô diện tích đất quy hoạch điều chỉnh mới: 492,88ha, so với diện tích đất quy hoạch được duyệt tại Quyết định số 6788/QĐ-UB-QLĐT ngày 18 tháng 12 năm 1998 của Ủy ban nhân dân thành phố là 485,9ha; chênh lệch 6,98ha.

- Dân số hiện trạng: Năm 2005: 200.262 người
- Dân số dự kiến: Năm 2010: 210.000 - 213.000 người
Năm 2015: 216.000 - 218.000 người
Năm 2020: 200.000 - 220.000 người.

1.3. Lý do điều chỉnh:

- Đồ án quy hoạch chung quận 3 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. Do vậy, cần điều chỉnh quy hoạch nhằm khắc phục một số dự án giao thông không khả thi cũng như một số khu chức năng không còn phù hợp.

- Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận 3 nhằm phù hợp với tình hình phát triển kinh tế - xã hội trong giai đoạn hiện nay cũng như định hướng phát triển cho những năm tiếp theo.

- Quận 3 có một phần diện tích thuộc Khu Trung tâm thành phố do vậy cần điều chỉnh cho phù hợp và định hướng tới Khu Trung tâm thành phố đã được xác định trong nhiệm vụ quy hoạch chung xây dựng thành phố đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt theo Quyết định số 1570/QĐ-TTg ngày 27 tháng 11 năm 2006.

2. Tính chất chức năng quy hoạch:

Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận 3 đến năm 2020 được xác định là: một phần thuộc Khu Trung tâm thành phố, khu dân dụng, thương mại - dịch vụ, tiểu thủ công nghiệp.

- Khu Trung tâm thành phố: cùng với quận 1, 2, 4 và Bình Thạnh, một số khu vực của quận 3 có chức năng là Trung tâm thành phố về mặt chính trị, hành chính, văn hóa và giao dịch quốc tế.

- 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:

Hướng phát triển không gian đô thị quận 3 phân thành 3 khu vực như sau:

▪ *Khu I:* Giới hạn bởi các đường Nguyễn Thị Minh Khai, Hai Bà Trưng, Lý Chính Thắng, Cách Mạng Tháng 8.

- Diện tích: 189,4ha chiếm 38,4% diện tích toàn quận.

- Dự kiến quy mô dân số: 39.000 - 50.000 người.

- Chức năng: Khu trung tâm tài chính, trung tâm thương mại dịch vụ, dịch vụ du lịch, giao dịch trong nước và quốc tế, khu vực tập trung các công trình công cộng cấp Trung ương và thành phố; khu trung tâm hành chính quận được bố trí trong khu vực này; khu dân cư cao cấp thấp tầng, mật độ thấp. Khu vực này kế cận hai công viên cấp thành phố là Lê Văn Tám và Tao Đàn. Do vậy không bố trí các công viên tập trung mới mà chủ yếu là cây xanh cảnh quan đường phố.

▪ *Khu II:* Giới hạn bởi các trục đường Điện Biên Phủ, Cách Mạng Tháng 8, Nguyễn Thị Minh Khai, Lý Thái Tổ, Nguyễn Thượng Hiền.

- Diện tích: 101,5ha chiếm 20,6% diện tích toàn quận.

- Dự kiến quy mô dân số: 75.000 người.

- Chức năng: Khu dân cư và thương mại; các công trình công cộng phúc lợi xen kẽ trong khu dân cư; công viên cây xanh được dự kiến trong khu vực phường 1 khi khu chung cư Nguyễn Thiện Thuật, hiện đã xuống cấp, có kế hoạch xây dựng lại và mở rộng.

▪ *Khu III:* Giới hạn bởi các trục đường Hai Bà Trưng, Lý Chính Thắng, Cách Mạng Tháng 8, ranh quận Phú Nhuận, Tân Bình.

- Diện tích: 201,9ha chiếm 41,0% diện tích toàn quận.

- Dự kiến quy mô dân số: 86.000 - 95.000 người.

- Chức năng: Khu dân cư trung tâm thương mại quy mô lớn được dự kiến trong tương lai tại khu vực quảng trường trước Ga Sài Gòn và trục đường Cách Mạng Tháng 8 khi hình thành nhà ga đầu mối đường sắt đô thị. Các dự án cải tạo môi trường và chỉnh trang đô thị được tập trung ở khu vực này do tập trung nhiều khu nhà ở lụp xụp, môi trường ô nhiễm. Công trình phúc lợi công cộng xen lẫn trong khu dân cư, cải tạo cảnh quan công viên hai bờ kênh Nhiêu Lộc, kết hợp các dự án chỉnh trang đô thị để bổ sung các công viên tập trung.

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

4.1. Chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc chủ yếu đến năm 2020:

+ Dân số quy hoạch:	200.000 - 220.000 người
+ Đất dân dụng:	20 - 24m ² /ng
• Đất ở:	10 - 12m ² /ng
• Đất CTCC - thương mại dịch vụ:	3,5 - 5m ² /ng
• Đất công viên cây xanh - TDDT:	0,5 - 0,6m ² /ng
• Đất giao thông:	5,5 - 7,0 m 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: 9 tầng

• Mật độ xây dựng: 40 - 50%

• Hệ số sử dụng đất: 2,5 - 3

4.2. Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

* Giao thông:

• Diện tích giao thông dự kiến chiếm: 25 - 27% tổng diện tích

* Chuẩn bị kỹ thuật:

• Cao độ xây dựng: $\geq 2,0$ 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:

Điện sinh hoạt dân dụng: 2.500 - 3.000 KWh/ng/năm

* Cấp nước:

Sinh hoạt: 200 lít/ng/ngày đêm

* Thoát nước bản:

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 Cách Mạng Tháng 8, Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Võ Thị Sáu, Nguyễn Thị Minh Khai.

Điều chỉnh một số tuyến giao thông so với quy hoạch chung duyệt năm 1998:

* Tuyến đường Bắc Nam trong quy hoạch chi tiết sẽ được thay thế bằng tuyến đường trên cao Nhiêu Lộc - Thị Nghè.

* Đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa giảm lộ giới từ 35m xuống còn 30m.

- *Giao thông đô thị*: xem xét đánh giá các tuyến đường quy hoạch đã duyệt trước đây theo hướng giữ lại hoặc điều chỉnh và bổ sung một số trục đường có tính khả thi.

- *Đầu mối giao thông và bến bãi*: xác định các nút giao thông chính cần cải tạo, không chế, một số bến bãi xe khu vực. Duy trì ga Sài Gòn (Hòa Hưng) là ga đầu mối đường sắt đô thị.

- *Hệ thống đường sắt đô thị*: có một tuyến tàu điện ngầm từ chợ Bến Thành theo đường Cách Mạng Tháng 8 đến kênh Tham Lương (quận 12) có kết nối với ga Sài Gòn. Đây là tuyến giao thông công cộng có khối lượng lớn.

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 với tuyến ống cấp nước D1050 trên đường Võ Thị Sáu, tuyến ống cấp nước D400 trên đường Cách Mạng Tháng 8.

5.3. Hệ thống thoát nước:

Sử dụng hệ thống cống thoát nước chung, xây dựng giếng ngăn tràn tách nước thải bản vào tuyến cống bao dọc theo kênh Nhiêu Lộc - Thị Nghè về nhà máy xử lý nước thải cơ học (bơm) đặt tại ngã ba rạch Văn Thánh - rạch Thị Nghè (quận Bình Thạnh).

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 3 được cấp điện từ trạm 110/15-22KV Xa lộ, trạm 110/15-22KV Tân Định.

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

- 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 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. Đồng thời chú trọng tổ chức giao thông công cộng và giao thông tĩnh.

- Cần nghiên cứu thiết kế đô thị đối với các tuyến đường chính như: Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Nguyễn Thị Minh Khai, Điện Biên Phủ, Võ Thị Sáu, Cách Mạng Tháng 8. Khi kết hợp với tuyến Metro từ chợ Bến Thành đến kênh Tham Lương, quận 12.

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 3 và Viện Quy hoạch xây dựng triển khai thực hiện nghiên cứu đề án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận 3 và trình duyệt theo quy định.

Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Sở Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân quận 3 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 3, Viện trưởng Viện Quy hoạch xây dựng chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

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

Nguyễn Hữu Tín