

Số: 6785/QĐ-UB-QLĐT

TP. Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 12 năm 1998

**QUYẾT ĐỊNH CỦA UBND THÀNH PHỐ
V/v Phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung quận 4.

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Căn cứ Luật tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 21 tháng 6 năm 1994;
- Căn cứ Quyết định phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2020 của Thủ tướng Chính phủ (Quyết định số 123/1998/QĐ-TTg ngày 10 tháng 7 năm 1998) ;
- Căn cứ Quyết định số 322/BXD-ĐT ngày 28 tháng 12 năm 1993 của Bộ Xây dựng ban hành quy định về việc lập các đồ án quy hoạch xây dựng đô thị ;
- Căn cứ quyết định phê duyệt quy hoạch chung quận 4 của Ủy ban nhân dân thành phố (Quyết định số 775/QĐ-UB-QLĐT ngày 10 tháng 02 năm 1995);
- Xét ý kiến của Ủy ban nhân dân quận 4 về việc điều chỉnh quy hoạch chung Quận (thông báo số 259/TT-UB ngày 23 tháng 9 năm 1997);
- Theo đề nghị của Kiến trúc sư trưởng thành phố tại tờ trình số 17356/KTS.T-QH ngày 02 tháng 12 năm 1998;

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1.- Phê duyệt đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung quận 4 - Thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2020 với nội dung chính như sau :

1. Về tính chất, chức năng, ranh giới và phân chia đơn vị hành chính (15 phường) không thay đổi so với quyết định phê duyệt quy hoạch chung tháng 02/1995.

2. Diện tích tự nhiên quận 4 là: 418,51 ha.

3. Quy mô dân số dự kiến:

Hiện trạng dân số quận 4 (năm 1996): 216.628 người.

Quy mô dân số dự kiến:

+ Đến năm 2020 : 200.000 người - 210.000 người.

(Điều chỉnh so với dự kiến qui mô dân số 140.000 người) đến năm 2010 tại Quyết định phê duyệt quy hoạch chung tháng 02/1995.

+ Giai đoạn đợt đầu (đến năm 2005) : 205.000 người.

4. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật và phân bố sử dụng đất (năm 2020):

Mục tiêu của điều chỉnh quy hoạch chung quận 4 (năm 1998) là nhằm khai thác có hiệu quả hơn quỹ đất hiện có, chuyển đổi chức năng sử dụng đất đai được nhiều hơn vào chức năng dân dụng, tăng thêm diện tích cho giao thông, công trình phúc lợi công cộng và công viên cây xanh.

4.1- Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu :

	Đơn vị tính	Hiện trạng (1997)	Quy hoạch phê duyệt 2/1995	Điều chỉnh mới (1998)
- Dân số	người	216.628	140.000	200.000-210.000
- Mật độ dân số				
+ Trên đất tự nhiên	người/ha	517,6	342	477,9
+ Trên đất ở	người/ha	1.159,2	-	1.091,5
- Tầng cao trung bình	tầng	1,361	2	3,5
- Mật độ xây dựng	%	69,7	43	40
- Đất dân dụng	m ² /người	11,48	18 - 20	15,39
+ Đất ở	m ² /người	8,63	12 - 13	7,51
+ Đất c/trình công cộng	m ² /người	0,52	1,2 - 1,5	2,35
+ Đất cây xanh	m ² /người	0,89	1,2 - 2	2,2
+ Đất giao thông	m ² /người	1,44	3 - 4	3,72
- Chỉ tiêu cấp điện	Kwh/người/năm	250	800÷1.000	3.000
- Chỉ tiêu cấp nước	lít/người/ngày đêm	104	150- 200	200
- Tiêu chuẩn thải rác	Kg/ người/ngày đêm	-	-	1

4.2- Phân bố sử dụng đất toàn quận (năm 2020) :

- Đất khu ở (hiện hữu cải tạo và xây dựng mới) : 150,27 ha 35,9%
 - Đất công trình công cộng (cấp quận, TP, TW) : 46,96 ha 11,2%
 - Đất công viên cây xanh công cộng, TDTT : 43,98 ha 10,5%
 - Đất giao thông (đường sá, bãi đậu xe) : 74,32 ha 17,8%
 - Đất công nghiệp, kho tàng, cảng : 39,78 ha 9,5%
 - Đất sông rạch : 63,2 ha 15,1%
- : 418,51 ha 100 %

5. Định hướng phát triển không gian và phân khu chức năng:

5.1- Hướng bố cục không gian:

Quận 4 được bao bọc bởi sông rạch và cảng Sài Gòn. Trục đường Bắc Nam dự phóng đi ngang qua Quận đồng thời với các tuyến đường lớn hiện có: Hoàng Diệu, Nguyễn Tất Thành là khung chính bố cục không gian kiến trúc cho Quận và

được dự kiến bố trí nhiều công trình, cụm công trình cao tầng. Các khu vực dân cư hiện hữu được cải tạo chỉnh trang, chủ yếu là nhà thấp tầng xen kẽ xây dựng mới các cụm nhà ở cao tầng để tái bố trí dân cư.

5.2- Các khu chức năng chính:

a) Công nghiệp - Tiểu-thủ công nghiệp, kho tàng:

Có kế hoạch giải tỏa, di dời các xí nghiệp công nghiệp, kho tàng ô nhiễm và bất hợp lý ra ngoài. Duy trì tiểu-thủ công nghiệp truyền thống gia đình, loại không gây ô nhiễm môi trường.

b) Khu vực dân cư:

Quận 4 được phân chia thành 6 khu ở (không thay đổi so Quyết định phê duyệt 02/1995) sau:

- Khu 1 : 18.000 người ; Khu 2 : 89.000 người ; Khu 3 : 33.000 người ; Khu 4 : 20.000 người ; Khu 5 : 18.000 người và Khu 6 : 22.000 người.

- Mật độ xây dựng cho các khu 40% đến 50%.

c) Trung tâm quận:

- Khu hành chính Quận được bố trí theo đường Đoàn Như Hải, giáp đường Nguyễn Tất Thành và đến đường Nguyễn Trường Tộ.

- Các khu dịch vụ - thương mại phần lớn thực hiện chức năng dịch vụ cảng, giao lưu hàng hóa, tập trung chủ yếu trên đường Nguyễn Tất Thành.

- Các khu văn hóa - thể dục thể thao - giáo dục - y tế cấp Quận được bố trí xen trong các khu dân cư.

d) Công viên cây xanh công cộng, thể dục thể thao:

- Xây dựng mở rộng khu công viên hồ Khánh Hội, công viên giải trí Cù Lao phường 1, công viên phường 16, phường 18 và các công viên gần khu vực nút giao thông cầu Tân Thuận với tổng diện tích khoảng 44 ha.

- Xây dựng các khu cây xanh dọc kênh Tẻ và Bến Nghé.

6. Định hướng phát triển hạ tầng kỹ thuật:

6.1- Về giao thông:

- Tập trung xây dựng mới trục đường Bắc Nam, đường Hoàng Diệu nối dài, đường Lê Văn Linh nối dài, đường 14 nối dài, đường phường 1 và các tuyến đường nội bộ dự phóng (song hành Tôn Thất Thuyết, Xóm Chiếu) đồng thời mở rộng các tuyến: Nguyễn Tất Thành, Đoàn Văn Bơ, Bến Vân Đồn, Tôn Thất Thuyết, Xóm Chiếu, Tôn Đản, Nguyễn Khoái, Nguyễn Thành Hiến.

- Xây dựng mới cầu An Hội, cầu Ông Lãnh, cầu Long Kiểng, Tân Thuận 2, cầu Nguyễn Khoái và mở rộng các cầu hiện hữu: Calmette, Khánh Hội, Tân Thuận.

- Xây dựng các nút giao thông : nút Nguyễn Tất Thành - Nguyễn Thần Hiến - Đoàn Văn Bơ, nút đường Bắc Nam - Tôn Đản - đường 14 - nút đường Bắc Nam - Hoàng Diệu nối dài và nút giao thông Cầu Chông.

6.2- Về cấp nước:

Các tuyến cấp nước chính cho Quận: từ cầu Khánh Hội Φ 600 và từ cầu Tân Thuận Φ 450 (nguồn từ Nhà máy nước Thủ Đức).

Từng bước thay thế mạng đường ống đã quá cũ.

6.3- Về san nền và thoát nước mưa:

Hình thành 3 hướng thoát nước chủ yếu thoát ra các kênh Tẻ, kênh Bến Nghé và sông Sài Gòn.

6.4- Về thoát nước bẩn và vệ sinh môi trường:

- Tuyến cống thoát nước bẩn chính có Φ 400 - Φ 1.000 tổng chiều dài tuyến : 5.300 m. Nước thải bẩn tập trung vào hệ thống cống thoát nước bẩn đến trạm xử lý rạch Ông Lớn (Huyện Bình Chánh).

- Khu vực xây mới sẽ có 2 hệ thống cống thoát nước riêng hoàn toàn.

- Nước thải công nghiệp và nước thải sinh hoạt được xử lý cục bộ trước khi xả vào cống chung.

- Rác thải phân loại tại nguồn thu và chở thẳng đến nhà máy xử lý rác tại huyện Hóc Môn, Bình Chánh.

- Xây dựng thêm các nhà vệ sinh công cộng trong vòng bán kính khoảng 1,5 Km .

6.5- Về cấp điện:

- Nguồn điện: từ trạm nguồn 110/22 KV Việt Thành 2 và Chánh Hưng.

- Xây dựng thêm các trạm biến áp mới công suất 250, 400, 630 KVA.

7. Quy hoạch xây dựng đợt đầu (năm 2005):

Quận 4 là địa bàn thuộc khu nội thành cũ, hướng đầu tư giai đoạn 5 - 7 năm trước mắt chủ yếu cải tạo, nâng cấp các khu dân cư hiện hữu, bố trí khu ở mới tái định cư tại các khu ở lụp xụp hiện hữu; mở rộng và nâng cấp hệ thống hạ tầng kỹ thuật đường sá, cầu, cấp thoát nước, tăng thêm công trình phục vụ công cộng .

Các chương trình ưu tiên xây dựng đợt đầu trong thời hạn đến năm 2005 gồm :

7.1- Nhà ở :

- Cải tạo một phần các khu dân cư tại hầu hết các phường với diện tích khoảng 33 ha.

- Xây dựng các cụm nhà ở mới với tổng diện tích khoảng 54 ha, tổng số dân khoảng 62.000 người cũng tại hầu hết các phường của Quận, diện tích từ 2 - 6 ha/phường.

7.2- Công trình công cộng:

- Về giáo dục:

+ Cải tạo trường PTTH Nguyễn Trãi (1,4 ha) và trường TH kỹ thuật Hải Quan (3 ha) tại Phường 16.

+ Xây dựng trường PTTH tại phường 8 (1,7 ha), phường 9 (0,8 ha), phường 10 (0,5 ha), phường 3 (0,6 ha), trường dạy nghề tại phường 15 (0,56 ha).

- Về Y tế : Xây dựng Trung tâm Y tế Quận tại phường 12 (0,6 ha).

- Về văn hóa : Xây dựng Trung tâm văn hóa tại phường 8 (1,5 ha).

- Về hành chính : Xây dựng Trung tâm hành chính quận tại phường 12 (3 ha).

- Về thương mại - Dịch vụ :

+ Xây dựng khu thương mại - dịch vụ tại phường 12, 13, 16 (11,5 ha).

+ Cải tạo chợ Xóm Chiếu tại phường 12 (0,5 ha).

+ Xây dựng chợ Khánh Hội tại phường 4 (0,56 ha)

7.3- Công viên cây xanh - thể dục thể thao :

- Xây dựng công viên hồ Khánh Hội : 2,2 ha.

- Về thể dục thể thao: Cải tạo Trung tâm thể dục thể thao Quận tại phường 6 (2,5 ha).

7.4- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) Giao thông :

- Xây dựng trục Hoàng Diệu nối dài, trục Lê Văn Linh nối dài, đường 14 nối dài, đường Bắc Nam.

- Mở rộng đường Đoàn Văn Bơ, đường Tôn Đản, đường Nguyễn Tất Thành, Bến Vân Đồn, Nguyễn Khoái, Tôn Thất Thuyết.

- Xây dựng cầu An Hội, cầu Ông Lãnh, cầu Long Kiểng qua Quận 7.

- Mở rộng cầu Calmette, cầu Khánh Hội, cầu Tân Thuận.

- Cải tạo nút giao thông cầu Chông và xây dựng nút Tôn Đản - Bắc Nam - đường 14.

- Chính trang một số tuyến đường hẻm chính của Quận.

b) Cấp nước:

- Tiến hành lắp đặt thêm một số đường ống mới: Các tuyến ống Φ 200 (dài 1.250 m), các tuyến ống Φ 150 (dài 3.100 m).

c) San nền thoát nước mưa:

- Khai thông các tuyến thoát nước trên các đường hiện hữu để giải quyết tình trạng ngập úng.

- Xây dựng thêm một số tuyến cống Φ 600 - Φ 1500, với tổng chiều dài 4.300 m trên các đường dự kiến mở theo qui hoạch giao thông đợt đầu.

d) Thoát nước bản - Vệ sinh môi trường:

- Có kế hoạch thường xuyên tu bổ và nạo vét cống, hồ ga.

- Xây dựng giếng ngăn tràn tại các vị trí có cao độ đáy cống 1,0 - 1,2 m, xây dựng tuyến cống thu nước bản tạm thời trước mắt thoát ra kinh rạch, giai đoạn sau sẽ nối vào tuyến cống chính thoát nước bản của thành phố.

- Các khu xây dựng mới xây dựng 2 hệ thống cống riêng.

- 100% nhà dân có nhà vệ sinh và có bể tự hoại.

- Mật độ xây dựng cống mới 200 m/ha.

e) Cấp điện:

- Cải tạo nâng cấp các trạm biến áp trong nhà.

- Nâng cấp tuyến cáp ngầm dọc đường Tôn Thất Thuyết, Nguyễn Tất Thành, Nguyễn Khoái. Xây dựng mới các tuyến trong khu nhà ở dọc đường Khánh Hội, Tôn Đản.

- Mạng hạ áp hiện có cải tạo thành cáp ABC ở các khu ở cải tạo.

7.5- Công nghiệp, tiểu-thủ công nghiệp - Kho tàng:

- Các xí nghiệp ô nhiễm phải di dời ngay trong 5 - 7 năm đầu ; Xí nghiệp cao su Điện Biên (phường 1), Xí nghiệp cao su Vĩnh Hội (phường 1), Xí nghiệp diêm Hòa Bình (phường 1), Xí nghiệp lọc dầu 23/9 (phường 2), Nhà máy thuốc lá Vĩnh Hội (phường 6), Nhà máy thuốc lá Khánh Hội (phường 13), Công ty điện máy và sửa chữa ô tô (phường 12), Công ty hơi kỹ nghệ que hàn (phường 12).

8- Các dự án kêu gọi đầu tư:

Khu trung tâm văn hóa phường 5 (1 ha), khu trung tâm dịch vụ - thương mại cao ốc văn phòng phường 12, 13, 16 (11,5 ha), trường PTTH phường 8 (1,7 ha), chợ Khánh Hội phường 4 (0,6 ha), trung tâm y tế phường 12 (0,6 ha), trường dạy nghề phường 15 (0,56 ha).

Điều 2.- Việc quản lý xây dựng theo quy hoạch trên địa bàn quận 4 cần lưu ý một số điểm sau :

- Các quy hoạch chi tiết sử dụng đất cũng như các dự án đầu tư xây dựng ở giai đoạn đầu (1998 - 2005) cần chú ý xác định ranh giới, quy mô sử dụng đất thích hợp, hạn chế di dời, giải tỏa và gây xáo trộn lớn tại những khu dân cư hiện hữu ổn định.

- Cần sớm cắm mốc xác định ranh giới đất đai dành cho việc mở đường, xây dựng nút giao thông, hành lang kỹ thuật để quản lý lâu dài và có chính sách, giải pháp phù hợp thực hiện trong giai đoạn trước mắt.

- Với các điểm công nghiệp còn tồn tại hoạt động trên địa bàn quận cần quản lý chặt chẽ việc xử lý nước thải, thu gom xử lý các chất thải khác nhằm đảm bảo môi sinh môi trường cho dân cư trước mắt cũng như lâu dài.

Điều 3.- Kiến trúc sư trưởng thành phố chịu trách nhiệm phê chuẩn hồ sơ thiết kế ; ủy ban nhân dân quận 4 chịu trách nhiệm phối hợp với Kiến trúc sư Trưởng thành phố và các sở-ngành liên quan lập và trình Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh ban hành Điều lệ quản lý xây dựng theo quy hoạch chung của quận và nghiên cứu các chương trình đầu tư, các dự án xây dựng cụ thể nhằm thực thi có hiệu quả quy hoạch chung quận 4 được phê duyệt.

Các đồ án quy hoạch chi tiết, các dự án đã được pháp lý hóa trước đây, nay có vấn đề không phù hợp cần phải được nghiên cứu, bổ sung đầy đủ theo điều chỉnh quy hoạch chung được duyệt này.

Giao Ủy ban nhân dân quận 4 chỉ đạo Ủy ban nhân dân các phường và ban-ngành trong quận quản lý chặt chẽ việc xây dựng trên địa bàn.

Điều 4.- Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố, Kiến Trúc Sư Trưởng thành phố, Giám đốc các Sở : Kế hoạch và Đầu tư thành phố, Xây dựng thành phố, Địa chính-Nhà đất thành phố, Công nghiệp thành phố, Giao thông công chánh thành phố, Khoa học-Công nghệ và Môi trường thành phố, Công ty Điện lực thành phố, Bưu điện thành phố, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận 4 và các ban ngành liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như điều 4
- Thường trực Thành ủy
- Thường trực HĐND.TP
- Thường trực UBND.TP
- Viện Quy hoạch xây dựng TP
- VPUB: CPVP
- Tổ QLĐT, CN, TH
- Lưu

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

Vũ Hùng Việt